

[REDACTED]

# TRIBUNALE DI NUORO

\*\*\*\*\*

**Fallimento** [REDACTED]

**Immobile sito nel Comune di Orani in località "Istolo"**

**Giudice Delegato** [REDACTED]

**Curatore Fallimentare** : Rag. Commercialista [REDACTED]

**Perito Estimatore** [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA  
DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ORANI  
LOCALITA' "ISTOLO"**

## PREMESSA

In data 29 marzo 2019, la Commercialista [redacted] in qualità di Curatore Fallimentare dell'immobile indicato in oggetto, incaricata dal Giudice Delegato del Tribunale di Nuoro, [redacted] nomina il [redacted] nato a Nuoro [redacted] ed ivi residente in [redacted] rilasciata in data 13.08.2010 dal Sindaco di Nuoro), con studio tecnico [redacted] a Nuoro e iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Nuoro al [redacted] ed all'Albo dei Consulenti e Periti presso il Tribunale di Nuoro, [redacted] quale estimatore del bene immobile della [redacted], sito nel Comune di Orani in località "Istolo" e identificato catastalmente al **Foglio 28 Particella 886** del medesimo abitato.

In data 13 aprile 2019, è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile in oggetto, posto nel Comune di Orani nell'area a destinazione industriale, denominata "Istolo", si è proceduto inizialmente ad una verifica dello stato dei luoghi su cui insiste il fabbricato e del quale è stata prodotta la documentazione grafica e fotografica di seguito allegata.

Alla data del sopralluogo si è accertato che i locali in oggetto sono dati in locazione dalla [redacted] ad altra società denominata [redacted], con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Nuoro.

Al perito incaricato veniva chiesto di redigere l'elaborato peritale secondo l'elenco dei quesiti di seguito elencati:

### Quesito n.1

*Predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni Pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che ritiene indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti -mortis causa- non trascritti;*

### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

1. Trascrizione a favore del 02/12/1999 - Registro Particolare 7509 - Reg. Gen. 10308 - Rep. 28 del 16/11/1999:  
Atto tra vivi-Cessione di diritti reali a titolo oneroso - immobili siti in Orani (NU);
2. Iscrizione contro del 27/09/2002 - Registro Particolare 1195 - Reg. Gen. 11327 - Rep. 54323 del 19/09/2002:  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento - immobili siti in Orani (NU);
3. Trascrizione a favore del 21/12/2002 - Registro Particolare 11964 - Reg. Gen. 14944 - Rep. 10 del 21/11/2002:  
Atto tra vivi-Cessione di diritti reali a titolo oneroso - immobili siti in Orani (NU);
4. Trascrizione a favore e contro del 18/03/2009 - Registro Particolare 2194 - Reg. Gen. 2803 - Rep. 102729/31389 del 19/12/2009:  
Atto tra vivi-trasformazione di società - Immobili siti in Orani (NU).



Direzione Provinciale di NUORO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione ipotecaria

Data 06/05/2019 Ora 11:51:05

Pag. 1 - segue

#### Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019  
Ispezione n. NU 15399/4 del 2019  
Inizio ispezione 06/05/2019 11:50:38  
Tassa versata € 4,00

Richiedente

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. 10308  
Registro particolare n. 7509

Presentazione n. 4 del 02/12/1999

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO  
Data 16/11/1999  
Pubblico ufficiale o [redacted] Numero di repertorio 28  
Autorità emittente [redacted] Codice fiscale [redacted]  
Sede ORANI (NU)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 149 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Voluntà catastale automatica NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo [redacted]

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 3      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune GOSI - ORANI (NU)  
Catasto TERRENI  
Foglio 22 particelle 37 Subalterno -  
Misure T - TERRENO Consistenti 6 are 60 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1  
Comune GOSI - ORANI (NU)  
Catasto TERRENI

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019

Ispezione n. NU 15399/0 del 2019

Inizio Ispezione 06/05/2019 11:50:38

Tassa versata € 4,00

Richiedenti

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10308

Registro particolare n. 7509

Presentazione n. 4 del 02/12/1999

Foglio	28	Particella	540	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 1 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune	G084 - ORANI	(NU)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	28	Particella	585	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	15 are 61 centiare

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale

Sede ORANI (NU)

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI ORANI

Sede (NU)

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



**Agenzia Entrate**  
Direzione Provinciale di NUORO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 06/05/2019 Ora 11:51:12

Pag. 1 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019  
Ispezione n. NU 15399/5 del 2019  
Inizio Ispezione 06/05/2019 11:50:38  
Tassa versata € 4,00

Richiedenti

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11327

Registro particolare n. 1195

Presentazione n. 4 dal 27/09/2002

### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 19/09/2002  
Nota [REDACTED]  
Sede [REDACTED]

Numero di registrazione 41885  
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Capitale € 642.683,62 Tasso interesse annuo 8,65% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 1.032.914,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da autricestare automaticamente -  
Presenza di condizioni risolutive - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune G084 - ORANI (NU)  
Catasto TERRENI  
Foglio 28 Particella 37 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 60 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune G084 - ORANI (NU)  
Catasto TERRENI  
Foglio 28 Particella 37/A Subalterno -



Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 06/05/2019 Ora 11:51:12

Pag. 2 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019  
Ispezione n. NU 15399/5 del 2019  
Inizio ispezione 06/05/2019 11:50:38  
Tassa versata € 4,00

Richiedenti [REDACTED]

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 11327  
Registro particolare n. 1195

Presentazione n. 4 del 27/09/2003

**Immobile n. 2**

Comune	GO84 - ORANI	(NU)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	28 Particella	583	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	15 are 61 centiare

Identificativo dell'immobile nelle formalità precedenti:

Comune	GO84 - ORANI	(NU)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	28 Particella	44/B	Subalterno	-

**Immobile n. 3**

Comune	GO84 - ORANI	(NU)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	28 Particella	540	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 1 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede SASSARI  
Codice fiscale [REDACTED]

collo ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede ORANI  
Codice fiscale [REDACTED]

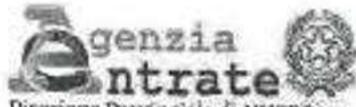
(NU)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritengono utili pubblicare)

LA BANCA CONCEDE ALLA DITTA FINANZIATA CHE ACCETTA, UN FINANZIAMENTO FINO A



**Agenzia Entrate**  
Direzione Provinciale di NUORO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 06/05/2019 Ora 11:51:12

Pag. 3 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019

Ispezione n. NU 15399/5 del 2019.

Inizio ispezione 06/05/2019 11:50:38

Tassa versata € 4,00

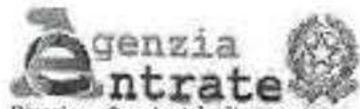
Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11327

Registro particolare n. 1195

Presentazione n. 4 del 27/09/2002



**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di NUORO  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 06/05/2019 Ora 11:51:12

Pag. 4 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

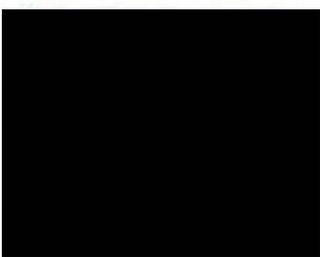
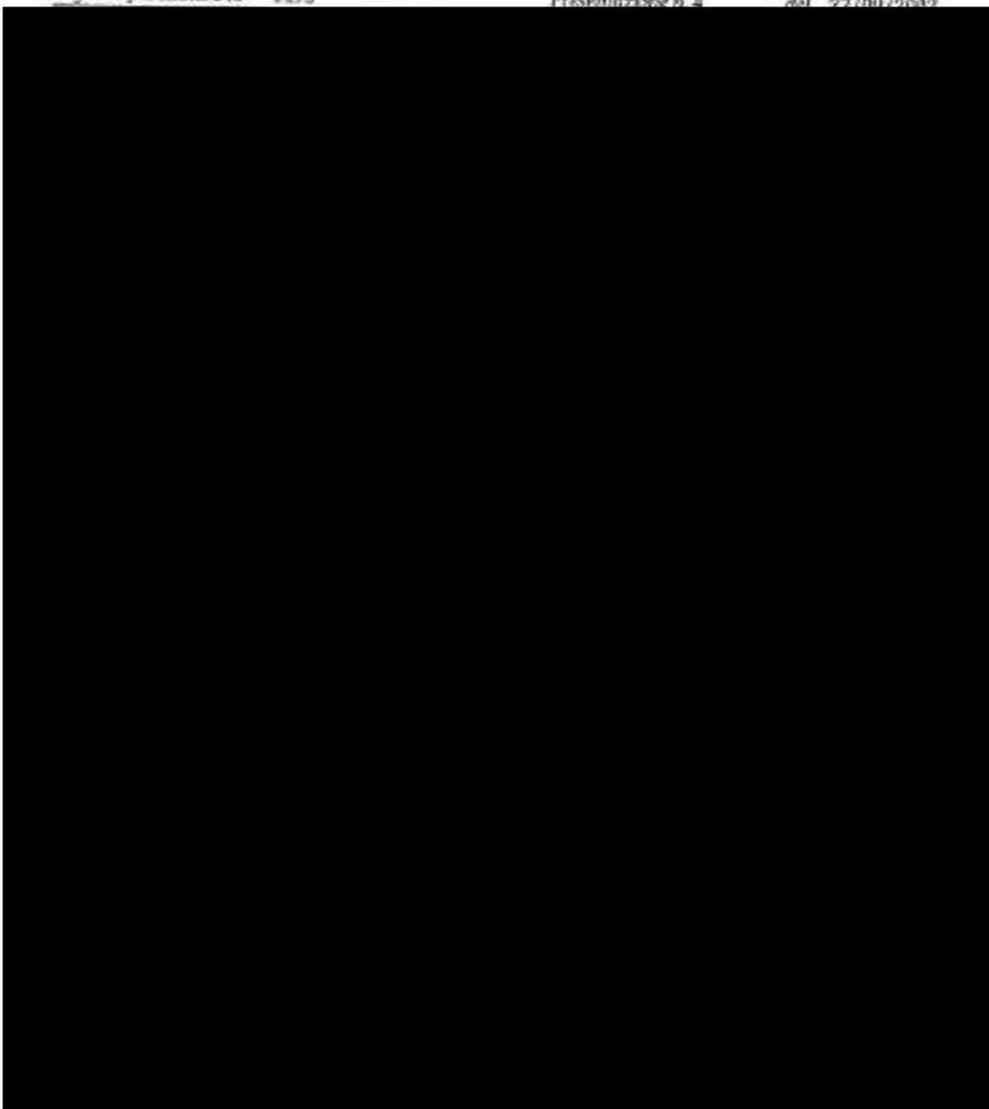
Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019  
 Ispezione n. NU 15399/5 del 2019  
 Inizio ispezione: 06/05/2019 11:50:38  
 Tassa versata € 4,00

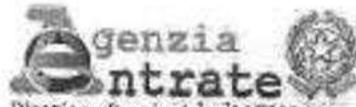
Richiedente

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 11327  
 Registro particolare n. 1195

Presentazione n. 4 del 22/05/2019





Direzione Provinciale di NUORO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 06/05/2019 Ora 11:51:12

Pag. 5 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019

Ispezione n. NU 15397/5 del 2019

Inizio ispezione 06/05/2019 11:50:38

Tassa versata € 4,00

Richiedente: [REDACTED]

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11327

Registro particolare n. 1195

Presentazione n. 4 del 30/09/2002

DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA DIREZIONE GENERALE IN SASSARI [REDACTED] LA DITTA  
FINANZIATA PRESSO LA PROPRIA SEDE [REDACTED] I SUOI GARANTI COME IN  
COMPARSA O, IN DIFETTO, PRESSO LA IL SEGRETARIO PRO TEMPORIS O CHE NEFA LE VECL

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019

Ispezione n. NU 15399/5 del 2019

Inizio Ispezione 06/05/2019 11:50:38

**rettifiche e formalità successive**

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1195 del 27/09/2002

**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 13/12/2004 Servizio di PL di NUORO  
Registro particolare n. 1563 Registro generale n. 13468  
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 13/12/2004 Servizio di PL di NUORO  
Registro particolare n. 1564 Registro generale n. 13469  
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2011 Servizio di PL di NUORO  
Registro particolare n. 1105 Registro generale n. 9397  
Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO E MODIFICATIVO

**Comunicazioni**

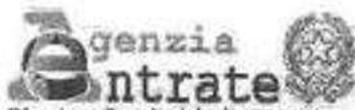
Non sono presenti comunicazioni

**Rettifiche**

Non sono presenti rettifiche

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

Non sono presenti formalità successive



Direzione Provinciale di NUORO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2019 Ora 11:51:27

Pag. 1 - segue

#### Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019

Ispezione n. NU 15399/6 del 2019

Inizio ispezione 06/05/2019 11:50:38

Tassa versata € 4,00

Richiedente

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. 14944

Registro particolare n. 11964

Presentazione n. 9

del 21/12/2002

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 21/11/2002

Numero di repertorio 10

Pubblico ufficiale

Autorità emittente

Codice fiscale

Stato

ORANI

(NU)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voluntà catastale autorizzata SI

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

G084 - CRANI

(NU)

Catasto

TERRENI

Foglio

28 Particella

21

Subalterno

-

Natura

T - TERRENO

Consistenza

2 are 45 centiare

Immobile n. 2

Comune

G084 - CRANI

(NU)

Catasto

TERRENI

Foglio

28 Particella

561

Subalterno

-

Natura

T - TERRENO

Consistenza

1 are 80 centiare

Immobile n. 3

Comune

G084 - CRANI

(NU)

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019  
Ispezione n. NU 15399/6 del 2019  
Inizio Ispezione 06/05/2019 11:50:38  
Tassa versata € 4,00

Richiedenti

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14944  
Registro particolare n. 11964

Presentazione n. 9 del 21/12/2002

Catasto	TERRENI				
Foglio	28 Particella	581	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 72 centiare	

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

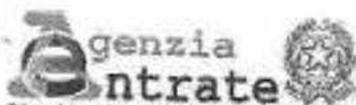
Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED] (NU)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI ORANI  
Sede [REDACTED] (NU)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Direzione Provinciale di NUORO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 06/05/2019 Ora 11:51:34

Pag. 1 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019  
Ispezione n. NU 15399/7 del 2019  
Inizio ispezione 06/05/2019 11:30:38  
Tassa versata € 4,00

Richiedenti

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2803

Registro particolare n. 2194

Presentazione n. 26 del 18/03/2009

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data  
Notaio  
Sede

Numero di registro  
Codice fiscale

**Dati relativi alla conversione**

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Voltura consolare sottosegretaria SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	GOBI - GRANI (NU)	Particella	800	Subalterno	-
Catello	FABBRICATI	Consistenza	-		
Sezione urbana	-	Foglio	28		
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI LOCALITA' ISTOLO SCR				
Indirizzo Piano	T			N. civico	-

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. NU 15397 del 2019

Ispezione n. NU 15399/7 del 2019

Inizio Ispezione: 06/05/2019 11:50:38

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2803

Registro particolare n. 2194

Presentazione n. 26 del 18/03/2009

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 in qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede OSANI (NU)

Codice fiscale

Relativamente all'atto negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 in qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede OSANI (NU)

Codice fiscale

Relativamente all'atto negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

## Quesito n.2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

L'immobile consiste in un **Capannone industriale** sito nella zona "Istolo" del comune di Orani, catastalmente identificato nel N.C.E.U. al **Foglio 28, particella 886**, Categoria D/7, Rendita € 3.490,00;

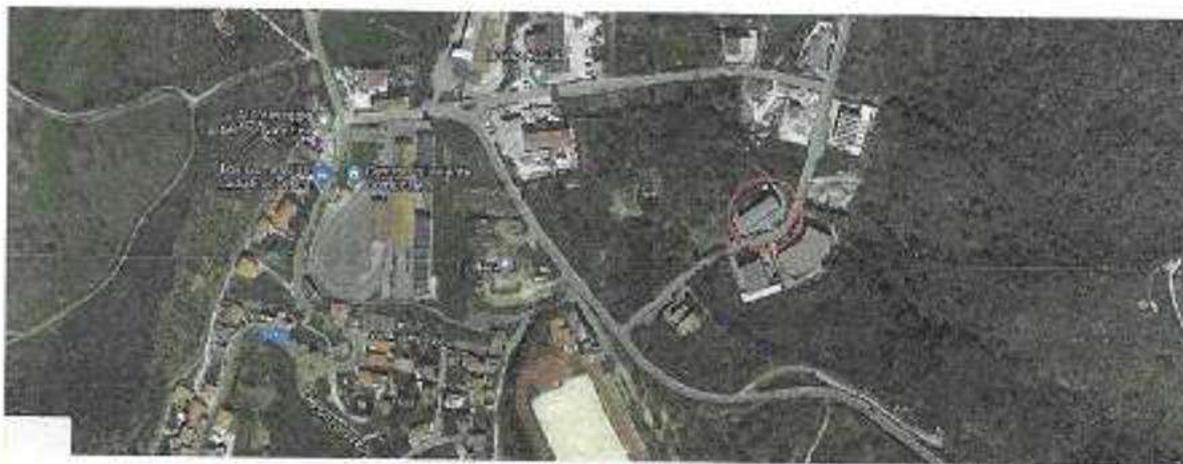
E' inserito nel Piano per gli Insedimenti Produttivi del comune di Orani in località "Istolo", parte alta e periferica dell'abitato.

E' facilmente raggiungibile dalla S.P. 389 percorrendo la strada di collegamento per la zona Industriale dell'abitato.

E' stato costruito all'interno di un lotto avente una superficie catastale di mq. 3.719,00 di forma irregolare, che gli ha dato una conformazione planimetrica rettangolare.

Il capannone è facilmente accessibile da una strada appartenente al Piano di Lottizzazione nella quale si affaccia direttamente nel suo lato più lungo.

Costruito con una struttura prefabbricata in cemento armato sia nelle partizioni verticali che orizzontali ed è composto da un piano terra e da un piano ammezzato che occupa circa 1/6 dell'intera superficie, posto poco al di sopra della quota stradale dalla quale si accede.



Inquadramento aereo-ortofotografico

**Il piano terra**, della superficie lorda di mq.610,00 di altezza interna variabile, è destinato alla produzione di carpenterie metalliche per uso civile e industriale e prodotti in acciaio inossidabile per il settore agroalimentare, edile, siderurgico, nautico e aeronautico.

E' suddiviso sostanzialmente in tre moduli funzionali tra loro comunicanti:

- ✓ Il modulo uno è composto da una sala esposizione con scala interna che conduce anche al piano ammezzato, vano magazzino, bagni e spogliatoi, separati da una parete in muratura, ma comunicante con i restanti due moduli produttivi, della Superficie lorda pari a circa mq. 100,00 e altezza netta interna di mt.2.90;
- ✓ Nel secondo modulo funzionale trovano luogo le postazioni di lavoro comprensive di utilizzatori necessari all'attività svolta, quali, saldatrice, aspiratore fumi, puntatrice robotizzata e puntatrice a braccio, fresa, sagomatrice ecc..., della Superficie lorda pari a circa mq.200,00 e altezza netta interna di mt. 2.30;

- ✓ Nel terzo modulo operativo, posto ad una quota altimetrica inferiore di mt. 1.50 e comunicante con il precedente modulo a mezzo di scala interna posizionata nella parete a Nord, trovano luogo altri utilizzatori con altre postazioni di lavoro, quali, tornio, sega a nastro, plasma, punzonatrice, muletto, cesola, pressa, raddrizza filo ecc..., della Superficie lorda di mq.310,00 e altezza netta interna di mt.8,80.

**Il piano ammezzato** è stato eseguito al di sopra del modulo uno, per la realizzazione di due uffici con servizio igienico, disimpegno e scala di collegamento della Superficie lorda di mq. 100.00 circa.

Nel piazzale esterno del lato Nord, opposto alla strada di accesso, trovano luogo due compressori di cui uno silenziato, mentre nello spazio antistante l'ingresso al capannone e adiacente la strada di piano è collocata la cabina di trasformazione Enel della Superficie lorda di mq. 20.00, che alimenta elettricamente l'intera struttura e la strumentazione necessaria alla lavorazione della materia prima.

Allo stato l'immobile risulta completato nella sua parte strutturale compresa la tamponatura e la recinzione con i cancelli d'ingresso dalla viabilità di piano.

E' provvisto delle distribuzioni interne, degli impianti e di tutte le finiture interne ed esterne; Così pure la superficie libera esterna, di circa mq.3.100, è comprensiva della pavimentazione superficiale, della recinzione, della raccolta delle acque meteoriche con i relativi pozzetti, le caditoie e dell'impianto di illuminazione.

#### Fotografie



Foto n. 01 - Vista esterna capannone verso strada



Foto n. 02 - Vista esterna capannone verso cortile interno



Foto n. 03 - Vista interna capannone

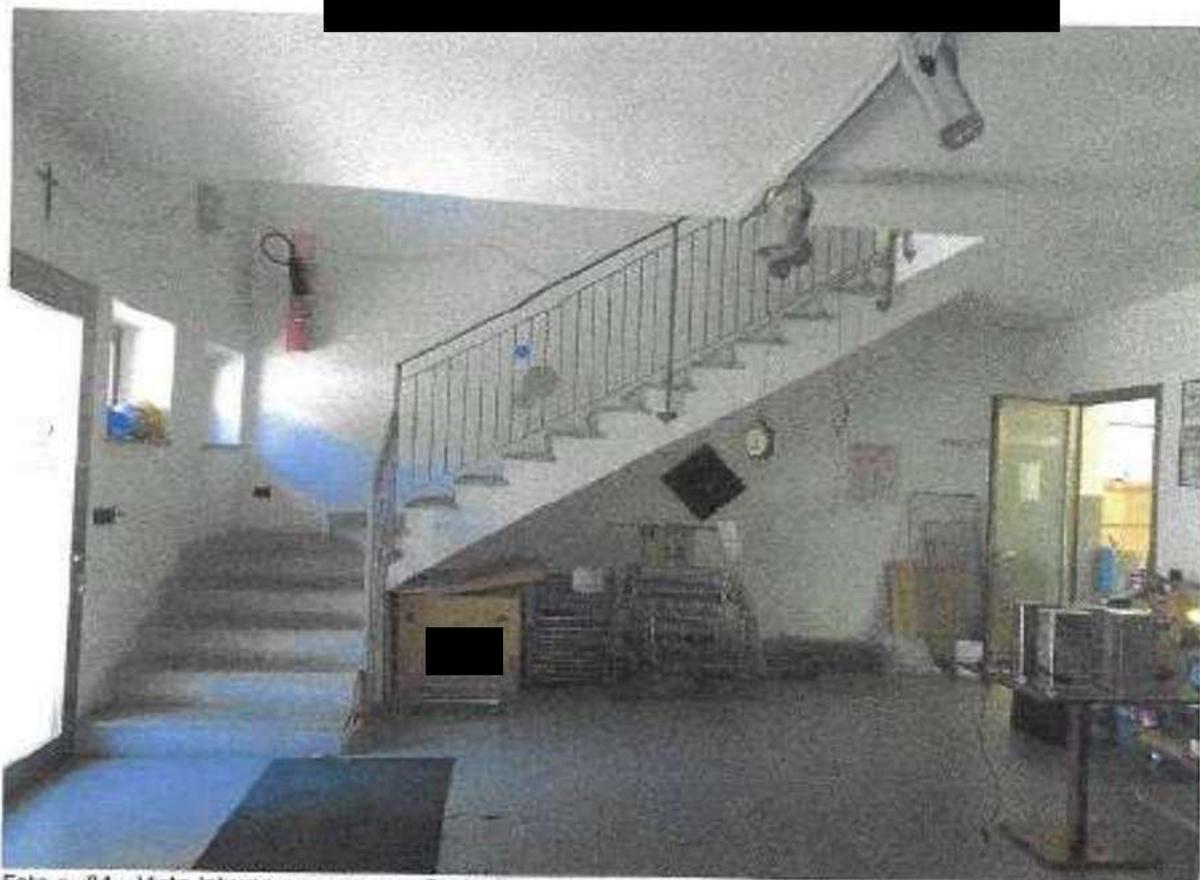


Foto n. 04 - Vista interna capannone - Scala di accesso per gli uffici al piano ammezzato



Foto n. 05 - Vista interna capannone - Uffici al piano ammezzato

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2019

Data: 04/04/2019 - Ora: 20.23.06 Segno

Visura n.: T345635 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ORANI ( Codice: G094)
	Provincia di NUORO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 25 Particella: 886

INTESTATO

--	--

Unità immobiliare del 20/12/2004

(1/2 Proprietà per 1000/1000)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	886				D/7				Euro 3.490,00	VARIAZIONE del 20/12/2004 protocollo n. NU0181834 in atti del 20/12/2004 RITE. DM 701/94 AREL-IBEN 2682204 (n. 12/24.1/2004)
Indirizzo		LOCALITA' STILO n. SN piano T-1:										
Accessori		N/01/8319/2004										
		Partita		-		Mod.58						

Mappali Terreni Circolati  
Codice Comune G094 - Sezione - Foglio 25 - Particella 886

Situazione dell'unità immobiliare del 02/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	886				D/7				Euro 2.714,40	COSTITUZIONE del 02/03/2004 protocollo n. NU0026822 in atti del 02/03/2004 COSTITUZIONE (n. 329.1/2004)
Indirizzo		LOCALITA' STILO n. SN piano T-1:										
Accessori		Catasto Terreni Circolati (D.M. 201/94)										



Direzione Provinciale di Naro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2019

Data: 04/04/2019 - Ora: 20.28.00 Fine

Visura n.: T345633 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 02/03/2004

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI DI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
<small>DATA BOKI VAN TILDA COSTITUZIONE del 02/03/2004 protocollo n. NU0024522 in atti del 02/03/2004 Registrato in: C.C. 711/2004 (n. 229.1/2004)</small>			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tribunale di Naro -

20



Direzione Provinciale di Nuoro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2019

Data: 27/05/2019 - Ora: 13,44,16 Segue  
Visura n.: T335707 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ORANI (Codice: 0086)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di NUORO Foglio: 28 Particella: 886

### Area di atti urbani e promiscui dal 2002/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debito	Reddito		
1	28	886		-	ENTE URBANO	15 19		Comitale	Agrario	Tipo mappa del 2002/2004 protocollo n. NU000246 in atti del 28/02/2004 (n. 20246.2/2004)
Necessità				Partita		1				
Annotazioni				secondo l'art. 28 n. 11, 21, 240, 260, 311						

Nella cartella sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 11 - foglio 28 particella 37 - foglio 28 particella 546 - foglio 28 particella 561 - foglio 28 particella 561

Moduli Fidejussori Civili

Collezione G086 - Sezioni - Scat. 1b - Foglio 28 - Particella 886

### Area di atti urbani e promiscui dal 2002/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debito	Reddito		
1	28	886		-	ENTE URBANO	15 19		Comitale	Agrario	Tipo mappa del 2002/2004 protocollo n. NU000246 in atti del 28/02/2004 (n. 20246.2/2004)
Necessità				Partita		1				

Nella cartella sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 883

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:





Direzione Provinciale di Nuoro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2019

Data: 27/05/2019 - Ora: 19:44:16

Segue

Visura n.: T335787 Pag: 3

### Situazione dell'immobile dal 30/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Post	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In area	Codice	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	28	44		-	SEMINATIVO 4	1 43 05		L. 20/6/89	L. 1/81	
Netto				Partita		2994				
Brevi										
Sono stati anche variati i rapporti immobiliari										
- foglio 28 particella 44										

### Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Post	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In area	Codice	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	28	44		-	SEMINATIVO 4	1 43 05		L. 20/6/89	L. 1/81	
Netto				Partita		1732				

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[redacted] con sede in ORANI	[redacted]	(1) Proprietà per l'80% fino al 14/07/1992 ORANI Registrazione: da 3/15/1992
DATI DERIVANTI DA			
ISTITUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 - Iscrizione in atti dal 24/02/1992 - Repertorio n. 118/1/1992			
N.	DATI ANAGRAFICI	[redacted]	DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 04/06/1985			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

**Planimetria Catastale del Lotto**

Data: 04/04/2019 - n. T344077 - Richiedente: [REDACTED]

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Nuoro</b>	Catastro processuale n. NU0029822ae; 02/03/2004		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Orani		
	Località: Istolo	cdv. 08	
<b>Identificativi Catastali:</b>		Iscritte all'atto: Geometri	
Sezione:			Prov. Nuoro
Foglio: 28			
Particella: 886			
Subalterno:			

foglio n. 1      Scala 1:500



Ultima planimetria in atti  
Data: 04/04/2019 - n. T344077 - Richiedente: [REDACTED]  
Totale sheets: 2 - Formato di acquisizione: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2019 - Comune di ORANI (01084) - < Foglio: 28 - Particella: 886 - Subalterno: 0 >  
LOCALITA' ISTOLO n. SN piano: 1-1;



### Quesito n.3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella indicata nel pignoramento e/o nei pubblici registri (conservatoria RR.II. e catasto) evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **b)** se i dati indicati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Vi è la conformità tra la descrizione attuale del bene, così come indicata nel quesito n.2, e quella indicata nel pignoramento e/o pubblici registri.

### Quesito n.4

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Come precisato nella parte espositiva del Quesito n.2, l'immobile in oggetto ricade nel Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della regione denominata "Istolo" del comune di Orani.

### Quesito n.5

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all' art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; dica infine se l'immobile è in possesso di certificato energetico e, in caso positivo, ne indichi il livello. In mancanza, rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica secondo quanto previsto dalle norme vigenti:

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 25 del 08/07/2002 e n.23 del 10/05/2004, rilasciata dal Comune di Orani per la lavorazione dei metalli, rilasciato e in data successiva del 19/05/2017 è stato rilasciato, alla [redacted] s.r.l., dal medesimo Comune, il provvedimento unico n. 16 per l'avvio dell'attività di: - INTEGRAZIONE DI NUOVA ATTIVITA'- LA PRODUZIONE, REALIZZAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI CARPENTERIE METALLICHE PER USO CIVILE ED INDUSTRIALE - PRODOTTI IN ACCIAIO INOSSIDABILE PER IL SETTORE AGROALIMENTARE, EDILE, SIDERURGICO, NAUTICO ED AERONAUTICO-

### Quesito n.6

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, se del caso anche all'identificazione dei nuovi confini:

Il bene pignorato costituisce un unico lotto.

### Quesito n.7

Se l'immobile è di proprietà sola pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078:

Il bene pignorato ha una sola quota di proprietà e non è possibile frazionarlo. Infatti, [redacted] costituisce un unico lotto.

**Quesito n.8**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

Alla data del sopralluogo si è accertato che i locali in oggetto sono dati in locazione dalla società fallita [redacted] ad altra società denominata "[redacted] srl", con contratto registrato, all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 07 marzo 2017 al n.885 - serie 3T - ufficio TWH - codice identificativo del contratto TWH17TC00885000WE - tipologia S1 per locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo - durata dal 01.03.2017 al 31.08.2018 - data stipula 03.03.2017 - importo annuale del canone € 7.200/00.

Di seguito si allega il contratto di locazione su indicato:

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO E TRANSITORIO**

La [redacted], con sede legale in Oruni, Z.I. Loc. Istolo snc, C.F. e P. IVA [redacted], persona del suo legale rappresentante [redacted] di seguito denominata "locatrice" concede in locazione alla [redacted], con sede legale in Nuoro, [redacted], in persona del suo legale rappresentante [redacted], nato a Nuoro il [redacted], C.F. [redacted] di seguito denominata "conduttrice", che accetta l'immobile commerciale sito in Oruni, Z.I. Loc. Istolo snc, identificato al catasto fabbricati al Foglio 28, Mappali 583/37/540

Il contratto è regolato dai seguenti patti e condizioni:

**Articolo 1**

La locazione è ad uso transitorio in quanto la conduttrice sta incrementando la produzione dei suoi prodotti. Tale fatto potrà comportare, in tempi brevi, la necessità di utilizzo di locali aventi dimensioni maggiori di quelle dell'immobile oggetto del presente contratto. Pertanto la locazione avrà la durata di 18 mesi a decorrere dal 1/3/2017 fino al 31/8/2018. La conduttrice potrà recedere dal contratto anche prima dello scadenza dando preavviso di due mesi e comunque in qualsiasi momento qualora, per gravi e comprovati motivi, non potesse più continuare l'attività svolta nei locali oggetto del presente atto.

**Articolo 2**

Il canone di locazione è stabilito in 7.200,00 euro annui oltre iva di legge, da pagarsi alla parte locatrice, in rate mensili anticipate di 600,00 euro oltre iva di legge da corrispondersi entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese;

**Articolo 3**

Dal canone come sopra convenuto sono esclusi gli oneri accessori quali illuminazione, acqua e rifiuti solidi urbani

**Articolo 4**

I locali si concedono per uso industriale con divieto di mutamento di destinazione.

**Articolo 5**

La Parte Locatrice dichiara che l'immobile verrà consegnato in regola con le normative urbanistico-edilizia vigente e con gli impianti conformi alla normativa vigente. La Parte Conduttrice dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in normale stato di conservazione e di manutenzione, adatto alle proprie esigenze e si impegna a restituirlo alla fine della locazione nel medesimo stato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso. Ogni nuova opera eventualmente richiesta dalla legge, o dalla pubblica amministrazione, per rendere idonei i locali all'esercizio dell'attività per la quale sono locati saranno ad esclusivo carico del conduttore. Pertanto le migliorie eseguite saranno comunque

[REDACTED]

approvate dalla parte locatrice, ed il conduttore decadrà dall'obbligo di ripristinare lo stato del locale così come precedentemente all'esecuzione delle migliorie obbligatorie per legge. Si precisa, inoltre, che nulla sarà dovuto al conduttore per tali eventuali lavori.

Articolo 6

Tutte le riparazioni e manutenzioni, comprese quelle previste dagli art. 1576 e 1609 Cod. Civ., saranno ad esclusiva spese della conduttrice. Eventuali riparazioni straordinarie, non provocate dalla conduttrice per sua colpa e incuria, saranno a carico della Parte locatrice.

Articolo 7

Il conduttore non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative né eseguire lavori di sorta, senza il previo consenso scritto della parte locatrice, e per i quali non potrà richiedere alcun rimborso.

Articolo 8

E' assolutamente vietato al conduttore di sublocare in tutto o in parte o concedere in via gratuita la cosa locata.

Articolo 9

[REDACTED] La parte conduttrice assume in consegna la cosa locata, esonerando espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni, tanto diretti che indiretti, che potessero pervenirgli da fatto, doloso o colposo, di terzi, e si impegna ad usare i locali affittati in modo da non arrecare danno ad altri.

Articolo 10

Alfa parte locatrice è riservato il diritto di poter ispezionare, in qualsiasi momento, previa richiesta scritta, i locali dell'immobile locato.

Articolo 11

La parte locatrice è esonerata in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Articolo 12

Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

Articolo 13

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto la parte conduttrice elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più tenuti.

Articolo 14

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti.

Articolo 15

Le spese di registro della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti o rinnovazioni sono a carico della parte locatrice o della parte conduttrice in parti uguali. Le spese di bolli e quietanza sono a carico della parte conduttrice, quelle relative al presente contratto a carico

[REDACTED]

delle parti in eguale misura.  
Orani, 03 Marzo 2017

LA PARTE LOCATRICE

[REDACTED]

LA PARTE CONDUTTRICE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stampa illeggibile

[REDACTED]

**Registrazione contratto di locazione/affitto**

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei missivo e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 07-03-2017, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

Ufficio TWR, serie 37, numero 885

Codice Identificativo del Contratto: [REDACTED]

**DATI GENERALI DEL CONTRATTO**

Tipologia: S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

Durata: dal 01/03/2017 al 31/08/2018 - Data di stipula: 03/03/2017

Importo del canone: 7.200,00

Richiedente la registrazione: [REDACTED]

**PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)**

Locatori	
[REDACTED]	

Conduttori	
[REDACTED]	

**DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)**

Cod. Comune	T/U	I/P	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
0084	U	I		38	503/37	540	

Imposta di registro:

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

interessi:

Modalità di pagamento: r24

**Quesito n.9**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Trattasi di immobile ad uso artigianale/industriale e non si trova nelle condizioni di essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

**Quesito n.10**

*Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici alberghieri, di natura condominiale o altri vincoli, che ne pregiudichino l'inalienabilità.

Non vi sono inoltre diritti demaniali, per usi civici o servitù pubbliche o altro che possano pregiudicare la vendita.

**Quesito n.11**

*Fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*

L'immobile non fa parte di un condominio.

**Quesito n.12**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e completa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

**METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO**

**Capannone Industriale sito nel P.I.P. - loc. "Istolo"- Orani -**

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima all'anno corrente, del bene immobile ad uso produttivo inserito nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del comune di Orani in località "Istolo", posizionata nella parte alta e periferica dell'abitato.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali suddetti, si può procedere alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la suddetta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura di fallimento.

In primo luogo sarà adottato il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita nella stessa zona e/o nelle zone limitrofe, noti o assunti con appositi

(società immobiliari, pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e di ultimazione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà.

Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà, dapprima, identificata l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore a nuovo degli immobili, ad **USO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE CON UFFICI ANNESSI**, completamente finiti e con caratteristiche simili, nel COMUNE DI ORANI, risulta radicato in **€/mq. 390,00** (valori medi da Tabelle OMI, Costruttori Edili ed Agenzie Immobiliari); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona e dell'immobile oggetto di stima. Si precisa che il suddetto valore è comprensivo anche della superficie libera di pertinenza dell'intero immobile, quale area di manovra e di stoccaggio dei prodotti lavorati.

<b>Coefficienti correttivi:</b>	
demografico	=0,95
tipologico	=1,00
ubicazione	=0,96
funzionale	=1,00
stato di ultimazione e conservazione	=1,00
<u>destinazione d'uso</u>	
-artigianale/industriale/Uffici	=1,00
-cortile	=0,10
<u>piano calpestabile</u>	
-terra	=1,00
-sopraelevato	=0,98

**a) - Piano Terra (modulo n. 1) : esposizione - magazzino - servizi - spogliatoi**

mq. 100 x (€/mq. 390,00 x 0,95 x 1,00 x 0,96 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) =  
mq. 100 x €/mq. 355,68 = **€ 35.568,00**

**b) - Piano Terra (modulo n. 2-3) : attività lavorativa**

mq. 510 x (€/mq. 390,00 x 0,95 x 1,00 x 0,96 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) =  
mq. 510 x €/mq. 355,68 = **€ 181.396,80**

**c) - Piano Ammezzato : n. 2 uffici - servizio igienico**

mq. 100 x (€/mq. 390,00 x 0,95 x 1,00 x 0,96 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) =  
mq. 100 x €/mq. 348,57 = **€ 34.857,00**

**d) - Cortile di pertinenza**

mq. 3.100 x (€/mq. 390,00 x 0,95 x 1,00 x 0,96 x 1,00 x 1,00 x 0,10 x 1,00) =  
mq. 3.100 x €/mq. 35,57 = **€ 110.267,00**

**Totale            € 362.088,80**

- **Detrazioni per eventuali imprevisti non rilevabili al momento del sopralluogo : € 2.088,80 (valutazione a corpo):**

**€ 362.088,80 - 2.088,80 = € 360.000,00**

**€ 360.000/00 (eurotrecentosessantamila/00)**

**VALORE LOCALE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE**

**ORANI località "Istolo" N.C.T. F°28 Particella 886**

Quesito n.13

*Depositati l'elaborato peritale e i relativi allegati in forma cartacea e in forma elettronica, depositi una copia della perizia con la epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore:*

Sono state consegnate, al Curatore Fallimentare, numero due copie cartacee della perizia estimativa, che si compone di n. 33 pagine, comprensiva di foto, allegati e dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE 005.2019).

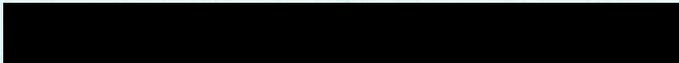
Gli stessi elaborati sono stati inviati, allo stesso curatore tramite PEC, in formato elettronico.

E' stata, inoltre, consegnata allo stesso Curatore una copia dell'avviso di parcella e le relative fatture di spesa.

Lo scrivente estimatore, assolto l'incarico ricevuto, rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Nuoro li, 28 giugno 2019

Il Perito



# **TRIBUNALE DI NUORO**

\*\*\*\*\*



**Immobile sito nel Comune di Orani in località "Istolo"**

**Giudice Delegato  
Curatore Fallimentare  
Perito Estimatore**



\*\*\*\*\*

## **INTEGRAZIONE**

**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA  
DEL CARROPONTE INSTALLATO PRESSO L'IMMOBILE SITO  
NEL COMUNE DI ORANI - LOCALITA' "ISTOLO"**

## PREMESSA

In data 13 giugno 2022, la Dott.ssa [REDACTED], in qualità di Curatore Fallimentare dell'immobile indicato in oggetto, incaricata dal Giudice Delegato del Tribunale di Nuoro, Dott. [REDACTED], inviava tramite PEC allo scrivente [REDACTED], in qualità di perito estimatore, la "**richiesta di dare corso all'integrazione peritale**" (a firma del G.D. [REDACTED]), riguardante la stima del **CARROPONTE** installato all'interno dell'immobile della [REDACTED], sito nel Comune di Orani in località "Istolo" e concesso in locazione alla [REDACTED]

## SOPRALLUOGO - DESCRIZIONE DEL CARROPONTE

Per il corretto espletamento del presente incarico è stato eseguito un sopralluogo, presso l'immobile posto nel Comune di Orani, nell'area a destinazione industriale denominata "Istolo", per visionare ed eseguire i rilievi fotografici del Carroponte oggetto di valutazione, alla presenza della Dott.ssa [REDACTED] in qualità di Curatore Fallimentare e del Sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED]

Il Carroponte è marchiato "[REDACTED]" ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Portata nominale 50kN
- Numero di fabbrica 13239
- Anno di costruzione 2003

Nel suo complesso il carroponte, avente una lunghezza di circa 14,00 mt., è costituito da : ponte principale, carrello e argano di sollevamento.

Si è potuto constatare il corretto posizionamento del carrello di scorrimento lungo le due pareti più lunghe dell'immobile, il buono stato di conservazione e in considerazione del fatto che viene tutt'ora utilizzato dalla nuova società locataria dell'immobile pignorato il normale funzionamento.

Si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni inerenti le verifiche di legge, infatti come previsto dall'art. 71 del D.lgs 81/08, il datore di lavoro ha la responsabilità di effettuare tutti i controlli obbligatori e necessari atti a monitorare lo stato di sicurezza delle proprie attrezzature di sollevamento, al fine di ridurre al minimo eventuali situazioni di pericolo.

A tale proposito, la Circolare Ministeriale n. 18 del 23 maggio 2013, evidenzia l'importanza di effettuare controlli approfonditi per la stima dell'affidabilità dell'impianto, con una prova di carico.

Tale prova è un controllo che porta il mezzo medesimo ad un punto estremo di utilizzo, consentendo di verificarne la resistenza, il corretto funzionamento dei limitatori di carico e le deformazioni previste dal progetto.

Quindi una prova di carico eseguita correttamente da personale qualificato, attraverso l'utilizzo di un carico che sia pari e non superiore alla portata nominale dell'attrezzatura, è una garanzia significativa che il mezzo sia ancora idoneo.

RG 11/2017 Fall



**TRIBUNALE DI NUORO**

Udienza del 26 aprile 2022

Il giudice, dott. [REDACTED]

lette l'istanze del Curatore del fallimento, [REDACTED] autorizza la medesima a prelevare euro 286,00 dal conto corrente intestato alla procedura a titolo di fondo spese per l'Avv. [REDACTED] e a dar corso all'integrazione peritale.

Nuoro, 26. 4. 2022

Il giudice

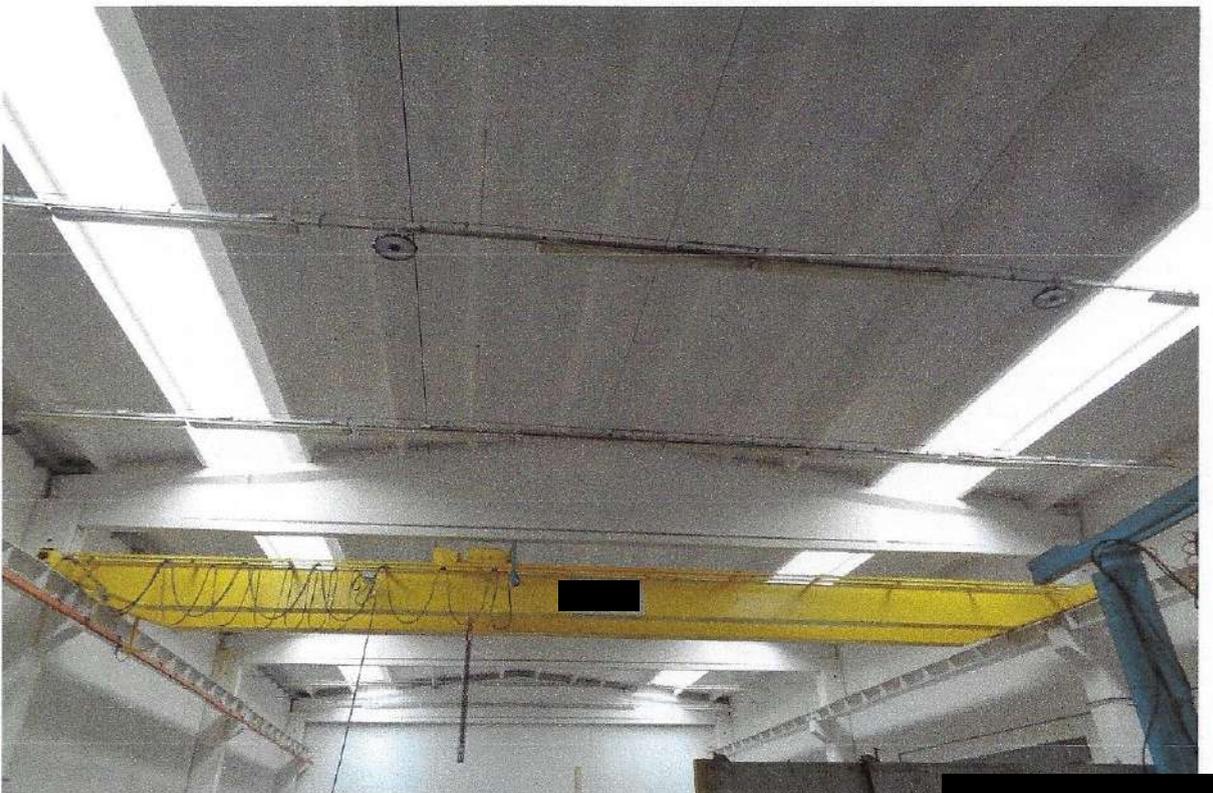
[REDACTED]

[REDACTED]





Foto Carroponte (colore giallo) installato nell'immobile pignorato alla [REDACTED]



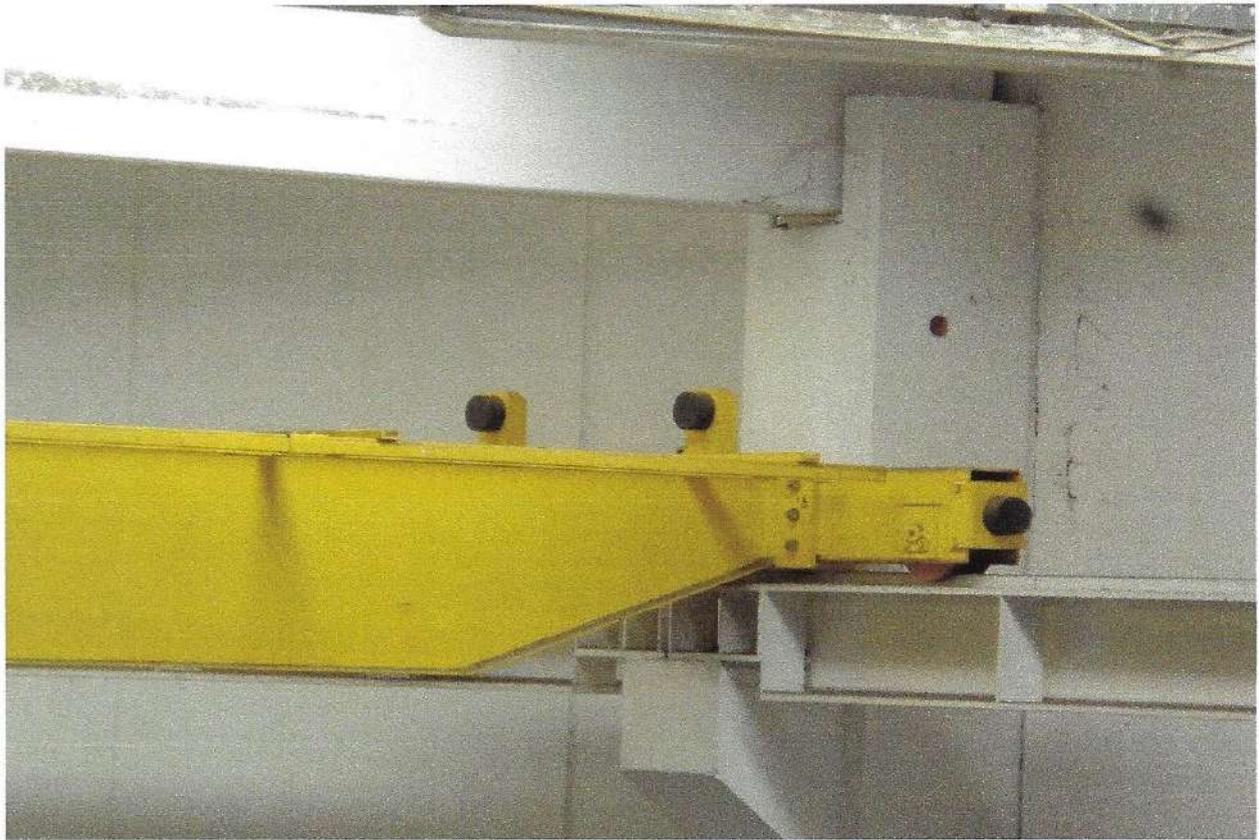


Foto particolare Carroponte : ponte principale e carrello dx - sx

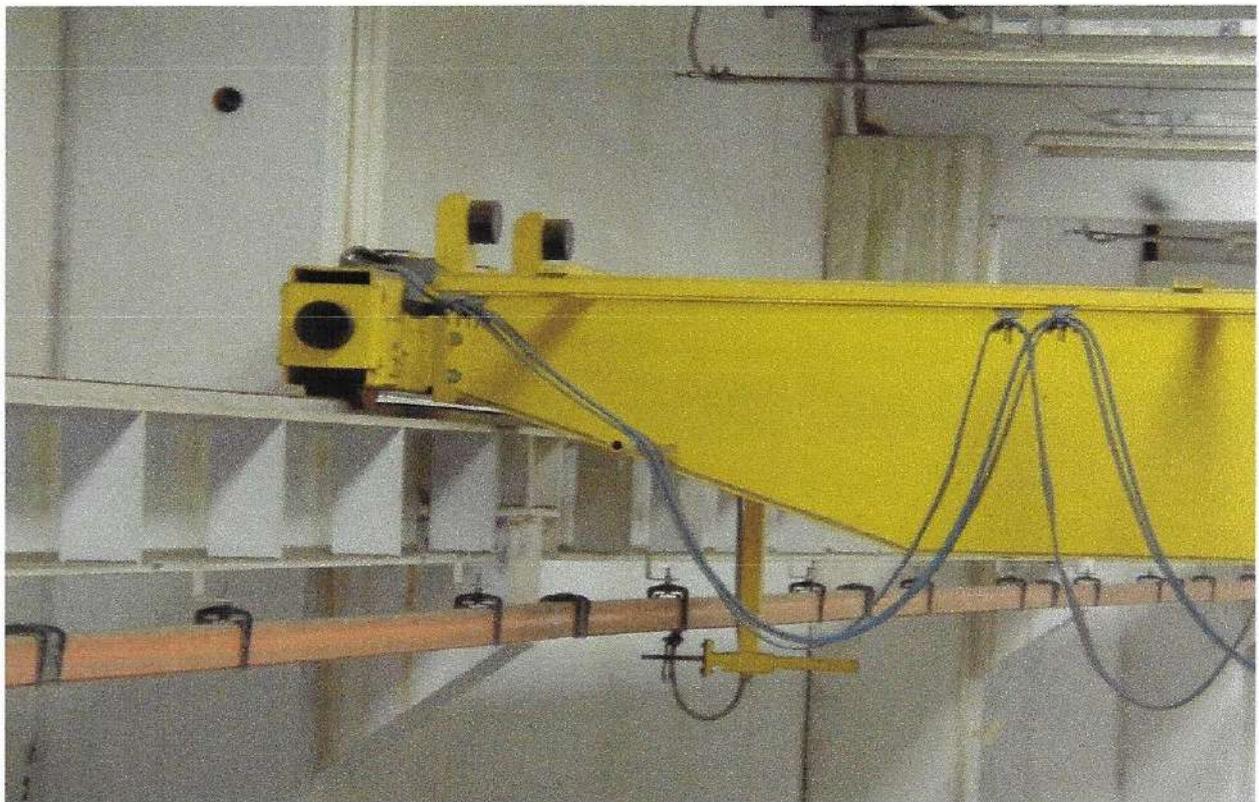




Foto particolare Carroponte : ponte principale e argano

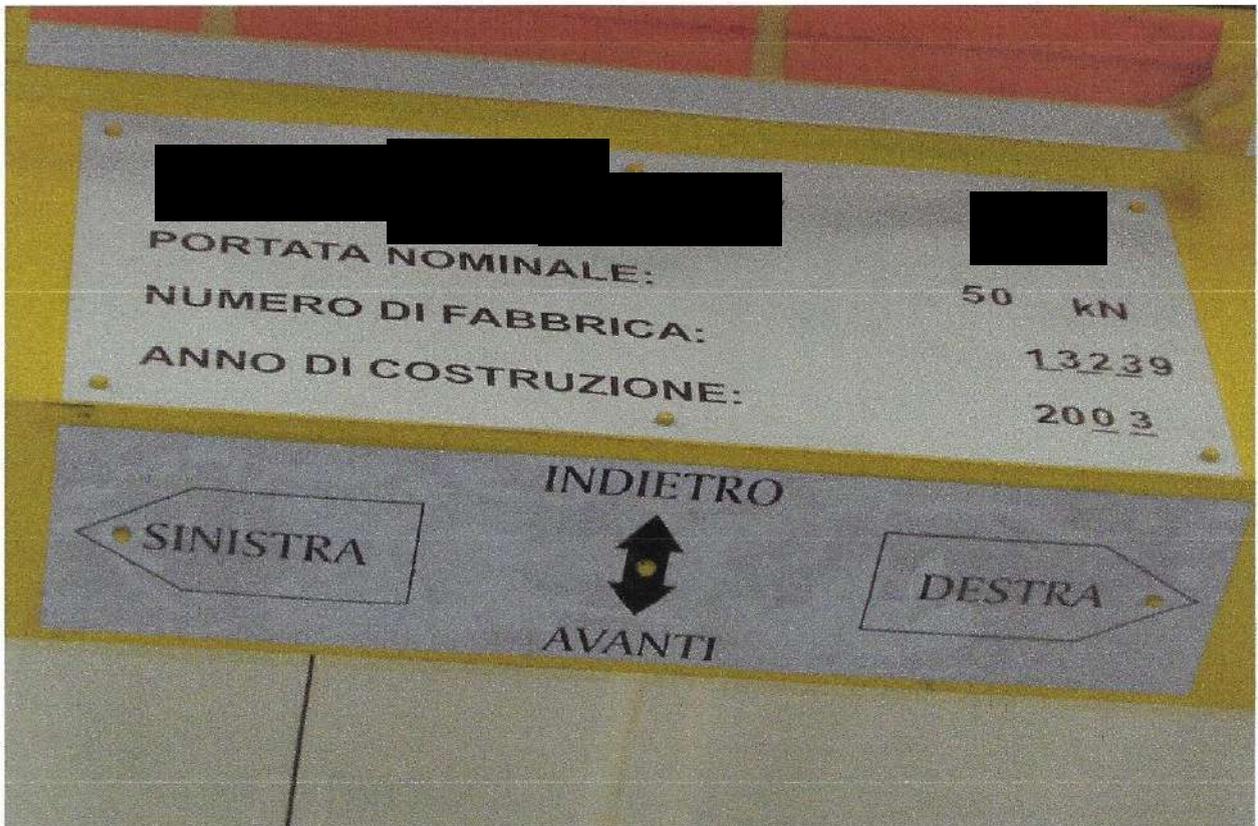


Foto particolare dati tecnici Carroponte

## **METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO - CARROPONTE**

E' stata effettuata un'indagine di mercato atta a valutare l'attuale presenza in commercio del carroponte oggetto di stima e la situazione economica generale del relativo settore merceologico, con l'intento di assimilare le informazioni maggiormente rilevanti per la determinazione del suo valore.

Il metodo di stima applicato è pertanto quello del "Benchmark", cioè della comparazione di tale macchinario con quelli analoghi presenti in commercio e stabilendo appetibilità e commerciabilità sul libero mercato, in considerazione anche dell'impatto delle attuali agevolazioni fiscali, riguardanti l'acquisto di beni strumentali nuovi come quello in oggetto.

Tutte le informazioni assunte attraverso gli approfondimenti di carattere commerciale, sono state mediate con i dati tecnici acquisiti.

Dal punto di vista tecnico, invece, i parametri tenuti maggiormente in considerazione sono : l'obsolescenza, lo stato conservativo e strutturale, la presenza o meno di certificazioni, la portata, l'anno di costruzione ed infine il rispetto della vigente normativa tecnico-infortunistica.

E', importante precisare che, nonostante le migliorie tecnologiche verificatesi nel corso del tempo, il carroponte è un macchinario attualmente utilizzato infatti trova tutt'oggi impiego in diversi contesti industriali e artigianali.

L'analisi di tali dati è finalizzata a determinare la vita utile residua, la fruibilità ed inoltre le eventuali spese di ripristino o eventuale adeguamento dello stesso macchinario.

Naturalmente, in considerazione della motivazione che ha portato a redigere questa stima e, quindi, consci delle peculiarità che contraddistinguono le vendite forzate, dovendo procedere alla liquidazione dei relativi cespiti, si capisce che il valore finale sarà determinato anche in considerazione dei fattori di seguito riassunti :

- assenza di prova;
- assenza di garanzia;
- eventuali oneri di smontaggio e trasporto (se si dovesse di vendere il carroponte separatamente rispetto all'immobile dove è installato);
- eventuale ricondizionamento;
- esclusione di facilitazioni di pagamento.

Mediante tutte le informazioni sopra indicate ed attentamente valutate e analizzate, si può determinare il valore finale del relativo Carroponte, compreso di : ponte principale, carrello e argano di sollevamento, nello stato in cui si trova alla data della stima in:

**€ 8.500/00 (euroottomilacinquecento/00)**

### **VALORE CARROPONTE**

**INSTALLATO NELL'IMMOBILE SITO IN ORANI (località "Istolo")**  
**N.C.E.U. F°28 Particella 886**

### **CONCLUSIONI**

Sono state consegnate, al Curatore Fallimentare, numero due copie cartacee ed una in formato digitale tramite PEC (file pdf) della perizia estimativa integrativa, che è stata inserita nella perizia principale riguardante l'immobile datata 28 giugno 2019 e consegnata precedentemente.

Si precisa, quindi, che quest'ultimo elaborato comprende sia la stima dell'immobile che quella del carroponete (perizia integrativa) e si compone di :

- numero 33 pagine per la stima immobile;
- numero 12 pagine per APE;
- numero 8 pagine per la stima del carroponete (integrativa).
- 

E' stata, inoltre, consegnata allo stesso Curatore una copia del nuovo avviso di parcella, sia cartaceo che digitale con le relative fatture di spesa e comprendente la stima integrativa.

Lo scrivente estimatore, assolto l'incarico ricevuto, rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi eventuale chiarimento.

Nuoro lì, 28 settembre 2022

Il Perito Estimatore

