

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
FALLIMENTO N.02_2022**

“
[REDACTED]

- Curatore fallimentare: Dott. Commercialista Marco Decandia (Tempio Pausania)

- Giudice: dott.ssa Cecilia Marino

RELAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

- Tecnico estimatore: geom. Vincenzo Capece

Tempio Pausania lì 12.10.2023

Sommario

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI	3
Premessa	3
Elenco dei beni	3
a) beni mobili	3
a.1) punto vendita Santa Teresa di Gallura:	3
a.2) punto vendita Palau, loc. Liscia Culumba:	3
a.3) punto vendita La Maddalena, via Principe Amedeo:	3
a.4) punto vendita Cannigione, via Nazionale 103:	3
a.5) punto vendita Cannigione, via Ischia:.....	3
a.6) punto vendita in Arzachena, viale Costa Smeralda, centro commerciale Il Vialetto:	3
a.7) punto vendita in Arzachena, località Abbiadori:	4
a.8) punto vendita San Teodoro località Suaredda:.....	4
a.9) punto vendita Budoni:.....	4
a.10) punto vendita Porto San Paolo:.....	4
a.11) punto vendita Olbia, via San Simplicio	4
a.12) punto vendita Olbia, via Aldo Moro:	4
a.13) punto vendita Baja Sardinia:	4
a.14) Olbia, via Messico:	4
a.15) Arzachena, Località Caldosa:.....	4
b) beni immobili	5
Accertamenti condotti	5
Provenienze dei beni immobili:	6
Stima dei beni e formazione dei lotti	6
a) beni mobili	6
a) beni immobili	9
LOTTO N. 1:	9
LOTTO N. 2: costituito dai mappali:	10
LOTTO N. 3: costituito dai mappali:	10
CONCLUSIONI	11

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

Premessa

Il sottoscritto Vincenzo Capece, geometra libero professionista domiciliato a Tempio Pausania in via Dell'Olmo n.22, ha ricevuto incarico per la redazione di perizia di stima dei beni del fallimento n.02_2022-Tribunale di Tempio Pausania-curatore dott. Marco Decandia (Tempio Pausania).

Dall'inventario redatto viene estratto il seguente quadro riassuntivo, comprendente beni mobili ed immobili.

Elenco dei beni

Fanno parte del fallimento beni mobili, ubicati nei diversi punti vendita dei supermercati [REDACTED] e beni immobili, ubicati in Arzachena, così come meglio descritto di seguito:

a) beni mobili

a.1) punto vendita Santa Teresa di Gallura:

- n 1 forno Rational 8 teglie,
- n 1 girarrosto planetario CB 6 spiedi con cappa sostegno,
- n 1 amburgatrice automatica Minerva con cestello carico carne,
- n 1 amburgatrice automatica Avery Berkel con cestello carico carne,
- n 1 insacatrice inox AMB;

a.2) punto vendita Palau, loc. Liscia Culumba:

- n 1 girarrosto planetario 5 spiedi CB,
- n 1 scaldavivande inox CB con vetri frontali,
- n 1 forno ventilato 5 teglie

a.3) punto vendita La Maddalena, via Principe Amedeo:

- n 1 insacatrice kg. 8, La Felsinea;
- n 1 forno ventilato 5 teglie, La Felsinea;

a.4) punto vendita Cannigione, via Nazionale 103:

- n 1 cappa inox,
- n 1 girarrosto planetario CB,
- n 1 forno ventilato CB Chef con cappa sostegno inox;

a.5) punto vendita Cannigione, via Ischia:

- n 1 girarrosto planetario 5 spiedi CB,
- n 1 forno ventilato 4 teglie,
- n 2 cappe aspiranti inox,
- n 1 banco vendita dettaglio gastronomia completo di piastre riscaldanti,
- n 1 lavello inox doppia vasca;

a.6) punto vendita in Arzachena, viale Costa Smeralda, centro commerciale Il Vialetto:

- n 2 cappe aspiranti inox,
- n 1 forno ventilato 5 teglie CB Chef,
- n 1 friggitrice doppia vasca Olis,
- n 1 vetrina inox refrigerata per frollatura,
- n 1 scaldavivande inox CB con vetrate;

a.7) punto vendita in Arzachena, località Abbiadori:

