

**TRIBUNALE di SASSARI**  
**Sezione Fallimentare**

**XXXXXXXXXX n.02/2021**

**XXXXXXXXXX**

**Giudice : Dott. G. M. Mossa**

## TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

### XXXXX n. 02/2021 – XXXXXXXX

Con comunicazione del 15.04.2022, il Sig. Giudice Fallimentare, Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, autorizzava il Commissario Giudiziale, Dott. Gian Franco Sotgiu, ad incaricare il sottoscritto geom. Giambattista Carboni iscritto all'Albo dei Geometri di Sassari al n. 1713 ed a quello dei C.T.U. del Tribunale di Sassari, quale perito estimatore per la stima degli immobili della società e di quelli che i soci intendono apportare all'interno della procedura.

### RELAZIONE

Preliminarmente ad ogni e qualsiasi determinazione, è necessario provvedere ad indicare quali siano gli immobili dei quali la società in concordato è proprietaria, e quelli, invece, che i soci intendono apportare, così come da dettaglio che segue:

### IMMOBILI di PROPRIETA' della XXXXXXXX

#### 1) Laboratorio artigianale – piazza S. Sebastiano – piani 2S – 1S – P.T.

Il bene è censito al N.C.E.U. alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX propr. per 1000/1000, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
<b>68</b>	<b>2173</b>	<b>1</b>	<b>D/1</b>	<b>--</b>	<b>-----</b>	<b>5.172,00</b>

#### 2) Laboratorio artigianale – piazza S. Sebastiano – piano 1S – P.T.

Il bene è censito al N.C.E.U. alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX propr. per 1000/1000, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
<b>68</b>	<b>2173</b>	<b>2</b>	<b>D/1</b>	<b>--</b>	<b>-----</b>	<b>4.938,00</b>

**3) Terreno in località S. Sebastiano**

Il bene è censito al N.C.T. alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX propr.  
per 1000/1000, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
68	2115	0.07.97	orto irrg	2^	13,17	6,38
68	2117	0.01.76	orto irrg	2^	2,91	1,41
68	2173	0.41.49	----- ENTE URBANO -----			

---

**IMMOBILI di PROPRIETA' XXXXXXXXXX e più**

---

**4) Locale di deposito – piazza S. Sebastiano – piano P.T.**

Il bene è censito al N.C.E.U. alla ditta XXXXXXXXX nato ad XXXXX il  
XXXXXXXXX propr. 4/10, XXXXXXXXXXXXXXXX propr. per 2/10,  
XXXXXXXXXX nato ad XXXX il XXXXX propr. 4/10, XXXXXXXXXXXXXXXX,  
con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
68	2102	1	C/2	2^	Mq 117	465,28
68	2113	-----				

---

**IMMOBILI di PROPRIETA' ditta XXXXXXXXXXXXXXXX e più – XXXXXXX**

---

**5) Laboratorio artigianale e celle frigo – piazza S. Sebastiano – piano P.T.**

Il bene è censito al N.C.E.U. alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il  
XXXXXXXXX propr. 1/3, XXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXX propr.  
1/3, XXXXXXXX nato a XXX il XXXXXXXX propr. 1/3, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
68	2102	2	C/2	2^	Mq 388	1.542,97

## IMMOBILI di PROPRIETA' ditta XXXXXXXX

### 6) Appartamento sito in piazza S. Sebastiano – piano P.1.

Il bene è censito al N.C.E.U. alla ditta XXXXX nato ad XXXXXX il XXXXX propr. 1/1 con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
<b>68</b>	<b>2102</b>	<b>3</b>	<b>A/3</b>	<b>2<sup>^</sup></b>	<b>5,5 vani</b>	<b>397,67</b>
<b>68</b>	<b>2102</b>	<b>4</b>	<b>C/3</b>	<b>2<sup>^</sup></b>	<b>Mq 120</b>	<b>477,21</b>

### 7) Celle frigo – piazza S. Sebastiano – piano 2S

Il bene è censito al N.C.E.U. alla ditta XXXXX nato ad XXXX il XXXXX propr. 1/1 con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
<b>68</b>	<b>2102</b>	<b>7</b>	<b>C/2</b>	<b>2<sup>^</sup></b>	<b>Mq 204</b>	<b>811,25</b>

