

## Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -  
- tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

# TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

**Pratica n° 03/2022**

**FALLIMENTO Produzione e Lavoro MONTE ORO**  
**Società Cooperativa a.r.l. -**

## RELAZIONE TECNICA

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| INCARICO DEL | : 25 maggio 2023       |
| GIUDICE      | : dott.sa Giada RUTILI |
| IL CURATORE  | : dott. Stefano CHIA   |
| C.T.U.       | : geom. Roberto Musiu  |

Lanusei: 03 Ottobre 2023

Il C.T.U. (geom. Roberto Musiu)



*Roberto Musiu*

# Indice

|                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ➤ Premessa .....                                                                          | pag. 3     |
| ➤ Quesiti .....                                                                           | pag. 3     |
| ➤ Indagini .....                                                                          | pag. 3-4   |
| ➤ Ricerche catastali e Trascrizioni .....                                                 | pag. 4-7   |
| ➤ Resoconto delle ricerche in Conservatoria .....                                         | pag. 7     |
| ➤ Consistenza catastale del bene della Società Fallita .....                              | pag. 7     |
| ➤ Planimetria satellitare e planimetria catastale del bene<br>della Società Fallita ..... | pag. 8     |
| ➤ Descrizione generale della zona e descrizione del bene .....                            | pag. 9-13  |
| ➤ Conformità e titoli abilitativi .....                                                   | pag. 12-13 |
| ➤ Costi di sanatoria .....                                                                | pag. 13    |
| ➤ Occupazione del bene .....                                                              | pag. 14    |
| ➤ Aggiornamento catastale .....                                                           | pag. 14    |
| ➤ Alienazione del bene, Vincoli, Certificato di Destinazione Urbanistica .....            | pag. 14-15 |
| ➤ Valutazione dell'immobile, metodo di stima .....                                        | pag. 16-22 |
| ➤ Documentazione Installazione impianti .....                                             | pag. 23    |
| ➤ Valutazione canone d'affitto .....                                                      | pag. 23-24 |
| ➤ Lavori in corso .....                                                                   | pag. 24    |
| ➤ Confini .....                                                                           | pag. 24    |
| ➤ Fotografie dei fabbricati .....                                                         | pag. 25-29 |
| ➤ Descrizione analitica del lotto da mettere in vendita .....                             | pag. 29-30 |
| ➤ Descrizione sintetica del lotto da mettere in vendita .....                             | pag. 31    |
| ➤ Conclusioni .....                                                                       | pag. 31    |
| ➤ Elenco allegati.....                                                                    | pag. 31-32 |



# Al Signor Giudice del Fallimento

**FALLIMENTO PRODUZIONE E LAVORO MONTE ORO Società Cooperativa a.r.l.**  
**– LOTZORAI –**  
**cod. fiscale/P.IVA: 00069110914**

## Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu con studio professionale in Lanusei Via Zanardelli n° 1, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 856 nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lanusei, in data 25 maggio 2023, riceveva dal Curatore Fallimentare, **dott. Stefano CHIA**, il mandato per compiere una revisione del valore di stima del compendio immobiliare appartenente alla Società Fallita.  
La proprietà interessata dall'accertamento è la seguente:

## IN COMUNE DI LOTZORAI

- **Terreno sito nel Comune di Lotzorai, ubicato al km 2+300 della S.P. 56 che collega Lotzorai a Talana, individuato al NCT al Foglio 8 mappale 4 di mq 16.580, con soprastanti fabbricati.**

## MANDATO

Visto l'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., viene affidato al Consulente il seguente incarico:

- **Compia il CTU una revisione del valore di stima del compendio immobiliare appartenente alla Società Fallita rispetto all'Esecuzione Immobiliare RGE n.7/2013**
- **Esprima un parere circa la congruità del relativo canone di locazione nell'ambito del contratto in essere tra la Società Fallita e la Società "B. Concrete S.r.l."**

## INDAGINI

Le prime ricerche venivano compiute nel giugno 2023 presso gli Uffici Comunali allo scopo di verificare la condizione urbanistica dell'immobile intestato alla Società fallita.

In data **13 giugno 2023**, lo scrivente si recava sul sito in compagnia della sig.ra [REDACTED] figlia del rappresentante legale della Società per ispezionare i beni. Le operazioni iniziate alle ore 15:00 terminavano alle ore 16:30.

Durante il sopralluogo lo scrivente analizzava il terreno e gli stabili presenti sull'area e nell'occasione eseguiva alcuni rilievi metrici e delle riprese fotografiche.

Un ulteriore sopralluogo veniva compiuto in data **04 luglio 2023** in presenza del sig. [REDACTED] dipendente della Società [REDACTED]. Le operazioni iniziate alle ore 14:45 terminavano alle ore 15:30



## **Ricerche catastali (Ufficio Provinciale- Servizi Catastali)**

Con riferimento al presente quesito si specifica che lo scrivente riporterà quanto già segnalato nella procedura Esecutiva n. 07/2013 ( [REDACTED] [REDACTED] ) presente presso il Tribunale di Lanusei, integrando, laddove mancante, eventuali variazioni nell'arco temporale dal 25 febbraio 2013 sino alla data odierna del 2023.

Dalle ricerche compiute presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Nuoro si è rilevato che in capo alla Ditta Fallita risultano le seguenti formalità a FAVORE e CONTRO:

### **TRASCRIZIONI**

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

1. Articolo 1447 Casella 1932 trascritto in data 8 marzo 1993. Atto Presidente Giunta Regione Sardegna 11 febbraio 1993 repertorio 5/9 recante **espropriazione per pubblica utilità;**

**A FAVORE:**

[REDACTED],

**CONTRO:**

Società Cooperativa a r.l. Produzione e Lavoro Monte Oro,

**IMMOBILE:**

- Esproprio gravante sul terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto al foglio 8 mappale 4/B mq. 20;

2. Articolo 979 Casella 9221 iscritta in data 24 luglio 2002. Atto ricevuto dal notaio Giuseppe Castiglia di Tortolì in data 17 luglio 2002 repertorio 66971 recante **ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento;**

**A FAVORE:**

[REDACTED]

**CONTRO:**

Società Cooperativa a r.l. Produzione e Lavoro Monte Oro con sede in Lotzorai,

**IMMOBILI:**

- La presente iscrizione grava sul bene immobiliare sito nel Comune di Lotzorai distinto al catasto terreni al foglio 8 mappale 4 mq. 16.580,  
Capitale euro 154.937,00 – ipoteca euro 309.874,00 – durata anni 10;

3. Articolo 843 Casella 4379 iscritta in data 17 aprile 2007. Atto del 13 aprile 2007 repertorio 722 – **ipoteca legale;**

**A FAVORE:**

[REDACTED],



**CONTRO:**

Cooperativa di Produzione e Lavoro – Talana – con sede in Lotzorai,

**IMMOBILI:**

- La presente iscrizione grava sul bene immobiliare sito nel Comune di Lotzorai distinto al catasto terreni al foglio 8 mappale 4 mq. 16.580,  
Capitale euro 138.938,72 – ipoteca euro 277.877,44;

4. Articolo 1138 Casella 7057 iscritta in data 25 giugno 2009. Atto del 10 giugno 2009 repertorio 953/1653 – ipoteca legale;

**A FAVORE:**

[REDACTED]

**CONTRO:**

Cooperativa Produzione e Lavoro con sede in Lotzorai,

**IMMOBILI:**

- La presente iscrizione grava sul bene immobiliare sito nel Comune di Lotzorai distinto al catasto terreni al foglio 8 mappale 4 mq. 16.580,  
Capitale euro 156.150,78 – ipoteca euro 312.301,56;