- n 1 forno ventilato 5 teglie CB chef oltre cappa sostegno inox;

a.8) punto vendita San Teodoro località Suaredda:

- n 1 girarrosto inox 8 spiedi,
- n 1 forno ventilato 5 teglie CB,
- n. 1 scaldavivande CB;
- n 1 forno ventilato Primex;
- n 1 girarrosto CB a parete provvisto di cappa;
- n 1 segaossa Omega;

a.9) punto vendita Budoni:

- n 1 scaldavivande CB,
- n 1 forno ventilato 6 teglie Rational,
- n 1 tavolo appoggio inox 80 x 40;

a.10) punto vendita Porto San Paolo:

- n 1 girarrosto 5/6 spiedi,
- n 1 forno ventilato 5 teglie
- n 1 cappa;

a.11) punto vendita Olbia, via San Simplicio

- n 1 forno ventilato Eka;

a.12) punto vendita Olbia, via Aldo Moro:

- n 1 girarrosto;
- n 1 scaldavivande Arneg;
- n 1 forno ventilato 5 teglie CB Chef;

a.13) punto vendita Baja Sardinia:

- n 1 forno ventilato CB chef

a.14) Olbia, via Messico:

- Container con varia attrezzatura interna
- n 1 Cisterna gasolio TML
- n 1 Cisterna gasolio Emiliana Serbatoi

a.15) Arzachena, Località Caldosa:

- Camion frigorifero Iveco Eurocargo, targato AF113TK, immatricolato il 22/12/1995, contenente all'interno della cella frigorifera: n 1 compressore Elettromeccanica, n 2 banchi da lavoro inox, n 1 carrellino inox, n 68 vasche in plastica azzurra per alimenti, n 2 transpallet manuali, n 1 carrello porta pacchi a due ruote, n 1 bilancia elettronica Bilanciai Associati, n 1 sega circolare elettrica Efa e n 2 taglieri in teflon.

b) beni immobili

I dati dei terreni di seguito elencati sono stati acquisiti dagli atti catastali e dagli atti di compravendita stipulati.

Non sono state eseguite verifiche metriche e/o rilievi in quanto i lotti derivano da frazionamenti redatti con nuove procedure (Circolare 2/88)

- b.1) terreno edificabile sito in comune di Arzachena, Foglio 40, mappale 2893, derivante da frazionamento del 26/06/2002, avente come annotazione "SR" (Superficie Reale), qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **1276** metri quadri;
- b.2) terreno edificabile sito in comune di Arzachena, Foglio 40, mappale 2925, derivante da frazionamento del 26/06/2002, avente come annotazione "SR" (Superficie Reale), qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **388** metri quadri;
- b.3) terreno non edificabile sito in comune di Arzachena, Foglio 40, mappale 4269, derivante da frazionamento del 16/12/2013, avente come annotazione "SR" (Superficie Reale), qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **155** metri quadri;

i terreni al punto b.1) + b.2) + b.3), sono contigui fanno parte di unico corpo fondiario.

- b.4) terreno edificabile sito in comune di Arzachena, Foglio 40, mappale 1614, derivante da frazionamento del 27/05/1991, qualità pascolo di classe 2, superficie in atti **748** metri quadri;
- b.5) terreno edificabile sito in comune di Arzachena, Foglio 40, mappale 1901, derivante da frazionamento del 12/05/1992, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **178** metri quadri;
- b.6) autorimessa in Arzachena, Foglio 40, mappale 3479 sub 23, categoria C/6, via Padova n.1, piano S1, superficie mq 34 mq

Accertamenti condotti.

A seguito dell'incarico ricevuto, espletate le richieste presso l'Agenzia delle Entrate-Settore Territorio per l'acquisizione degli estratti di mappa catasto terreni e dell'elaborato planimetrico e scheda planimetrica degli immobili al catasto fabbricati, richieste le visure storiche di tutti i beni, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi. E' stato richiesto CDU dei terreni, che si allega.

Terreni: si è effettuato accesso presso le aree di cui ai punti b.1) b.2) b.3) constatando lo stato dei luoghi, apparentemente libero da occupazioni di vario tipo, delimitato sul perimetro della consistenza fondiaria, appartenenti al Piano di Lottizzazione Lu Nodu – zona C4 -

L'insieme costituito dai mappali 2893 e 2925 **forma un lotto edificabile** della superficie complessiva di mq 1664; confina a nord con altra ditta mappali 4099 e 2926, a est con strada di lottizzazione, a ovest con mappale 4269, a sud con mappale 4628.

Il mappale 4269, anch'esso facente parte del fallimento, **NON EDIFICABILE**, a sua volta confina con mappale 4601 a ovest, mappale 4602 a nord, mappale 4628 a sud Trattasi di area edificabile,

A seguire viene effettuato accesso ai beni di cui ai punti b.4) e b.5) accertando che trattasi di area libera, costituente unico corpo, delimitata su un solo lato (nord); confina ad est con via Ippolito Nievo, a sud con via Semplicio Fresi, ad ovest con altra ditta, a nord con mappale 1900 e 3478.

L'area nel suo insieme costituisce lotto unico, edificabile.

Fabbricati: viene presa visione dell'immobile nel quale è ubicato, al piano seminterrato, il garage mappale 3479 sub 23, non accessibile per mancanza delle chiavi del cancello posto a delimitazione dell'accesso al piano seminterrato.

La stima viene redatta sulla base delle descrizioni ricevute attraverso il Curatore Fallimentare.

Provenienze dei beni immobili:

I terreni distinti al foglio 40, mappali 2893, 2925, 4269 sono pervenuti alla ditta fallita per atto pubblico di COMPRAVENDITA del 20,12,2013, notaio Musitelli Mariangela, sede Arzachena, Rep. n. 47981 – nota presentata con Modello Unico n. 264.1/2014 del 20,01,2014-reparto PI di Tempio Pausania.

I terreni distinti al foglio 40, mappali 1614, 1901 sono pervenuti alla ditta fallita per atto pubblico di COMPRAVENDITA del 16,12,2013, notaio Musitelli Mariangela, sede Arzachena, Rep. n. 47968 – nota presentata con Modello Unico n. 189.1/2014 del 15,01,2014-reparto PI di Tempio Pausania.

L'autorimessa identificata al Foglio 40 col mappale 3479 sub 23, categoria C/6, è pervenuto alla ditta ora fallita con atto di compravendita del 28,10,2013, notaio Musitelli Mariangela, sede Arzachena, Rep. n. 47847 – nota Modello Unico n. 6726,1/2013 -. Reparto PI Tempio Pausania

Al momento del sopralluogo, i beni visitati erano liberi da occupazioni da parte di terzi

Stima dei beni e formazione dei lotti**a) beni mobili**

I beni inventariati, descritti fotograficamente nell'allegato n.1 alla presente relazione, sono stati oggetto di verifica in loco, constatandone stato d'uso e sommaria funzionalità secondo le indicazioni degli operatori addetti nei vari punti vendita nei quali gli stessi sono ubicati.

Nella seguente tabella si riepilogano quantità e, per quanto possibile modello e marca, e valore attribuito.

Il lotto di vendita è composto dall'insieme di tutti i beni presenti nel singolo punto vendita, così come di seguito elencato:

LOTTO 1

1)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	S. Teresa di Gallura	forno rational 8 teglie	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		girarrosto planetario CB	1	€ 2.080,00	€ 2.080,00
		cappa sostegno girarrosto	1	€ 240,00	€ 240,00
		amburgatrice Minerva	1	€ 3.656,00	€ 3.656,00
		+ cestello carico carne			
		amburgatrice Avery Berkel	1	€ 3.656,00	€ 3.656,00
		+ cestello carico carne			
		insaccatrice inox AMB	1	€ 800,00	€ 800,00
		attrezzatura minuta	1	€ 200,00	€ 200,00
			SOMMANO		

LOTTO 2

2)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Palau	scaldavivande inox	1	€ 280,00	€ 280,00
		girarrosto planetario	1	€ 2.080,00	€ 2.080,00
		forno ventilato	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 6.280,00

LOTTO 3

3)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	La Maddalena	Insaccatrice 8 kg	1	€ 800,00	€ 800,00
		forno ventilato	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 4.720,00

LOTTO 4

4)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Cannigione, via Nazionale	cappa inox	1	€ 240,00	€ 240,00
		girarrosto planetario CB	1	€ 2.080,00	€ 2.080,00
		forno ventilato con cappa	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 6.240,00

LOTTO 5

5)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Cannigione, via Ischia	girarrosto planetario	1	€ 2.080,00	€ 2.080,00
		forno ventilato	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		cappa aspirante	2	€ 240,00	€ 480,00
		banco vendita	1	€ 600,00	€ 600,00
		lavello doppia vasca	1	€ 260,00	€ 260,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 7.340,00

LOTTO 6

6)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Arzachena, viale Costa Smeralda	vetrina inox	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
		friggitrice doppia vasca Olis	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
		forno ventilato 5 teglie CB	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		cappa aspirante inox	2	€ 240,00	€ 480,00
		scaldavivande	1	€ 280,00	€ 280,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 7.680,00

LOTTO 7

7)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Arzachena, località Abbiadori	forno ventilato	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		cappa aspirante	1	€ 240,00	€ 240,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 4.160,00

LOTTO 8

8)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	San Teodoro, la Suaredda	girarrosto 8 spiedi	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
		forno ventilato CB	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		scaldavivande	1	€ 280,00	€ 280,00
		forno ventilato Primex	1	€ 250,00	€ 250,00
		segaossa Omega	1	€ 400,00	€ 400,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 7.350,00

LOTTO 9

9)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Budoni	scaldavivande	1	€ 280,00	€ 280,00
		forno ventilato Rational	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		tavolo appoggio inox 8x40	1	€ 160,00	€ 160,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 4.360,00

LOTTO 10

10)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Porto San Paolo	Girarrosto 5/6 spiedi	1	€ 2.080,00	€ 2.080,00
		forno ventilato 5 teglie CB	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		cappa	1	€ 240,00	€ 240,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 6.240,00

LOTTO 11

11)	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Olbia, via San Semplicio				
		forno ventilato Eka	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 3.920,00

LOTTO 12

12	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Olbia, via Aldo Moro	girarrosto	1	€ 2.080,00	€ 2.080,00
		scaldavivande Arneg	1	€ 280,00	€ 280,00
		forno ventilato CB chef	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		attrezzatura minuta	1	€ 100,00	€ 100,00
		SOMMANO			€ 6.280,00

LOTTO 13

13	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Baja Sardinia				
		forno ventilato CB chef	1	€ 3.820,00	€ 3.820,00
		SOMMANO			€ 3.820,00

LOTTO 14

14	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Olbia, via Messico	Container	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
		+ attrezzatura interna			
		cisterna gasolio TML	1	€ 500,00	€ 500,00
		cisterna gasolio E.S.	1	€ 500,00	€ 500,00
		SOMMANO			€ 2.500,00

LOTTO 15

15	punto vendita	macchinario/attrezzatura	n.	prezzo/cadauna	TOTALE
	Arzachena, Località Caldosa	camion Iveco Eurocargo	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
		+ attrezzatura interna			
		SOMMANO			€ 5.000,00

Si dichiara che tutti i beni indicati nel verbale di inventario, a cui non è stata attribuita una stima, oltre il natante da diporto già venduto, sono macchinari/attrezzature non ritenute commercialmente idonei alla vendita.

a) beni immobili

Per i beni immobili vengono formati n. 3 (tre) lotti.

LOTTO N. 1:

costituito dai mappali:

- 1) b.1) terreno edificabile in Arzachena, Foglio 40, mappale 2893, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **1276** metri quadri;
- 2) b.2) terreno edificabile in Arzachena, Foglio 40, mappale 2925, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **388** metri quadri;

area annessa,

- 3) b.3) terreno in Arzachena NON EDIFICABILE, Foglio 40, mappale 4269, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **155** metri quadri;

Descrizione:

trattasi di aree incluse nel Piano di Lottizzazione denominato i cui parametri edilizi si rimanda alle note tecniche di attuazione del Piano stesso.

È di facile accesso, ubicato in area di espansione posta a est della strada di circonvallazione, l'esposizione è ottimale in quanto all'intorno non vi sono edifici che ne possono inficiare vista o creare ombreggiamenti anomali.

La superficie indicata ed utilizzata ai fini della stima è quella dichiarata in atti.

Le prescrizioni urbanistiche, come da CDU del 04.09.2023, sono le seguenti:

Il valore di stima attribuibile al bene è quello medio di mercato, ricavato da indagini in loco, da consultazione di avvisi commerciali e da consultazione di atti pubblici stipulati per aree similari.

LOTTO N.1			
FOGLIO 40			
Mappale 2893	1276	€ 180,00	€ 229.680,00
Mappale 2295	388	€ 180,00	€ 69.840,00
Mappale 4269	155	€ 80,00	€ 12.400,00
VALORE LOTTO 1			311.920,00 €

Per quanto sopra descritto, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene sia pari ad euro 311.920,00== (diconsi euro trecentoundicimilanovecentoventi/00)

LOTTO N. 2: costituito dai mappali:

- 4) b.4) terreno in Arzachena, Foglio 40, mappale 1614, qualità pascolo di classe 2, superficie in atti **748** metri quadri;
- 5) b.5) terreno in Arzachena, Foglio 40, mappale 1901, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti **178** metri quadri;

trattasi di aree incluse nel Piano di Lottizzazione denominato Lu Nodu – zona C4, per i cui parametri edilizi si rimanda alle note tecniche di attuazione del Piano stesso.

É di facile accesso, ubicato in area di espansione consolidata ed infrastruttura, confina per due lati con viabilità pubblica. L'esposizione è ottimale sull'arco est-sud-ovest ed inoltre non vi sono all'intorno edifici o strutture che ne possano inficiare la vista o creare ombreggiamenti anomali. La superficie indicata ed utilizzata ai fini della stima è quella dichiarata in atti.

Il valore di stima attribuibile al bene è quello medio di mercato, ricavato da indagini in loco, da consultazione di avvisi commerciali e da consultazione di atti pubblici stipulati per aree similari.

descrizione	sup	prezzo/mq	valore
LOTTO N.2			
FOGLIO 40			
Mappale 1614	748	€ 180,00	€ 134.640,00
Mappale 1901	178	€ 180,00	€ 32.040,00
VALORE LOTTO 2			166.680,00 €

Per quanto sopra descritto, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene sia pari ad euro 166.680,00 (diconsi euro cento sessantaseimila seicentottanta/00==)

LOTTO N. 3: costituito dai mappali:

- 6) b.6) autorimessa in Arzachena, Foglio 40, mappale 3479 sub 23, categoria C/6, via Padova n.1, piano S1, superficie mq 34 mq

trattasi di unità immobiliare facente parte di maggior corpo edilizio, ubicato nella parte nord dell'abitato di Arzachena.

Si evidenzia che dalla consultazione dell'elaborato planimetrico del 2007 (costituzione) e del 2022 (ultimo in atti) emerge che il subalterno n. 23, oggetto della presente stima, **NON HA ACCESSO PREVISTO DAGLI SPAZI COMUNI.**

Si ritiene che tale indicazione sia puro e mero errore grafico in quanto, oltre l'accesso pedonale attraverso il sub 12 (corpo scale) dichiarato bene comune a tutti i subalterni, l'unico accesso carrabile è quello attraverso gli spazi comuni identificati con il subalterno n. 28, a loro volta collegati alla viabilità pubblica con accesso carrabile dalla via Tiziano (angolo via Padova), traversa della SS 125-Orientale Sarda ora denominato viale Costa Smeralda.

La superficie indicata ed utilizzata ai fini della stima è quella dichiarata in atti, con suddivisione in funzione della fruibilità effettiva del locale rispetto alle altezze interne.

Il valore di stima attribuibile al bene è quello medio di mercato, ricavato da indagini in loco, da consultazione di avvisi commerciali e da consultazione di atti pubblici stipulati per aree similari.

descrizione	sup	prezzo/mq	valore
LOTTO N. 3			
FOGLIO 40			
Mappale 3479			
SUB 237-parte	20	€ 750,00	€ 15.000,00
SUB 237-parte	14	€ 350,00	€ 4.900,00
VALORE LOTTO 3			€ 19.900,00

Per quanto sopra descritto, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene sia pari ad euro 19.900,00 (diconsi euro diciannovemila novecento/00)

CONCLUSIONI

Si allegano alla presente visure catastali, estratti di mappa, schede catastali immobili ed elaborati planimetrici, documentazione fotografica.

Tempio 12.10.2023

Il consulente incaricato
Geom. Vincenzo Capece