### 8) Celle frigo – piazza S. Sebastiano – piano 1S

Il bene è censito al N.C.E.U. alla ditta XXXXXXXX nato ad XXXXX il XXXXXXXX propr. 1/1 con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
<b>68</b>	<b>2102</b>	<b>8</b>	<b>C/2</b>	<b>2<sup>^</sup></b>	<b>Mq 223</b>	<b>886,81</b>

Successivamente all'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente, in data 09.05.2022 alle ore 9,30, ha provveduto ad effettuare formale accesso presso il bene caduto nell'odierno fallimento alla presenza del Sig. XXXXXXXX, accertando quanto segue:

### **Stato dei luoghi**

Il compendio immobiliare in valutazione è stato individuato in un lotto di terreno con entrostanti diversi corpi di fabbrica, destinato come struttura per lo stoccaggio

di prodotti caseari, con annessi uffici e residenza, raggiungibile percorrendo la Piazza San Sebastiano, ove insiste un ingresso carrabile che permette l'accesso al complesso in valutazione, il tutto così descrivibile:

**Locale di deposito – Mapp. 2113/2102 sub. 1**

Trattasi di un edificio di forma rettangolare, avente accesso da un locale estraneo all'odierna procedura, composto da un ampio vano, utilizzato come locale di deposito, privo di infissi, avente una superficie lorda complessiva di mq. 61,30 circa ed una superficie utile di mq. 45,70 circa.

L'edificio presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a., pavimento in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica bianca 20x20, solai del tipo misto, privo di qualsiasi tipo di impianti, il tutto in buono stato di conservazione, così come può osservarsi dalle foto che seguono:

Veduta interna Mapp. 2102 sub. 1

---





**Locale lavorazione e Celle frigo – Mapp. 2102 sub. 2 – piano terra**

Trattasi di una porzione dell'immobile posta al piano terra, avente forma irregolare, utilizzata come ingresso della struttura, composto da una zona per lavorazione e confezionamento, con annesse celle frigo, attualmente in buono stato di conservazione, avente una superficie lorda complessiva di mq. 408, 90 circa, una superficie utile di mq. 218,40 circa nella zona lavorazione ed una superficie utile di mq. 128,45 circa per le celle frigo.

L'edificio presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a., pavimento in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica 20x20, rivestimento solaio cella in pannelli da cm. 5 cm, solai del tipo misto, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, infissi esterni in ferro, impianto idrico sottotraccia, il tutto in buone condizioni di conservazione, così come da foto che seguono:

Veduta Mapp. 2102 sub. 2 – ingresso e lavorazione

---



Veduta Mapp. 2102 sub. 2 – lavorazione e cella frigo

---



### **Ufficio e Celle frigo – Mapp. 2173 sub. 1 (parte)– piano terra**

La porzione in esame è stata identificata in un corpo di fabbrica posto al piano terra, avente di forma irregolare, composta da n.2 celle frigo, disimpegno ed ufficio, attualmente in buono stato di conservazione, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 307,95 circa ed una superficie utile di mq. 199,20 circa nella zona celle frigo, ed una superficie utile di mq. 45,45 circa nell'ufficio provvisto di ingresso esterno.

Esternamente l'immobile utilizza un terrazzo di uso esclusivo della superficie di mq. 62,15 circa, oltre ad un vano scala coperto che conduce agli uffici e spogliatoi situati al piano inferiore.

L'edificio presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a., pavimento in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica 20x20, solai del tipo misto, rivestimento solaio cella in pannelli cm 5 cm, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, infissi esterni in ferro, impianto idrico sottotraccia, impianto ascensore, il tutto in buono stato di conservazione, visibile dalle foto che seguono:

Veduta Mappale 2173 sub. 1

---



Veduta Mapp. 2173 sub. 1 – cella frigo

---



Veduta Mapp. 2173 sub. 1 – terrazzo

---



### **Locale lavorazione e Celle frigo – Mapp. 2173 sub. 2 (parte)– piano terra**

Trattasi di una porzione dell'immobile posta al piano terra, avente forma rettangolare, composta da n.1 cella frigo, n.4 ambienti per la lavorazione casearia, disimpegno di collegamento col. Sub.2 del Mapp. 2102 ed un vano scala, il tutto in buono stato di conservazione, con una superficie lorda complessiva di mq. 594,45 circa, una superficie utile di mq. 152,55 circa nella zona cella frigo, ed una superficie utile di mq. 335,50 circa per la zona lavorazione.