5. Articolo 1828 Casella 2145 trascritto in data 21 febbraio 2013. Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Lanusei 29 gennaio 2013 repertorio 35;

**A FAVORE:**

[REDACTED]

**CONTRO:**

Società Cooperativa a r.l. Produzione e Lavoro – Baunei - con sede in Lotzorai,

6. Registro Particolare 647, Registro Generale 6578 del 14/06/2022. Dati relativi al titolo, Atto Notarile pubblico del 17/07/2002 rep. 66971 ricevuto dal notaio Giuseppe Castiglia di Tortolì recante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento; Il presente atto ha per oggetto l'IPOTECA DI RINNOVAZIONE

**A FAVORE:**

[REDACTED]

**Richiedente:** [REDACTED] --

**CONTRO:**

Società Cooperativa a r.l. Produzione e Lavoro Monte Oro con sede in Lotzorai,

**IMMOBILI:**

- La presente iscrizione grava sul bene immobiliare sito nel Comune di Lotzorai distinto al catasto terreni al foglio 8 mappale 4 mq. 16.580, Località “Canale e Figu” S.P. 56.  
Capitale euro 154.937,00 – ipoteca euro 309.874,00 – durata anni 10;



**IMMOBILI:**

Il fallimento grava sul bene immobiliare sito nel Comune di Lotzorai distinto al catasto terreni al foglio 8 mappale 4 ente urbano mq. 16.580, in tutta la sua consistenza, con tutti i frutti, annessi e connessi, adiacenze, pertinenze, dipendenze ed accessioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente o vi fosse in seguito introdotto e trasportato, che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge, benché non specificamente indicato nel presente atto.

**PROVENIENZE**

Volume 744/140 Articolo 2200 Casella 2398 trascritto in data 21 novembre 1970. Atto ricevuto dal notaio Bruno Bianchi di Tortolì in data 17 novembre 1970 repertorio 2190 recante compravendita;

**A FAVORE:**

Società Cooperativa Produzione e Lavoro Monte Oro – Baunei;

**CONTRO:**

[REDACTED]  
[REDACTED];

**IMMOBILI:**

Con il presente atto la Società Cooperativa Produzione e Lavoro Monte Oro ha acquistato il terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto al **foglio 8 mappale 4 mq. 16.600**. Coerenze: società APES, proprietà Stocchino e strade.

NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO N°3/2022

DEL 30/03/2022, PUBBL. IL 07/04/2022 AL REP. 3/2022

(dal 01/01/1985 AL 23/06/2023).

Dall'ispezione telematica operata nel giugno 2023 dallo scrivente, si attesta quanto segue:

**Dati della richiesta**

**Codice fiscale:** 00823980917 - Ricerca estesa in AT 6287

**Periodo da ispezionare:** dal 01/01/1985 al 23/06/2023

**Tipo di formalità:** Tutte

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE, PIGNORAMENTI, ECC.**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del **08/03/1993** - Registro Particolare 1447 Registro Generale 1932 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA G.R.S. Repertorio 5/9 del 11/02/1993 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ Immobili siti in LOTZORAI (NU)

2. ISCRIZIONE CONTRO del **24/07/2002** - Registro Particolare 979 Registro Generale 9221Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 66971 del 17/07/2002



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in LOTZORAI (NU). Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 647 del 14/06/2022

3. ISCRIZIONE CONTRO del **14/06/2022** - Registro Particolare 647 Registro Generale 6578 Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 66971 del 17/07/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in LOTZORAI (NU)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 979 del 2002

4. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI -- Sentenza n. 3/2022 del 07/04/2022 Rep. N. 03/2022 del 07/04/2022 Ditta: COOPERATIVA PRODUZIONE E LAVORO MONTE ORO S.R.L. con sede in BAUNEI - (C.F. 00069110914) -- Immobili in capo alla Ditta Fallita: Comune di LOTZORAI (NU) Foglio 8 mappale 4.

5. TRASCRIZIONE - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Sentenza n. 3/2022 del 07/04/2022 Rep. N. 03/2022 del 07/04/2022 -- Reg. Generale 9533 --Reg. Particolare 7608 del **04/08/2023**. Richiedente Agenzia delle Entrate Nuoro --

A FAVORE: Massa Dei Creditori Del Fallimento Cooperativa A R.L. Produzione E Lavoro Monte Oro -- CONTRO: Ditta: COOPERATIVA A R.L. PRODUZIONE E LAVORO MONTE ORO.

### RESOCONTO DELLE RICERCHE IN CONSERVATORIA

Per quanto attiene le formalità (a favore e contro la ditta fallita) **dal 2020 sino alla data 23/06/2023** corrispondente alla DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ed estesa successivamente alla data del 29/09/2023, lo scrivente ha ritrovato: - **una TRASCRIZIONE CONTRO ovvero la nota del 14/06/2022** derivante da rinnovo di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 17/07/2002; - **la SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** emessa dal TRIBUNALE DI LANUSEI -- Sentenza n. 3/2022 del 07/04/2022 Rep. N. 03/2022 del 07/04/2022; - e la **TRASCRIZIONE** della Sentenza di fallimento alla data 04/08/2023.

### CONSISTENZA CATASTALE DEL BENE APPARTENENTE ALLA SOCIETA' FALLITA TERRENI (N.C.T.)

| <u>TITOLARITÀ</u> | <u>UBICAZIONE</u> | <u>FOGLIO</u> | <u>PARTICELLA</u> | <u>CATEGORIA</u> | <u>CONSISTENZA</u> |
|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Proprietà'        | LOTZORAI (NU)     | 8             | 4                 |                  | MQ 16.580          |
| 1/1               | Canali e figu     |               |                   |                  |                    |

**Intestazione:** COOPERATIVA PRODUZIONE E LAVORO MONTE ORO S.R.L. con sede in BAUNEI - (C.F.: 00069110914) propr. 1/1

Si rileva che per il bene è stato redatto il **Tipo mappale del 23/01/2004 n . 5148 .1/2004** in atti dal 23/01/2004 (protocollo n . NU0005148), tuttavia lo stesso non appare al NCEU (Catasto Urbano) per il fatto che non è stato redatto il DOGFA con le planimetrie di tutti gli edifici e l'elaborato planimetrico che rappresenta i fabbricati eretti sul luogo. Detta situazione comporta una mancata Rendita Catastale e una **incompleta regolarità catastale**.

Occorre pertanto **eseguire i necessari aggiornamenti** degli elaborati sia al NCT sia al NCEU.

# PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER IL CALCOLO DEL VALORE

Planimetria satellitare dei luoghi.



Immobile oggetto di stima

Mappa catastale



## DESCRIZIONE GENERALE DELLA ZONA IN CUI RICADE IL BENE

Il fondo in oggetto, censito nel N.C.T. del Comune di Lotzorai al foglio 8 mappale 4 di mq 16.580, è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale in parte in zona D sub zona D1 (industriale e artigianale) e in parte in zona E (agricola).

Quanto esposto trova riscontro nel certificato di destinazione urbanistica n. 15/2013 del 11 novembre 2013 aggiornato dallo scrivente dopo l'accesso agli atti in Comune di Lotzorai del 13/06/2023.

Dalla sovrapposizione dello stralcio cartografico del Piano Regolatore Generale e quello del Catasto Terreni si è apprezzato che una porzione di circa mq 12.000 ricade in zona D1, mentre la restante porzione di mq 4.580 ricade in zona E (vedasi Allegato a corredo della perizia).

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'area è sita nel Comune di Lotzorai ed è ravvisabile al km 2+300 della Strada Provinciale n. 56 che collega Lotzorai con Talana.

Il bene oggetto di fallimento è un terreno di mq 16.580 nel quale viene svolta l'attività di produzione di inerti. Su tale terreno sono presenti diversi corpi di fabbrica funzionali all'attività produttiva, consistenti in:

- un edificio adibito a sala mensa, ufficio, alloggio del custode e cabina Enel;
- un edificio adibito a rimessaggio degli automezzi;
- un edificio adibito a sala macchine;
- due piccoli edifici adibiti a deposito;
- una vasca per il deposito d'acqua con adiacente un locale tecnico;
- setti divisorii in calcestruzzo per la separare gli inerti;
- rampe di carico.

Tutto quanto è stato documentato effettuando un accurato rilievo dello stato dei luoghi eseguendo misurazioni e pose fotografiche.

Al fine di meglio descrivere e rappresentare gli edifici sono state fornite delle planimetrie con la ripartizione interna degli ambienti.

### Edificio adibito a sala mensa, ufficio, alloggio del custode e cabina Enel

L'edificio si sviluppa su un solo livello, componendosi di quattro diverse zone:

| Zona    | Vano               | Superficie utile<br>[mq] |
|---------|--------------------|--------------------------|
| Mensa   | Sala mensa         | 40,08                    |
|         | Antibagno          | 3,98                     |
|         | Bagno              | 6,52                     |
| Ufficio | Ufficio ragioneria | 11,83                    |
|         | Disimpegno         | 4,10                     |
|         | Bagno              | 6,30                     |

|                      |                                  |               |
|----------------------|----------------------------------|---------------|
|                      | Sala peso                        | 5,19          |
|                      | Ufficio bolle                    | 14,57         |
| Alloggio del custode | Pranzo - soggiorno               | 24,72         |
|                      | Disimpegno                       | 1,84          |
|                      | Bagno                            | 4,29          |
|                      | Letto                            | 9,40          |
| Cabina Enel          | Cabina Enel                      | 6,40          |
|                      | Locale annesso alla cabina Enel  | 17,30         |
|                      | <b>Totale (superficie utile)</b> | <b>156,52</b> |

L'immobile risulta finito in tutte le sue parti anche se attualmente si presenta in mediocre stato di conservazione.

Nel rappresentare le caratteristiche costruttive delle parti non visibili si fa riferimento a quanto annunciato nella relazione di progetto:

- fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato;
- solai di tipo misto in laterizi e travetti tipo bausta;
- tamponatura esterna in laterizi forati portanti ad incastro verticale tipo poroton delle dimensioni di cm 30x25x25;
- tramezzi in laterizi forati dello spessore di cm 8;
- coibentazione del solaio di copertura in pannelli di poliuretano espanso;
- impermeabilizzazione con guaina bituminosa dello spessore di mm 4;
- rivestimento del tetto con manto di tegole curve del tipo tradizionale;
- intonaci interni che esterni del tipo frattazzato civile previo rinzafo;
- pavimenti e rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina con piastrelle ceramiche;
- serramenti interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio con vetro camera;
- tinteggiature interne con idropitture di tipo lavabile;
- tinteggiature esterne con idropitture resistenti all'invecchiamento e agli agenti atmosferici.

Il fabbricato risulta dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico; nell'ufficio bolle è presente un condizionatore.

Nel prospetto nord-est, a distanza di circa un metro dal fabbricato è presente una pesa per automezzi.



### **Edificio adibito a rimessaggio automezzi**

L'edificio si sviluppa su un solo livello, componendosi di un solo ambiente:

| <b>Zona</b>        | <b>Vano</b>                      | <b>Superficie utile<br/>[mq]</b> |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ricovero automezzi | Rimessaggio automezzi            | 89,26                            |
|                    | <b>Totale (superficie utile)</b> | <b>89,26</b>                     |

L'immobile ha struttura portante intelaiata con pilastri e travi di calcestruzzo armato, il solaio di copertura è realizzato con travetti e pignatte di alleggerimento. La copertura è rivestita da un manto di tegole laterizie, sia le pareti esterne che interne risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è realizzato con un battuto di cemento a vista. L'immobile si trova in medio stato di conservazione.

### **Edificio adibito a sala macchine**

L'edificio si sviluppa su un solo livello, componendosi di due ambienti:

| <b>Zona</b>   | <b>Vano</b>                      | <b>Superficie utile<br/>[mq]</b> |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Sala macchine | Locale macchine nr. 1            | 10,35                            |
|               | Locale macchine nr. 2            | 8,85                             |
|               | <b>Totale (superficie utile)</b> | <b>19,20</b>                     |

L'immobile risulta in completo stato di abbandono, nelle pareti e nel solaio di copertura sono presenti consistenti tracce di umidità. All'interno sono presenti vecchi impianti e macchine funzionali all'attività produttiva non più funzionanti.

### **Edificio adibito a deposito**

L'edificio si sviluppa su un solo livello, componendosi di due ambienti:

| <b>Zona</b> | <b>Vano</b>                      | <b>Superficie utile<br/>[mq]</b> |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Deposito    | Deposito nr. 1                   | 6,54                             |
|             | Deposito nr. 2                   | 17,03                            |
|             | <b>Totale (superficie utile)</b> | <b>23,57</b>                     |

Entrambi i depositi risultano in completo stato di abbandono, nelle pareti e nel solaio di copertura sono presenti tracce di umidità. All'interno sono stoccati alcuni componenti di macchinari funzionali all'attività produttiva non più funzionanti.

### **Vasca per l'accumulo d'acqua con adiacente locale tecnico**

Retrostante il ricovero automezzi è presente una vasca per l'accumulo d'acqua realizzata in calcestruzzo armato, avente le seguenti dimensioni esterne, lunghezza mt. 16,60, larghezza mt. 4,70 ed altezza mt. 5,00.

In adiacenza a tale corpo di fabbrica è presente un vano tecnico utilizzato quale l'alloggiamento delle pompe, avente le seguenti dimensioni esterne, lunghezza mt. 6,65, larghezza mt. 1,90 ed altezza mt. 2,10.

### **Il terreno**

Ha un andamento pressoché pianeggiante, su di esso sono presenti gli essenziali allestimenti per lo svolgimento dell'attività di produzione inerti; per due lati risulta recintato con un muro in blocchetti intervallati da pilastri in calcestruzzo armato, per un lato con un muro alla cui sommità è presente una rete metallica, mentre il restante lato non risulta delimitato poiché contiguo ad altro fondo su cui viene svolta la medesima attività produttiva. L'accesso al fondo avviene da una strada comunale bitumata che si diparte dalla strada provinciale n. 56.

Il fondo confina a nord – ovest con una strada comunale, a nord – est con la strada provinciale n. 56, a sud – est con i mappali 67 e 74 e a sud – ovest con il mappale 33.

## **CONFORMITA' AI TITOLI ABILITATIVI**

Gli edifici in oggetto sono stati realizzati a seguito della **Licenza per Costruzione Edilizia del 10 novembre 1970** e della **Concessione Edilizia n. 4/2001 del 27 febbraio 2001**.

Il primo titolo abilitativo autorizza la realizzazione di tre tipologie di corpi di fabbrica destinati a:

- deposito attrezzi, pezzi ricambio e stanza del custode;
- gruppo elettrogeno e carburante;
- capannone;

gli elaborati grafici allegati non precisano però l'esatto numero e posizione nel lotto.

A seguito della Concessione Edilizia n. 4/2001 del 27 febbraio 2001 "Progetto per la ristrutturazione degli edifici della Cooperativa Monte Oro lungo la S.P. n. 56 Lotzorai – Talana" alcuni fabbricati sono stati ristrutturati.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici del progetto autorizzato si sono **rilevate le seguenti difformità:**

### **Edificio adibito a sala mensa, ufficio, alloggio del custode e cabina Enel**

1. Sagoma del fabbricato differente da quella autorizzata, con superficie di sedime pari a mq 200,23 a fronte di mq 208,98 di progetto;
2. Diverso numero, dimensione e posizione delle aperture in facciata;
3. Differente distribuzione degli spazi interni.
4. Il locale nel retro ovvero l'alloggio del custode risulta longitudinalmente più corto di circa 1 mt (mt 10,75 anziché mt 11,85), sono presenti anche altre variazioni esterne

nell'ordine di 8-35 cm anche negli altri locali (alcune non rientranti nella tolleranza del 2%) ;

5. La cabina Enel le dimensioni sono differenti da quelle riportate nel progetto ufficiale, così come quelle dei quadri elettrici;

#### Edificio adibito a rimessaggio autoveicoli

1. Diversa dimensione delle aperture in facciata;
2. Lievi variazioni delle dimensioni interne;
3. Lievi differenze nelle altezze interne.

#### Corpi di fabbrica adibiti a sala macchine, deposito e vasca per il l'accumulo d'acqua

Nel progetto autorizzato tali corpi di fabbrica non vengono rappresentati nel dettaglio (mancano piante, sezioni e prospetti), risultando unicamente schematizzati con un rettangolo nello sviluppo planimetrico dello stato attuale e della proposta progettuale.

#### Corpo di fabbrica adibito a locale tecnico

Nel progetto autorizzato tale corpo di fabbrica non risulta rappresentato e quindi autorizzato.

Alla luce di quanto rilevato, alla data odierna, le difformità che comportano aumento di superficie e volumetria NON POSSONO ESSERE SANATE secondo gli attuali assetti legislativi (Sentenza Consiglio di Stato, Sez. VI, 6.9.2018, n. 5245 e Sez. I, parere 7.2.2019 n. 390 – in essa viene riportato che occorre non solo che l'abuso sia stato compiuto prima della vigenza del d.lgs. n. 157/2006 ma anche che la relativa domanda sia stata presentata prima di tale termine, in difetto non sono sanabili) mentre quelle con volumetria ridotta possono essere oggetto di sanatoria. Pertanto occorre procedere con il ripristino dello stato dei luoghi laddove vi è aumento di superficie e volume rispetto al progetto approvato, mentre le difformità riguardanti le aperture o le variazioni interne possono essere sanate con una SCIA edilizia in sanatoria.

### **COSTI SANATORIA**

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione, ricostruzione e allontanamento a discarica) delle parti non conformi, si attestano in circa €. 20.000,00 mentre per la sanatoria delle altre porzioni si stima circa € 10.000,00 (oblazioni e spese tecniche di progettazione stimate in €. 6.000,00 e per l'accatastamento €. 4.000,00).

Per il fabbricato adibito a mensa, ufficio e alloggio del custode è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. 495 del 29 gennaio 2004 (detto **certificato andrebbe rivisto ed aggiornato in base alla condizione odierna e dopo la sanatoria delle parti divergenti**).

L'immobile **non è in possesso dell'attestato di prestazione energetica** per la porzione relativa agli Uffici e alloggio del custode.



## OCCUPAZIONE DEL BENE

Al momento esiste un **CONTRATTO DI LOCAZIONE** (scrittura privata) datato 15/06/2015 e registrato a Lanusei il 01/07/2015, alla Serie 3T, n° 363, codice identificativo contratto TWG15T000363000FF, tra la **Società Cooperativa ARL Produzione e Lavoro Monte Oro** con sede in Lotzorai P.Iva 00069110914, nella persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] e la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], nella persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED]. La **durata** del contratto è di **9 anni** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto ovvero 15/06/2015 e **scadenza 14/06/2024**. Il canone del contratto è di €. [REDACTED] annuali, oltre IVA prevista per legge, da versarsi in rate semestrali di €. [REDACTED], oltre IVA prevista per legge.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## AGGIORNAMENTO CATASTALE

Il bene, nello stato in cui si trova, necessita di un aggiornamento catastale. Come riportato nelle righe precedenti la proprietà ha redatto il **Tipo mappale del 23/01/2004 n . 5148 .1/2004** in atti dal 23/01/2004 (protocollo n . NU0005148), ma a detto documento non ha fatto seguito il DOGFA con le planimetrie di tutti gli edifici e l'elaborato planimetrico che rappresenta i fabbricati eretti sul luogo. Detta situazione comporta una mancata Rendita Catastale e una **incompleta regolarità catastale**.

Occorre quindi **eseguire i necessari aggiornamenti** degli elaborati sia al NCT sia al NCEU.

## ALIENAZIONE DEL BENE

Il bene, nello stato in cui si trova, è vendibile in un unico lotto con tutti gli annessi e connessi ivi esistenti.

## VINCOLI SUL BENE

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, nonché formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato all'infuori dei vincoli di natura urbanistica imposti da Enti sovracomunali.

I vincoli ed oneri giuridici saranno regolarizzati al momento dell'alienazione del bene.



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

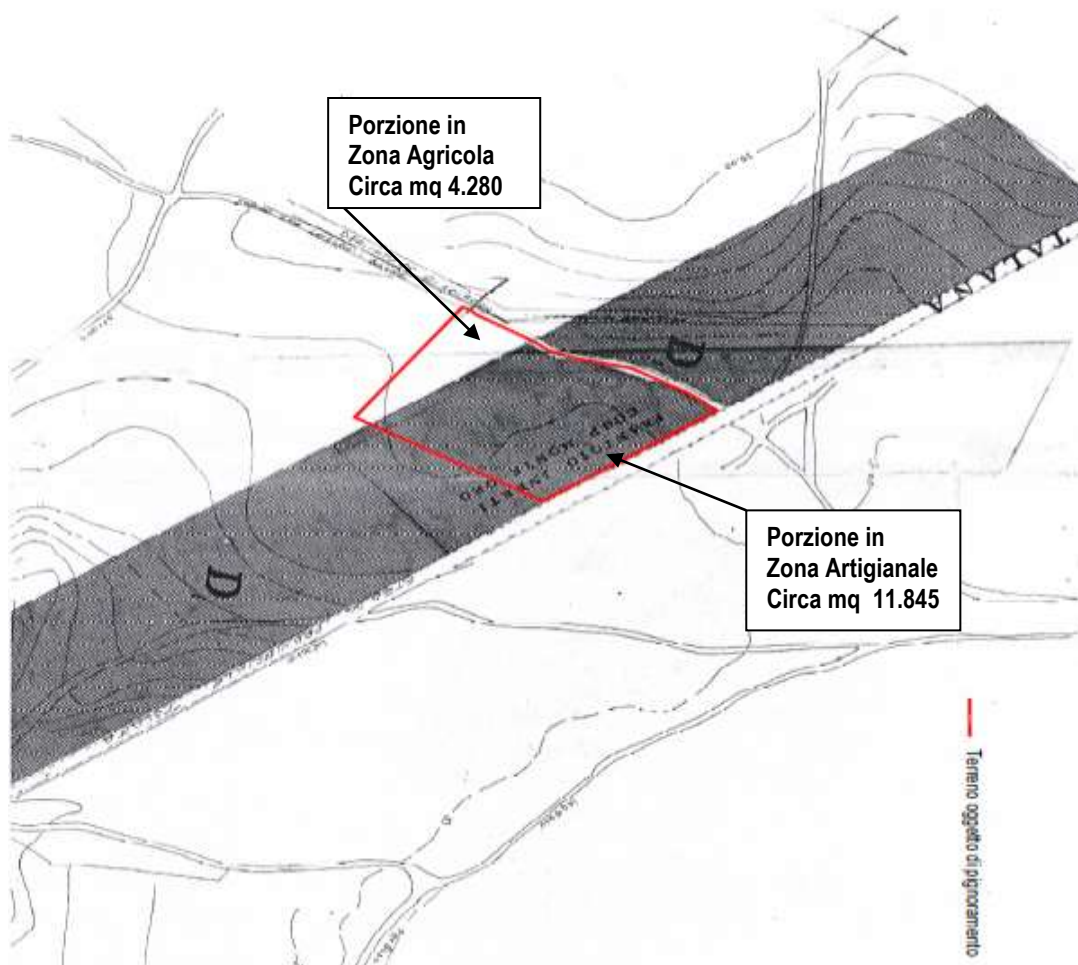
Il terreno individuato nel Comune di Lotzorai al Foglio n° 8 map. n° 4 di cui alla planimetria allegata alla presente perizia, ricade **PER UNA PORZIONE** nella zona urbanistica: zona "D" sub zona "DI" (**Industriale e artigianale**) e per LA PORZIONE RESTANTE, ricade nella zona urbanistica: "E" (**Agricola**);

**Note:** Si segnala che sulle norme del P.R.G., prevalgono le prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R. (Piano Paesistico Regionale), adottato in via definitiva con deliberazione della G.R. n° 36/7 del 05.09.2006 nonché quelle previste dal P.A.I.

Lo scrivente non ha prodotto un ulteriore Certificato di Destinazione Urbanistica perché la precedente attestazione è sufficiente a dimostrare il luogo in cui ricade l'immobile non è variato. Il Comune ha riferito, con nota del 29/06/2023 – Richiesta accesso Atti Codice AOO:E700 – Reg. n°0003585/2023 del 12/06/2023, che rispetto al precedente documento n°15/2013 la **situazione è rimasta invariata** (eccetto che il certificato non attesta la presenza dei fabbricati che in realtà sono presenti sull'immobile).

Per questa ragione non essendo mutate le precedenti condizioni al momento si RINNOVA il documento precedente. Specificando tuttavia che nel caso di vendita dopo l'anno, occorre richiederne uno nuovo al Comune.

### ESTRATTO DEL PRG COMUNALE



# VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

## METODO DI STIMA

Si chiarisce che l'apprezzamento è impostato sulla valutazione dell'area e delle strutture edilizie e non sulla valutazione dell'azienda.

Generalmente per la valutazione di una azienda viene utilizzato il metodo del **"valore intrinseco"** che si ottiene sommando i **valori** delle immobilizzazioni e delle attività correnti ai prezzi di mercato del bilancio, rettificandoli per le riserve latenti e sottraendo le imposte, i debiti e le passività.

Lo scrivente non opererà in questo modo poiché della Società Fallita riguarda esclusivamente i beni immobili definiti dalla particella 4 del Foglio 8 (mq 16.580) e non il capitale circolante o i macchinari e le attrezzature presenti sul sito.

Per detto motivo sarà utilizzato il valore di mercato composto dal prezzo dei singoli corpi di fabbrica, a cui sarà sommato il valore del terreno di pertinenza, in pratica il capitale fisso.

## RICERCHE

Per gli immobili oggetto di stima, lo scrivente si avvarrà del sistema basato sul Costo di Ricostruzione.

Il "Cost Approach" è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno. L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento.

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).



## LA STIMA DEL TERRENO EDIFICATO

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione. Il prezzo del terreno edificabile si stima:

- dal prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto.

Indicando con **pe** e **Ee** rispettivamente il prezzo medio e l'indice di fabbricabilità dei terreni edificabili di confronto, **Eo** l'indice di fabbricabilità del *Subject*, si imposta la seguente proporzione lineare:

$$po: Eo = pe:Ee \quad \text{da cui} \quad po = pe \cdot Eo/Ee$$

Nel caso in esame, non avendo parametri di raffronto, lo scrivente non utilizzerà la suindicata "formula" ma applicherà dei prezzi che si rifaranno ad alcune indagini in ambito locale.

Nel confinante Comune di Tortolì, il Consorzio Industriale di Tortolì -Arbatax, per aree di dimensioni superiori a 10.000 mq, attribuisce nel suo comparto (zona D) un valore di €. 19,15/mq + iva, mentre lo stesso Comune nella zona PIP (artigianale) definisce € 42,92/mq.

Ora ... considerando che è noto che il Comune di Tortolì è economicamente più appetibile di tutti i Comuni del Circondario, poiché possiede uno sviluppo di mercato maggiore a causa della presenza di importanti infrastrutture, si reputa adeguato, per il Comune di Lotzorai applicare ai valori soprariportati una riduzione di almeno il 20%.

Tenuto conto di ciò, si avrà:

- Terreno ricadente in Zona D, industriale €. 19,15-20% = €. 15,32/mq

- Terreno ricadente in Zona PIP, €. 42,92-20% = €. 34,33/mq

La media ponderale tra questi due valori si attesta in:  $0,50 \times (15,32 + 34,33) = \text{€} \cdot 24,82/\text{mq}$

Il terreno di perizia è un appezzamento industriale la cui valutazione è riconoscibile in €. 24,82/mq + iva ovvero € 30,28/mq --- in cifra tonda € 30,00/mq

Mentre per la porzione dello stesso terreno ricadente in zona E (agricola), la valutazione che lo scrivente ritiene corretto applicare è di € 10,00/mq.

## VALORE LORDO DEL TERRENO

| Immobile                                | Superficie catastale<br>mq | Superficie misurata<br>mq | prezzo €/mq | Valore €.  |
|-----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------|------------|
| Fg. 8 map. 4 (D1)                       | 11.845,00                  |                           | 30,00       | 355.350,00 |
| Fg. 4 map. 4 (E)                        | 4.280,00                   |                           | 10,00       | 42.800,65  |
| VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE |                            |                           |             | 398.150,65 |

## DEMOLIZIONI DEI FABBRICATI

(Voce SAR22\_PF.0012.0004.0002- Restauro) Strutture portanti in c.a. e muratura fuori terra €. 34,72

| Immobile                  | Superficie<br>mq | Altezza<br>esterna<br>media | Volume<br>mc | prezzo<br>€/mc | Valore di<br>demolizione<br>€. |
|---------------------------|------------------|-----------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| Sala Mensa, Enel,<br>ecc. | 200,23           | 3,50                        | 700,80       | 34,72          | 24.331,78                      |
| Rimessaggio<br>automezzi  | 101,50           | 3,70                        | 373,70       | 34,72          | 12.974,86                      |
| Sala Macchine             | 29,18            | 3,00                        | 87,54        | 34,72          | 3.039,39                       |
| Deposito                  | 24,50            | 3,30                        | 73,50        | 34,72          | 2.551,92                       |
| Vasca<br>d'accumulo       | 78,02            | 5,00                        | 390,10       | 34,72          | 13.544,27                      |
| Locale tecnico<br>vasca   | 12,63            | 2,10                        | 26,52        | 34,72          | 920,77                         |
| <b>TOTALE</b>             | mq 1.383,00      |                             | mc 1.652,16  |                | <b>57.362,99</b>               |

Prezzo dello smaltimento a discarica del materiale di risulta praticato in ambito Ogliastrino, circa €. 25,00/mc.

Prezzo del trasporto a discarica del materiale di risulta (tenuto conto della distanza circa 20 km A.R.) si considera circa €. 15,00/mc.

**SPESA TOTALE PER TRASPORTO E DISCARICA mc 1.652,16 x 40,00 = €. 66.086,40**

## DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA

|                                          |  |                   |
|------------------------------------------|--|-------------------|
| VALORE DELL'AREA                         |  | 398.150,65        |
| COSTO DELLE DEMOLIZIONI                  |  | -57.362,99        |
| COSTO DEL TRASPORTO E DISCARICA          |  | - 66.086,40       |
| <b>VALORE NETTO DI MERCATO DELL'AREA</b> |  | <b>274.701,26</b> |

Il valore di mercato dell'area costruita sul mappale 4, corrisponde a €. 274.701,26.

## STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in:

-**costo di ricostruzione (*reproduction cost*)** propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;

-**costo di rimpiazzo (*replacement cost*)**, ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

**Il costo di ricostruzione a nuovo** dell'edificio comprende:

- 1- Costi tecnici di costruzione.
  - a) diretti, Costo di costruzione opere edilizie e sistemazione aree scoperte
  - b) indiretti, Oneri di urbanizzazione, Oneri professionali.
  - c) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Il costo può essere stimato sia con procedimento empirico (ricerca comparativa del costo medio dell'opera) sia con quello analitico (computo metrico estimativo).

Lo scrivente utilizzerà quello empirico.

### **Procedimento empirico**

La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

### **IL DEPREZZAMENTO**

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

### **OBSOLESCENZA FISICA**

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, oltre che dall'uso.

### **OBSOLESCENZA FUNZIONALE**

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.

### **OBSOLESCENZA ECONOMICA**

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

### **IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO**

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.



La funzione valore-tempo nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica.

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica, per i manufatti industriali la formula è più complessa.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q, calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni.

$$Q = \frac{C-E}{n}$$

Per un valore residuo nullo (E=0) la formula si semplifica nel modo seguente:

$$C1 = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

Nello specifico, senza attardarmi troppo nell'utilizzare delle formule teoriche che porterebbero comunque allo stesso risultato, lo scrivente indicherà i parametri che utilizzerà nel **deprezzamento lineare**.

#### DETERIORAMENTO FISICO

- Per le costruzioni si considera una VITA MEDIA (V.m.) di 150 anni
- Per le finiture si considera una VITA MEDIA (V.m.) di 50 anni
- Per gli impianti si considera una VITA MEDIA (V.m.) di 35 anni
- L'attuale vita degli edifici presenti sul sito si attesta in circa 32 anni.

#### OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Per le costruzioni che compongono l'impianto industriale di perizia, si considerano a corpo degli interventi di contenimento energetico sulle murature, gli infissi e i solai.

#### OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica non è stata presa in considerazione poiché non esiste una vera e propria domanda per il tipo di immobile per il fatto che la sua destinazione d'uso, le sue caratteristiche e il tipo di utilizzo non sono comuni nel circondario e quindi non comparabili per conoscere l'eventuale impatto sull'invecchiamento.

| DATI            |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Utile promotore | 15%                          |
| Incidenza area  | €. 30,00/mq e<br>€. 10,00/mq |



| SPESE                |                                     |                       |               |              |
|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| Costo di costruzione | STRUTTURA                           | Superficie<br>mq o ml | Costo mq o ml | Totale costi |
|                      | Sala Mensa, Enel, ecc.              | 200,23                | 750,00        | 150.172,50   |
|                      | Rimessaggio automezzi               | 101,50                | 500,00        | 50.750,00    |
|                      | Sala Macchine                       | 29,18                 | 250,00        | 7.295,00     |
|                      | Deposito                            | 24,50                 | 250,00        | 4.900,00     |
|                      | Vasca d'accumulo                    | 78,02                 | 300,00        | 23.406,00    |
|                      | Locale tecnico vasca                | 12,63                 | 250,00        | 3.157,50     |
|                      | Pesa mezzi                          | a corpo               | a corpo       | 15.000,00    |
|                      | Recinzione Ovest e Nord             | 315,00                | 100,00        | 31.500,00    |
|                      | Recinzione Est                      | 130,00                | 15,00         | 1.950,00     |
|                      | TOTALE Costo di Costruzione (C.C.)  |                       |               | 288.131,00   |
| Spese Tecniche       | PERCENTUALE SUL C.C.                | (%)                   | IMP. PARZIALE |              |
|                      | Progetto                            | 2,5%                  | 7.203,27      |              |
|                      | Impianti                            | 1,5%                  | 4.321,96      |              |
|                      | Strutture                           | 1,5%                  | 4.321,96      |              |
|                      | Sicurezza                           | 1,0%                  | 2.881,31      |              |
|                      | Accatastamento                      | 0,8%                  | 2.305,05      |              |
|                      | Conformità + Agibilità              | 2,0%                  | 5.762,62      |              |
|                      | TOTALE SPESE TECNICHE               |                       |               | 26.796,17    |
| Oneri<br>Comunali    | URBANIZZAZIONE                      |                       |               |              |
|                      | Urbanizzazione primaria             |                       | a corpo       |              |
|                      | Urbanizzazione secondaria           |                       | a corpo       |              |
|                      | TOTALE Oneri Urbanizzazione         |                       |               | 15.000,00    |
|                      | SOMMA COSTO GENERALE DI COSTRUZIONE |                       |               | 329.927,17   |

| VALORE LORDO DELL'AREA |                                       |            |          |                   |
|------------------------|---------------------------------------|------------|----------|-------------------|
| Costo di acquisto      | IMMOBILE                              | Superficie | Costo mq | Totale costi      |
|                        | Fg. 8 mappale 4                       | 11.845,00  | 30,00    | 355.350,00        |
|                        | Fg. 8 mappale 4                       | 4.280,00   | 10,00    | 42.800,65         |
|                        | <b>VALORE ODIERNO DELLA SOLA AREA</b> |            |          | <b>398.150,65</b> |

| UTILE PROMOTORE       |                               |     |           |                  |
|-----------------------|-------------------------------|-----|-----------|------------------|
| % Sui costi sostenuti | VOCE                          | %   | Importo   | Totale costi     |
|                       | Costo costruzione su C.C.     | 15% | 43.219,65 |                  |
|                       | Spese Tecniche su S.T.        | 15% | 4.019,42  |                  |
|                       | Oneri Concessori su O.U.      | 15% | 2.250,00  |                  |
|                       | Valore area                   | 5%  | 19.907,53 |                  |
|                       | <b>TOTALE UTILE PROMOTORE</b> |     |           | <b>69.396,60</b> |

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>VALORE A NUOVO</b> | <b>€ 797.474,42</b> |
|-----------------------|---------------------|



## DEPREZZAMENTO LINEARE

|                       |                         |                                                                            |                   |            |         |              |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|---------|--------------|
| % Sui costi sostenuti | TIPO                    | Tipologia                                                                  | Incidenza su C.C. | Vita Media | Vetustà | Totale costi |
|                       | Deterioramento fisico   | Costruzione uffici, mensa e rimessaggio                                    | 80% su 200.922,5  | 100        | 22      | 35.362,00    |
|                       |                         | Costruzioni vecchie                                                        | 90% su 87.208,50  | 100        | 53      | 41.598,45    |
|                       |                         | Finiture                                                                   | 25%               | 50         | 22      | 22.101,47    |
|                       |                         | Finiture                                                                   | 90%               | 50         | 50      | 78.487,65    |
|                       |                         | Impianti                                                                   | 15%               | 35         | 22      | 18.944,12    |
|                       |                         | Impianti                                                                   | 90%               | 35         | 35      | 78.487,65    |
|                       | Obsolescenza funzionale | Interventi di contenimento Energetico e varie su tutti i corpi di fabbrica |                   |            |         | 35.000,00    |
|                       | SOMMA DEPREZZAMENTO     |                                                                            |                   |            |         | 309.981,34   |

Età vecchie strutture dalla C.E. del 1970 = 53 Anni

Età nuove strutture dalla C.E. del 2001 = 22 Anni

| VALORE ATTUALE DEI BENI                                                                                                                           |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| VALORE A NUOVO                                                                                                                                    | €. 797.474,42        |
| DEPREZZAMENTO                                                                                                                                     | €. -309.981,34       |
| <b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b>                                                                                                                 | <b>€. 487.493,08</b> |
| Costi di sanatoria e aggiornamento catastale                                                                                                      | €. - 30.000,00       |
| <b>SOMMANO</b>                                                                                                                                    | <b>€. 457.493,08</b> |
| Al suddetto valore, sarebbe opportuno inserire un ulteriore deprezzamento per consentire la commerciabilità nel mercato locale, stimata nel – 10% | €. - 45.749,31       |
| <b>VALORE PER LA VENDITA</b>                                                                                                                      | <b>€. 411.743,77</b> |

**Valore di mercato dei Beni in cifra tonda € 412.000,00**

(diconsi Euro quattrocentododicimila/00)

La presente valutazione è riferita alle aree e ai fabbricati presenti sul mappale 4.

Sono esclusi dalla stima i macchinari e tutte le attrezzature amovibili presenti sulle aree appartenenti alla Società affittuaria/conduttrice (vedasi allegato n.39).

## DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

Relativamente alla documentazione in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro per lo sviluppo Economico del 22/01/2008 n.37, si specifica che la società affittuaria [REDACTED], previa richiesta mail del 07/07/2023, ha riferito sempre a mezzo mail (vedasi documento allegato n.24) di NON POSSEDERE alcun incartamento in merito. Si conclude quindi riferendo che al momento l'impianto è privo di certificazioni in materia di installazione degli impianti.

## VALUTAZIONE DEL CANONE D'AFFITTO

L'impianto di produzione inerti è un'attività non comune in ambito mercantile essa raramente possiede dei parametri di raffronto per stabilire un canone d'affitto.

Un metodo potrebbe essere quello di riferirsi ai bilanci dell'azienda e calcolare sul profitto il prezzo di un eventuale canone di locazione. Infatti quest'ultimo risulta pari al prodotto tra il valore del capitale economico dell'azienda o ramo d'azienda dato in locazione e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata.

Il valore economico dell'azienda va stimato ricorrendo a **metodi patrimoniali** complessi, ossia **sommando al patrimonio netto rettificato, il valore dei beni immateriali non contabilizzati**.

La stima di un congruo canone di locazione nell'affitto d'azienda deve oltremodo tenere conto del rischio di **insolvenza dell'affittuario**, ossia che l'affittuario non sia in grado di onorare e di rispettare gli impegni di pagamento derivanti dal contratto.

Tutti questi dati lo scrivente non li possiede ma quand'anche fossero presenti sarebbero sicuramente distorti dall'attuale situazione finanziaria cui grava l'azienda.

Quindi il calcolo sarà stimato facendo riferimento ad altri sistemi quali la ricerca del canone mediante il confronto con capannoni industriali o artigianali presenti nella località Ogliastrina.

La struttura di perizia, costituita dagli Uffici, Mensa, alloggio del custode e quant'altro, potrebbe paragonarsi ad un unico organismo che accoglie tutte le componenti della struttura come ad esempio un capannone.

I canoni di locazione per questo tipo di immobile si aggirano intorno a 40-50 € al mq annuo. Per le metrature medio-grandi, superiori a 1000 mq, i valori al metro quadro annuo precipitano intorno a 30 € al mq annuo.

La somma della superficie del capannone sarà data dall'insieme dei corpi di fabbrica (esclusa la sala macchine, i depositi e la vasca d'accumulo dell'acqua) è **di mq 245,78**.

Adottando un valore al mq di €. 40,00/mq annui e un coefficiente di deprezzamento percentuale del -27% dovuto alla non corretta adeguatezza degli impianti, alla mancanza di certificazioni e alla vetustà delle strumentazioni e strutture, tenuto conto delle seguenti formule, si avrà:

$$D = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$$

Dove: A è pari alla percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla vita probabile considerata pari a 100 anni.

D= Deprezzamento

### STRUTTURE

Per cui considerando A pari a (2023 – 2001 = 22 anni) dalla formula si ottiene:

$D = (22+20) \times (22+20): 140 - 2,86 = 9,74\%$  si è ritenuto di applicare per arrotondamento il **-10% (Strutture)**.

### IMPIANTI

Dove: A è pari alla percentuale dell'età degli impianti rispetto alla vita probabile considerata pari a 50 anni.

D= Deprezzamento

Per cui considerando A pari a (2023 – 2001 = 22 anni) si ottiene un deprezzamento del **-44% (Impianti)**.

Considerando entrambi i deprezzamenti e facendo per essi una media ponderata da applicare all'intero complesso industriale si avrà un **DEPREZZAMENTO MEDIO del -27%**

### CALCOLO DEL CANONE D'AFFITTO

**Canone:** (mq 245,78 x €. 40,00/mq) – 27% = €. 9.831,20 - €. 2.654,42 = €. 7.176,78 Annui

Corrispondenti a €. 598,06 mensili. Per arrotondamento **€. 600,00/mese**

### LAVORI IN CORSO

Non sono ravvisabili nell'impianto lavori in corso o altri tipi di attività edilizie.

### CONFINI

Il fondo confina a Nord–Ovest con una strada comunale (in parte asfaltata), a Nord–Est con la strada provinciale n. 56, a Sud–Est con i mappali 67 e 74 e a Sud–Ovest con il mappale 33.



## FOTOGRAFIE DEI BENI

### A. Fabbricato adibito a sala mensa, ufficio, alloggio del custode e cabina Enel



**Alloggio custode**

**B. Fabbricato adibito rimessaggio automezzi**



### C. Fabbricato adibito a locale macchine (n.1)



#### C.1. Vecchio manufatto locale macchine (n.2)



**D. Fabbricato adibito a deposito**



**E. Vasca per l'accumulo d'acqua**



## F. Vano tecnico



## RIVALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

**CANONE DI LOCAZIONE ANNUO** stabilito in **€. 7.176,78 Annuì**

**CANONE DI LOCAZIONE MENSILE** stimato in **€. 600,00 mensili**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO DA DISPORRE PER LA VENDITA

### NEL DETTAGLIO

L'area è sita nel Comune di Lotzorai ed è ravvisabile al km 2+300 della Strada Provinciale n. 56 che collega Lotzorai con Talana.

Il bene oggetto di fallimento è un terreno nel quale viene svolta l'attività di produzione di inerti. Sul suolo sono presenti diversi corpi di fabbrica funzionali all'attività produttiva. Nell'insieme il bene è composto da:

- 1) **Area di sedime** e di manovra dell'estensione di circa mq 16.580. La superficie ha una disposizione pianeggiante ed è recintata su tre lati. Nello specifico una porzione di circa mq 12.000 ricade in zona D1, mentre la porzione restante di circa mq 4.580 ricade in zona E.
- 2) **Un edificio adibito a sala mensa, ufficio, alloggio del custode e cabina Enel;**  
L'immobile nonostante sia terminato in tutte le sue parti si presenta in modesto stato di conservazione. L'alloggio del custode ostenta qualche abuso NON SANABILE. Per il ripristino dei luoghi si prevede una spesa di circa €. 20.000,00 calcolata in deduzione al valore dell'immobile. Mentre per le parti sanabili nel resto della struttura (variazioni interne senza aumento di volumetria e superficie) la spesa stimata è di circa €.

6.000,00 per le pratiche urbanistiche. Per la regolarizzazione catastale di tutti i corpi dell'impianto, la spesa stimata è di circa €. 4.000,00.

3) **Un edificio adibito a rimessaggio degli automezzi;**

L'immobile ha struttura portante intelaiata con pilastri e travi di calcestruzzo armato. Si presenta in discreto stato di conservazione.

4) **Un edificio adibito a sala macchine;**

L'immobile è in completo stato di abbandono. Lo stato estetico e strutturale è mediocre. All'interno si trovano i vecchi impianti e le macchine funzionali all'attività produttiva non più funzionanti.

5) **Due piccoli edifici adibiti a deposito;**

Entrambe le costruzioni risultano in completo stato di abbandono. All'interno sono stoccati alcuni componenti di macchinari adatti all'attività produttiva ma non più funzionanti.

6) **Una vasca per il deposito d'acqua con adiacente un locale tecnico;**

La vasca è realizzata in calcestruzzo armato ed ha le seguenti dimensioni esterne, lunghezza mt. 16,60, larghezza mt. 4,70 ed altezza mt. 5,00. In adiacenza a tale corpo di fabbrica si trova un vano tecnico utilizzato per l'alloggiamento delle pompe, di dimensioni esterne, lunghezza mt. 6,65, larghezza mt. 1,90 ed altezza mt. 2,10.

7) **Setti divisori in calcestruzzo** per la separare gli inerti;

Blocchi realizzati per distaccare gli inerti per tipologia di granulometria.

8) **Rampe di carico.**

Rampe per il carico degli inerti.

**Valore di mercato dei Beni in cifra tonda €. 412.000,00**

**(diconsi Euro quattrecentododicimila/00)**



### QUADRO DI SINTESI

| N.  | LOTTO COSTITUITO DAI BENI                                                                                                                                                                                                               | VALORE               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|     | <b>IDENTIFICATIVO CATASTALE</b><br>Comune di Lotzorai, al N.C.T. Fg. 8 mappale 4 – di mq 16.580<br><b>COMPOSTO DA:</b>                                                                                                                  |                      |
| 1   | • <b>AREA/TERRENO</b> della superficie di circa mq 16.580 con annessi.                                                                                                                                                                  |                      |
| 2   | • <b>1° EDIFICIO</b><br>• <b>SALA MENSA</b> (Mensa , Antibagno e bagno)<br>• <b>ALLOGGIO DEL CUSTODE</b> (Sogg. Disimp., Bagno e Letto)<br>• <b>UFFICIO</b> (Ufficio, Disimp e Bagno)<br>• <b>CABINA ENEL</b> (Cabina e locale annesso) |                      |
| 3   | • <b>2° EDIFICIO</b><br>• <b>RIMESSAGGIO AUTOMEZZI</b>                                                                                                                                                                                  |                      |
| 4   | • <b>3° EDIFICIO</b><br>• <b>SALA MACCHINE</b> (Locale n°1)                                                                                                                                                                             |                      |
| 5   | • <b>4° EDIFICIO</b><br>• <b>DEPOSITO</b> ( Deposito Locale n°1)                                                                                                                                                                        |                      |
| 5/A | • <b>5° EDIFICIO</b><br>• <b>DEPOSITO</b> (Deposito Locale n°2)                                                                                                                                                                         |                      |
| 6   | • <b>VASCA PER L'ACCUMULO DELL'ACQUA E VANO TECNICO DI SERVIZIO DELLA VASCA D'ACCUMULO</b>                                                                                                                                              |                      |
| 7   | • <b>SETTI DIVISORI IN CLS</b>                                                                                                                                                                                                          |                      |
| 8   | • <b>RAMPE DI CARICO</b>                                                                                                                                                                                                                | €. 411.743,77        |
|     | <b>VALORE TOTALE DEI BENI</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>€. 412.000,00</b> |

**Valore di mercato dei Beni in cifra tonda €. 412.000,00**

(diconsi Euro quattrocentododicimila/00)

### CONCLUSIONI

Rassegno, pertanto, la presente relazione composta di 32 pagine e n° 39 plichi allegati, restando a disposizione di qualsiasi chiarimento in merito al lavoro svolto.

Si allega:

1. All.1\_\_ Nomina e incarico perito;
2. All.2\_\_ Verbalì sopralluogo immobile;
3. All.3\_\_ Estratto di mappa;
4. All.4\_\_ Sovrapposizione\_catastale\_al P.R.G.;
5. All.5\_\_ Stralcio\_del\_P.R.G.;

6. All.6\_\_Licenza\_per\_costruzione\_edilizia anno 1970;
7. All.7\_\_1\_Elaborati\_grafici\_progetto originale\_1970;
8. All.8\_\_2\_Elaborati\_grafici\_progetto originale\_1970;
9. All.9\_\_Concessione\_edilizia\_n.\_4-2001;
10. All.10\_\_Tavola 1\_Relazione\_2001;
11. All.11\_\_Tavola 2\_Grafici stato\_attuale;
12. All.12\_\_Tavola 3\_Grafici di\_progetto;
13. All.13\_\_Tavola 3.1\_Grafici di\_progetto\_assemblati;
14. All.14\_\_Certificato di\_agibilità;
15. All.15\_\_Visura Catastale PER SOGGETTO;
16. All.16\_\_Visura Catastale\_Fg.8 map. 4;
17. All.17\_\_Planimetria Fabbricato principale;
18. All.18\_\_Planimetria Fabbricati accessori;
19. All.19\_\_Certificato\_destinazione\_urbanistica;
20. All.20\_\_Elenco Società Omonimi;
21. All.21\_\_Nota di Iscrizione Rinnovo Ipoteca\_14.06.2022;
22. All.22\_\_Sentenza Fallimento;
23. All.23\_\_Documento 9\_Locazione Terreno;
24. All.24\_\_Richiesta ctu CERTIFICAZIONI IMPIANTI - Fallimento Monte Oro R.G. 03\_2022;
25. All.25\_\_Richiesta\_ACCESSO ATTI;
26. All.26\_\_Ricevuta Protocollo Accesso Atti;
27. All.27\_\_Lettera Comune Trasmissione Atti;
28. All.28\_\_Fotografie Area Piazzale;
29. All.29\_\_Fotografie Casa Custode;
30. All.30\_\_Fotografie Mensa Uffici;
31. All.31\_\_Fotografie Cabina Enel e sala Quadri;
32. All.32\_\_Fotografie Rimessaggio Automezzi;
33. All.33\_\_Fotografie Vecchio locale macchine\_n.1;
34. All.34\_\_Fotografie Vecchio locale macchine\_n.2;
35. All.35\_\_Fotografie Vascone e locale tecnico vasca;
36. All.36\_\_Fotografie Deposito;
37. All.37\_\_Fotografie Recinzione perimetrale;
38. All.38\_\_Trascrizione Sentenza di fallimento;
39. All.39\_\_Mail B.Concrete sulla proprietà degli arredi e macchinari.

Lanusei: 03 ottobre 2023

Il C.T.U. (geom. Roberto Musiu)

