TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili della Liquidazione Giudiziale n°4/2025 **"** [redacted] **"** con sede in Zona Ind.le Tempio Pausania Loc. Milizzana.

PREMESSE

In data 28 febbraio 2025 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in Alziator n°25-27, C.F. MNTLBT71A69B354N iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dal Curatore Fallimentare Dott. Paolo Sotgiu, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

Premesso che, la [redacted] ***è proprietaria di un'azienda esercente attività di produzione e commercializzazione di tappi di sughero costituita da numerosi macchinari, impianti, attrezzature e dal fabbricato industriale sito in Tempio Pausania Località "Milizzana";***

- Che, l'azienda è condotta in affitto dalla società [redacted] ***a in forza del contratto di affitto di azienda stipulato il 04.06.2024 a rogito Notaio Papaccio (Repertorio n. 99092 Raccolta n. 48349) e parte del fabbricato è locato alla società*** [redacted] ***, in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 02.05.2023 e registrato il 10.07.2023 a Tempio Pausania al n. 775 serie 3T;***

- Che, stante la mole e la specificità del compendio mobiliare (impianti, macchinari, attrezzature) la Curatela ha inteso formalizzare l'incarico al perito Ing. Elisabetta Muntoni, al fine di individuare i beni di pertinenza del [redacted] e provvedere ad una loro descrizione (marca, modello, numero di matricola, stato del bene) alla loro commerciabilità (rilevando la presenza o meno del marchio CE) e alla stima del loro valore attuale;

- Che, l'ing. Muntoni provvederà altresì:

1. alla stima del compendio immobiliare (fabbricato industriale) secondo le disposizioni dell'art. 173 bis disp. att. del codice civile ;

2. alla verifica della regolarità delle certificazioni antincendio ed in caso negativo dovrà evidenziare alla Curatela se vi siano carenze o se debbano essere posti con urgenza degli atti per mettere in sicurezza gli immobili locati a terzi;

3. all'individuazione di rifiuti speciali, prodotti dal [redacted] il cui smaltimento risulti a carico della procedura;

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Dott. Sotgiu, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite: con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data 17 marzo ed 8 maggio 2025 coadiuvata dal collaboratore della scrivente P.Ind.le Enrico Dessi.

Fatte queste premesse, in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "[redacted]" in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio **(All. 1)**, appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

Catasto fabbricati

- ✓ N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 8, cat. D/1
- ✓ N.C.E.U. Nuchis Foglio 6 particella 465 sub 9, cat. D/1

Catasto terreni

- ✓ N.C.T. sezione B Nuchis, Foglio 6 particella 247 di mq 132

- per la quota della piena proprietà.

NB: Nel titolo del 1986 reg. particolare 4089 viene specificato che la società acquirente ha diritto di passaggio con tutti i mezzi dallo stradello che attraversa la proprietà della società venditrice.

CATASTALE

Gli immobili risultano intestati catastalmente a:

- Demanio dello Stato a seguito della trascrizione del sequestro preventivo 3776 del 2023 **revocato con annotazione del 14/08/2023 reg. particolare 1732.**

Gli immobili sopra elencati sono stati edificati su area N.C.T. sezione Nuchis, Foglio 6 particella 465 di mq 25.580 derivato dalla fusione dei mappali 182 di residui mq 4.068, mappale 152 di mq 16.559, mappale 221 di mq 4.953.

Il mappale 247 di mq 132 è derivato dal frazionamento del mappale 182.

Si precisa che gli immobili erano precedentemente identificati all'N.C.T. del comune di Nuchis successivamente divenuto frazione di Tempio Pausania.

Annotazioni catastali per:

- Tipo Mappale del 14/05/2013 Pratica n. SS0064651 in atti dal 14/05/2013 presentato il 13/05/2013 (n. 64651.1/2013)

- Tipo Mappale del 22/10/2008 Pratica n. SS0298554 in atti dal 22/10/2008 (n. 298554.1/2008).

Si suggerisce alla procedura fallimentare di procedere prima della vendita al la voltura catastale a seguito della revoca del sequestro giudiziario.

Sulla base dell'analisi catastale ed urbanistica della società, i beni della società fallita possono quindi essere suddivisi in due lotti:

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso industriale sito in Tempio Pausania, zona Industriale Loc. Milizzana, identificato al catasto fabbricati di Tempio Pausania al Foglio 6 particella 465 sub 8 - cat. D/1, Foglio 6 particella 465 sub 9 - cat. D/1, edificati su terreno distinto al N.C.T. sezione B Nuchis al foglio 6 particella 465 di complessivi 25.580 mq;

Lotto 2) Terreno identificato al N.C.T. al foglio 6 particella 247 di 132 mq.

PROVENIENZA E VENTENNIO:

- ✓ **Compravendita** trascritta a Tempio Pausania il 13/10/1986 Registro Particolare 4089 Registro Generale 5292, notaio Eugenio Castelli, rep. 18002 del 17 /09/1986

  A favore: [redacted]

  Contro: [redacted]

  Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

  N.C.T. Foglio 6 particella 221 (ex 152/b) di mq 4.953

  - quota della piena proprietà

- ✓ **Compravendita** trascritta a Tempio Pausania il 07/08/1992 - Registro Particolare 4805 Registro Generale 6462, Notaio Papaccio Fabio, Repertorio 8382 del 29/07/1992

  A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.T. Foglio 6 particella 152 (ex 152/a) di mq 16.559

- quota della piena proprietà

- ✓ **Trasformazione di società** trascritta a Tempio Pausania il 19/06/1998 - Registro Particolare 3120 Registro Generale 4198, notaio Papaccio Fabio, Repertorio 31466 del 28/05/1998

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

- ✓ N.C.T. Foglio 6 particella 221 (ex 152/b) di mq 4.953
- ✓ N.C.T. Foglio 6 particella 152 (ex 152/a) di mq 16.559
- ✓ - quota della piena proprietà

- ✓ **Compravendita** trascritta a Tempio Pausania il 05/08/1998 - Registro Particolare 4184 Registro Generale 5605, notaio Papaccio Fabio, Repertorio 31898 del 10/07/1998

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

C. sas

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.T. Foglio 6 particella 182 (ex 10/b) di mq 4.200

- quota della piena proprietà.

LOCAZIONI

- ✓ **Locazione ultra novennale** trascritta a Tempio Pausania il 02/11/2016 - Registro Particolare 6270 Registro Generale 8688, notaio Papaccio Fabio, Repertorio 84623/37702 del 17/10/2016

A favore: [redacted]

Contro: [redacted].

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 8

N.C.T. Foglio 6 particella 247 di mq 132

- ✓ **Locazione** ultra novennale trascritta a Tempio Pausania il 02/11/2016 - Registro Particolare 6271 Registro Generale 8689, notaio Papaccio Fabio, Repertorio 84623/37702 del 17/10/2016

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 9

- ✓ **Locazione ultra novennale** trascritta a Tempio Pausania il 26/06/2024 - Registro Particolare 5491 Registro Generale 7453 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio, Repertorio 99092/48349 del 04/06/2024

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 8

- ✓ N.C.T. Foglio 6 particella 247 di mq 132

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

La scrivente ha dato incarico alla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio, per verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e verificare la reale consistenza delle società in oggetto.

Il risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale è riportato nella relazione ipocatastale allegata **(All. 1)**.

Dal risultato delle indagini effettuate si evince quanto segue:

Trascrizioni Pregiudizievoli

- ✓ **Sequestro preventivo** trascritto a Tempio Pausania il 31/01/2019 - Registro Particolare 545 Registro Generale 945 Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 3938/2018 del 21/11/2018

  A favore: [redacted]

  Contro: [redacted]

  Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

  N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 9

Iscrizioni

- ✓ **Ipoteca volontaria** iscritta a Tempio Pausania il 25/05/2005 - Registro Particolare 963 Registro Generale 5882, notaio Papaccio Fabio, Rep. 58209 del 24/05/2005

  A favore: [redacted]

  Contro: [redacted]

  Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

  N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 5, cat. D/1

  N.C.T. sezione Nuchis, Foglio 6 particella 247 di mq 132

  N.C.T. sezione Nuchis, Foglio 6 particella 182 di mq 4.068

  N.C.T. sezione Nuchis, Foglio 6 particella 465 di mq 21.512

Capitale € 1.198.000,00 - Totale € 2.396.000,00

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2745 del 22/11/2007 (ATTO DI RIPROGRAMMAZIONE DI DEBITO).

- ✓ **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Tempio Pausania il 20/06/2016 - Registro Particolare 781 Registro Generale 4726, Pubblico ufficiale [redacted], Repertorio 2028/10216 del 16/06/2016

  A favore: [redacted].

  Contro: [redacted]

  Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

  N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 7, cat. D/1

  Capitale € 797.954,14 - Totale € 1.595.908,28

- ✓ **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Tempio Pausania il 13/02/2019 - Registro Particolare 169 Registro Generale 1429 Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, Repertorio 2875/10219 del 12/02/2019

  A favore: A[redacted]

  Contro: [redacted].l.

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 8

Capitale € 1.168.830,69 - Totale € 2.337.661,38

- ✓ **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Tempio Pausania il 23/08/2019 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 7923, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, Repertorio 3030/10219 del 31/07/2019

A favore: [redacted]

Contro: [redacted].

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 8

Capitale € 1.020.066,09 - Totale € 2.040.132,18

- ✓ **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Tempio Pausania il 05/02/2020 - Registro Particolare 134 Registro Generale 1157, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, Repertorio 3278/10220 del 30/01/2020

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 8

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 9

Capitale € 5.482.851,67 - Totale € 10.965.703,34

- ✓ **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Tempio Pausania il 05/02/2020 - Registro Particolare 135 Registro Generale 1158, Pubblico ufficiale Agenzia elle Entrate-Riscossione, Repertorio 3272/10220 del 28/01/2020

A favore: [redacted]

Contro: [redacted].

Immobili siti in Tempio Pausania, frazione Nuchis:

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 8

N.C.E.U. Foglio 6 particella 465 sub 9

Capitale € 255.830,82 - Totale € 511.661,64

Si segnalano inoltre:

- ✓ **Sequestri preventivi con annotazione di revoca:**

- ✓ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO** del 15/01/2020 - Registro Particolare 235 Registro Generale 481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2930/2019 del 21/11/2019 Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)

Annotazione n. 1731 del 14/08/2023 (PROVVEDIMENTO DI REVOCA DEL SEQUESTRO)

- ✓ **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI** del 08/05/2023 - Registro Particolare 3779 Registro Generale 5302 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 770/2022 del 05/07/2022

  Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)

  Annotazione n. 1732 del 14/08/2023 (PROVVEDIMENTO DI REVOCA DELLA CONFISCA).