Esternamente l'immobile utilizza un terrazzo di uso esclusivo per l'alloggiamento dei motori delle celle della superficie di mq. 21,80 circa.

L'edificio presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a., pavimento in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica 20x20, solai del tipo misto, rivestimento solaio cella in pannelli cm 5 cm, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, infissi esterni in ferro, impianto idrico sottotraccia, il tutto in buone condizioni di conservazione, rilevabile dalle foto che seguono:

Veduta Mapp. 2173 sub.2

---



Veduta Mapp. 2173 sub.2 – lavorazione e cella frigo

---



Veduta Mapp. 2173 sub.2 – lavorazione

---





**Celle frigo – Mapp. 2102 sub. 8 – primo sottopiano**

Trattasi di una porzione sottostante il piano descritto al capo che precede, avente forma irregolare, strutturata con un unico vano adibito a cella frigo, attualmente in discreto stato di conservazione ed inutilizzato, per una superficie lorda complessiva di mq. 275,65 circa ed una superficie utile di mq. 213,30 circa.

L'edificio presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a., pavimento in battuto di cemento provvisto di film, pareti provviste di intonaco civile e tinteggiatura del tipo civile, solai del tipo misto, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, impianto idrico sottotraccia : la porzione evidenzia la presenza di tracce di umidità nella sola parte del terrazzo, il tutto in discrete condizioni di conservazione, così come da foto che seguono:



### **Ufficio e zona lavorazione – Mapp. 2173 sub. 1 (parte)– primo sottopiano**

Trattasi di una porzione sottostante il piano descritto al capo che precede, situata nel primo sottopiano, avente forma regolare, composta da un ampio vano per la lavorazione dei prodotti caseari, n.2 uffici con annessi bagni e ripostiglio, il tutto in buono stato di conservazione, con una superficie lorda complessiva di mq. 392,00 circa, una superficie utile di mq. 259,35 circa nella zona lavorazione e confezionamento ed una superficie utile di mq. 67,85 circa nella zona destinata ad uffici.

La porzione in esame presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a, pavimento in parte in gres 7,5x15 ed in parte in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica 20x20, solai del tipo misto, rivestimento solaio cella in pannelli cm 5 cm, impianto elettrico in parte fuori traccia in canalette di PVC ed in parte sottotraccia, infissi esterni in parte in ferro ed in parte in alluminio anodizzato, impianto idrico sottotraccia, impianto ascensore, il tutto in buono stato di conservazione così come da foto che seguono:

Veduta Mapp. 2173 sub.1 – zona lavorazione e confezionamento



Veduta Mapp. 2173 sub.1 – zona lavorazione e confezionamento

---



Veduta Mapp. 2173 sub.1 – zona uffici

---



Veduta Mapp. 2173 sub.1 – zona uffici

---





### **Celle frigo – Mapp. 2102 sub. 7 – secondo sottopiano**

Trattasi di una porzione della struttura in esame situata nel secondo sottopiano, avente forma regolare, composta da n.3 celle frigo, un locale tecnico ed un ambiente allo stato grezzo, attualmente in discreto stato di conservazione, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 275,65 circa, ed una superficie utile di mq. 184,90 circa.

La porzione in esame presenta struttura verticale in muratura, pavimento in battuto di cemento provvisto di film di protezione, rivestimento delle pareti in ceramica 20x20, tinteggiatura dei soffitti del tipo civile, solai del tipo misto, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, impianto idrico sottotraccia, il tutto in discrete condizioni di conservazione, così come da foto che seguono:

Veduta Mapp. 2102 sub.7 – cella frigo

---



Veduta Mapp. 2102 sub.7 – cella frigo

---



Veduta Mapp. 2102 sub.7 – locale tecnico

---



Veduta Mapp. 2102 sub.7

---



### **Spogliatoi e zona cella frigo – Mapp. 2173 sub. 1 (parte)– secondo sottopiano**

Trattasi di una porzione del complesso in esame, situato nel secondo sottopiano, avente forma regolare, articolata con un ampio vano destinato a cella frigo per la conservazione dei prodotti caseari, n.2 spogliatoi con annessi bagni per gli addetti ai lavori, n.2 ripostigli ed un locale deposito esterno, nel complesso in discreto stato di conservazione, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 437.75 circa, una superficie utile di mq. 246,25 circa nella zona cella frigo, una superficie utile di mq. 65,60 circa per gli spogliatoi, ed una superficie utile di mq. 37,80 circa per il locale deposito esterno.

La porzione in esame presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a., pavimento in piastrelle di gres rosso 7,5x15, rivestimento delle pareti con intonaco del tipo civile, solai del tipo misto, rivestimento solaio cella in pannelli cm 5 cm, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, impianto idrico sottotraccia, impianto ascensore, il tutto in discreto stato di conservazione, così come da foto che seguono:

Veduta Mapp. 2173 sub.1

---



Veduta Mapp. 2173 sub.1 – cella frigo

---



Veduta Mapp. 2173 sub.1 – spogliatoi

---



Veduta Mapp. 2173 sub.1 – spogliatoi

---



Veduta Mapp. 2173 sub.1 – locale deposito esterno

---



**Locale deposito e Cella frigo – Mapp. 2173 sub. 2 (parte)– secondo sottopiano**

Trattasi di una porzione della struttura in esame situata al secondo sottopiano, avente forma rettangolare, composta da n.1 cella frigo, n.2 locali deposito ed un disimpegno di collegamento col Sub.7 del Mapp. 2102 ed il Sub. 1 del Mapp. 2173, il tutto in buono stato di conservazione, per una superficie lorda complessiva di mq. 594,45 circa, ed una superficie utile di mq. 238,95 circa nella zona cella frigo e mq. 277,15 circa nei locali deposito.

La porzione in esame presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a. e putrelle, pavimento in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica 10x10, solai del tipo misto, rivestimento solaio cella in pannelli cm 5 cm, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, privo di infissi nel locale deposito, impianto idrico sottotraccia, il tutto in buone condizioni di conservazione, il tutto rilevabile dalle foto che seguono:

Veduta Mapp. 2173 sub.2 – cella frigo

---



Veduta Mapp. 2173 sub.2 – cella frigo

---



### **Locale deposito – Mapp. 2173 sub. 1 (parte)– piano primo**

Trattasi di una porzione dell'immobile posta al piano primo avente forma irregolare, composta da n.2 ampi locali deposito, disimpegno, il tutto in buono stato di conservazione, per complessivi mq. 307,95 di superficie lorda, e mq. 254,25 di superficie utile.

L'edificio presenta struttura verticale del tipo misto in muratura e telaio in c.a., pavimento in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica 20x20, solai del tipo misto, rivestimento solaio cella in pannelli cm 5 cm, impianto elettrico fuori traccia in canalette di PVC, infissi esterni in ferro, impianto idrico sottotraccia, impianto ascensore, il tutto in buono stato di conservazione, così come da foto che seguono:

Veduta Mapp. 2173 sub 1 – locale deposito

---





### **Lastrico solare - Mapp. 2173**

Trattasi di un lastrico solare situato al primo piano, soprastante al sub. 2 del Mapp.2173, avente forma rettangolare, della superficie di mq. 535,35 circa, accessibile del vano scala principale, con presenza di servizi igienici della superficie coperta di mq. 37.45 circa e superficie utile di mq. 16.65 circa, attualmente in buono stato di conservazione.

L'edificio presenta struttura verticale in blocchetti unigranulari di cemento, pavimento in gres ceramico 12,5x20, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica 20x20, solai del tipo misto, impianto elettrico sottotraccia, infissi in ferro, impianto idrico sottotraccia, il tutto in buone condizioni di conservazione, così come da foto che seguono:

Veduta Mapp. 2173 – lastrico solare

---





### **Aree esterne – foglio 68 mappali 2115-2117-2173**

Trattasi delle aree esterne alla struttura in valutazione, attualmente incolte e prive di infrastrutture, aventi una superficie complessiva di mq. 4.129,35 circa, ricadenti in parte in zona B.1, in parte in zona D.13 ed in parte in zona G.7-2; oltre a ciò il terreno è interessato da vincolo PAI come sottozona HG.0 il quale non prevede alcuna particolare tipo di salvaguardia.

Si veda il dettaglio che segue, nel quale sono riportati, mappale per mappale, le destinazioni urbanistiche dei terreni annessi alla struttura in esame:

#### **Mappale 2115**

Il terreno in oggetto ricade parzialmente per il 23% in zona B1 - Zona di completamento residenziale, disciplinata dall'art. 2.4 del N.T.A. del PUC, e parzialmente per il 77% in zona D13 - zona artigianale e commerciale, disciplinata dall'art. 2.6 delle N.T.A. del PUC.

#### **Mappale 2117**

Il terreno in oggetto ricade parzialmente per il 29% in zona urbanistica B1 - Zona di completamento residenziale, disciplinata dall'art. 2.4 delle N.T.A. del PUC, e parzialmente per il 71,% in zona D13 - zona artigianale e commerciale, disciplinata dall'art. 2.6 delle N.T.A. del PUC.

#### **Mappale 2173**

Il terreno ricade parzialmente in zona B1 - Zona di completamento residenziale, disciplinata dall' art.2.4 delle N.T.A. del P.U.C. per una percentuale pari al 65%, parzialmente in zona D13 - Zone artigianali e commerciali, di cui all'art. 2.6 delle N.T.A. del P.U.C. per una percentuale pari al 25,%, e parzialmente in zona G7-2 - Zona per attrezzature ed impianti di interesse generale, disciplinata dall' art. 2.9 delle N.T.A. del P.U.C. per una percentuale pari al 10%,

## **ACCERTAMENTI URBANISTICI**

L'esame fra la documentazione depositata presso il Comune di Ozieri e lo stato dei luoghi osservato nel corso del sopralluogo, ha permesso di accertare quanto segue:

Foglio 68 Mappale 2173 Sub. 1

---

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio delle seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n°474/1985;
- C.E. n°236/1987;
- C.E. n°250/1990;
- C.E. n°1/1991 del 04/01/1991;
- Agibilità parziale n°6/1994 del 22/02/1994;
- C.E. n°4/1995 del 13/01/1995;
- DIA del 24/07/1996, prot. n°15716.

Il confronto fra lo stato di fatto e gli elaborati relativi alle concessioni dianzi elencate ha permesso di accertare la corrispondenza fra gli stessi, ad eccezione di modeste differenze nella suddivisione degli spazi interni del piano terra.

Per quanto concerne la parte di immobile destinata ad uffici, gli stessi, pur rispecchiando la stessa disposizione degli spazi interni e le dimensioni planimetriche, evidenziano un'altezza utile interna pari a mt. 2,30, e cioè inferiore a quella indicata in progetto pari a mt. 2,80, oltreché dell'altezza minima prevista dalle norme igienico-sanitarie per tale destinazione.

Foglio 68 Mappale 2173 Sub. 2

---

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio delle seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n°190/1997 del 15/12/1997;
- C.E. n°96/2001 del 29/06/2001;
- C.E. n°144/2005 del 18/10/2005;
- Agibilità n°09/2006 del 26/06/2006.

Il confronto fra lo stato di fatto e gli elaborati relativi alle concessioni dianzi elencate ha permesso di accertare la corrispondenza fra gli stessi, con particolare riferimento agli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia (C.E. n°144/2005 del 18/10/2005).

Si evidenzia che sono state rilevate differenze nelle altezze utili interne, dovute ad un maggiore spessore dei solai che, comunque, non modificano l'altezza complessiva del fabbricato ed il volume dello stesso.

Foglio 68 Mappale 2102 Sub. 2

---

Il bene in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n° 9/85 del 01/02/1985

Il confronto fra lo stato di fatto e gli elaborati relativi alle concessioni dianzi elencate ha permesso di accertare la corrispondenza fra gli stessi, ad eccezione di modeste differenze nella suddivisione degli spazi interni del piano terra.

La porzione in esame è stata realizzata a seguito del rilascio del seguente titolo edilizio :

- Concessione Edilizia n° 9/85 del 01/02/1985

Lo stato attuale rilevato in sopralluogo corrisponde allo stato assentito, ad eccezione di alcune modeste modifiche riguardanti la suddivisione degli spazi interni; oltre a ciò si rileva una differenza di sagoma nella parete del fabbricato controterra, dovuto probabilmente a diversi spessori di murature tra quelle previste e quelle effettivamente realizzate, senza che tale fattispecie autorizzi ad ipotizzare violazioni edilizie.

La porzione immobiliare in esame è stata edificata a seguito del rilascio del seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n° 9/85 del 01/02/1985

Lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo, ha permesso di rilevare la corrispondenza con gli elaborati di progetto, ad eccezione di alcune modifiche riguardanti la suddivisione degli spazi interni e le altezze interne pari a mt. 2,93 nel punto di maggior altezza della volta “a botte”, mentre da progetto, dette altezze, sono pari a mt. 3,20.

Detta differenza non comporta alcun illecito edilizio.

### **CRITERI DI STIMA**

Nell'ambito della valutazione del compendio immobiliare in esame è necessario evidenziare che trattasi di una struttura molto ampia, articolata su diversi livelli di piano, avente una destinazione particolare, per cui la sua valutazione risentirà,

inevitabilmente, di tali peculiarità che ne limiteranno il reale valore intrinseco, conducendo lo stesso ad un valore di vendita prudenziale.

In prima istanza è basilare evidenziare che, né nell'abitato di Ozieri e né nella zone limitrofe, esistono simili strutture in vendita, oppure che, recentemente, siano state oggetto di compravendita, per cui la ricerca di "comparables" da utilizzare per la presente valutazione non ha dato esito positivo.

Peraltro è molto difficile, allo stato attuale, trovare un imprenditore che possa, in una qualche maniera, essere interessato alla struttura in esame, considerato che è necessario riferirsi al circuito delle grosse strutture di vendita da destinarsi a centro commerciale o simile, oppure ad una struttura polivalente nell'ambito della conservazione degli alimenti, stoccaggio e/o smistamento di generi alimentari, il tutto in un comparto in palese contrazione commerciale a causa della stagnazione del mercato immobiliare ed alle congiunture negative degli ultimi due anni.

Gli unici riferimenti da prendere in considerazione, risultano essere le piattaforme telematiche disponibili in rete, e cioè l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, oppure i tabulati disponibili su "Requot" (agenzia per rilevamento dati di compravendite immobiliari), oppure ancora i mercuriali del Borsino Immobiliare, il tutto da considerarsi in maniera prudenziale.

Orbene, i laboratori e/o depositi di generi alimentari in normali condizioni di conservazione quale quelli in esame, vengono così quotati:

Tabulati O.M.I. zona B/1 microzona 1 - forbice fra gli €. 400,00 e gli €. 500,00/mq. lordo

Tabulati Requot €. 438,00/mq. lordo;

Borsino Immobiliare – forbice fra gli €. 345,00 e gli €. 371,00/mq. lordo.

Come può osservarsi, pare esservi una certa corrispondenza in un'area ben definita,

per cui il valore della struttura può, senza dubbio, essere inquadrata all'interno dei valori più sopra indicati, al netto del valore più elevato dell'O.M.I. che verrà, prudenzialmente, scartato.

Peraltro, l'immobile in esame evidenzia una elevata presenza di aree destinato allo stoccaggio delle merci deperibili dotati di impianti di refrigerazione, intere porzioni di immobile coibentate con pannelli isolanti, il tutto servito da ascensori, montacarichi, scale, piazzali etc., per cui dal punto di vista funzionale, la struttura andrebbe allineata sul valore massimo; purtroppo, l'appartenenza ad un centro urbano lontano dalle città più importanti del Nord Sardegna, quali Sassari, ed Olbia, porterà lo scrivente ad allineare il valore commerciale nella media di quelli rilevati dalle piattaforme telematiche, oltreché di minor valore rispetto a quelli in vendita a Sassari in Reg. Predda Niedda, allineati su €. 650,00 – 720,00/mq. lordo, in quanto insistenti su aree commerciali commercialmente diverse.

Pertanto, considerato che i valore delle piattaforme telematiche stimano i laboratori fra gli €. 345,00 – €. 371,00 – €. 400,00 – €.438,00, si ritiene di potersi allineare sulla media fra detti valori, e cioè:

$€. 345,00 - €. 371,00 - €. 400,00 - €.438,00 : 4 = €. 388,50/mq. lordo.$

Detto valore verrà applicato alle strutture in buono stato conservativo, mentre le aree compromesse verranno stimate nella misura del 50%, così come le porzioni esistenti fin dell'impianto originario al 1° e 2° sottopiano verranno stimate nella misura del 70% del valore principale.

Il lastrico solare, non avendo alcuna capacità volumetrica, verrà valutato nella sola presenza dei servizi igienici.

In ultimo, per quanto riguarda il terreno circostante, considerato che lo stesso non ha più alcuna capacità volumetrica, verrà valutato nella misura del 5% del valore

del bene principale, mentre le pertinenze esterne saranno allineate nella misure del 25%.

### **STIMA**

Sulla scorta della relazione che precede, è possibile proporre il valore degli immobili caduti nella odierna procedura, così come da dettaglio che segue:

#### **Locale di deposito – Mapp. 2113/2102 sub. 1**

mq. 61,30 x €. 388,50/mq. lordo = €. 23.815,05

#### **Locale lavorazione e Celle frigo – Mapp. 2102 sub. 2 – P.T.**

mq. 408,90 x €. 388,50/mq.lordo = €. 158.857,65

#### **Ufficio e Celle frigo – Mapp. 2173 sub. 1 (parte)– P.T.**

mq. 307,95 x €. 388,50/mq. lordo = €. 119.638,57

#### **Locale lavorazione e Celle frigo – piano terra**

##### **Mapp. 2173 sub. 2 (parte)**

mq. 594,45 x €. 388,50/mq.lordo = €. 230.943,82

Terrazzo mq. 21,80 x €. 388,50/mq. x 25% = €. 2.117,32

#### **Celle frigo – Mapp. 2102 sub. 8 – primo sottopiano**

mq. 275,65 x €. 388,50/mq. lordo x 70% = €. 74.963,01

#### **Ufficio e zona lavorazione –primo sottopiano**

##### **Mapp. 2173 sub. 1 (parte)**

mq. 259,35 x €. 388,50/mq. lordo = €. 100.874,02

#### **Celle frigo – Mapp. 2102 sub. 7 – secondo sottopiano**

mq. 275,65 x €. 388,50/mq. lordo x 70% = €. 74.963,01

#### **Spogliatoi e zona cella frigo – secondo sottopiano**

##### **Mapp. 2173 sub. 1 (parte)**

mq. 437,75 x €. 388,50/mq. lordo = €. 170.065,87

**Locale deposito e Cella frigo – secondo sottopiano**

**Mapp. 2173 sub. 2 (parte)**

mq. 594,45 x €. 388,50/mq. lordo = €. 230.943,82

**Locale deposito – Mapp. 2173 sub. 1 (parte) – piano primo**

mq. 307,95 x €. 388,50/mq. lordo = €. 119.638,57

**Lastrico solare - Mapp. 2173**

servizi igienici mq. 37,45 x €. 388,50/mq. lordo = €. 14.549,32

**Aree esterne – foglio 68 mappali 2115-2117-2173**

mq. 4.129,35 x €. 388,50/mq. lordo x 5% = €. 80.212,62

Sommano complessivamente €. 1.401.582,65

ed in cifra tonda €. **1.400.000,00**

diconsi euro **unmilionequattrocento/00** che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore della struttura sita in Comune di Ozieri in Piazza San Sebastiano, distinta al N.C.E.U. al foglio 68 mappale 2102 sub.1 e 2113 – 2102 sub.2-3-4-7-8, 2173 sub. 1 e 2 e N.C.T. al foglio 68 mappale 2115 – 2117 e 2173 (parte).

A questo punto è possibile proporre il seguente lotto di vendita:

**LOTTO UNICO**

Lotto con annessi fabbricati ad uso industriale sito in Comune di Ozieri – Piazza San Sebastiano, distinto al N.C.E.U. al foglio 68 mappale 2102 sub.1 e 2113 – 2102 sub.2-7-8, 2173 sub. 1 e 2 e N.C.T. al foglio 68 mappale 2115 – 2117 e 2173 (parte), composto da due piani seminterrati, terra e primo, per complessivi mq. 3.600,20, oltre aree esterne per complessivi mq. 4.129,35.

Il bene risulta libero e confina con la Piazza San Sebastiano, con il Rio Sos Ortos, con propr. del Comune di Ozieri, con propr. Farina, salvo altri.

Prezzo per la vendita

**€. 1.450.000,00**

Sassari li 31 maggio 2022

Il tecnico incaricato

## VERBALE

L'anno 2022, addì 03 del mese di giugno nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari - Sezione Fallimentare - è personalmente comparso il geom. Giambattista Carboni, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO