
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea

Procedura: **Fall. S.I.M.ME. Società Cooperativa - rg 484/2019 Tribunale di Milano**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Luis a VASILE**

Il Curatore fallimentare **Dott. Carlo Zito**



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17	4
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
	2



Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 484/2019 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 247.500,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00	28



INCARICO

All'udienza del 13/07/2020, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17 (Coord. Geografiche: 40°14'15.7"N 9°01'16.0"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A OTTANA (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17

STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI":

A) CAPANNONE DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA AMPIO LOCALE OFFICINA, TRE LOCALI MAGAZZINO, QUATTRO LOCALI UFFICIO, DUE DISIMPEGNI, BAGNO CON ANTIBAGNO E SERVIZI, CON TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, CIRCOSTANTE IL FABBRICATO SU DUE LATI, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' "O.M.M.E.I. P.A. OTTANESE MANUTENZIONI MECCANICHE ELETTRICHE INDUSTRIALI PROTEZIONI ANTIRUGGINE S.R.L.", SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 202, SUB. 11, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 4.384,00, PER QUANTO RIGUARDA IL CAPANNONE; - F. 5, MAPP. 160, SUB. 22, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 1951, PRIVO DI RENDITA, PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA.

PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL
FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A OTTANA (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17



STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI":

B) FABBRICATO ADIBITO A SPOGLIATOIO DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA DUE SPOGLIATOI, UN LOCALE SERVIZI E DOCCIE, DUE SERVIZI E ANTISTANTE E RETROSTANTE TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, ADIBITI A PIAZZALE, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' CONSORZIO ASI, SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 160, SUB. 21, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 370,00.

PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL

FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La porzione di fabbricato presente sul fronte nord che si affaccia nel piazzale più piccolo risulta chiusa e inaccessibile al momento del sopralluogo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

N.D.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01003100912
Partita IVA: 01003100912

LA SOCIETA' NUORO SERVIZI S.R.L. HA VENDUTO ALLA SOCIETA' S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEI FABBRICATI E TERRENI DI PERTINENZA SITI NEL COMUNE DI OTTANA (NU), E PRECISAMENTE:

A) FABBRICATO ADIBITO A LOCALE OFFICINA MECCANICA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 202, SUBALTERNO 7, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 4.158,00, CON ANNESSO TERRENO



PERTINENZIALE COSTITUITODA:

B) AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 160, SUBALTERNO 14, CATEGORIA AREA URBANA, SUPERFICIE CATASTALE 2091 MQ.;

C) FABBRICATO ADIBITO A LOCALE SPOGLIATOIO CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 160 SUBALTERNO 17, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 370,00.

LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE QUANTO OGGETTO DEL CONTRATTO E' INSERITO ALL'INTERNO DELLOSTABILIMENTO DI OTTANA, SOGGETTO AL D. LGS. 334/1999 E HA DICHIARATO, INOLTRE, CHE GLI SCENARI INCIDENTALI, RICADENTI ALL'ESTERNO DELLO STABILIMENTO, SONO GIA' STATI RAPPRESENTATI AGLI ORGANI COMPETENTI AI FINI DELLA ELABORAZIONE DEL PIANO DI EMERGENZA E CHE QUANTO ALL'USO DI TALI BENI OCCORRE FAR RIFERIMENTO ALL'ART. 14 DEL D. LGS. CITATO, REGOLAMENTATO DAL D.M. 9.5.2001. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA A CONFORMARE L'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO ALLE CONSUETUDINI ED ALLE NORME GENERALI DI SICUREZZA ADOTTATE NELLO STABILIMENTO NUORO SERVIZI OVE GLI STESSI IMMOBILI SONO UBICATI. LE PARTI ESPRESSAMENTE SI SONO OBBLIGATI SIN D'ORA A STIPULARE APPOSITI CONTRATTI FRA LE STESE PER DISCIPLINARE LE MODALITA' E LE

CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DA PARTE DELLA PARTE ACQUIRENTE DELLE INFRASTRUTTURE DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE, QUALI, PORTINERIA, STRADE, PIAZZALI, ACCESSI, FOGNE, NONCHE' DEI SERVIZI DISPONIBILI NEL SITO INDUSTRIALE. ALRIGUARDO LA PARTE VENDITRICE HA CONSENTITO ALLA PARTE ACQUIRENTE DI UTILIZZARE LE STRUTTURE DEL SITO INDUSTRIALE CHE CONSENTONO IL PASSAGGIO DA E VERSO GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA SECONDO LE MODALITA' CHE SARANNO DEFINITE DAI FUTURI CONTRATTI.

CONFINI

IMMOBILE CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' "O.M.M.E.I. P.A. OTTANESE MANUTENZIONI MECCANICHE ELETTRICHE INDUSTRIALI PROTEZIONI ANTIRUGGINE S.R.L.", SALVO ALTRI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	191,00 mq	207,00 mq	1,00	207,00 mq	7,50 m	T
Officina	1275,00 mq	1298,00 mq	1,00	1298,00 mq	7,50 m	T
Ufficio	133,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	4,00 m	T
Piazzale	1951,00 mq	1951,00 mq	0,10	195,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1840,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1840,10 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2004 al 23/12/2004	ANIC FIBRE Proprietà per 1000/1000 fino al 23/12/2004	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 202, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 4.158,00 Piano T
Dal 23/12/2004 al 21/12/2009	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 (1) Proprietà per 1/1 fino al 21/12/2009 FRAZIONAMENTO del 12/05/2004 protocollo n. NU0077260 in atti dal 12/05/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3321.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 202, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 4.158,00 Piano T
Dal 21/12/2009 al 20/10/2010	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 202, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 4.384,00 Piano T
Dal 21/12/2009 al 15/08/2020	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 160, Sub. 22 Categoria F1, Cons. 1951 Piano T Graffato SI
Dal 20/10/2010 al 15/08/2020	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 202, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 5.566,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- VARIAZIONE del 21/12/2009 protocollo n. NU0240274 in atti dal 21/12/2009 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 18561.1/2009)

Immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 5 particella 160 subalterno 14
- foglio 5 particella 202 subalterno 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	5	202	11		D7			5566 €	T	
	5	160	22		F1		1951		T	SI

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

- VARIAZIONE del 21/12/2009 protocollo n. NU0240274 in atti dal 21/12/2009 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 18561.1/2009)

Immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 5 particella 160 subalterno 14
- foglio 5 particella 202 subalterno 7

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

IL CAPANNONE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE; SI SEGNALE CHE TALE CAPANNONE E' ORMAI IN STATO DI ABBANDONO DAL 2014. ALCUNE PARTI DELLO STABILIMENTO COME LE FINESTRE DEGLI UFFICI O LE PORTE INTERNE O I CAVI DELL'IMPIANTO ELETTRICO ATTUALMENTE INUTILIZZABILE, CAUSATI PROBABILMENTE DA FURTI E ATTI VANDALICI. LA COPERTURA DEL LOCALE OFFICINA RISULTA IN OTTIMO STATO COSI' COME LE STRUTTURE VERTICALI; LA PARTE RELATIVA AL MAGAZZINO, ALL'INTERNO DELL'OFFICINA E AVENTE UNA COPERTURA INTERNA IN LAMIERA GRECATA DI ALTEZZA PARI 3,30, SI PRESENTA IN BUONO STATO A LIVELLO DI PAVIMENTAZIONI. LA PARTE RELATIVA GLI UFFICI E AI BAGNI HA SUBITO MAGGIORI DANNI E IL FURTO DELLE PORTE INTERNE E DI ALCUNI DEGLI INFISSI; DA SEGNALARE LA QUASI TOTALE INTEGRITA' DEL CONTROSOFFITTO E LA PRESENZA DI ALCUNE FESSURAZIONI NELLE PARETI INTERNE DEGLI UFFICI. TUTTI GLI IMPIANTI IDRICI SONO DA CONSIDERARSI INUTILIZZABILI E NECESSARI DI REVISIONE COSI' COME L'IMPIANTO ELETTRICO CHE E' LA PARTE CHE HA SUBITO LA MAGGIOR PARTE DEGLI ATTI VANDALICI/FURTI.

LA PAVIMENTAZIONE INTERNA DELL'OFFICINA E DEGLI UFFICI COSI' COME QUELLA DEI BAGNI NON PRESENTA DANNI RILEVANTI.

PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA ANCH'ESSO SI PRESENTA IN BUONO STATO.



PARTI COMUNI

nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive locale Officina:

- La struttura portante intelaiata è in acciaio;
- Pavimentazione industriale in cemento elicotterato;
- Fondazioni su plinti isolati;
- La copertura è in acciaio con travi reticolari a pendenza singola e manto in lamiera grecata.
- Esposizione: Nord-Ovest; Sud-Ovest
- Altezza interna utile: locale officina 7.50 m fino alla parte inferiore della capriata la cui altezza è di 2.50 m; Magazzino 3.30 m (si trova all'interno del locale Officina);
- Le strutture di tamponamento verticali sono portanti e realizzate in muratura per 2/3 e in lamiera grecata per il restante terzo;
- Impianto elettrico inutilizzabile e da revisionare completamente così come l'impianto di video sorveglianza.

Tutta la parte strutturale dell'officina si presenta in buono stato, ad esclusione degli impianti che vanno tutti revisionati.

- Presenza di carroponte

Caratteristiche locali Ufficio:

- Esposizione: Nord-Ovest; Sud-Ovest
- Altezza interna utile: locale uffici e bagni 4.00 m.
- L'intera zona riservata agli uffici è stata realizzata nel 2009 con struttura portante in muratura e solaio coibentato in lamiera grecata;
- Controsoffitto in tutta la zona ad esclusione dei bagni si presenta in buono stato;
- Infissi: assenza di quasi tutte le porte interne; assenza di alcune finestre, realizzate in PVC, nella zona uffici-bagni;
- Pavimentazione in gres porcellanato di media qualità; ulteriori rivestimenti verticali in gres porcellanato presenti nel locale bagni fino ad un'altezza di 2,50 m;
- Pareti esterne ed interne rifinite e tinteggiate nel complesso in buono stato;
- Impianto elettrico e idrico inutilizzabile e da revisionare completamente così come l'impianto di video sorveglianza;

Il cortile di pertinenza esclusiva si presenta in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2004 al 14/08/2020	S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01003100912	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COCO ANGELA MARIA	23/12/2004	7102	2442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	29/12/2004	14209	10269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di NUORO aggiornate al 12/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a DECIMOMANNU (CA) il 16/12/2010
Reg. gen. 13771 - Reg. part. 3180
Quota: 1/1
Importo: € 311.535,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.



Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in
MACOMER

Capitale: € 260.416,00

Percentuale interessi: 5,473 %

Rogante: DENOTTI PAOLA

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 2941

N° raccolta: 2082

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a FIRENZE (FI) il 09/06/2016

Reg. gen. 4954 - Reg. part. 521

Quota: 1/1

Importo: € 93.711,88

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in
MACOMER

Capitale: € 46.855,94

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 746

N° raccolta: 7416

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA (RM) il 08/04/2019

Reg. gen. 3363 - Reg. part. 418

Quota: 1/1

Importo: € 1.331.718,48

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in
MACOMER

Capitale: € 665.859,24

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/04/2019

N° repertorio: 13996

N° raccolta: 6819

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a NUORO (NU) il 08/05/2019

Reg. gen. 4483 - Reg. part. 527

Quota: 1/1

Importo: € 175.887,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in
MACOMER

Capitale: € 146.450,51

Rogante: TRIBUNALE DI NUORO

Data: 17/06/2018

N° repertorio: 186

Trascrizioni



- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a FERMO il 04/02/2016

Reg. gen. 829 - Reg. part. 644

Quota: 1/1

A favore di PINZO MARCELLO

Contro S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a MILANO (MI) il 25/10/2019

Reg. gen. 10802 - Reg. part. 8663

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO S.I.M.M.E. - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile inserito nella Zona D4 in base al P.U.C.

L'Art. 18 delle NORME DI ATTUAZIONE definiscono la Zona D4

Fanno parte di questa categoria le parti di territorio comunale interessate alla coltivazione di cave per inerti. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla Normativa Regionale n°30 del 07 giugno 1989. In particolare dovrà essere presentato un apposito progetto di ripristino ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- C.E. n. 34/2004

- Protocollo generale 4556 del 16/10/2009 SUAP 32/2009 (Modifiche e ampliamento capannone industriale)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

N.D.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in
MACOMER (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01003100912
Partita IVA: 01003100912

LA SOCIETA' NUORO SERVIZI S.R.L. HA VENDUTO ALLA SOCIETA' S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEI FABBRICATI E TERRENI DI PERTINENZA SITI NEL COMUNE DI OTTANA (NU), E PRECISAMENTE:

A) FABBRICATO ADIBITO A LOCALE OFFICINA MECCANICA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 202, SUBALTERNO 7, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 4.158,00, CON ANNESSO TERRENO PERTINENZIALE COSTITUITODA:

B) AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 160, SUBALTERNO 14, CATEGORIA AREA URBANA, SUPERFICIE CATASTALE 2091 MQ.;

C) FABBRICATO ADIBITO A LOCALE SPOGLIATOIO CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 160 SUBALTERNO 17, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 370,00.

LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE QUANTO OGGETTO DEL CONTRATTO E' INSERITO ALL'INTERNO DELLOSTABILIMENTO DI OTTANA, SOGGETTO AL D. LGS. 334/1999 E HA DICHIARATO, INOLTRE, CHE GLI SCENARI INCIDENTALI, RICADENTI ALL'ESTERNO DELLO STABILIMENTO, SONO GIA' STATI RAPPRESENTATI AGLI ORGANI COMPETENTI AI FINI DELLA ELABORAZIONE DEL PIANO DI EMERGENZA E CHE QUANTO ALL'USO DI TALI BENI OCCORRE FAR RIFERIMENTO ALL'ART. 14 DEL D. LGS. CITATO, REGOLAMENTATO DAL D.M. 9.5.2001. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA A CONFORMARE L'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO ALLE CONSUETUDINI ED ALLE NORME GENERALI DI SICUREZZA ADOTTATE NELLO STABILIMENTO NUORO SERVIZI OVE GLI STESSI IMMOBILI SONO UBICATI. LE PARTI ESPRESSAMENTE SI SONO OBBLIGATI SIN D'ORA A STIPULARE APPOSITI CONTRATTI FRA LE STESSE PER DISCIPLINARE LE MODALITA' E LE

CONDIZIONI PER L'UTILIZZO DA PARTE DELLA PARTE ACQUIRENTE DELLE INFRASTRUTTURE DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE, QUALI, PORTINERIA, STRADE, PIAZZALI, ACCESSI, FOGNE, NONCHE' DEI SERVIZI DISPONIBILI NEL SITO INDUSTRIALE. ALRIGUARDO LA PARTE VENDITRICE



HA CONSENTITO ALLA PARTE ACQUIRENTE DI UTILIZZARE LE STRUTTURE DEL SITO INDUSTRIALE CHE CONSENTONO IL PASSAGGIO DA E VERSO GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA SECONDO LE MODALITA' CHE SARANNO DEFINITE DAI FUTURI CONTRATTI.

CONFINI

IMMOBILE CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' CONSORZIO ASI, SALVO ALTRI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Spogliatoio	136,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	3,10 m	T
Piazzale	315,00 mq	315,00 mq	0,10	31,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				183,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2004 al 17/12/2009	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 (1) Proprieta` per 1/1 fino al 21/12/2009 FRAZIONAMENTO del 12/05/2004 protocollo n. NU0077279 in atti dal 12/05/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3322.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 160, Sub. 17 Categoria D7 Superficie catastale , mq Rendita € 370,00 Piano T
Dal 17/12/2009 al 20/10/2010	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 Proprieta` per 1/1 VARIAZIONE del 17/12/2009 protocollo n. NU0237922 in atti dal 17/12/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18400.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 160, Sub. 21 Categoria D7 Superficie catastale , mq Rendita € 370,00 Piano T
Dal 20/10/2010 al 15/08/2020	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 202, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 610,00 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 5 particella 160 subalterno 17

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	202	11		D7				610 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 5 particella 160 subalterno 17

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

IL LOCALE SPOGLIATOIO E' ORMAI IN STATO DI ABBANDONO DAL 2014. ALCUNE PARTI DEL LOCALE COME UNA FINESTRE O LE PORTE INTERNE SONO STATE OGGETTO DI ATTI VANDALICI; L'IMPIANTO ELETTRICO E' ATTUALMENTE INUTILIZZABILE. LA COPERTURA DEL LOCALE E' IN BUONO STATO COSI' COME LE STRUTTURE VERTICALI, AD ESCLUSIONE DI ALCUNE PARTI AMMALORATE CAUSA INFILTRAZIONI. TUTTI GLI IMPIANTI IDRICI SONO DA CONSIDERARSI INUTILIZZABILI E NECESSARI DI REVISIONE COSI' COME L'IMPIANTO ELETTRICO CHE E' LA PARTE CHE HA SUBITO LA MAGGIOR PARTE DEGLI ATTI VANDALICI/FURTI. LA PAVIMENTAZIONE



INTERNA E I RIVESTIMENTI VERTICALI SONO IN BUONO STATO NON PRESENTANDO DANNI RILEVANTI.
PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA ANCH'ESSO SI PRESENTA IN BUONO STATO.

PARTI COMUNI

nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive locale spogliatoio uomini (ingresso lato sud, fronte officina):

Esposizione: Nord-Sud;

- Altezza interna utile: locale uffici e bagni 3.10 m.

- L'intera zona riservata agli spogliatoi/bagni è stata realizzata nel 2009;

- Infissi: porte interne si presentano lesionate in alcune parti; le finestre a vasistas in alluminio vanno sostituite;

- Pavimentazione in gres porcellanato di media qualità; ulteriori rivestimenti verticali in gres porcellanato presenti nel locale bagni fino ad un'altezza di 3,00 m;

- Pareti esterne tinteggiate nel complesso in buono stato;

- Impianto elettrico e idrico inutilizzabile e da revisionare completamente.

Si segnala che non è stato possibile accedere alla seconda parte del locale, più piccola rispetto alla prima e avente ingresso dal lato nord perchè la porta di ingresso risultava chiusa. La parte di locale a cui non è stato possibile accedervi è stata ristrutturata anch'essa nel 2009 e ha le stesse caratteristiche costruttive e molto probabilmente le stesse problematiche della porzione di locale ispezionata.

Il cortile di pertinenza esclusiva si presenta in pessimo stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 23/12/2004 al 14/08/2020	S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER 01003100912 Proprieta` per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01003100912	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COCO ANGELA MARIA	23/12/2004	7102	2442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	29/12/2004	14209	10269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di NUORO aggiornate al 12/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a DECIMOMANNU (CA) il 16/12/2010
Reg. gen. 13771 - Reg. part. 3180
Quota: 1/1
Importo: € 311.535,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Contro S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in
MACOMER
Capitale: € 260.416,00
Percentuale interessi: 5,473 %
Rogante: DENOTTI PAOLA
Data: 06/12/2010
N° repertorio: 2941
N° raccolta: 2082
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO
Iscritto a FIRENZE (FI) il 09/06/2016



Reg. gen. 4954 - Reg. part. 521

Quota: 1/1

Importo: € 93.711,88

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER

Capitale: € 46.855,94

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 746

N° raccolta: 7416

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA (RM) il 08/04/2019
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 418
Quota: 1/1
Importo: € 1.331.718,48
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER
Capitale: € 665.859,24
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 04/04/2019
N° repertorio: 13996
N° raccolta: 6819
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NUORO (NU) il 08/05/2019
Reg. gen. 4483 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 175.887,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER
Capitale: € 146.450,51
Rogante: TRIBUNALE DI NUORO
Data: 17/06/2018
N° repertorio: 186

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a FERMO il 04/02/2016
Reg. gen. 829 - Reg. part. 644
Quota: 1/1
A favore di PINZO MARCELLO
Contro S.I.M.ME. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in MACOMER
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a MILANO (MI) il 25/10/2019
Reg. gen. 10802 - Reg. part. 8663
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO S.I.M.ME. - SOCIETA' COOPERATIVA



Contro S.I.M.M.E. - SARDINIAN INDUSTRIAL MAINTENANCE MECHANICAL S.R.L. con sede in
MACOMER

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile inserito nella Zona D4 in base al P.U.C.

L'Art. 18 delle NORME DI ATTUAZIONE definiscono la Zona D4

Fanno parte di questa categoria le parti di territorio comunale interessate alla coltivazione di cave per inerti. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla Normativa Regionale n°30 del 07 giugno 1989. In particolare dovrà essere presentato un apposito progetto di ripristino ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- C.E. n. 34/2004

- Protocollo generale 4556 del 16/10/2009 SUAP 32/2009 (Modifiche e ampliamento capannone industriale)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17 STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI": A) CAPANNONE



DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA AMPIO LOCALE OFFICINA, TRE LOCALI MAGAZZINO, QUATTRO LOCALI UFFICIO, DUE DISIMPEGNI, BAGNO CON ANTIBAGNO E SERVIZI, CON TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, CIRCOSTANTE IL FABBRICATO SU DUE LATI, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' "O.M.M.E.I. P.A. OTTANESE MANUTENZIONI MECCANICHE ELETTRICHE INDUSTRIALI PROTEZIONI ANTIRUGGINE S.R.L.", SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 202, SUB. 11, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 4.384,00, PER QUANTO RIGUARDA IL CAPANNONE; - F. 5, MAPP. 160, SUB. 22, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 1951, PRIVO DI RENDITA, PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA. PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 202, Sub. 11, Categoria D7 - Fg. 5, Part. 160, Sub. 22, Categoria F1, Graffato SIValore di stima del bene: € 247.419,85

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile, nella configurazione attuale, è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione: $V_x = (SV / S_p) S_{px}$ dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, SV è la somma dei valori trovati per immobili simili, S_p è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, S_{px} è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace riportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile o commerciale. Tuttavia, le informazioni raccolte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, prendono in considerazione un valore di mercato riferito alla superficie lorda e riportano per la zona di interesse le seguenti quotazioni.

Borsino immobiliare:

Magazzini: Valore minimo Euro 260,00; Valore medio Euro 330,00; Valore massimo Euro 400,00

Laboratori: Valore minimo Euro 310,00; Valore medio Euro 385,00; Valore massimo Euro 460,00

Capannoni tipici Valore minimo Euro 240,00; Valore medio Euro 310,00; Valore massimo Euro 380,00

Capannoni produttivi Valore minimo Euro 300,00; Valore medio Euro 380,00; Valore massimo Euro 460,00

Quotazioni OMI Anno 2019 - Semestre 2:

Capannoni industriali con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 450; Valore massimo Euro 550

Capannoni tipici con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 350; Valore massimo Euro 450

In considerazione di uno stato conservativo "NORMALE" e della tipologia della costruzione "CAPANNONE INDUSTRIALE" appare congruo e prudentiale attribuire il valore pari a €/mq. 385 al quale andranno applicate le seguenti percentuali di deprezzamento.

In considerazione del suo stato di conservazione, appare congruo e prudentiale applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15% e di un'ulteriore deprezzamento pari al 50% in riferimento alle particolari criticità della zona industriale di Ottana in cui sorge il fabbricato (ex



Ex Enichem di Ottana) e al continuo calo delle vendite a cui è soggetta tale zona.

Il valore unitario scelto è pari a €/mq. 134,46.

Tale valore di stima è da riferirsi alla vendita del fabbricato pignorato così come si presenta nello stato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17	1840,10 mq	13.446,00 €/mq	€ 247.419,85	100,00%	€ 247.419,85
				Valore di stima:	€ 247.419,85

Valore di stima: € 247.500,00

Valore finale di stima: € 247.500,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile, nella configurazione attuale, è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione: $V_x = (SV / S_p) S_{px}$ dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, SV è la somma dei valori trovati per immobili simili, S_p è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, px è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile o commerciale. Tuttavia, le informazioni raccolte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, prendono in considerazione un valore di mercato riferito alla superficie lorda e riportano per la zona di interesse le seguenti quotazioni.

Borsino immobiliare:

Magazzini: Valore minimo Euro 260,00; Valore medio Euro 330,00; Valore massimo Euro 400,00

Laboratori: Valore minimo Euro 310,00; Valore medio Euro 385,00; Valore massimo Euro 460,00

Capannoni tipici Valore minimo Euro 240,00; Valore medio Euro 310,00; Valore massimo Euro 380,00

Capannoni produttivi Valore minimo Euro 300,00; Valore medio Euro 380,00; Valore massimo Euro 460,00

Quotazioni OMI Anno 2019 - Semestre 2:

Capannoni industriali con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 450; Valore massimo Euro



550

Capannoni tipici con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 350; Valore massimo Euro 450

In considerazione di uno stato conservativo "NORMALE" e della tipologia della costruzione "CAPANNONE INDUSTRIALE" appare congruo e prudentiale attribuire il valore pari a €/mq. 385 al quale andranno applicate le seguenti percentuali di deprezzamento.

In considerazione del suo stato di conservazione, appare congruo e prudentiale applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15% e di un'ulteriore deprezzamento pari al 50% in riferimento alle particolari criticità della zona industriale di Ottana in cui sorge il fabbricato (ex Ex Enichem di Ottana) e al continuo calo delle vendite a cui è soggetta tale zona.

Il valore unitario scelto è pari a €/mq. 134,46.

Tale valore di stima è da riferirsi alla vendita del fabbricato pignorato così come si presenta nello stato attuale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17 STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI": B) FABBRICATO ADIBITO A SPOGLIATOIO DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA DUE SPOGLIATOI, UN LOCALE SERVIZI E DOCCIE, DUE SERVIZI E ANTISTANTE E RETROSTANTE TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, ADIBITI A PIAZZALE, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' CONSORZIO ASI, SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 160, SUB. 21, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 370,00. PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 202, Sub. 11, Categoria D7 Valore di stima del bene: € 24.618,36

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile, nella configurazione attuale, è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione: $V_x = (SV / Sp) S_{px}$ dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, SV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Sp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, px è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile o commerciale. Tuttavia, le informazioni raccolte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, prendono in considerazione un valore di mercato riferito alla superficie lorda e riportano per la zona di interesse le seguenti quotazioni.

Borsino immobiliare:

Magazzini: Valore minimo Euro 260,00; Valore medio Euro 330,00; Valore massimo Euro 400,00

Laboratori: Valore minimo Euro 310,00; Valore medio Euro 385,00; Valore massimo Euro



460,00

Capannoni tipici Valore minimo Euro 240,00; Valore medio Euro 310,00; Valore massimo Euro 380,00

Capannoni produttivi Valore minimo Euro 300,00; Valore medio Euro 380,00; Valore massimo Euro 460,00

Quotazioni OMI Anno 2019 - Semestre 2:

Capannoni industriali con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 450; Valore massimo Euro 550

Capannoni tipici con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 350; Valore massimo Euro 450

In considerazione di uno stato conservativo "NORMALE" e della tipologia della costruzione "CAPANNONE INDUSTRIALE" appare congruo e prudentiale attribuire il valore pari a €/mq. 385 al quale andranno applicate le seguenti percentuali di deprezzamento.

In considerazione del suo stato di conservazione, appare congruo e prudentiale applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15% e di un'ulteriore deprezzamento pari al 50% in riferimento alle particolari criticità della zona industriale di Ottana in cui sorge il fabbricato (ex Ex Enichem di Ottana) e al continuo calo delle vendite a cui è soggetta tale zona.

Il valore unitario scelto è pari a €/mq. 134,46.

Tale valore di stima è da riferirsi alla vendita del fabbricato pignorato così come si presenta nello stato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17	183,50 mq	134,16 €/mq	€ 24.618,36	100,00%	€ 24.618,36
				Valore di stima:	€ 24.618,36

Valore di stima: € 25.000,00

Valore finale di stima: € 25.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile, nella configurazione attuale, è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione: $V_x = (SV / S_p) S_{px}$ dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, SV è la somma dei



valori trovati per immobili simili, Sp é la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, px é la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile o commerciale. Tuttavia, le informazioni raccolte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, prendono in considerazione un valore di mercato riferito alla superficie lorda e riportano per la zona di interesse le seguenti quotazioni.

Borsino immobiliare:

Magazzini: Valore minimo Euro 260,00; Valore medio Euro 330,00; Valore massimo Euro 400,00

Laboratori: Valore minimo Euro 310,00; Valore medio Euro 385,00; Valore massimo Euro 460,00

Capannoni tipici Valore minimo Euro 240,00; Valore medio Euro 310,00; Valore massimo Euro 380,00

Capannoni produttivi Valore minimo Euro 300,00; Valore medio Euro 380,00; Valore massimo Euro 460,00

Quotazioni OMI Anno 2019 - Semestre 2:

Capannoni industriali con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 450; Valore massimo Euro 550

Capannoni tipici con stato conservativo OTTIMO Valore minimo Euro 350; Valore massimo Euro 450

In considerazione di uno stato conservativo "NORMALE" e della tipologia della costruzione "CAPANNONE INDUSTRIALE" appare congruo e prudentiale attribuire il valore pari a €/mq. 385 al quale andranno applicate le seguenti percentuali di deprezzamento.

In considerazione del suo stato di conservazione, appare congruo e prudentiale applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15% e di un'ulteriore deprezzamento pari al 50% in riferimento alle particolari criticità della zona industriale di Ottana in cui sorge il fabbricato (ex Ex Enichem di Ottana) e al continuo calo delle vendite a cui è soggetta tale zona.

Il valore unitario scelto è pari a €/mq. 134,46.

Tale valore di stima è da riferirsi alla vendita del fabbricato pignorato così come si presenta nello stato attuale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Sassari, li 11/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17 STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI": A) CAPANNONE DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA AMPIO LOCALE OFFICINA, TRE LOCALI MAGAZZINO, QUATTRO LOCALI UFFICIO, DUE DISIMPEGNI, BAGNO CON ANTIBAGNO E SERVIZI, CON TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, CIRCOSTANTE IL FABBRICATO SU DUE LATI, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' "O.M.M.E.I. P.A. OTTANESE MANUTENZIONI MECCANICHE ELETTRICHE INDUSTRIALI PROTEZIONI ANTIRUGGINE S.R.L.", SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 202, SUB. 11, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 4.384,00, PER QUANTO RIGUARDA IL CAPANNONE; - F. 5, MAPP. 160, SUB. 22, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 1951, PRIVO DI RENDITA, PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA. PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 202, Sub. 11, Categoria D7 - Fg. 5, Part. 160, Sub. 22, Categoria F1, Graffato SI

Destinazione urbanistica: Immobile inserito nella Zona D4 in base al P.U.C. L'Art. 18 delle NORME DI ATTUAZIONE definiscono la Zona D4. Fanno parte di questa categoria le parti di territorio comunale interessate alla coltivazione di cave per inerti. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla Normativa Regionale n°30 del 07 giugno 1989. In particolare dovrà essere presentato un apposito progetto di ripristino ambientale.

Prezzo base d'asta: € 247.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17 STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI": B) FABBRICATO ADIBITO A SPOGLIATOIO DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA DUE SPOGLIATOI, UN LOCALE SERVIZI E DOCCIE, DUE SERVIZI E ANTISTANTE E RETROSTANTE TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, ADIBITI A PIAZZALE, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' CONSORZIO ASI, SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 160, SUB. 21, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 370,00. PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 202, Sub. 11, Categoria D7

Destinazione urbanistica: Immobile inserito nella Zona D4 in base al P.U.C. L'Art. 18 delle NORME DI ATTUAZIONE definiscono la Zona D4. Fanno parte di questa categoria le parti di territorio comunale interessate alla coltivazione di cave per inerti. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla Normativa Regionale n°30 del 07 giugno 1989. In particolare dovrà essere presentato un apposito progetto di ripristino ambientale.



Prezzo base d'asta: € 25.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 202, Sub. 11, Categoria D7 - Fg. 5, Part. 160, Sub. 22, Categoria F1, Graffato SI	Superficie	1840,10 mq
Stato conservativo:	IL CAPANNONE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE; SI SEGNALE CHE TALE CAPANNONE E' ORMAI IN STATO DI ABBANDONO DAL 2014. ALCUNE PARTI DELLO STABILIMENTO COME LE FINESTRE DEGLI UFFICI O LE PORTE INTERNE O I CAVI DELL'IMPIANTO ELETTRICO ATTUALMENTE INUTILIZZABILE, CAUSATI PROBABILMENTE DA FURTI E ATTI VANDALICI. LA COPERTURA DEL LOCALE OFFICINA RISULTA IN OTTIMO STATO COSI' COME LE STRUTTURE VERTICALI; LA PARTE RELATIVA AL MAGAZZINO, ALL'INTERNO DELL'OFFICINA E AVENTE UNA COPERTURA INTERNA IN LAMIERA GRECATA DI ALTEZZA PARI 3,30, SI PRESENTA IN BUONO STATO A LIVELLO DI PAVIMENTAZIONI. LA PARTE RELATIVA GLI UFFICI E AI BAGNI HA SUBITO MAGGIORI DANNI E IL FURTO DELLE PORTE INTERNE E DI ALCUNI DEGLI INFISSI; DA SEGNALARE LA QUASI TOTALE INTEGRITA' DEL CONTROSOFFITTO E LA PRESENZA DI ALCUNE FESSURAZIONI NELLE PARETI INTERNE DEGLI UFFICI. TUTTI GLI IMPIANTI IDRICI SONO DA CONSIDERARSI INUTILIZZABILI E NECESSARI DI REVISIONE COSI' COME L'IMPIANTO ELETTRICO CHE E' LA PARTE CHE HA SUBITO LA MAGGIOR PARTE DEGLI ATTI VANDALICI/FURTI. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA DELL'OFFICINA E DEGLI UFFICI COSI' COME QUELLA DEI BAGNI NON PRESENTA DANNI RILEVANTI. PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA ANCH'ESSO SI PRESENTA IN BUONO STATO.		
Descrizione:	STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI": A) CAPANNONE DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA AMPIO LOCALE OFFICINA, TRE LOCALI MAGAZZINO, QUATTRO LOCALI UFFICIO, DUE DISIMPEGNI, BAGNO CON ANTIBAGNO E SERVIZI, CON TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, CIRCOSTANTE IL FABBRICATO SU DUE LATI, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' "O.M.M.E.I. P.A. OTTANESE MANUTENZIONI MECCANICHE ELETTRICHE INDUSTRIALI PROTEZIONI ANTIRUGGINE S.R.L.", SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 202, SUB. 11, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 4.384,00, PER QUANTO RIGUARDA IL CAPANNONE; - F. 5, MAPP. 160, SUB. 22, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 1951, PRIVO DI RENDITA, PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA. PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Ottana (NU) - STRADA PROVINCIALE N. 17		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 202, Sub. 11, Categoria D7	Superficie	183,50 mq
Stato conservativo:	IL LOCALE SPOGLIATOIO E' ORMAI IN STATO DI ABBANDONO DAL 2014. ALCUNE PARTI DEL LOCALE COME UNA FINESTRE O LE PORTE INTERNE SONO STATE OGGETTO DI ATTI VANDALICI; L'IMPIANTO ELETTRICO E' ATTUALMENTE INUTILIZZABILE. LA COPERTURA DEL LOCALE E' IN BUONO STATO COSI' COME LE STRUTTURE VERTICALI, AD ESCLUSIONE DI ALCUNE PARTI AMMALORATE CAUSA INFILTRAZIONI. TUTTI GLI IMPIANTI IDRICI SONO DA CONSIDERARSI INUTILIZZABILI E NECESSARI DI REVISIONE COSI' COME L'IMPIANTO ELETTRICO CHE E' LA PARTE CHE HA SUBITO LA MAGGIOR PARTE DEGLI ATTI VANDALICI/FURTI. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA E I RIVESTIMENTI VERTICALI SONO IN BUONO STATO NON PRESENTANDO DANNI RILEVANTI. PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA ANCH'ESSO SI PRESENTA IN BUONO STATO.		
Descrizione:	STABILIMENTO INDUSTRIALE, SITO IN COMUNE DI OTTANA, ALLA LOCALITA' "SAS GALAS", STRADA PROVINCIALE N. 17, EX COMPLESSO "OFFICINE MECCANICHE ENI": B) FABBRICATO ADIBITO A SPOGLIATOIO DISPOSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA DUE SPOGLIATOI, UN LOCALE SERVIZI E DOCCIE, DUE SERVIZI E ANTISTANTE E RETROSTANTE TRATTO DI CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, ADIBITI A PIAZZALE, CONFINANTE CON STRADA CONSORTILE, CON PROPRIETA' CAVADA E CON PROPRIETA' CONSORZIO ASI, SALVO ALTRI. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COSI' INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OTTANA: - F. 5, MAPP. 160, SUB. 21, STRADA PROVINCIALE 17, N. SN, PIANO T, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 370,00. PER UNA MIGLIORE CLASSIFICAZIONE SI FA PRESENTE CHE LA CATEGORIA DELL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 5 - PARTICELLA 160 - SUBALTERNO 22 E' F/1 (AREA URBANA).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