Ipoteche non rinnovate:

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** del 17/12/1987 - Registro Particolare 937 Registro Generale 6110 derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** del 14/11/1995 - Registro Particolare 1087 Registro Generale 7556 Pubblico ufficiale Giuliani Gianfranco Repertorio 152622 del 30/10/1995

  Immobili siti in Tempio Pausania

  Documenti successivi correlati:

  Annotazione n. 319 del 27/03/1996 (EROGAZIONE PARZIALE)

  Annotazione n. 289 del 14/03/1997 (QUIETANZA E CONFERMA)

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** del 21/07/2000 - Registro Particolare 882 Registro Generale 5680 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 39263 del 19/07/2000

  Immobili siti in Tempio Pausania

Documenti successivi correlati:

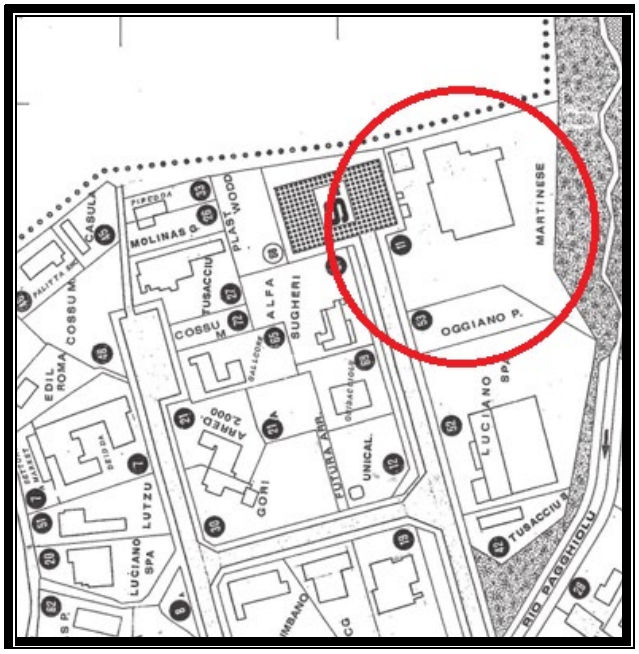
Annotazione n. 834 del 15/05/2003 (EROGAZIONE A SALDO).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

I beni in esame sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico **(All. 2)**.

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso industriale sito in Tempio Pausania, zona Industriale Loc. Milizzana, identificato al catasto fabbricati di Tempio Pausania al Foglio 6 particella 465 sub 8 - cat. D/1, Foglio 6 particella 465 sub 9 - cat. D/1, edificati su terreno distinto al N.C.T. sezione B Nuchis al foglio 6 particella 465 di complessivi 25.580 mq.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un ampio capannone con destinazione d'uso industriale realizzato su due livelli, di cui uno seminterrato, destinato alla lavorazione del sughero con annesso blocco uffici edificato su tre livelli fuori terra ed ampia area di pertinenza esterna in Loc. Milizzana – Tempio Pausania. Il lotto ricade per intero in zona D1 – Zona ind.le Z.T.O. produttiva ex Z.I.R. Tempio (Lotto n°11) secondo il PUC adottato ed in zona D nel Piano di Fabbricazione.



L'attività lavorativa principale è la produzione di turaccioli in sughero agglomerato.

L'attività consiste nella produzione di turaccioli di sughero agglomerato, miscelato con collanti e sottoposto a formatura e trattamenti secondari fino al confezionamento.

Le linee di produzione includono:

- Lavorazione del sughero naturale per la produzione di rondelle per tappi in sughero agglomerato.
- Produzione di turaccioli in sughero agglomerato con operazioni di formatura, incollaggio rondelle e fasi di finitura e confezionamento.

Le Materie Prime Utilizzate sono:

- Sughero naturale
- Acqua ossigenata

- Bicarbonato d'ammonio
- Colla per agglomerazione sughero
- Polveri di sughero

Le linee di Lavorazione si dividono in:

- **Lavorazione Sughero Naturale:**
    1. Estrazione del sughero in foresta.
    2. Trasporto all'insediamento.
    3. Stagionatura delle plance per circa un anno.
    4. Bollitura delle plance.
    5. Stoccaggio per raffreddamento.
    6. Taglio, schienatura e spanciatura.
    7. Produzione rondelle semilavorate tramite fustellatrice.
    8. Rettifica e intestatura rondelle.
    9. Scelta della qualità tramite selettrici (elettroniche/pneumatiche e manuale).
    10. Processi di lavaggio e sbiancatura.
    11. Essiccazione in appositi locali.
- **Linea Lavorazione Sughero Agglomerato:**
    1. Macinazione degli sfridi di sughero naturale.

2. 1° vagliatura per separare impurità e porzioni non lavorabili. Le polveri vanno al silos n. 1, la grana al silos n. 2.
3. La grana passa attraverso ulteriori vagli e viene trasportata ai silos n. 4 e 5.
4. Il granulato dai silos n. 2, 4 e 5 viene trasportato pneumaticamente agli essiccatori e poi ai serbatoi di stoccaggio per il carico delle macchine "corpi a stampo".
5. Applicazione delle rondelle sui corpi in agglomerato tramite macchine incollatrici.
6. Rettifica e intestatura dei corpi con rondelle.

- **Stampa, Lubrificazione e Imballaggio di Tappi di Sughero:**
  1. **Timbratura a fuoco:** Tappi marchiati con clichè personalizzato.
  2. **Lubrificazione:** Tappi impregnati di lubrificante per l'imbottigliamento.
  3. **Confezionamento:** Tappi contati e imballati con sistemi automatici. I prodotti finiti vengono poi trasferiti al magazzino.

Lo stabile produttivo, è sito al piano terra, ed è costituito da un capannone industriale, con presenza di vari reparti così suddivisi:

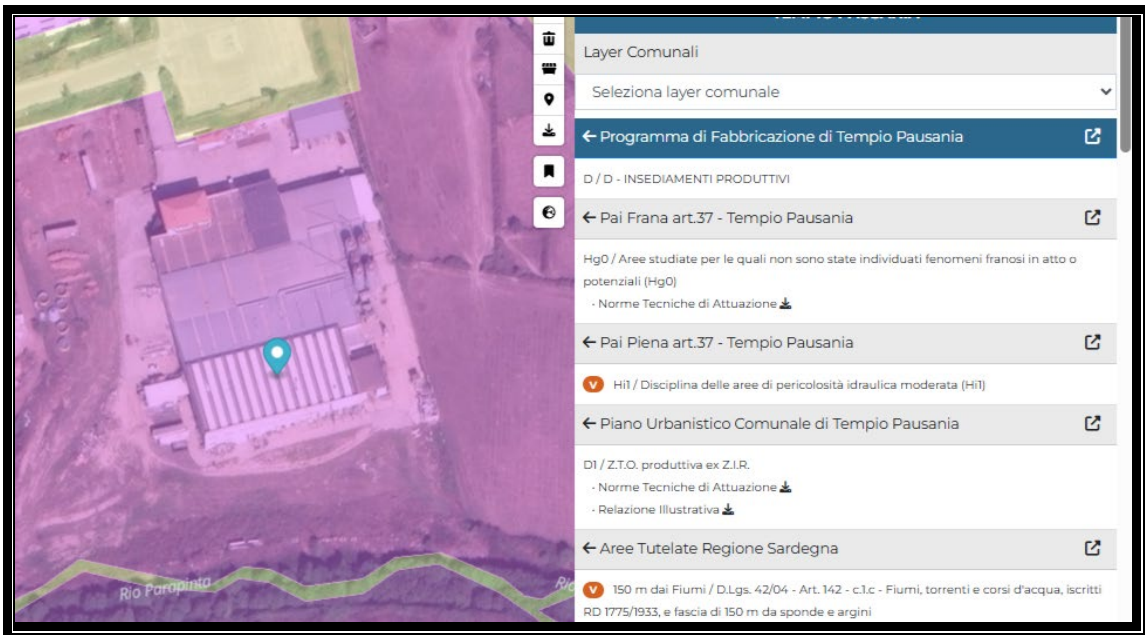
- Reparto bollitura, nel quale le plance di sughero sottoposte a lavorazione vengono sottoposte a trattamento di bollitura;

- Reparto prima lavorazione del sughero naturale, nel quale verranno eseguite le operazioni di spanciatura - schienatura e fustellatura delle plance di sughero;
- Reparto rettifiche ed intestatura, tappi e rondelle, nel quale il tappo in agglomerato e la rondella provenienti dalla prima lavorazione, vendono tagliate in testa e rettificate nel diametro fino a raggiungere le misure desiderate.
    - In tale reparto trovano posto anche le selettrici per la suddivisione qualitativa dei semilavorati;
- Magazzino di stoccaggio prodotti finiti;
- Reparto di selezione e cernita manuale tappi, nel quale i tappi semilavorati vengono suddivisi in diverse classi in base alle loro caratteristiche qualitative;
- Reparto di macinazione, nel quale affluiscono tutti gli scarti della lavorazione del sughero naturale.
    - Nel mulino, gli scarti di lavorazione vengono macinati fino alla riduzione in grana di varia granulometria.
    - A seguito della suddivisione in varie tipologie in base alla granulometria, la grana viene convogliata ed accumulata nei tre silos dedicati, dai quali viene successivamente utilizzata per la produzione dei tappi in agglomerato;
- Reparto produzione sughero agglomerato, all'interno del quale avvengono le attività di produzione dei tappi in sughero agglomerato e l'incollaggio delle rondelle a chiusura dello stesso;

- Reparto timbratura, all'interno del quale, i tappi vengono personalizzati mediante timbratura a caldo e successivamente confezionati per il trasporto presso il Committente.
- Ai reparti produttivi sopra descritti, seguono altri dedicati al supporto tecnologico alla produzione, elencati di seguito:
    - Officina meccanica di manutenzione;
    - Laboratorio di controllo qualità;

L'immobile ricade in zona Hi1 rispetto al Piano di Assetto Idrogeologico e ricade entro la fascia dei 150 m dal Rio Parapinta. Rispetto al PAI Sardegna Mappa del danno potenziale Rev 3 del 2023 ricade in zona D4 di danno potenziale molto elevato ed in zona Ri2 di rischio idraulico medio.

Per la vincolistica completa si legga il report urbanistico allegato **(All. 3). Non sono stati riscontrati usi civici per gli immobili in esame.**



Destinazione del lotto in esame

Il lotto confina a nord con la strada di piano della lottizzazione industriale, ad est e sud con un terreno incolto (particella n°707) di terze parti; a ovest con le particelle edificate 521 e 184 di terze parti.

Dalla viabilità di piano si accede ad una rampa che conduce al cancello carrabile posto al confine nord del lotto in esame **(Foto n°1)**.

Il cancello è automatico non è dotato di rete anticesoiamento, di cui dovrà essere dotato nel breve periodo per evitare infortuni.



Identificazione catastale Lotto1: Perimetrazione rossa indica i terreni al Catasto terreni

Si precisa che dalle immagini precedenti la sovrapposizione stato di fatto con il catastale è puramente indicativa e non è stata eseguita con rilievo topografico.

L'area di sedime dell'immobile è materializzata parzialmente tramite recinzione in manufatti di calcestruzzo lungo il confine nord ed in parte

lungo il confine est, parzialmente con rete metallica lungo il confine ovest, mentre è assente lungo il confine sud e sud est.

La recinzione materializzata delimita il lotto urbanistico dal quale è escluso il mappale n° 247 di cui al successivo Lotto n° 2 che fa parte della viabilità di piano e che on fa parte del lotto urbanistico 11 del piano ZIR.

Da un esame esclusivamente a vista non si sono identificati elementi costruttivi che possano contenere cemento amianto.

La scrivente premette che la presente valutazione è stata effettuata considerando le superfici dei terreni appartenenti alla società come da concessione edilizia, ma non è stato fatto alcun rilievo topografico per accertare eventuali sconfinamenti o riconfinamenti rispetto al catastale. Qualora ve ne fosse la necessità la scrivente si dichiara a disposizione della procedura.

Il capannone, edificato al centro del lotto con struttura portante in c.a. e fondazioni continue in c.a., copertura con elementi prefabbricati alternati da translucido, pareti verticali realizzate con poroton e malta cementizia intonacata e tinteggiata, solai di tipo misto, pavimentazione in cemento di tipo industriale è costituito da un piano terra ed un piano seminterrato. I portoni esterni sono in metallo, come gli infissi interni e finestrature in ferro e vetro. Il blocco ospitante la caldaia centrale è realizzato interamente in c.a.. Il corpo uffici realizzato frontalmente è edificato su tre livelli fuori terra ed ha struttura portante con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate e copertura a falde inclinate con tegole tipo coppi.

Il compendio è servito da acque e fognature della zona industriale ed è suddiviso catastalmente in due subalterni: sub 8 e sub 9 in cui svolgono le

attività due società distinte [redacted] e la [redacted] che conducono in locazione gli immobili svolgendo attività produttive simili.

Segue descrizione del compendio e delle parti che lo compongono.

AREE ESTERNE

Le aree esterne sono interamente pavimentate e sono utilizzabili come aree stoccaggio e di manovra **(Foto da n°2 a n°7)**. Lungo il confine nord si riscontra un fabbricato cabina elettrica, gruppo elettrogeno ed un ufficio pesa con pesa a bilico **(Foto da n°8 a n°11)**. Sempre lungo il confine nord si trova una tettoia metallica ospitante attrezzature dismesse **(Foto da n°12 a n°13).**

Proseguendo a percorrere il piazzale attorno al fabbricato in senso orario, si riscontra una seconda copertura metallica a protezione di compressori ed essicatori lungo il confine est **(Foto da n°14 a n°15).**

Con accesso unicamente dal prospetto est vi è un locale tecnico ospitante una caldaia dismessa **(Foto da n°16 a n°18).** Tra il confine est ed il capannone sono installati una serie di silos utilizzati per la lavorazione della granella di sughero **(Foto da n°19 a n°24).** Proseguendo in senso orario, si riscontra il secondo locale tecnico in c.a., ospitante una caldaia a trucioli da 2.000.000 di calorie e silos per il contenimento di ceneri incombuste **(Foto da n°25 a n°30).**

Lungo la pavimentazione esterna sono stoccati ingenti quantitativi di rifiuti, costituiti da sacchi di ceneri **(Foto da n°31 a n°32)** che necessiteranno di operazioni di caratterizzazione e smaltimento e di cui si discuterà nel paragrafo rifiuti.

Ulteriori sili, utilities e punti di emissione sono situati lungo il prospetto sud del capannone **(Foto da n°33 a n°37).**

Lungo il prospetto ovest è invece stato ricavato un locale deposito con copertura in coverpan **(Foto da n°38 a n°41)** e delle rampe di carico **(Foto da n°42 a n°44).**

Nelle aree esterne non pavimentate ed incolte, in continuità con la particella n°707 di terze parti, si rinvengono cumuli di detriti, macchinari dismessi e rifiuti vari di cui si parla nel capitolo specifico ed oggetto di segnalazione agli Enti preposti.

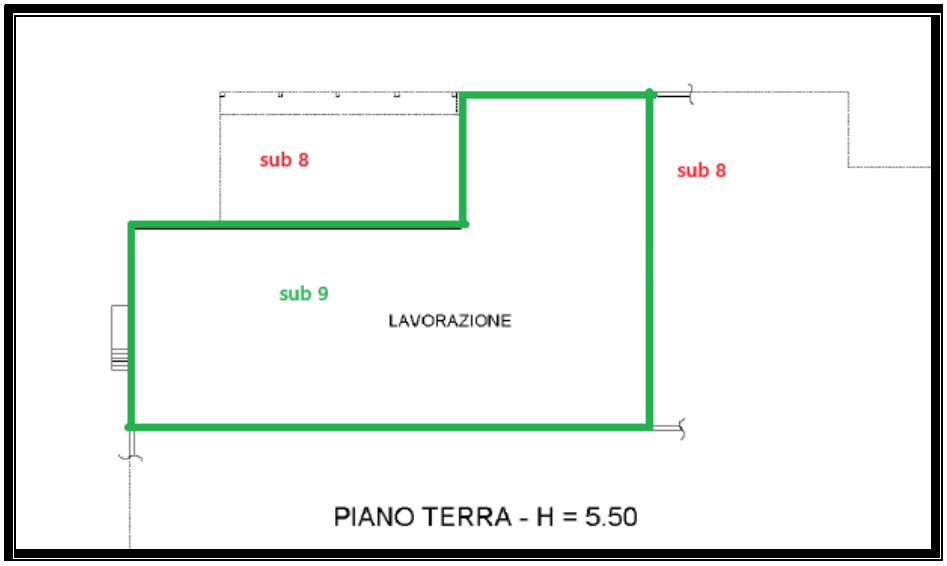
PIANO TERRA

SUB 9

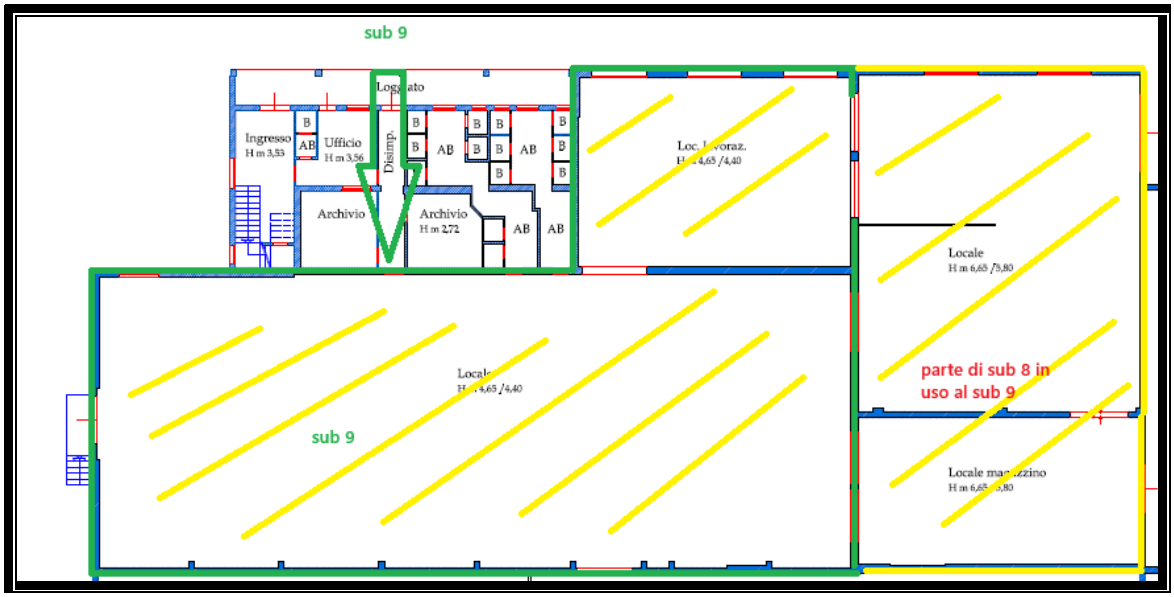
Dall'area cortilizia esterna, tramite una porta di ingresso si accede ad un disimpegno **(Foto n°46)** che immette in un'area del capannone al piano terra identificata catastalmente come sub 9, in cui opera la società [redacted], in virtù di contratto di locazione con durata sei anni a partire dal 02/05/2023.

La porzione di capannone ha forma regolare a "L", è realizzato con struttura in c.a., tamponature in poroton intonacate e tinteggiate, solaio in elementi prefabbricati in c.a. e translucido, infissi esterni in ferro, pavimento industriale in cemento, pavimentati si accede al locale ricezione **(Foto da n°47 a n°52)**; alcune porte interne sono chiuse per separare fisicamente le attività della società [redacted] da quelle svolte nella parte accanto dalla società [redacted]. E' invece comunicante con l'open space (sub 9) suddetto un locale appartenente al sub 8 denominato locale bollitura, suddiviso in due parti, anch'esso in uso alla società [redacted] **(Foto da n°53 a n°58)**. Dall'interno del capannone si accede a due blocchi con spogliatoi e servizi igienici con pavimenti in gres, piastrelle alle pareti e arredati con vasi, lavandini e docce in ceramica bianca **(Foto da n°53 a n°68)**. Nonostante il

blocco servizi sia accessibile dall'interno del sub 9, catastalmente farebbero invece parte del subalterno 8, così come il locale bollitura ed annesso magazzino farebbero parte del sub 8 ([redacted]) ma sono in uso alla società [redacted]. L'altezza interna della porzione di capannone identificata con il sub 9 è di 4,40 (sotto trave), mentre quella della porzione di sub 8 annesso è di 5,80 (sotto trave)



Sub 8 e sub 9 come da planimetria catastale del sub 9



Stato di fatto tra sub 8 e sub 9

Dal disimpegno di accesso **(Foto n°46),** è possibile accedere anche ai seguenti locali: un ripostiglio, un ufficio infermeria con servizio igienico, un archivio ed un atrio con scale per i piani superiori **(Foto da n°69 a n°80)**.

Si precisa che nel contratto di locazione alla [redacted], viene concessa in uso la seguente porzione di capannone identificata al **sub 8**, costituita da porzione di piano terra ed una stanza ad uso ufficio per 750 mq.

si conviene e si stipula quanto segue:

1) – Oggetto.

La società [redacted], quale unico proprietario dell'immobile a destinazione industriale sito in località Milizzana – Zona Industriale – Lotto 11 a Tempio Pausania (SS), distinto in catasto al foglio 6 mappale 465 sub. 8, cat. D/1, rendita cat. 45.036,00 euro, articolato in piano terra per locali lavorazione e magazzini, piano primo di superficie inferiore ad uso uffici e locali tecnici, cede in locazione una porzione del piano terra ed una stanza per uso uffici per circa complessivi mq. 750 alla Società [redacted], che accetta, l'immobile come sopra identificato, per gli usi consentiti dalla legge.

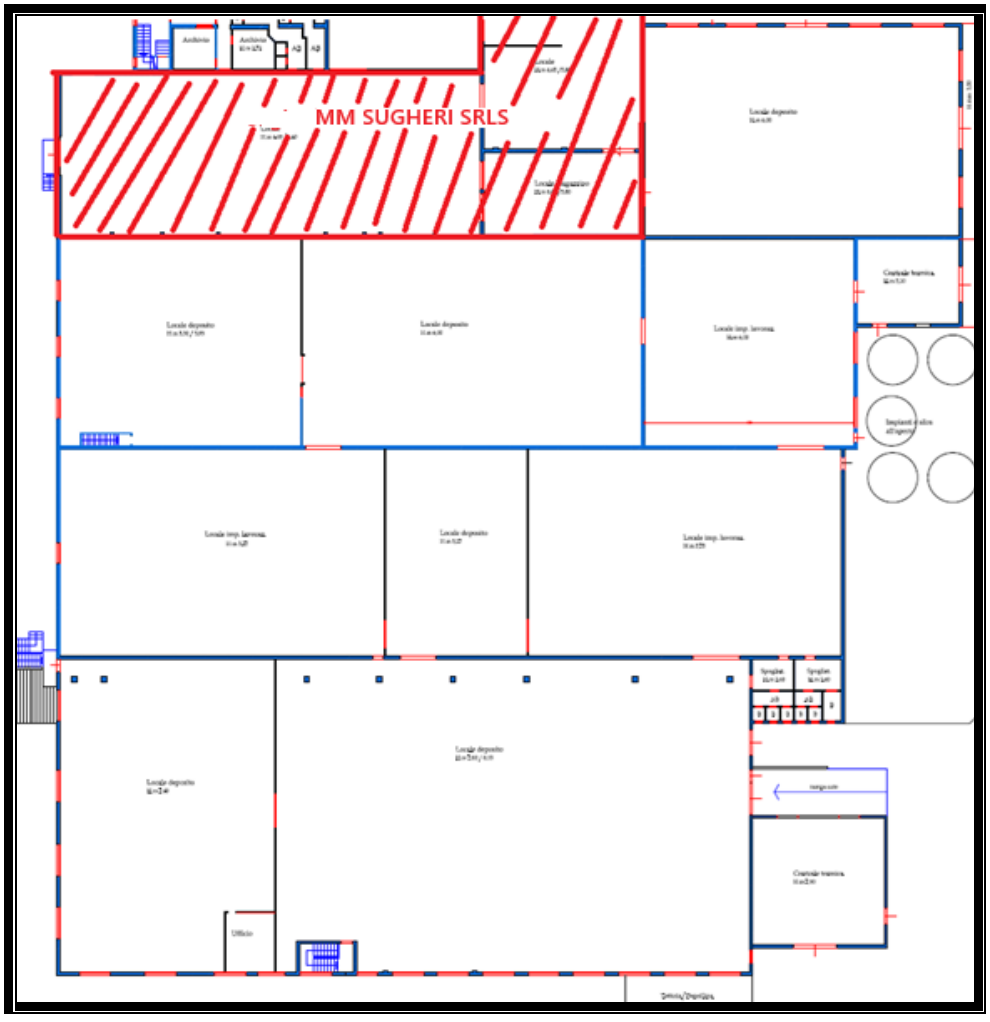
Non vi è quindi coincidenza con quanto indicato nel contratto di locazione e quanto in realtà utilizzato dalla [redacted] la quale utilizza il sub 9 e parte del piano terra sub 8 e gli uffici del piano secondo.

La superficie netta interna in uso alla [redacted] di fatto è pari a 1260 mq al piano terra e 165 mq al piano secondo.

SUB 8

Continuando nella descrizione del piano terra, con diretto accesso dal piazzale fronte ufficio pesa, si raggiunge la parte di capannone catastalmente identificato come sub 8 ed oggi condotto dalla società [redacted] che vi svolge l'attività di lavorazione del sughero. Il primo locale che si incontra, pavimentato in cemento industriale è il Deposito Grezzi **(Foto da n°81 a n°83)**, separato da muratura e portoni metallici dal locale molitura **(Foto da n°84 a n°88)**; da qui tramite un portone metallico sulla parete destra si

accede ad un ampio locale lavorazione, che immette poi in un successivo locale adibito a deposito con accesso al laboratorio analisi al piano seminterrato, mentre da un portone metallico posto sulla parete frontale si accede al blocco servizi igienici e spogliatori ed a n° 3 locali adiacenti e comunicanti tra loro con portoni metallici, adibiti anch'essi a deposito e lavorazione; proseguendo si incontra un ampio locale deposito oggi adibito a ricovero attrezzature e macchinari dismessi della società fallita, con scala che conduce al locale deposito al piano seminterrato, ed un locale magazzino con ufficio **(Foto da n°89 a n°110)**.

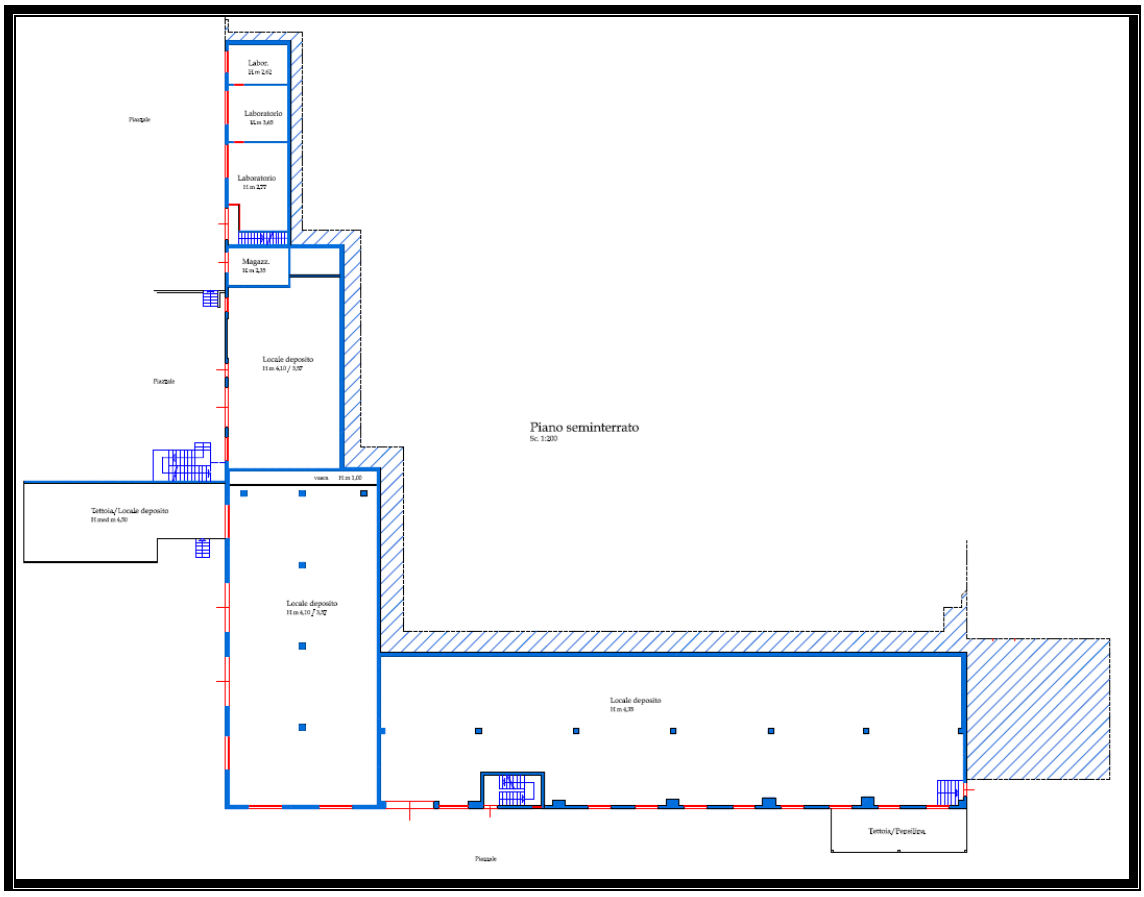


Il capannone ha nel complesso un buono stato di manutenzione, pavimentazione in cemento industriale, impianto elettrico fuori traccia,

illuminazione con plafoniere a soffitto, illuminazione di emergenza, impianto di segnalazione incendi, idranti ed estintori, portoni con maniglia antipanico verso l'esterno. I servizi igienici sono piastrellati ed hanno sanitari in ceramica.

PIANO SEMINTERRATO

Il piano non si sviluppa per l'intero sedime del capannone principale ma ne occupa solo una parte. I locali che lo compongono non sono tra loro comunicanti ma hanno accesso dalle aree esterne. Solo due locali, il laboratorio chimico ed uno dei depositi sono collegati al piano terra con due rampe di scale distinte **(Foto da n°111 a n°112)**.



Il locale laboratorio è composto da 3 ambienti in successione, pavimentati in gres, intonacati e tinteggiati e con infissi in legno e vetro **(Foto da n°113 a n°115)**.

Il locale deposito comunicante con il piano terra è adibito a ricovero vecchi macchinari ed è raggiungibile anche da una rampa carrabile esterna **(Foto da n°116 a n°118)**.

Con accesso esclusivo dall'esterno vi sono un ampio deposito con pianta rettangolare **(Foto da n°119 a n°122)** ed un locale attrezzato ad officina con un piccolo magazzino/ripostiglio **(Foto da n°123 a n°128)**.

BLOCCO UFFICI: PRIMO E SECONDO PIANO

Con accesso dal piano terra fronte cancello di ingresso della proprietà si accede al vano scala che conduce al primo ed al secondo piano del blocco uffici **(Foto da n°129 a n°132)**.

Al primo piano si trova un ufficio composto da n° 5 uffici, un servizio igienico con antibagno e bagno ed un'ampia sala riunioni **(Foto da n°133 a n°145)**. Lo stato dell'immobile è buono ed è dotato delle seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e vetro, impianto elettrico sotto traccia, pavimento in granito, bagno piastrellato con sanitari in ceramica bianca, vaso bidet, doccia e lavabo, riscaldamento con termosifoni e ventilconvettori.

Dal vano scala si raggiunge infine l'appartamento al secondo piano.

E' costituito da ingresso, un ufficio, un'ampia sala, una cucina, con sgabuzzino, comunicante con un secondo ampio vano, un disimpegno ed un ufficio. E' presente un antibagno e bagno **(Foto da n°146 a n°164)**.

Lo stato dell'immobile è buono ed è dotato delle seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in parquet, infissi esterni in legno e vetro, impianto elettrico sotto traccia, bagno piastrellato con sanitari in ceramica bianca, vaso bidet, doccia e lavabo, riscaldamento con termosifoni e ventilconvettori.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata correttamente rilevata sul posto e viene riporta in **(All. 4)** ed è pari a **11.330,26 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

[redacted]	SUP MQ	COEFF EQ	SUP COMMERCIALE MQ
PIANO TERRA			
Aree deposito e lavorazione	6792,83	1,00	6792,83
Loggiato	33,21	0,25	8,30
Tettoia (al netto di parte abusiva)	*207,33*	*0,35*	*72,56*
Cabina Elettrica	53,26	0,80	42,61
Ufficio Pesa	8,21	1,00	8,21
Locale Caldaia 1	82,42	0,80	65,94
Locale Caldaia 2	159,00	0,80	127,20
Tettoia Laterale (in demolizione)	*0*	*0,35*	*0*
Area Esterna	17926,18	0,10	1792,62
Uffici Piano Terra	156,54	2,00	313,08
PIANO PRIMO-SECONDO			
Ufficio piano primo	196,18	2,00	392,36
Ufficio piano secondo	196,18	2,00	392,36
Balcone piano secondo	17,39	0,20	3,48
PIANO SEMINTERRATO			
Locali deposito/officina/laboratorio	1565,00	0,80	1252,00
Pensilina	46,00	0,20	9,20
Deposito Container	115,02	0,50	57,51
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			**11.330,26**

Dal sopralluogo si sono riscontrati svariati quantitativi di rifiuti speciali ed ingombranti depositati sul suolo delle pertinenze esterne del fabbricato e su aree di terzi in prossimità del Rio.

Non si è in grado di capire al momento se ci siano anche rifiuti interrati.

La tematica è stata comunque oggetto di segnalazione agli enti

preposti.

Lotto 2) Terreno identificato al N.C.T. al foglio 6 particella 247 di 132 mq

Per quanto riguarda la particella 247 di 132 mq, come anche certificato dal CDU richiesto dalla scrivente e riportato in allegato **(All. 5),** rappresenta un tratto di viabilità di piano ed è infatti escluso dalla recinzione realizzata per il Lotto 1. Il mappale 247 non rientra nel lotto urbanistico 11 del piano ZIR descritto al lotto 1 della presente perizia.

Tale mappale è privo di valore economico.

INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.

Si premette che l'accesso agli atti presso il Comune di Tempio Pausania è stato eseguito ottenendo copia delle tavole dell'ultima concessione rilasciata poiché gli atti precedenti sono disponibili presso un archivio di Nuoro e non facilmente accessibili. Di questi atti si è chiesto l'elenco e la descrizione del titolo riservandosi la possibilità di valutarne l'acquisizione in caso di necessità. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Tempio Pausania per il lotto in esame sono state reperite le seguenti autorizzazioni/concessioni **(All. 6)**:

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso industriale sito in Tempio Pausania, zona Industriale Loc. Milizzana, identificato al catasto fabbricati di Tempio Pausania al Foglio 6 particella 465 sub 8 - cat. D/1,

Foglio 6 particella 465 sub 9 - cat. D/1, edificati su terreno distinto al N.C.T. sezione B Nuchis al foglio 6 particella 465 di complessivi 25.580 mq.

- **Concessione C.E. 29/1987** concessione per la costruzione di uno stabilimento;
- **Concessione C.E. 99/1988** concessione per la costruzione di un laboratorio;
- **Concessione C.E. 168/1994** ampliamento;
- **Concessione C.E. 48/1997** ampliamento;
- **Concessione C.E. 107/1997** concessione per la costruzione della cabina elettrica a servizi del sugherificio;
- **Concessione C.E. 171/1999** concessione per la costruzione di una centrale termica;
- **Concessione C.E. 172/1999** concessione per ampliamento e modifica uffici e casa del custode
- **Concessione C.E. 111/2000** concessione per ampliamento;
- **Concessione C.E. 117/2002** concessione per ampliamento;
- **Concessione C.E. 111/2004** concessione per ampliamento;
- **Concessione C.E. 107/2006** concessione per ampliamento;
- **Concessione C.E. 136/2013** concessione in accertamento di conformità nel fabbricato Lotto 11 della ZIR su area distinta al NCEU foglio 6 part. 465 sub 7.

In questa concessione è riportato l'intero stato di fatto del complesso ed è con queste tavole che si valuterà la conformità urbanistica. Non sono però presenti sezioni con le altezze interne dei fabbricati.

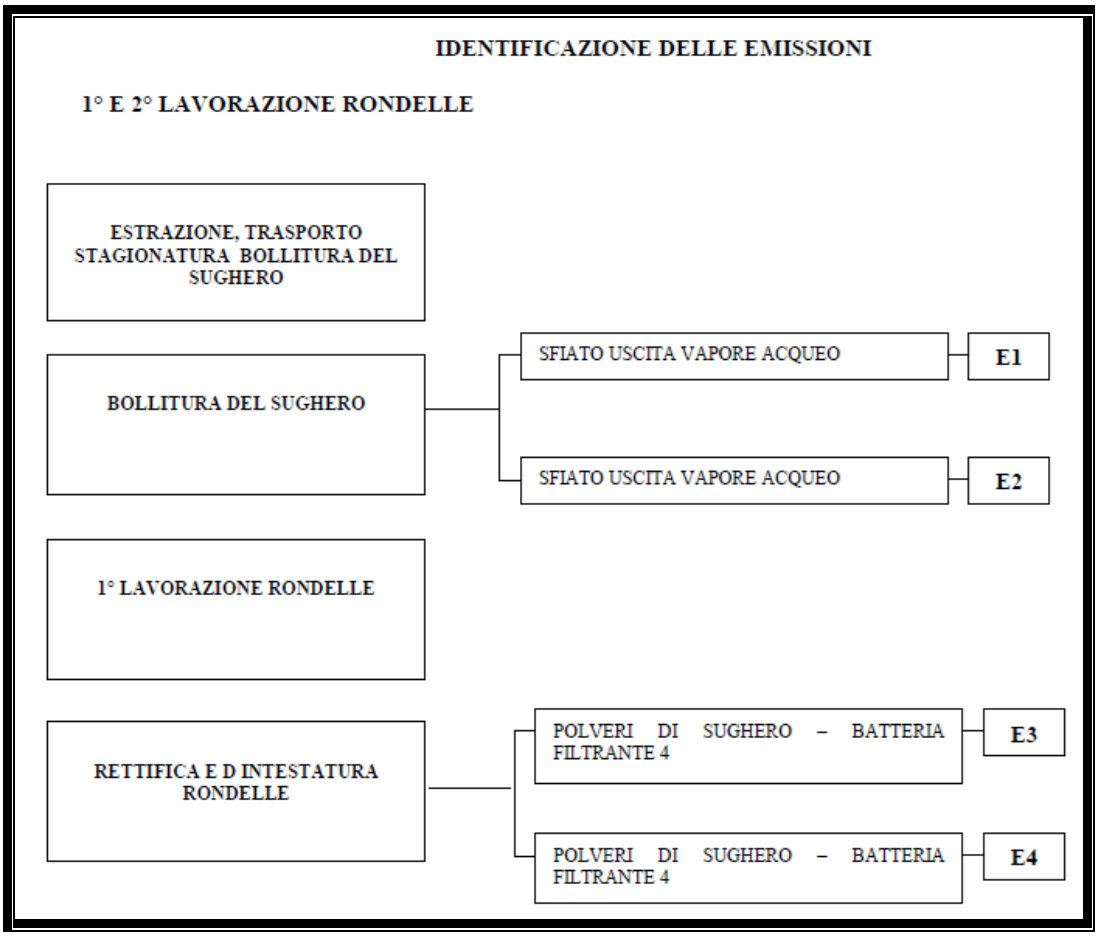
Dall'ufficio Suape **(All. 7)** sono state ottenute le seguenti ulteriori pratiche:

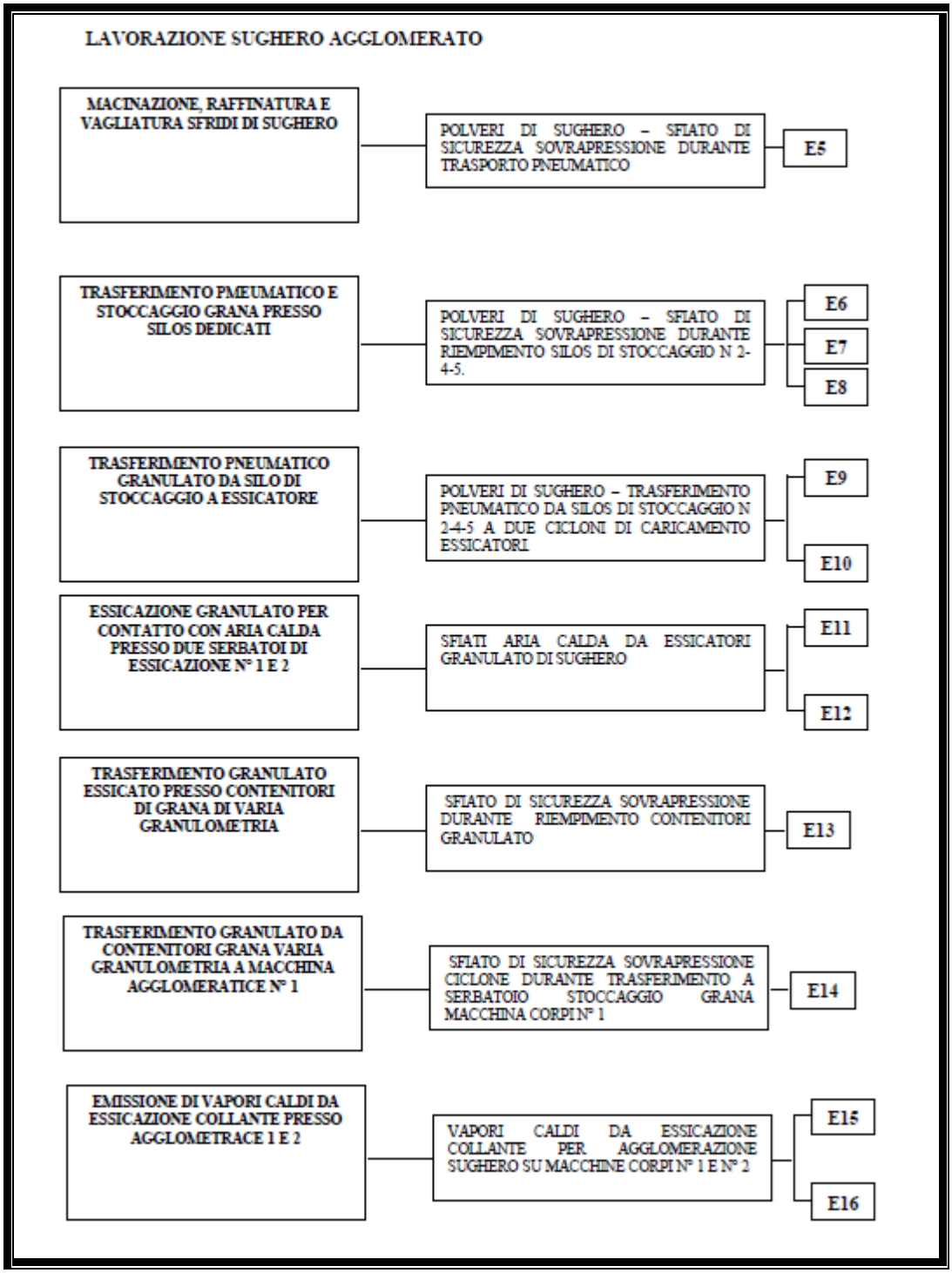
- **Pratica 2344 del 01/04/2016** Dichiarazione di agibilità per stabilimento di lavorazione del sughero per il fabbricato identificato al **NCEU foglio 6 part. 465 sub 7. Nella pratica sono disponibili tra i documenti:**
  - **le dichiarazioni di rispondenza dell'impianto di climatizzazione, dell'impianto idrico sanitario, dell'impianto di riscaldamento;**
  - **CPI per le attività 40.1C – 74.3C -49.1.a – 13.1a. di cui al DRP 151/2011 rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco prot. 21026 del 18/06/2015 con validità quinquennale.**
  - **Dichiarazione di conformità impianto elettrico;**
  - **Autorizzazione all'uso di acqua sotterranea con relative analisi per servizi igienici ed antincendio, rilasciata dall'assessorato ai lavori Pubblici con Determinazione 69/SS del 11/04/2000;**
  - **Autorizzazione allo scarico in fogna consortile del 30/08/2006 rinnovata il 07/04/2016 prot. N.260;**
- **Pratica 2390 del 10/05/2016** Conferenza di Servizi: **Richiesta di AUA per lo stabilimento** [redacted]**l** - successiva [redacted]**. L.G – n° 4/2025**

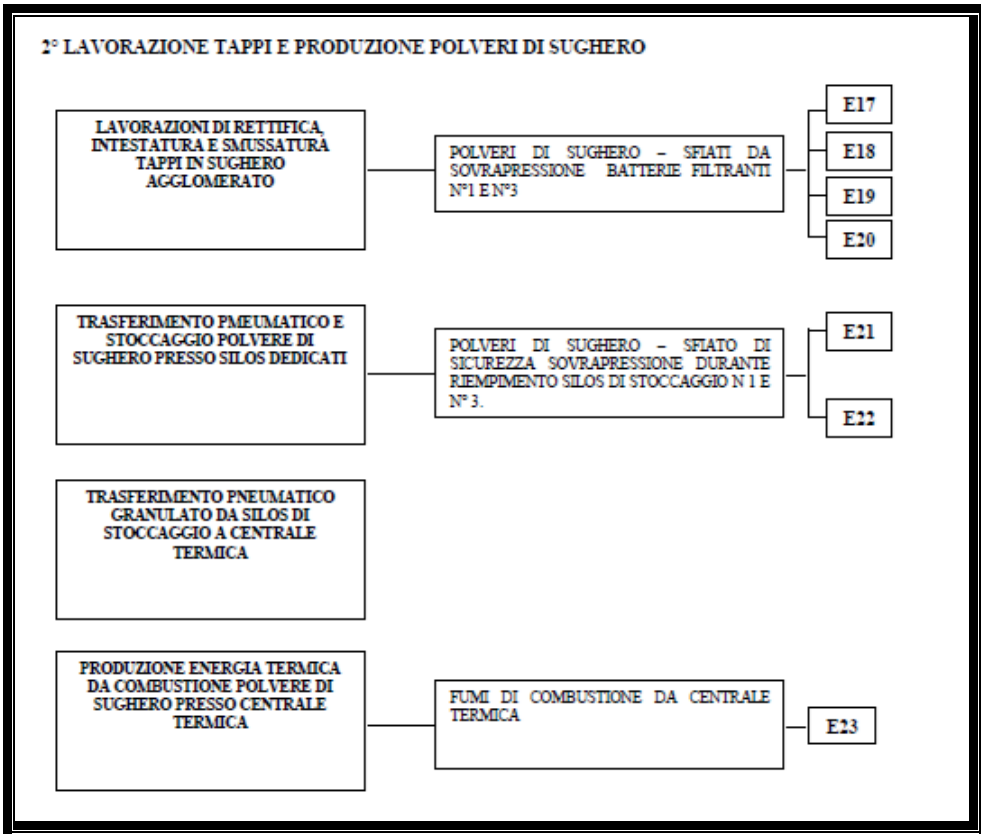
rinuncia (data 30/10/2017) per cessione degli impianti all'azienda [redacted] cessando contestualmente l'attività oggetto di autorizzazione SUAP. Comunicazione esito negativo.

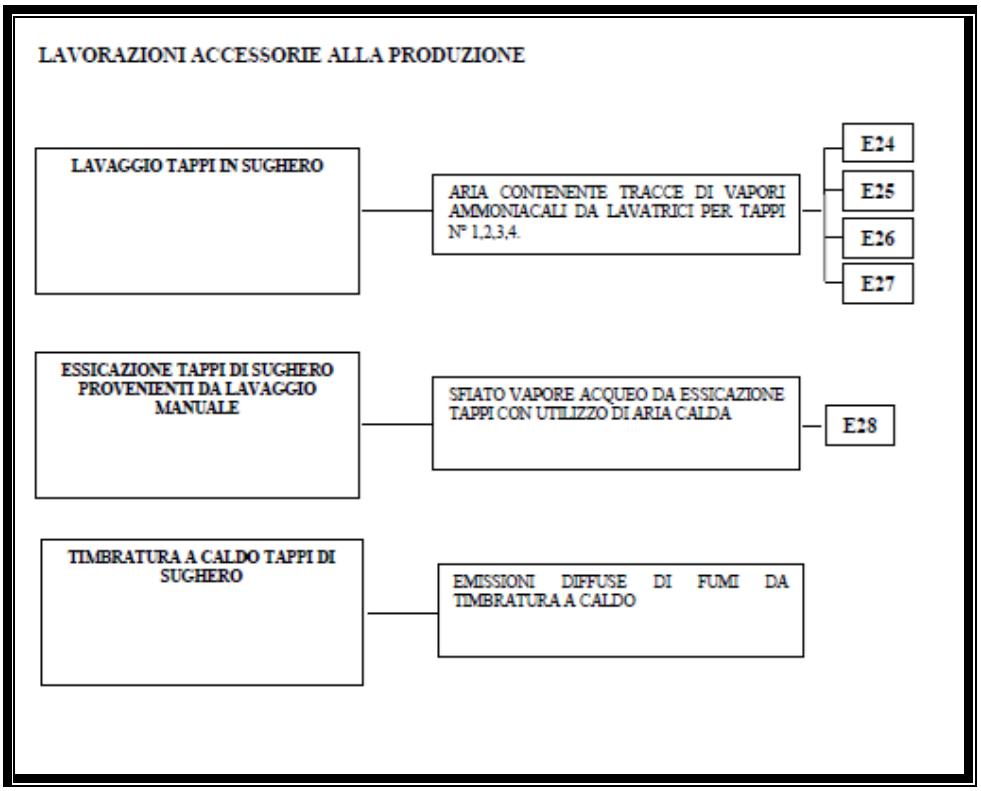
- **Pratica 2609 del 23/11/2016** Immediato avvio 0 giorni Subingresso Lavorazione del legno e del sughero della società [redacted]. per il fabbricato identificato al **NCEU foglio 6 part. 465 sub 8. Si segnala che nessun frazionamento urbanistico è stato presentato presso il portale Suape.** Nella pratica vengono citati i seguenti atti autorizzativi vigenti:
  - PROT. SUAP N. 7317 DEL 01/04/2016 AGIBILITA';
  - SCIA ANTINCENDIO COD. UNIVOCO SUAP 968 DEL 08/07/2013 PROT. 15597;
  - PRATICA SUAP 2390 PROT. 10065 DEL 10/05/2016 IMP.ACUSTICO;
  - PRATICA SUAP 2390 PROT. 10065 DEL 10/05/2016 AUA. **La pratica AUA 2390 del 2016 ha avuto esito negativo**.
- **Pratica 3479 del 23/01/2018** Conferenza di Servizi per **richiesta AUA della società [redacted] S.R.L.** per la porzione di fabbricato identificato al **NCEU foglio 6 part. 465 sub 8.** Nella pratica vengono citati i seguenti atti autorizzativi vigenti:
  - Agibilità del 01/04/2016;
  - voltura parere favorevole Abbanoa prot 68301 dep del 10/11/2016;

- Impatto acustico;
- Emissioni in atmosfera con descrizione del processo produttivo complessivo e la richiesta di autorizzazione per n° 28 punti di emissione:




LAVORAZIONE SUGHERO AGGLOMERATO
MACINAZIONE, RAFFINATURA E VAGLIATURA SFRIDI DI SUGHERO
POLVERI DI SUGHERO – SFIATO DI SICUREZZA SOVRAPRESSIONE DURANTE TRASPORTO PNEUMATICO
E5
TRASFERIMENTO PNEUMATICO E STOCCAGGIO GRANA PRESSO SILOS DEDICATI
POLVERI DI SUGHERO – SFIATO DI SICUREZZA SOVRAPRESSIONE DURANTE RIEMPIMENTO SILOS DI STOCCAGGIO N 2-4-5.
E6
E7
E8
TRASFERIMENTO PNEUMATICO GRANULATO DA SILO DI STOCCAGGIO A ESSICATORE
POLVERI DI SUGHERO – TRASFERIMENTO PNEUMATICO DA SILOS DI STOCCAGGIO N 2-4-5 A DUE CICLONI DI CARICAMENTO ESSICATORI
E9
E10
ESSICAZIONE GRANULATO PER CONTATTO CON ARIA CALDA PRESSO DUE SERBATOI DI ESSICAZIONE N° 1 E 2
SFIATI ARIA CALDA DA ESSICATORI GRANULATO DI SUGHERO
E11
E12
TRASFERIMENTO GRANULATO ESSICATO PRESSO CONTENITORI DI GRANA DI VARIA GRANULOMETRIA
SFIATO DI SICUREZZA SOVRAPRESSIONE DURANTE RIEMPIMENTO CONTENITORI GRANULATO
E13
TRASFERIMENTO GRANULATO DA CONTENITORI GRANA VARIA GRANULOMETRIA A MACCHINA AGGLOMERATICE N° 1
SFIATO DI SICUREZZA SOVRAPRESSIONE CICLONE DURANTE TRASFERIMENTO A SERBATOIO STOCCAGGIO GRANA MACCHINA CORPI N° 1
E14
EMISSIONE DI VAPORI CALDI DA ESSICAZIONE COLLANTE PRESSO AGGLOMETRACE 1 E 2
VAPORI CALDI DA ESSICAZIONE COLLANTE PER AGGLOMERAZIONE SUGHERO SU MACCHINE CORPI N° 1 E N° 2
E15
E16


2° LAVORAZIONE TAPPI E PRODUZIONE POLVERI DI SUGHERO
LAVORAZIONI DI RETTIFICA, INTESTATURA E SMUSSATURA TAPPI IN SUGHERO AGGLOMERATO
POLVERI DI SUGHERO – SFIATI DA SOVRAPRESSIONE BATTERIE FILTRANTI N°1 E N°3
E17
E18
E19
E20
TRASFERIMENTO PNEUMATICO E STOCCAGGIO POLVERE DI SUGHERO PRESSO SILOS DEDICATI
POLVERI DI SUGHERO – SFIATO DI SICUREZZA SOVRAPRESSIONE DURANTE RIEMPIMENTO SILOS DI STOCCAGGIO N 1 E N° 3.
E21
E22
TRASFERIMENTO PNEUMATICO GRANULATO DA SILOS DI STOCCAGGIO A CENTRALE TERMICA
PRODUZIONE ENERGIA TERMICA DA COMBUSTIONE POLVERE DI SUGHERO PRESSO CENTRALE TERMICA
FUMI DI COMBUSTIONE DA CENTRALE TERMICA
E23


LAVORAZIONI ACCESSORIE ALLA PRODUZIONE
LAVAGGIO TAPPI IN SUGHERO
ARIA CONTENENTE TRACCE DI VAPORI AMMONIACALI DA LAVATRICI PER TAPPI N° 1,2,3,4.
E24
E25
E26
E27
ESSICAZIONE TAPPI DI SUGHERO PROVENIENTI DA LAVAGGIO MANUALE
SFIATO VAPORE ACQUEO DA ESSICAZIONE TAPPI CON UTILIZZO DI ARIA CALDA
E28
TIMBRATURA A CALDO TAPPI DI SUGHERO
EMISSIONI DIFFUSE DI FUMI DA TIMBRATURA A CALDO

- **AUA rilasciata con Determinazione 1823 del 27/06/2018 da parte della Provincia di Sassari ed ha validità 15 anni. Si rimanda alla lettura della determinazione per il quadro prescrittivo.**

- **Pratica 3949 del 12/12/2018** autocertificazione 0 giorni per Attestazione di rinnovo periodico del CPI del [redacted] per il fabbricato identificato al **NCEU foglio 6 part. 465 sub 7-8-9.**

- **Pratica 13454617682832918051_00272730904-12122023-1806.695089 del 12/12/2023** autocertificazione 0 giorni per Attestazione di rinnovo periodico del CPI del [redacted] per il fabbricato identificato al **NCEU foglio 6 part. 465 sub n.p.** Assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato, con la SCIA DEL 09/07/2023 PROT. N. 10573 - PRAT. VVF N. 21026.

Non sono state visionate le volture delle autorizzazioni ambientali e VVF a nome dei conduttori del complesso.

Dal punto di vista edilizio, da un confronto tra la progettazione approvata, **C.E. 136/2013** e lo stato dei luoghi si rileva che vi sono le seguenti difformità:

1. Il fabbricato è stato frazionato catastalmente ma non urbanisticamente. Di fatto allo stato attuale coesistono due attività: la [redacted] e la [redacted]; Sono inoltre state rilevate difformità tra gli spazi utilizzati dalla [redacted] ed il contratto di locazione sottoscritto.

Piano seminterrato

1. I locale laboratorio ha partizioni interne non riportate in progetto;
2. E' stato ricavato un locale magazzino con porta sul prospetto laterale non presente in progetto e con conseguente variazione planimetrica del locale officina;
3. Differenze nei prospetti sud;
4. Lievi variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza edilizia;
5. Non sono stati visionati i locali tecnici per impianto di pressurizzazione indicati in progetto;

Piano terra

6. La tettoia, oggetto di accertamento di conformità del 2013 da realizzarsi lungo il confine sud est fronte centrale termica non risulta effettuata;
7. Non sono stati visionati i locali tecnici per cabina pompe indicati in progetto;
8. Diversa partizione interna nel locale bollitura del sub 8;
9. Diversa disposizione dei tramezzi interni dei bagni e spogliatoi;
10. Lievi variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza edilizia;
11. Difformità nei prospetti lato est;
12. Difformità nei prospetti lato ovest;
13. Difformità nei prospetti lato nord;

14. Nuova partizione per ufficio in un locale lavorazione/deposito;

15. Presenza di una Tettoia (145 mq) lungo il confine est tra il fabbricato ed il muro di confine rappresentata in pianta ma non nella planimetria generale del lotto da eliminare;

16. La tettoia deposito lungo il confine nord fianco locale pesa viene rappresentata distante dal confine mentre nello stato di fatto risulta aderente allo stesso.

Piano Primo

17. Lievi variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza edilizia;

Piano Secondo

18. Lievi variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza edilizia;

19. Differenze nella disposizione di alcune tramezzature.

Le difformità presenti sono sanabili in accertamento di conformità ad eccezione delle tettoie realizzate lungo il confine nord ed est che dovranno essere smontate e del frazionamento urbanistico.

La prima tettoia, attualmente con consistenza 318,33 mq, dovrà essere ridotta per distare 5 m dal confine: sono stimati circa 111 mq da demolire.

La seconda dovrà essere smontata interamente poiché tutta ad una distanza inferiore ai 5 m.

I costi per le demolizioni e la regolarizzazione complessiva dell'immobile è stimato indicativamente in **15.000,00 €.**

Lo stabilimento è dotato di agibilità (pratica SUAPE Pratica 2344 del 01/04/2016 e ss.mm.e ii.) ma la stessa risulta inficiata dalle variazioni che sono state apportate allo stato autorizzato dell'immobile. Pertanto, a seguito della rimozione di quanto non sanabile e le seppur lievi modifiche interne, andrebbe valutato se sia necessario procedere con un nuovo deposito della dichiarazione di agibilità.

Si specifica che non avendo presentato alcuna pratica edilizia presso l'UT di tempio Pausania, quanto sopra è valido salvo diverse indicazioni da parte dell'UT in sede di istruttoria della pratica.

In allegato (All. 8) sono riportate le NTA del Piano della ex ZIR.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso industriale sito in Tempio Pausania, zona Industriale Loc. Milizzana, identificato al catasto fabbricati di Tempio Pausania al Foglio 6 particella 465 sub 8 - cat. D/1, Foglio 6 particella 465 sub 9 - cat. D/1, edificati su terreno distinto al N.C.T. sezione B Nuchis al foglio 6 particella 465 di complessivi 25.580 mq

La planimetria catastale **(All. 9)** corrisponde all'ultimo progetto approvato nel 2013 e presenta le stesse differenze rispetto allo stato di fatto.

Si suggerisce di aggiornare la planimetria dopo la avvenuta regolarizzazione dell'immobile.

Per la regolarizzazione catastale sono necessari 1.500,00 € di oneri tecnici e 500,00 euro per tributi per un totale di **2.000,00 €.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Criterio e metodo di stima adottato - Stima sintetica comparativa

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona od in zone similari, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Non si ritiene di dover applicare il MCA in quanto la categoria D1 non è facilmente standardizzabile poiché i capannoni sono **estremamente specifici e diversificati** in base all'uso a cui sono destinati:

- **Altezza sotto trave**: fondamentale per certi tipi di produzione o stoccaggio.
- **Portata dei pavimenti**: necessaria per macchinari pesanti o carichi specifici.
- **Impiantistica**: la presenza di cabine di trasformazione, impianti elettrici particolari (es. blindosbarre), sistemi di riscaldamento/raffreddamento specifici, o predisposizioni per carroponte incide enormemente sul valore.

- **Superficie coperta vs. superficie esterna**: la presenza di ampi piazzali, aree di manovra, parcheggi o spazi di stoccaggio esterni è un elemento chiave.
- **Finiture e divisione interna**: uffici, spogliatoi, mense, laboratori, ecc., possono essere presenti o meno e con diverse qualità.
- **Destinazione d'uso specifica**: un capannone per una falegnameria avrà esigenze diverse da uno per una carpenteria pesante o un polo logistico.

E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari della zona supportata da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato:

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso industriale sito in Tempio Pausania, zona Industriale Loc. Milizzana, identificato al catasto fabbricati di Tempio Pausania al Foglio 6 particella 465 sub 8 - cat. D/1, Foglio 6 particella 465 sub 9 - cat. D/1, edificati su terreno distinto al N.C.T. sezione B Nuchis al foglio 6 particella 465 di complessivi 25.580 mq

Analizzando i siti specializzati si rinvengono molti capannoni in vendita nella zona in esame a mezzo di Asta Giudiziaria ed ancora invenduti.

Nella vendita competitiva i capannoni di grandi dimensioni raggiungono prezzi di offerta minima 37–38 €/m², con valore di perizia ben superiore – segno che offerte basse riflettono possibili condizioni meno buone o soggetti a procedura giudiziaria.

Altri capannoni analoghi sono offerti in vendita si attestano sui **144 €/m²** per una metrature di 800 m² in buono stato.

Dal sito Stimatrixcity e Geopoi si sono riscontrate n°3 compravendite nella zona industriale di tempio nel 2024 con valori unitari di vendita molto bassi:

1) Capannone Foglio 6 particella 161, superficie coperta indicativa 740 mq ed area esterna di circa 4000 mq venduto nel 2024 a 50.140,00 € (circa 44 €/mq per superficie commerciale ipotizzata di 1140,4 mq)

2) Capannone Foglio 6 particella 715, superficie coperta indicativa 2583 mq ed area esterna di circa 12523 mq venduto nel 2024 a 178.250,00 € (circa 44,38 €/mq per superficie commerciale ipotizzata di 4016,20 mq)

3) Capannone Foglio 6 particella 210, superficie coperta indicativa 750 mq ed area esterna di circa 1876 mq venduto nel 2024 a 70.800,00 € (circa 75,51 €/mq per superficie commerciale ipotizzata di 937 mq)

Analizzando i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Tempio Pausania si ottengono infine i seguenti valori medi:

Valori Osservatorio OMI (All.10)

zona industriale Tempio Pausania - II semestre 2024

Capannoni industriali - Stato normale

a) Valore minimo **300,00 €/mq**

b) Valore massimo **600,00 €/mq**

Per stabilire il valore di mercato del bene in esame la scrivente ha ritenuto opportuno tenere conto della notevole crisi economica che interessa l'area in questione che, di fatto, non solo riduce il numero dei potenziali acquirenti ma è altresì testimoniata dal numero di beni in vendita nella stessa zona, dello stato di manutenzione del bene, degli impianti in esso presenti, delle difformità urbanistiche rilevate, della specificità del capannone e della sua grande estensione.

La scrivente è partita dal valore minimo indicato tra quelli sopra riportati, ritenendo corretto adottare un valore inferiore del 20% al valore minimo del Range dell'OMI pari a 240,00 €/mq. Questo valore è stato poi confrontato con i dati ottenuti dalle compravendite nella stessa zona in cui il valor medio è pari a 54,62 €/mq. E' stato quindi ottenuto un valore intermedio tra i due che si ritiene congruo per il bene in esame e pari a **147 €/mq.**

Per cui si ottiene:

$V_{comm.\ Lotto\ 1}$ =11.330,26 mq x 147,00 €/mq = 1.669.064,03 €

Arrotondato a

$V_{comm.\ Lotto\ 1}$ = 1.669.000,00 €.

Da questo valore si devono detrarre -17.000,00 € di regolarizzazione urbanistica e catastale:

$V_{comm.\ Lotto\ 1}$ = 1.669.000,00 € - 17.000,00 € = 1.652.000,00 €.

Arrotondato a

$V_{comm.\ Lotto\ 1}$ = 1.652.000,00 €.

MACCHINARI ED ATTREZZATURE

All'interno del capannone e nelle aree esterne sono presenti un gran numero di macchine, attrezzature ed impianti in disuso appartenenti alla società. Trattasi di macchinari ed impianti per la lavorazione del sughero per la maggior parte privi di valore economico in quanto datati, privi di requisiti minimi di sicurezza ed in disuso da svariati anni.

Tutti i beni sono stati comunque inventariati **(All. 11)** e fotografati **(All. 12)** e sono stati stimati quelli aventi ancora una commerciabilità.

Nell'elenco **(All. 11)** sono stati inoltre evidenziati i beni non più commerciabili od utilizzabili in ambiente di lavoro e che devono essere rottamati o comunque non concessi in uso nemmeno a titolo gratuito.

VALUTAZIONE MACCHINARI E ATTREZZATURE

Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari e delle attrezzature rilevati è stato redatto dalla scrivente nel corso del sopralluogo e le attrezzature sono state verificate visivamente e fotografate.

Valutazione della conformità dei macchinari

La scrivente premette che non è stato possibile visionare i macchinari durante il loro utilizzo poiché in disuso da svariato tempo e che la valutazione effettuata si basa sui dati a corredo della macchina e dei dispositivi di sicurezza in esse presenti, senza poterne valutare nella gran

parte dei casi la funzionalità, la completezza o l'eventuale manomissione. **La valutazione dei macchinari si riferisce pertanto allo stato in cui si trovano.**

Trattandosi di macchine e attrezzature da lavoro, per poter realizzarne la vendita, il noleggio, la concessione in uso anche gratuita, la locazione finanziaria etc., è necessario verificare se essi siano o meno conformi alla normativa vigente alla data della loro prima messa in servizio o immissione sul mercato all'interno della UE.

- **Macchine messe in servizio o immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996**

Per le macchine e/o attrezzature di lavoro, immesse sul mercato o messe in servizio all'interno della UE a partire dal 21 settembre 1996, valgono le diposizioni di cui al D.P.R. 459/1996 "Direttiva Macchine".

Viene considerata altresì messa in servizio la prima utilizzazione sul territorio dell'Unione Europea oppure l'utilizzazione della macchina costruita sulla base della legislazione precedente e già in servizio alla data di entrata in vigore del decreto qualora sia stata assoggettata a variazioni delle modalità di utilizzo non previste direttamente dal costruttore. In questi casi il proprietario della macchina o chi re-immette la macchina sul mercato diventa il costruttore della stessa con tutti gli oneri.

Prima dell'immissione sul mercato o della messa in servizio il costruttore, o suo mandatario nell'Unione europea, deve attestare la conformità della macchina o del componente a quanto stabilito dalla direttiva. La conformità della macchina ai requisiti essenziali di sicurezza e sanitari è attestata mediante la dichiarazione CE di conformità e la costituzione del fascicolo tecnico.

La presenza della marcatura CE su una macchina indica che la macchina ottempera a tutta la legislazione UE ad essa applicabile, che richiede la marcatura CE.

Il D.P.R. 459/1996 è stato abrogato (ad eccezione dell'art. 11) e sostituito dal D.Lgs 17/2010 "Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori" conosciuto come "Nuova Direttiva Macchine", entrato in vigore il 6 marzo 2010.

Macchine messe in servizio o immesse sul mercato prima del 21 settembre 1996

Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se *presumibilmente* in molti casi realizzati in maniera conforme alle normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.Lgs 81/2008 "Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori ***"È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro"***.

Qualora invece i macchinari fossero stati messi in servizio e messi a disposizione dei lavoratori prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 459/1996, potrebbero trovare applicazione gli artt. 72 comma 1 del D.Lgs 81/2008 e l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 non abrogato dal D.Lgs 17/2010.

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: ***"Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, attesta, sotto la propria***

responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs 81/2008."

Mentre l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 recita ***" 1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento".***

Per i macchinari e impianti sprovvisti di marchio CE e dichiarazione di conformità, è necessario quindi verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs N°81/2008, la presenza di modifiche sostanziali apportate alle macchine nel tempo, il corretto funzionamento dei macchinari o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.). Per poter realizzare la vendita giudiziaria in ambito comunitario dei beni mobili non conformi, la scrivente ritiene corretto suggerire due soluzioni plausibili per poter bypassare il problema sopra esposto:

1) Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti dei macchinari

non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;

2) La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento del vendita formale del bene.

Gli eventuali interventi di adeguamento devono essere effettuati da ditte specializzate che possono comprovare la loro competenza, anche mediante specifica iscrizione alla C.C.I.A.A.

L'adeguamento dovrà comprendere anche l'aggiornamento della documentazione tecnica a corredo delle macchine, quale ad esempio: gli schemi elettrici, gli schemi pneumatici, il libretto d'uso e di manutenzione ecc. Qualora venga affidata a ditta qualificata l'intera operazione di adeguamento, comprendente sia l'individuazione degli interventi che la realizzazione pratica degli stessi, è necessario richiedere un'apposita dichiarazione di rispondenza agli standard di sicurezza.

In tal caso, la consegna provvisoria dei beni ai fini del loro adeguamento non dovrà configurarsi come vendita, come noleggio, come concessione d'uso o locazione finanziaria e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione e dovrà

essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Stima dei valori di mercato

Da quanto rilevato, si può affermare che solo alcuni macchinari ed impianti sono in buono stato d'uso; per alcuni macchinari verificati invece, lo stato d'uso può definirsi cattivo a causa dell'evidente stato di usura, vetustà ed obsolescenza. Per questi si è attribuito valore pari a zero e si consiglia la vendita a peso di ferro.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari ed attrezzature presenti, tengono conto *prudenzialmente* delle problematiche sopra esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. ***Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti*.**

Alcuni macchinari risultano di recente fabbricazione, dotati di marcatura CE: questi macchinari, conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, possono essere ceduti in locazione e /o venduti previa verifica del funzionamento e della completezza dei dispositivi di sicurezza in essi presenti che la scrivente non ha potuto puntualmente visionare a causa dello stato di fermo degli stessi. Per i restanti macchinari, costruiti prima del 21 settembre 1996 o auto costruiti, carenti dal punto di vista documentale e carenti nei requisiti minimi di sicurezza, si sconsiglia attualmente l'affitto o la cessione a qualunque titolo.

I libretti d'uso e manutenzione dei macchinari vendibili non sono stati visionati e devono essere richiesti alla casa costruttrice se non custoditi in azienda.

Il valore di mercato dei macchinari oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità:

1) In prima battuta sono state visitate sul campo le apparecchiature e verificate le caratteristiche di targa al fine di avere più elementi possibili per determinare il valore a nuovo;
2) All'importo predeterminato del macchinario nuovo sono stati applicati vari coefficienti correttivi così descritti:
    a. Determinazione della vita utile; sono state classificate le strutture impianti e macchinari in diverse tipologie:
        1. Strutture complesse o impianti – **25 - 30 anni di vita utile**
        2. Macchinari complessi con significativa elettromeccanica, elettronica o impiantistica pneumatica nonché linee di produzione - **20 anni di vita utile**
        3. Attrezzature impianti elettrici più semplici oppure con prevalenza di impiantistica elettrica elettronica e pneumatica - **10 anni di vita utile**

Il valore così ottenuto rappresenta un valore della macchina al netto degli interventi di adeguamento tecnologico e di messa a norma necessari per il suo funzionamento.

    b. Determinazione del deprezzamento per adeguamento tecnologico e messa a norma; al valore sopra determinato è stato applicato un coefficiente correttivo compreso tra 0 e 1 che

tiene conto delle lavorazioni necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento tecnologico del macchinario:

Tale valore compreso tra 0 e 1 è stato attribuito in generale minore ad 1 in considerazione che anche gli impianti più recenti dotati di marchio CE in fase di riavvio necessiteranno comunque di verifiche idonee ad accertare il corretto funzionamento in tutte le loro parti.

Per maggiore precisazione si specifica che coefficienti **0,90-0,95** sono stati attribuiti nelle migliori situazioni in cui gli interventi necessari prevedibilmente siano circoscritti alle attività di verifica/messa a punto invece valori inferiori pari a **0,80-0,70 e così via a scalare** sono stati attribuiti considerando in ogni caso necessarie le verifiche di cui al punto precedente oltre ad attività di adeguamento tecnologico ed impiantistico e di messa in sicurezza in rapporto alla tipologia dell'impianto, alla tecnologia dell'impianto originario ed in più in generale alla situazione di conduzione dell'attività produttiva.

E' stato inoltre utilizzato un coefficiente di ulteriore deprezzamento prudenziale e pari al **35%,** che considera lo stato di pesante crisi che attraversa il comparto in questione. Tale coefficiente tiene conto del fatto che nel periodo storico attuale, i finanziamenti per l'acquisto di attrezzature nuove ed i super ammortamenti oggi disponibili, rendono meno appetibili i cespiti usati rispetto a quelli di nuova fattura.

Nel caso di alcuni macchinari specifici invece, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore del macchinario riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

Per quanto riguarda l'età dei macchinari, non avendo in molti casi a disposizione i libretti d'uso o le targhette, è stata attribuita una vetustà per le attrezzature usate simile a quanto rinvenuto in molte targhette nello stesso sito. Il valore di mercato dei macchinari è riportato nello schema allegato **(All. 11)**:

$V_{attrezzature}$ = € 117.200,00 €

Tutti i prezzi non includono l'IVA.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

Lotto	Descrizione	Valori
1	Compendio Industriale Ex DIR Tempio Pausania	**1.652.000,00 €**
2	Terreno NCT sezione B foglio 6 part. 247	**0,00 €**
3	Macchinari vendibili	**117.200,00 €**

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a parziale evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 01/08/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI N. 3911 Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI