Ing. Massimo Ceresa
V.le Umberto I 40a 07100 Sassari -tel. 3803804101
Ord. Ing. SS e OT n.1524 pec ing.massimo.ceresa@ingpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato

Dott. GIOVANNI COTTONE

Curatore

Dott. GIANLUIGI DEGLI ESPOSTI ZOBOLI

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI IN CESPITE A LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 608/2025 – [redacted]

Ing. Massimo Ceresa
V.le Umberto I 40a 07100 Sassari -tel. 3803804101
Ord. Ing. SS e OT n.1524 pec ing.massimo.ceresa@ingpec.it

0. PREMESSA

il sottoscritto,

Massimo Ceresa con studio in Sassari, v.le Umberto I 40a, iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Sassari ed Olbia -Tempio al numero 1524, è stato incaricato dalla Curatela in qualità di ausiliario per svolgere una consulenza estimativa di valutazione dei beni immobili siti nei Comuni di Marrubiu (OR) e Uras (OR), in cespite alla società [redacted] in relazione alla liquidazione giudiziale in epigrafe.

Nello specifico detti immobili sono costituiti da:

1.

opificio industriale sito in Comune di Marrubiu (OR), Via Lisbona n. 17, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 2595, Sub. 6, 7, 8 e 9, e al Catasto Terreni alla medesima Particella 2595;

2.

Insieme di terreni siti nel Comune di Uras (OR), censiti al Catasto Terreni al Foglio 31, particelle 874, 286, 876, 322, 411, 175, 176, 177, 319, 178, 270.

Nel seguito di codesta relazione peritale, a fine di maggiore chiarezza espositiva, l'immobile di cui al punto 1. che precede viene denominato LOTTO 1 ed il gruppo di terreni di cui al punto 2. che precede viene denominato LOTTO 2

Entrambi i LOTTI sono stati visionati dallo scrivente in data 23-02-2026 alla presenza e con accompagnamento dello specializzato alla V.G. Dott. Francesco Favuzzi di Edicom S.r.l.

1.

LOTTO 1

1.1 Identificazione del bene

L 'identificazione fisica del bene è restituita dalle immagini che seguono:

immagine 1- inquadramento areo

immagine 2 – zoom di inquadramento aereo

L' identificazione catastale del bene è restituita dalle visure catastali dei subalterni 6,7,8,9 allegate in ANNESSO 1 a codesto elaborato.

Le visure allegate sono di tipo storico ergo permettono di comporre la storia dell'edificio relativamente all' ultimo ventennio.

1.2 descrizione del bene

Il bene in oggetto è costituito da un edificio insistente su sedime di mappale 2595 e composto da n. 4 subalterni, nello specifico 6, 7, 8, 9,

La rappresentazione grafica dei subalterni è restituita dal seguente elaborato planimetrico:

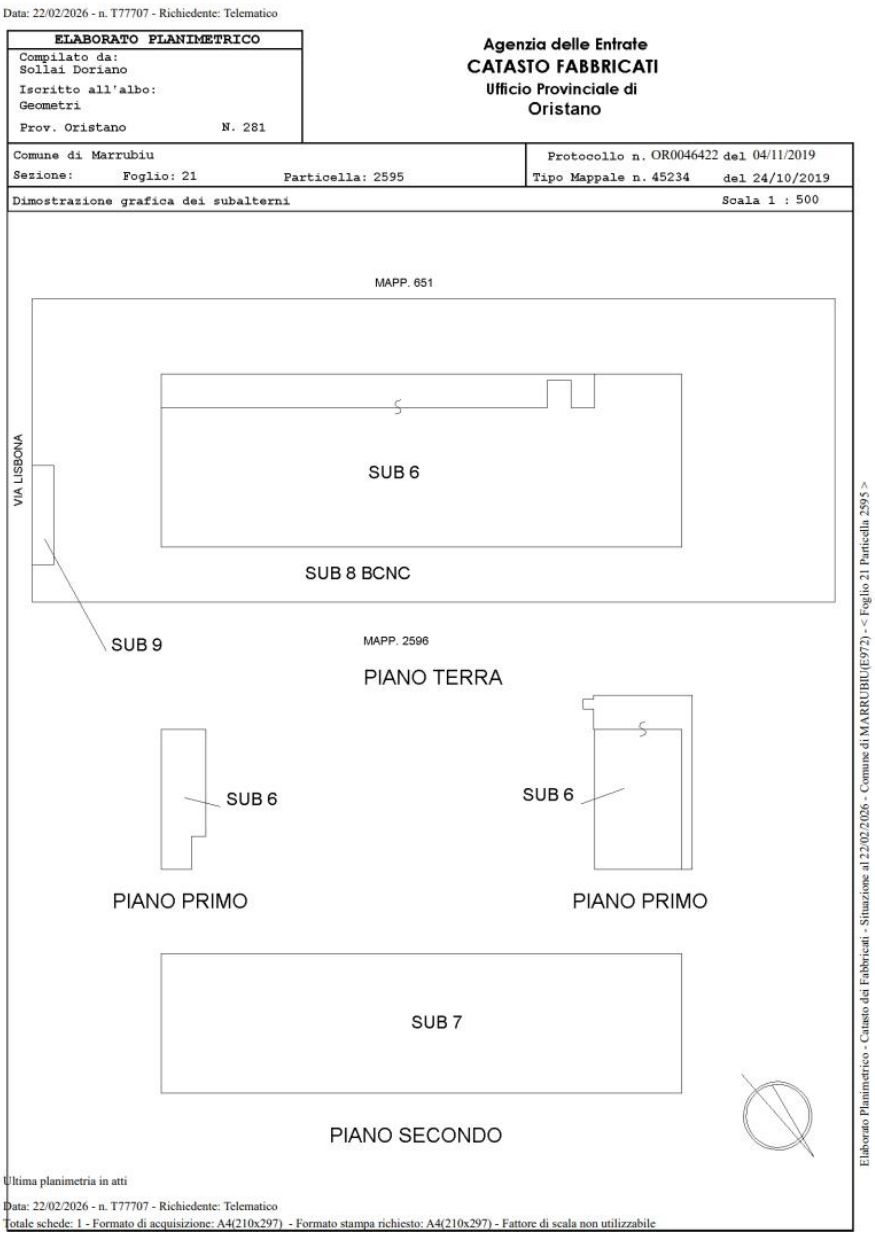

immagine 3

e, con maggiore dettaglio di partizione interna, dalla seguente planimetria:

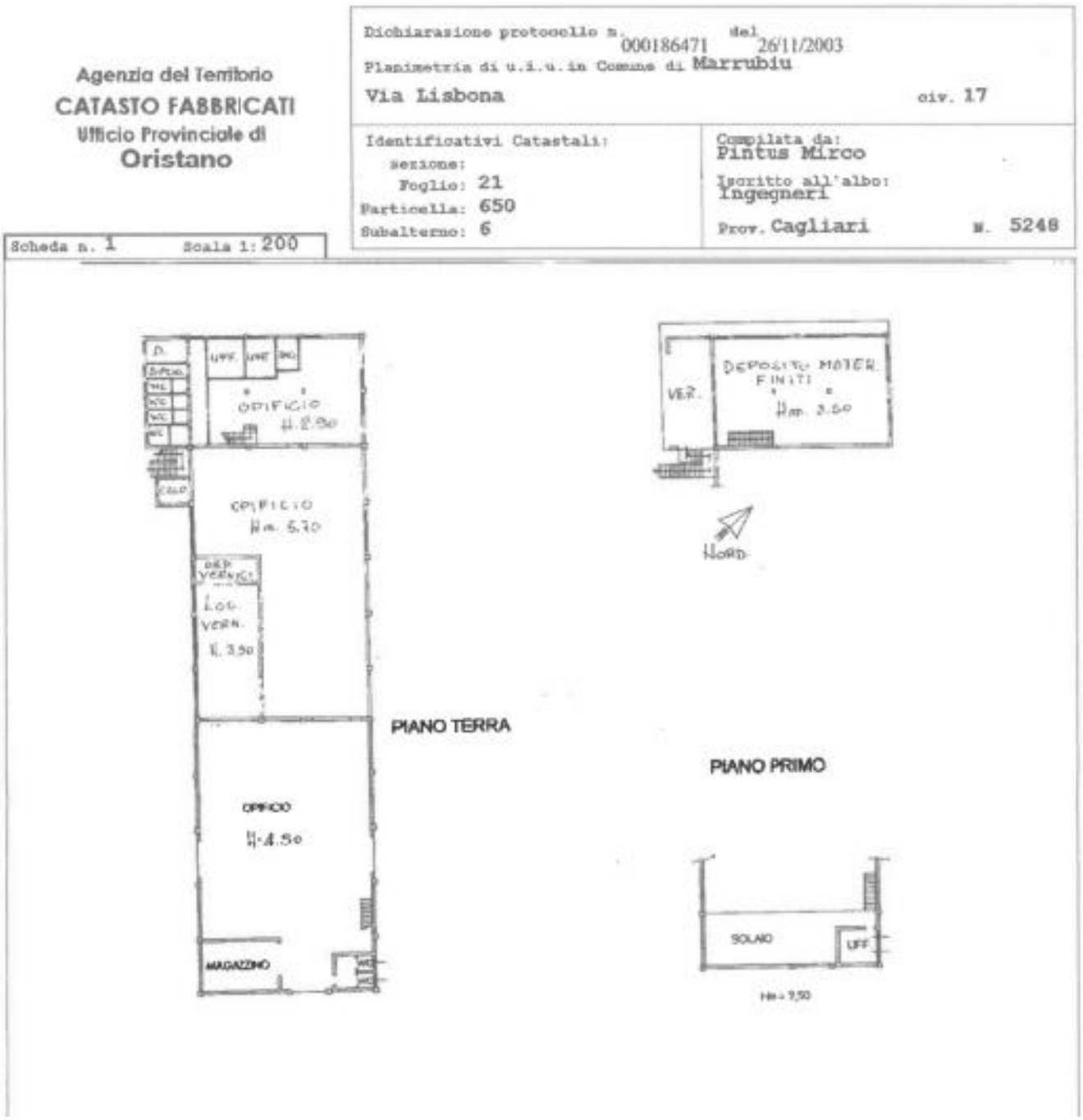

immagine 4

La costruzione insiste sul sedime di mappale 2595, il cui estratto di mappa è di seguito riprodotto per ingrandimento della porzione di interesse di Foglio 21:

immagine 5

Trattasi di capannone industriale in categoria catastale D1

L' edificio ha forma rettangolare ed è realizzato in muratura. Il tetto di copertura è realizzato in doppia falda e costituito da pannelli coibentati impermeabili

L' edificio si presenta in stato di conservazione buono per quanto riguarda l'edificato ed ottimo per quanto riguarda gli interni.

Per ulteriori descrizioni specifiche si riportano le seguenti immagini estratte dall' elaborato fotografico eseguito in sede di sopralluogo

immagine 6

immagine 7

immagine 8

immagine 9

immagine 10

immagine 11

immagine 12

immagine 13

immagine 14

immagine 15

immagine 16

immagine 17

immagine 18

immagine 19

immagine 20

immagine 21

immagine 22

immagine 23

immagine 24

immagine 25

immagine 26

immagine 27

immagine 28

immagine 29

immagine 30

immagine 31

immagine 32

immagine 33

1.3 Conformità catastale ed urbanistica

Il bene è conforme alla planimetria catastale (cfr. in particolare planimetria di immagine 5), non risultano in essere modifiche della stessa.

Per ciò che concerne la conformità urbanistica, l'edificio insiste nell'ambito delle ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" così come definite nel P.U.C. di Marrubiu. Trattasi di zone destinate ad attività produttive ed al commercio (come nel caso di specie).

Gli adempimenti urbanistici sono delineati nelle NTA del PUC, di cui si dà estratto

Interventi consentiti

Sono consentiti gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E'consentita la possibilità di costruire nello stesso lotto più corpi di fabbrica nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

Sono consentite volumetrie strettamente necessarie per attività di cava in atto in assenza di Piano Attuativo con un indice territoriale di 0,10 mc/mq.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività industriali ed artigianali purché non nocive ed inquinanti e un punto di appoggio di superficie utile massima di mq. 28,00 per il custode.

Quelle nocive ed inquinanti potranno essere ammesse solo se dotate di opportuni sistemi di pretrattamento che consentono l'immissione nella rete fognaria comunale di liquami di scarico le cui caratteristiche rispettino gli indici fissati dall'ente gestore. Gli scarichi in atmosfera dovranno avvenire con le modalità previste con DPR. 203/1988.

Parametri urbanistici

I parametri urbanistici previsti per la zona D sono i seguenti:

Indice fondiario: non superiore a 2,5 mc/mq

Indice di copertura: 0,40 mq/mq

Indice di utilizzazione: 0,80 mq/mq (rapporto tra la superficie dei pavimenti e la superficie del lotto)

Lotto minimo: mq. 600,00.

Altezza: l'altezza sarà determinata dal piano attuativo e comunque non potrà superare i ml. 10,00, ad eccezione di silos, impianti particolari e ciminiere.

Distanza dei confini: minimo ml. 6,00. È consentita limitatamente ad alcuni lotti, in conformità alle prescrizioni cartografiche del piano attuativo, la costruzione di fabbricati in aderenza per attività

artigianali di ridotta dimensione e molestia. Nel caso di accorpamento di più lotti le distanze vanno considerate per l'intero lotto ottenuto.

Distanza tra fabbricati: pari alla media dell'altezza dei fabbricati fronteggiantesi e con minimo assoluto di ml. 8,00.

I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a ml. 10,00.

La costruzione di fabbricati sul confine o su strada è consentita solo per la realizzazione di volumi tecnici imposti da norme speciali o particolari.

Standard urbanistici

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie di tali insediamenti. In tale area potranno essere inseriti volumi da destinare ad attività di interesse comune.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. Di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Piani attuativi

Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in presenza di piani attuativi, che devono essere estesi all'intero ambito continuo di zone D.

Il piano potrà prevedere convenzionamento per stralci, individuandone in planimetria i confini. Nel caso di presenza di attività produttive industriali, agroalimentari ed attività commerciali sarà opportuno separare le diverse attività prevedendo anche una fascia di verde, filtro tra le diverse zone. La concessione edilizia potrà essere negata in assenza di elaborati che illustrino lo studio della circolazione e dei parcheggi degli automezzi utilizzati per la lavorazione e per il trasporto dei materiali all'interno e verso l'esterno del lotto e del loro stazionamento per le operazioni di carico e scarico.

Tutte le imprese industriali e artigianali che intendono insediarsi nell'area prevista dal piano di fabbricazione, al fine di ottenere la relativa concessione comunale di costruzione, dovranno presentare progetto tecnico completo di tutti i particolari, compresi quelli di accesso viario, di recinzione, di parcheggio e di sistemazione a verde, nonché i fabbisogni idrici ed energetici e dati relativi agli scarichi di acqua industriale.

Nell'ambito della suddetta area è vietata la costruzione di fabbricati per uso abitazione.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati sarà oggetto di sistemazione esterna ed a verde quale dovrà risultare dall'elaborato tecnico.

1.4 Proprietà, Titolarità e Utilizzo del bene

La proprietà del bene è in cespite a [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà

La titolarità giunge in forza ad:

ATTO DI COMPRAVENDITA

Repertorio 8291,

raccolta 5356

datato 26 -08-2020,

ufficiale rogante Ermanno Camarano, Notaio in Viterbo,

registrato in Viterbo il 27-07-2020

al n. 7357 serie 17

trascritto in A.d.T. Oristano il 28-08-2020

al n. 4134 di R.G. e

n. 3416 di R.P.

1.5 Iscrizioni e Trascrizioni

a.

Trascrizione del 03-08-2012 R.P. 3181 R.G. 4086 Pubblico Ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 1944/1388 del 25-07-2012 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

b.

Trascrizione del 28-08-2020 R.P. 3466 R.G. 4314 Pubblico Ufficiale CAMMARANO ERMANNO Repertorio 8291/5356 del 25-08-2020 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

c.

Trascrizione del 19-05-2023 R.P. 2492 R.G. 3277 Pubblico Ufficiale EVANGELISTA ALICE Repertorio 1157/840 del 16-05-2023 ATTO TRA VIVI – PRELMINARE DI COMPRAVENDITA DI COSA ALTRUI

1.6 Gravami

Dall' Atto di Compravendita Repertorio 8291/5356, datato 26-08-2020, ufficiale rogante Ermanno Camarano, Notaio in Viterbo, registrato in Viterbo il 27-07-2020 si rileva che:

a)

La compravendita è effettuata con riserva di proprietà.

Il prezzo di vendita è suddiviso in quota iniziale alla stipula + parte residua da corrispondere con pagamento rateale in n. 65 rate.

All' attualità risultano corrisposte n. 50 rate.

15 rate risultano scadute ed insolute o future.

In forza a quanto menzionato il bene non può ritenersi completamente acquisito dall' acquirente e pertanto la proprietà rimane in capo al venditore fino al pagamento del residuo debito.

b)

Al medesimo atto di compravendita e nello specifico dall' Art 1 lett. d dello stesso, risulta che il lastrico solare (precedentemente definito come Sub 7) è gravato da un diritto di superficie in favore della società [redacted], per la durata di 25 anni decorrenti dall'entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico.

Tale diritto di superficie è costituito con Atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (cfr. lettera a. di paragrafo 1.5 che precede).

Detto diritto di superficie importa l'esistenza di una servitù prediale insistente sul Sub 6 (in qualità di fondo servente) nei confronti del Sub 7 (in qualità di fondo dominante).

Si dà atto che l'impianto fotovoltaico, la cui entrata in esercizio è condizione di decorrenza del diritto di superficie, all' attualità, non è stato realizzato dalla società [redacted]

1.7 STIMA DEL BENE

1.7.1 Stato di Consistenza Immobiliare di Lotto 1

Lo stato di consistenza immobiliare di Lotto 1, all' attualità, è restituito dalla seguente visura

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Oristano
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **26/02/2026**
Ora: **11:07:21**
Numero Pratica: **T164128**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARRUBIU		21	2595	45234	24/10/2019

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3						SOPPRESSO
6	via lisbona	17	T-1			LOCALE FALEGNAMERIA
7	via lisbona	17	2			LASTRICO SOLARE DI MQ. 994
8	via lisbona	17	T			BCNC CORTILE COMUNE AI SUB. 6, 7, 9
9	via lisbona	17	T			CABINA ELETTRICA

Visura telematica

A tale stato di consistenza, sulla scorta dei rilevamenti di planimetria evidenziati a paragrafo 1.2 che precede, così come dei rilevamenti di sopralluogo, corrisponde il seguente calcolo di superficie commerciale dell'immobile.

Partizione	Superficie	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Sub 6	1.220	1	1.220
Sub 8	1.937	0,05	96,85
Sub 9	38	0,15	5,70

Ne viene una superficie commerciale complessiva pari a mq 1.322,55 arrotondati in c.t a mq 1.323.

Si rileva che il Sub 7, accatastato individualmente in categoria F5, dunque come lastrico solare, di fatto costituisce la copertura, ovvero il tetto, dell'intero corpo di fabbrica, ovvero del Sub 6, ergo è parte integrante dello stesso.

Di conseguenza la relativa superficie commerciale, determinata in misura di mq 994, non restituisce alcun valore ottenibile da vendita a meno di suddividere il Lotto 1 in n. 2 sotto-lotti corrispondenti, rispettivamente, ai sub 6+sub 8+sub 9 ed al sub 7.

In questo caso, puramente ipotetico per quanto teoricamente possibile, la vendita del sub 7 risulterebbe irrealistica oltre che sostanzialmente impubblicabile, in forza al fatto che nessun prospetto compratore acquisterebbe un tetto in assenza del fabbricato dallo stesso coperto.

Pertanto si suggerisce che, in pubblicistica di vendita, l'immobile sia dichiarato come capannone industriale in categoria D1 di superficie commerciale pari a mq 1.323, completo di uffici, officina, locale tecnico separato e cortile di pertinenza di superficie pari a mq 1.937.

1.7.2 Criterio di stima

La presente relazione estimativa si basa principalmente sul postulato estimativo dello scopo ovvero sulla assunzione che uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che ne promuovono la stima.

In particolare il postulato dello scopo restituisce i 5 criteri di stima tipicamente usati nel protocollo estimativo, nello specifico

- valore di mercato;
- valore di costo
- valore di trasformazione;
- valore complementare
- valore di sostituzione

Nel caso in oggetto si utilizza un criterio basato sul valore di mercato

1.7.3 Metodo di stima

Per determinare il valore di mercato di Lotto 1 in linea di dottrina e principio, è possibile ricorrere a tre principali metodi valutativi, nello specifico:

1. Metodo Comparativo.

Il metodo comparativo, prevalentemente utilizzato per le abitazioni, si basa sull'analisi delle vendite di immobili simili, comparabili con quello oggetto di valutazione.
Tale metodo, largamente e prevalentemente utilizzato in conformità al protocollo degli standards di valutazione immobiliare internazionale (IVS), risulta particolarmente oggettivo laddove si disponga di comparabili significativi cioè collocati in un mercato immobiliare di riferimento omogeneo.

2. Metodo del Costo di Ricostruzione

Il metodo del costo di ricostruzione, si basa sul presupposto che il valore dell'unità immobiliare sia uguale o simile al costo di ricostruzione, eventualmente deprezzato se l'immobile non è nuovo, dell'immobile stesso.
Tale metodologia generalmente si adotta come ultima scelta se per qualche ragione non sono applicabili altri metodi.

3. Metodo Reddituale

Il metodo reddituale si basa sull'analisi dei flussi monetari prodotti dall'utilizzo dell'immobile che, capitalizzati con metodi di attualizzazione finanziaria, portano alla determinazione del valore di mercato.
Questo metodo prevede la simulazione della gestione dell'attività al fine di determinare i flussi di cassa della gestione per un periodo che, a seconda delle esigenze, si considera non inferiore a 5 anni e non superiore a 10 (generalmente pari alla durata dei contratti di locazione e gestione).
Il metodo consente di determinare una attualizzazione finanziaria tramite la quale si può conoscere il valore attualizzato dei flussi di cassa futuri.
Mediante l'opportuna applicazione di tassi di sconto e di capitalizzazione, i flussi di cassa futuri rappresentano il beneficio economico che l'investitore o il potenziale acquirente può attendersi, identificando pertanto il valore del bene, secondo specifiche condizioni di mercato.

Nel caso di specie, in forza a quanto sopra evidenziato ed alle informazioni fornite o reperite, appare evidente che il metodo comparativo, costituisce la metodologia maggiormente oggettiva. Esso sarà pertanto applicato in questa elaborazione.

Tale metodo (di seguito definito con l'acronimo MCA) si basa sulla considerazione che il mercato fissa il prezzo di un generico bene allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili (di seguito COMPARABILI).

Nella sostanza, MCA è una procedura di comparazione in cui la stima dell'immobile oggetto (di seguito TARGET) viene effettuata in base agli elementi tecnici e/o economici che provocano una variazione del prezzo, gli stessi essendo le **caratteristiche immobiliari**.

La procedura consiste nell'effettuare delle correzioni sistematiche sul prezzo rilevato di ciascun COMPARABILE, attraverso la definizione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame e delle loro differenze rispetto al TARGET

Questo procedimento ha il fine di eliminare le differenze tra il generico COMPARABILE ed il TARGET, in tal modo portando il COMPARABILE nelle condizioni del TARGET.

Il risultato finale è quello di avere più prezzi del TARGET, non più dei comparabili, che mediati sul numero complessivo dei comparabili stessi esaminati restituisce il valore cercato.

Le correzioni sono restituite dalla seguente relazione:

$(PCC)n = \sum (PMARG)i * DELTAi$ (RF1)

ove,

(PCC)n = correzione del prezzo rilevato del comparabile n-esimo riferito alla caratteristica i-esima, ovvero il prezzo della caratteristica.
Esso esprime la correzione da assegnare al prezzo rilevato per convertire il comparabile alle condizioni del target

(PMARG)i = prezzo marginale della caratteristica i-esima dell'immobile.

DELTAi = differenza quantitativa tra la caratteristica i-esima dell'obbiettivo e quella del comparabile.

Una volta determinato il vettore (PCC)n per ogni comparabile e sommando algebricamente tale valore al prezzo rilevato si otterranno con la (RF1) n prezzi corretti (PC)n che mediati aritmeticamente restituiscono il valore di stima del target con la seguente relazione

$(PTARGET) = (\sum i=1, n\ (PC)n) / n$ (RF2)

1.7.4 Calcolo

Nel caso in oggetto il reperimento diretto di comparabili dai quali estrarre il dato specifico fondamentale, ossia un valore di €/mq da applicare al target, risulta difficoltoso in quanto la zona urbanistica omogenea (tipo D) destinata ad attività produttive oltre ad essere geograficamente ristretta presenta una popolazione di comparabili assai esigua in numero (cfr. immagini 1 e 2).

Ciò introduce un potenziale elemento di indeterminazione in una metodologia di tipo comparativo dal momento che viene a mancare, interamente, la possibilità di formulare una tabella di comparabili sulla base di atti di compravendita certi.

Pertanto, al fine di risolvere l'indeterminazione, la tabella dati viene creata utilizzando i seguenti rilevamenti:

- Valori medi OMI di riferimento
- Annunci pubblicati e spandendo l'area territoriale di ricerca

Per ciò che concerne i valori OMI

In questo elaborato i valori medi OMI si ottengono per mezzo del framework GEOPOI che mette a disposizione, in modo centralizzato e condiviso, una univoca interfaccia di mappe cartografiche che consentono di comporre visivamente in modo rapido ed intuitivo l'interpretazione dei dati statistici sul territorio italiano. Sulla trama cartografica di base di GEOPOI vari settori della Pubblica Amministrazione, e nello specifico l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, geo-riferiscono i propri punti di interesse consentendo l'accesso al servizio di consultazione delle quotazioni.

Per mero tuziorismo si ritiene opportuno elaborare ulteriormente circa l'utilizzo di una comparazione mono parametrica basata su tabelle OMI.

Le tabelle OMI corrispondono ad un'attribuzione di valore ad un immobile o terreno. Tale valore è infatti il parametro principale per determinare l'importo delle tasse e delle imposte per vendita, successione, donazione e calcolo di TARI e IMU.

Le quotazioni immobiliari OMI vengono utilizzate dall'Agenzia delle Entrate per compiere accertamenti sul valore e, se utilizzate come riferimento univoco, non hanno valore probatorio per dimostrare l'effettivo valore di un edificio.

Le quotazioni immobiliari OMI possono tuttavia tornare assai utili nella definizione di valore di massima in quanto restano ad ogni modo un ottimo punto di riferimento per essere in grado di valutare se il prezzo di vendita dell'immobile e capire se la stima rientra nella media ed è attendibile.

Esse vengono pubblicate e aggiornate due volte annualmente ed inserite in una banca dati che copre tutto il territorio nazionale.

La banca dati è riferita ad ogni Comune a sua volta suddiviso in zone omogenee.

Ogni zona omogenea fa parte di una fascia che rappresenta la collocazione, centrale o periferica che sia, dell'edificio o del terreno.

Viene individuata un ulteriore fascia corrispondente al valore minimo e a quello massimo in funzione della destinazione d' uso.

In sostanza, determinata la zona omogenea, a destinazioni d'uso diverse corrispondono valori diversi ed

il calcolo per stabilire quotazioni immobiliari OMI viene elaborato considerando:

- edifici prevalenti nella zona considerata, di conseguenza l'immobile più frequente sul mercato circostante;
- stato di conservazione più comune in parti limitrofe;
- (soprattutto) superficie commerciale.

Ciò posto, per il caso di specie, si rilevano i seguenti valori OMI

Tabella 0

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: ORISTANO
Comune: MARRUBIU
Fascia/zona: Extraurbana/AGRO
Codice zona: R1
Microzona: 1
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	Normale	180	240	L	,9	1,2	L
Capannoni tipici	Normale	180	240	L	,9	1,2	L
Laboratori	Normale	335	475	L	1,8	2,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Per ciò che concerne gli annunci pubblicati si rilevano i dati riportati in tabella 1

Tabella 1

Comparabili Rilevati	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**	**COMP 4**	**COMP 5**	**COMP 6**
Tipologia	**Locale via Arborea Marrubiu dest RSA**	**Capannone Adiacente SS131**	**Complesso espositivo Adiacente SS131**	**Capannone su SS 292**	**Capannone zona Industriale SIAMAGGIORE**	**Cpannone utilizzo deposito**
CAT CATASTALE	**C1**	**D8**	**C1**	**D1**	**D1**	**D8**
FONTE	Aste Florio rif 4497693	Capannoni Sardegna rif 34367060	Agenzia Immobiliare rif 34841888	Abitare di Giusto Barbara rif 122505194	**Oristano Casa Affiliato Tecnocasa rif 31731778**	privato codice 31948191
PREZZO RILEVATO	**506.150**	**190.000**	**3.000.000**	**300.000**	**215.000**	**625.000**

Sulla scorta degli stessi si formula la seguente tabella dati

Tabella 2

Comparabili Rilevati	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**	**COMP 4**	**COMP 5**	**COMP 6**	**OGGETTO**
Tipologia	**Locale via Arborea Marrubiu dest RSA**	**Capannone Adiacente SS131**	**Complesso espositivo Adiacente SS131**	**Capannone su SS 292**	**Capannone zona Industriale SIAMAGGIORE**	**Cpannone utilizzo deposito**	
CAT CATASTALE	**C1**	**D8**	**C1**	**D1**	**D1**	**D8**	**A/2**
FONTE	Aste Florio rif 4497693	Capannoni Sardegna rif 34367060	Agenzia Immobiliare rif 34841888	Abitare di Giusto Barbara rif 122505194	**Oristano Casa Affiliato Tecnocasa rif 31731778**	privato codice 31948191	
PREZZO RILEVATO	**506.150**	**190.000**	**3.000.000**	**300.000**	**215.000**	**625.000**	
DATA RILEVAMENTO	01/06/2025	28/02/2026	01/01/2024	28/02/2026	01/06/2025	01/01/2026	**28/02/2026**
DELTA data	-8	0	-26	0	-8	-2	**0**
Saggio variazione annuo prezzo	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	
PREZZO marginale data	-210,90	-79,17	-1.250,00	-125,00	-89,58	-260,42	
PREZZO caratteristica data = correzione data	**1.687**	**0**	**32.500**	**0**	**717**	**521**	
SUPERFICIE m2	**1.445**	**1.400**	**11.000**	**1.089**	**745**	**3.000**	**1.323**
DELTA superficie	-122	-77	-9.677	234	578	-1.677	**0**
PREZZO superficie/m2	350	136	273	275	289	208	
Prezzo marginale superficie/m2	279	279	279	279	279	279	
PREZZO caratteristica superficie = correzione superficie	**-34.030**	**-21.483**	**-2.699.883**	**65.286**	**161.262**	**-467.883**	
PREZZO CORRETTO caratteristiche quantitative	**473.807**	**168.517**	**332.617**	**365.286**	**376.979**	**157.638**	**312.474**

che restituirebbe un valore del Lotto 1 pari ad € 312.474

Il condizionale è d' obbligo in forza alla eseguenti considerazioni:

a)

la valutazione che precede, Procedimento MCA, tiene conto delle sole caratteristiche quantitative ovvero di parametri esprimibili con una unità di misura quantificata con un numero razionale (nel caso di specie ci si limita a considerare il campo dei numeri relativi a fini di arrotondamento).

Pertanto il valore che precede deve essere corretto per tener conto delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

b)

per la valutazione delle caratteristiche qualitative a dottrina il metodo più oggettivo e corretto è quello della costruzione di un sistema (in senso algebrico) di stima.

Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra il TARGET ed i COMPARABILI, svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da **m** equazioni lineari (una per ogni COMPARABILE di prezzo noto o rilevato), in **n+1** incognite.

Tali incognite sono rappresentate

- dal valore di mercato (1 incognita)
- dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame (n incognite).

Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. Ad esempio siano Je K due generici COMPARABILI di indice j e k .

La differenza tra i relativi prezzi **Pj** e **Pk** è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari **CTRjk** delle rispettive caratteristiche, che viene dunque essere così formulata

Vjk = Pj - Pk = (CTRj1 – CTRk1) * p1 + (CTRj2 – CTRk2) * p2 + … + (CTRjn – CTRkn) * pn (RF3)

In questa formulazione i **pi** (con i = 1…n) sono esattamente i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate.

Sviluppando la RF3, il sistema assume la seguente forma elementare:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^{n} (CTR_{1i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^{n} (CTR_{2i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ \quad \cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^{n} (CTR_{mi} - CTR_{0i}) \cdot P_i \end{cases}$$

ove:

Pj è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare **j-esima** (con i = 1…m)

V è il valore di prima approssimazione del TARGET

CRTji rappresenta la caratteristica **i-esima** (con 1 = 1…n) della generica compravendita j**-esima**

pi è il prezzo marginale della caratteristica **i-esima**

Utilizzando la notazione algebrica delle matrici, il sistema assume una formulazione compatta e la RF3 diventa

p = 1/D * P

ove:

p è il vettore di stima costituito come visto da n+1 elementi (il valore ed i prezzi marginali)
P è il vettore dei termini noti i prezzi dei COMPARABILI)
D è la matrice delle differenze dei CTR.

Trattandosi di un sistema lineare di equazioni di primo grado (dunque risolvibile con semplice calcolo algebrico), possono naturalmente presentarsi 3 e solo 3 casi

1.

il sistema è determinato in quanto il determinante della Matrice D è ≠0, la matrice non è singolare ergo esiste una ed una sola soluzione;

2.

il sistema è sotto-determinato in quanto m < n+1, la soluzione può essere trovata utilizzando la tecnica di calcolo dell'inversa generalizzata (laboriosa se implementata manualmente, rapida e semiautomatica utilizzando un foglio di calcolo)

3.

il sistema é sovra-determinato in quanto m ≥ n+1, la soluzione può essere trovata interpolando i minimi quadrati (Gaussiani)

Orbene

Nel caso di specie la creazione di un sistema di stima, è **di fatto** ridondante in quanto le caratteristiche qualitativa essenziale, e di peso largamente superiore a tutte le caratteristiche qualitative immaginabili, sono 2 ovvero:

1. la posizione In adiacenza a SS131 (ovvero l'asse viario più importante della Sardegna)

2. la possibilità di frazionare il lotto in 2 sotto-lotti, come citato.

Fatte le opportune considerazioni, al fine di dare contezza agli assets qualitativi sopra definiti, si assegna all' immobile un coefficiente di merito assoluto in misura di 1,15

Si corregge pertanto il valore di Lotto 1 precedentemente determinato in misura di

€ (312.474 * (1,15 -1) = € 46,871

per un valore finale, quindi, di € 312.474 + 46.871 = **€ 359.345**

1.7.5 Verifica di congruenza complessiva

Si segnala che in precedenza, segnatamente in sede di domanda di concordato preventivo è stata elaborata perizia di stima del valore di mercato del Lotto 1 con metodo comparativo (PER2)

Tale perizia, ottenuta dalla Curatela, valuta il valore di mercato del lotto in esame in misura di € 410.000 come somma dei subalterni 6,8,9 in misura di € 390.000 + subalterno 7 in misura di € 40.000.

Come precedentemente chiarito non si considera corretto considerare il subalterno 7 come elemento indipendente, salvo considerare in tale caso un valore pari a € 0.

Ne viene che la differenza complessiva reale tra le due valutazioni è pari a € 30.655

In termini di valore specifico questo elaborato valuta il lotto 1 in misura di € 271,61/mq con un coefficiente di merito pari a 1,15.

Deducendo il valore specifico del coefficiente di merito (pari a 271,61 *0,15) = € 40,5 dal valore determinato, si ottiene un valore di comparazione in condizioni OMI (pari a 272,61 -40,5) = € 231,11.

Tale valore è appena al di sotto (2,25%) del valore massimo OMI come deve essere nel caso di specie viste le ottime condizioni qualitative.

Si ritiene pertanto che il valore complessivo determinato per il Lotto 1 è sostanzialmente congruo.

2.

LOTTO 2

2.1 Identificazione del bene

L 'identificazione fisica del bene è restituita dalle immagini che seguono:

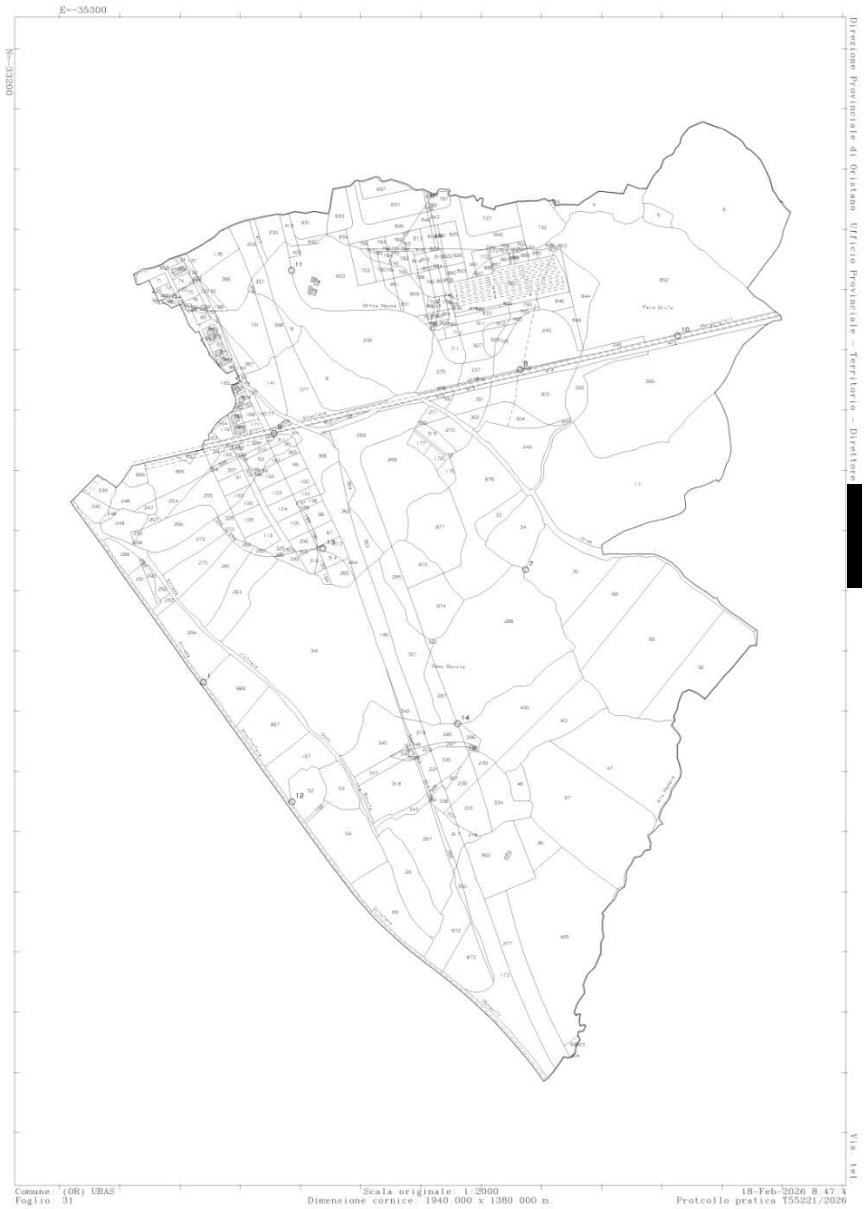

immagine 34 – Foglio 31

immagine 35 – zoom di Foglio 31 – evidenza dei mappali di interesse

Ad immagine 35 corrisponde l'identificazione catastale ed urbanistica riportata nella tabella che segue

Tabella 3

id	catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. mq	Rendita Dom. €	Rendita Agr. €	Destinazione Urbanistica
1	TERRENI	31	175	Seminativo	3	834	1,51	0,86	Zona E2 - Zona Agricola Principale
2	TERRENI	31	176	Seminativo	3	792	1,43	0,82	Zona E2 - Zona Agricola Principale
3	TERRENI	31	177	Seminativo	3	764	1,38	0,79	Zona E2 - Zona Agricola Principale
4	TERRENI	31	178	Seminativo	3	263	0,48	0,27	Zona E2 - Zona Agricola Principale
5	TERRENI	31	270	Seminativo	3	2.140	3,87	2,21	Zona E2 - Zona Agricola Principale
6	TERRENI	31	286	Pascolo	3	34.539	27,76	23,19	Zona E2 - Zona Agricola Principale
7	TERRENI	31	319	Seminativo	3	1.286	2,32	1,33	Zona E2 - Zona Agricola Principale
8	TERRENI	31	322	Pascolo	3	200	0,15	0,13	Zona E2 - Zona Agricola Principale
9	TERRENI	31	411	Seminativo	3	239	0,43	0,25	Zona E2 - Zona Agricola Principale
10	TERRENI	31	874	Seminativo	3	6.071	10,97	6,27	Zona E2 - Zona Agricola Principale
11	TERRENI	31	876	Pascolo	3	17.163	13,3	11,92	Zona E2 - Zona Agricola Principale

2..2 descrizione del bene

Trattasi di un lotto di terreno continuo, fatto salvo il mappale 411.

Il centro del poligono equivalente ricavabile da immagine 35 giace a circa 500 mt dal raccordo tra la strada complanare est di Uras e la strada SS 131.

I confini sono ben rappresentati in immagine 35

La superficie complessiva del lotto è determinata in misura di 64 291 mq.

All' interno del lotto è presente un edificato come da immagine che segue:

immagine 36 – vista da mappale 175 (mappale 411 retro a sx)

immagine 37

immagine 38

immagine 39

immagine 40

2.3 conformità catastale ed urbanistica

Il bene in esame ovvero l'intero lotto di terreni ricade

a livello comunale nella zona E2. Zona Agricola Principale. Tale zona è disciplinata urbanisticamente dall' Art 10 delle Norme Tecniche Attuative allegate al PUC

a livello provinciale nella zona Ambito Paesaggistico Golfo di Oristano. Tale zona è disciplinata dagli artt 12,13,14,15 delle Norme tecniche Attuative allegate al PPR

a livello regionale nell' Ambito del Parco Geominerario storico ed Ambientale della Sardegna disciplinato da D.M. 16/10/2001 e successivo D.M. 06/09/2016

2.4 Proprietà, Titolarità ed Utilizzo del bene

La proprietà del bene è in cespite a [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La titolarità giunge in forza ad ATTO DI COMPRAVENDITA

repertorio 52042,

raccolta 17616

datato 05 -08-2020,

ufficiale rogante Alfonso Venturi, Notaio in Terralba e

trascritto in Agenzia del Territorio Oristano il 02-09-2020 al n. 4353 di R.G. e n. 3495 di R.P.

2.5 Iscrizioni e Trascrizioni

a.

Trascrizione del 28-12-2000 R.P. 6356 R.G. 8111 Pubblico Ufficiale ANGOTZI PIERO, Repertorio 109227 del 28-11-2000 - ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

b.

Trascrizione del 02-09-2020 R.P. 3495 R.P. 3495 R.G. 4353 Pubblico Ufficiale VENTURI ALFONSO, Repertorio 52042/17616 del 05-08-2020 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

c.

Annotazione del 31-01-2022, R.P. 53, R.G. 531 Pubblico Ufficiale BRACCONE GIOVANNIBATTISTA, Repertorio 136621/46686 del 27-01-2022 - ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

d.

Trascrizione del 10-03-2022, R.P. 1134, R.G. 1406 Pubblico Ufficiale TOSCANO MASSIMO Repertorio 180079/60510 del 25-02-2022 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

e.

Nota Trascrizione, R.G. 531, R. P. 53-2022 del 3-01-2022 su A. E. Ufficio Provinciale di ORISTANO – Territorio

2.6 Gravami

Non risultano ulteriori gravami

2.7 STIMA DEL BENE

2.7.1 Stato di Consistenza Immobiliare di Lotto 2

Lo stato di consistenza immobiliare di Lotto 2, all' attualità, è restituito dalla seguente tabella

Tabella 4

id	catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. mq
1	TERRENI	31	175	Seminativo	3	834
2	TERRENI	31	176	Seminativo	3	792
3	TERRENI	31	177	Seminativo	3	764
4	TERRENI	31	178	Seminativo	3	263
5	TERRENI	31	270	Seminativo	3	2.140
6	TERRENI	31	286	Pascolo	3	34.539
7	TERRENI	31	319	Seminativo	3	1.286
8	TERRENI	31	322	Pascolo	3	200
9	TERRENI	31	411	Seminativo	3	239
10	TERRENI	31	874	Seminativo	3	6.071
11	TERRENI	31	876	Pascolo	3	17.163

A tale stato di consistenza, corrisponde una superficie commerciale complessiva pari a:

mq 64.291

2.7.2 e.3 Criterio e metodo di stima

Si adotta un metodo di stima basato sul valore di mercato da determinarsi con metodo comparativo

2.7.4 Calcolo

Nel caso in oggetto si riproduce, con le necessarie modificazioni, la metodologia di calcolo vista per il Lotto 1

A tale proposito occorre dire che il Lotto in valutazione giace interamente in zona E2, ciò limita fortemente le possibilità di sviluppo commerciale dei terreni.

In altre parole la destinazione urbanistica pervista nel PUC impedisce ogni utilizzo diverso da pascolo o da seminativo ergo, diversamente dal Lotto 1, non esiste alcuna indeterminazione o difficoltà nella determinazione di comparabili di confronto.

Gli unici possibili ed ammissibili dati di comparazione sono pertanto i valori agricoli medi (VAM) ed eventuali dati certi provenienti da compravendite.

Per ciò che concerne i valori VAM, essi sono elaborati e reperibili dall' Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), in altre parole l'equivalente per i terreni agricoli dei valori OMI per i fabbricati.

Anche le tabelle OVA, come le OMI, dividono il territorio nazionale in zone omogenee per le quali è assegnato un valore minimo e massimo alla superficie di 1 ettaro.

Nel caso di specie i dati rilevati sono riportati nella seguente

Tabella 5

Qualità	Valore minimo €/ha	Valore massimo €/ha
Seminativo	11.000	19.000
Seminativo Iirriguo	20.000	34.000
Frutteto	25.000	41.000
Vigneto comune	20.000	36.000
Uliveto	14.000	31.000
Pascolo	5.000	9.000
Bosco alto fusto	3.100	8.000
Bosco ceduo	1.100	4.100
Incolto	1.100	2.100
Risaia	21.000	35.000
Orto irriguo	23.000	39.000
Vigneto DOC	26.000	46.000
Culture floreali	27.000	46.000

Ne viene un valore medio specifico a mq in misura di

€ 1,5 /mq per i terreni ad uso seminativo

€ 0,7/mq per i terreni uso pascolo

Nel caso di specie risulta un valore complessivo in misura di

Qualità	**Superficie**	**Valore € /mq**	**Valore totale €**
Seminativo	12.389	1,5	**18.583,50**
Pascolo	51.902	0,7	**36.331,40**
Valore complessivo			**54.914,90**

Tale valore corrispondente ad un valore specifico di € 0,854/mq deve essere comparato con un dato certo costituito dall' atto di compravendita ove TMP a fronte del pagamento di € 140.000 acquista la piena proprietà di un lotto di terreni di superficie complessiva pari a 91.357 mq con un prezzo specifico di € 1,53 /mq.

La media tra i due valori specifici restituisce la misura di (0,854+1,53) /2 = **€ 1,19/mq**

Pertanto il valore corretto di Lotto 2 è determinato in misura di **€ 76.506**

2.5. Verifica di congruenza complessiva.

Si segnala che in precedenza, segnatamente in sede di domanda di concordato preventivo è stata elaborata perizia di stima del valore di mercato del Lotto 2 con metodo comparativo (PER2).

Tale perizia, ottenuta dalla Curatela, valuta il valore di mercato complessivo del lotto in esame in misura di € 90.000

Ne viene che la differenza complessiva reale tra le due valutazioni è pari ad € 13. 494,00 con una divergenza del 15%.

In termini di valore specifico unitario questo elaborato valuta il Lotto 2 in misura di € 1,19/mq

Si ritiene che tale valore specifico unitario, per un terreno totalmente inedificabile e non suscettibile di alcuna variazione edificatoria, è sostanzialmente congruo

3.
CONCLUSIONI

Sulla scorta delle elaborazioni che precedono si formulano i seguenti valori di stima per i lotti in oggetto:

LOTTO 1 – fabbricati - valutato in misura di € 359.345,00 arrotondato in c.t. ad € **360.000,00**;

LOTTO 2 – terreni - valutato in misura di € 76.506,00 arrotondato in c.t. ad € **76.500,00.**

Per un valore complessivo totale in misura di **€ 436.500,00**

Sassari

17-03- 2026

Con la massima Osservanza

in fede

l'ausiliario

Dott. ing. Massimo Ceresa

ORDINE INGEGNERI
PROVINCE DI SASSARI
E OLBIA TEMPIO
N. 1524 Dott. Ing. Ceresa Massimo
Ingegnere civile ambientale, industriale e dell'informazione – Sezione A - Settore a, b, c

Allegati:

ANNESSO 1 - **Visure Catastali storiche con Intestati**

ANNESSO 2 - **Nota parcella**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/02/2026

Dati identificativi: Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **6**
Busta mod.58: **537**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595**

Classamento:
Rendita: **Euro 6.088,00**
Categoria **D/1**[a)]
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **6**
Indirizzo: VIA LISBONA n. 17 Piano T-1

Intestati catastali

1. [redacted]

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 26/11/2003 al 29/09/2005
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **650** Subalterno **6**

FUSIONE del 26/11/2003 Pratica n. 186471 in atti dal 26/11/2003 FUSIONE (n. 3463.1/2003)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** *Particella* **650** *Subalterno* **4**
Foglio **21** *Particella* **650** *Subalterno* **5**

dal 29/09/2005
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **6**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. OR0106738 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31450.2/2005)

Indirizzo

dal 26/11/2003 al 29/09/2005
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **650** Subalterno **6**
VIA LISBONA n. 17 Piano T-1
Busta mod.58: **537**

FUSIONE del 26/11/2003 Pratica n. 186471 in atti dal 26/11/2003 FUSIONE (n. 3463.1/2003)

dal 29/09/2005
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **6**
VIA LISBONA n. 17 Piano T-1
Busta mod.58: **537**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. OR0106738 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31450.2/2005)

Dati di classamento

dal 26/11/2003 al 04/10/2004
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **650** Subalterno **6**
Rendita: **Euro 6.088,00**
Categoria **D/1[a)]**
Busta mod.58: **537**

FUSIONE del 26/11/2003 Pratica n. 186471 in atti dal 26/11/2003 FUSIONE (n. 3463.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 04/10/2004 al 29/09/2005
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **650** Subalterno **6**
Rendita: **Euro 6.088,00**
Categoria **D/1[a)]**
Busta mod.58: **537**

VARIAZIONE del 04/10/2004 Pratica n. OR0097329 in atti dal 04/10/2004 VER CL DOCFA DM 701/94 SP (n. 3259.1/2004)

dal 29/09/2005
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **6**
Rendita: **Euro 6.088,00**
Categoria **D/1[a)]**
Busta mod.58: **537**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. OR0106738 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31450.2/2005)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MARRUBIU (E972)(OR) Foglio 21 Particella 650 Sub. 6

1. [redacted]
dal 26/11/2003 al 29/09/2005
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FUSIONE del 26/11/2003 Pratica n. 186471 in atti dal 26/11/2003 FUSIONE (n. 3463.1/2003)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MARRUBIU (E972)(OR) Foglio 21 Particella 2595 Sub. 6

1. [redacted]
dal 29/09/2005 al 26/08/2020
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. del 29/09/2005 Pratica n. OR0106738 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31450.2/2005)

1. [redacted]
sede in ROMA (RM)
dal 26/08/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 26/08/2020 Pubblico ufficiale CAMMARANO ERMANNO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 8291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3466.1/2020 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 28/08/2020

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/02/2026

Dati identificativi: Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595**

Classamento:

Categoria **F/5**[a)], Consistenza **994 m²**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **7**
Indirizzo: VIA LISBONA n. 17 Piano 2

Intestati catastali

1. [redacted]

sede in SANTA MARIA LA CARITA' (NA)

Diritto di: Superficie per 1/1

2. [redacted]

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 10/07/2012
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **7**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/2012 Pratica n. OR0114641 in atti dal 10/07/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1139.1/2012)

Indirizzo

dal 10/07/2012
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **7**
VIA LISBONA n. 17 Piano 2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/2012 Pratica n. OR0114641 in atti dal 10/07/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1139.1/2012)

Dati di classamento

dal 10/07/2012
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **7**
Categoria **F/5**[a)], Consistenza **994 m²**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/2012 Pratica n. OR0114641 in atti dal 10/07/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1139.1/2012)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MARRUBIU (E972)(OR) Foglio 21 Particella 2595 Sub. 7

1. [redacted]
dal 10/07/2012 al 25/07/2012
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/2012 Pratica n. OR0114641 in atti dal 10/07/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1139.1/2012)

1. [redacted]
dal 25/07/2012 al 26/08/2020
Diritto di: Superficie per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 25/07/2012 Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 1944 - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE Nota presentata con Modello Unico n. 3180.1/2012 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 03/08/2012

2. [redacted]
dal 25/07/2012 al 26/08/2020
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

1. [redacted]
dal 25/07/2012
Diritto di: Superficie per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 25/07/2012 - COMPLETAMENTO DITTA Voltura n. 5307.1/2024 - Pratica n. OR0032937 in atti dal 10/06/2024

2. [redacted]
dal 25/07/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

4. Atto del 26/08/2020 Pubblico ufficiale CAMMARANO ERMANNO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 8291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3466.2/2020 Reparto PI di ORISTANO in atti dal

➢ **1.** [redacted]
sede in ROMA (RM)
dal 26/08/2020 al 25/07/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

28/08/2020

Visura telematica

Legenda

a) F/5: Lastrico solare

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/02/2026

Dati identificativi: Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **8**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595**

Indirizzo: VIA LISBONA n. 17 Piano T

Dati identificativi

dal 28/05/2002 al 29/09/2005
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **650** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 28/05/2002 Pratica n. 74676 in atti dal 28/05/2002 COSTIT. B.C.N.C. (n. 1397.1/2002)

dal 29/09/2005 al 04/11/2019
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **3**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. OR0106738 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31449.1/2005)

dal 04/11/2019
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 04/11/2019 Pratica n. OR0046422 in atti dal 04/11/2019 RIDUZIONE DI BCNC (n. 9510.1/2019)

Indirizzo

dal 28/05/2002 al 29/09/2005
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **650** Subalterno **3**
VIA LISBONA n. 17 Piano T
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 28/05/2002 Pratica n. 74676 in atti dal 28/05/2002 COSTIT. B.C.N.C. (n. 1397.1/2002)

dal 29/09/2005 al 04/11/2019
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **3**
VIA LISBONA n. 17 Piano T
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. OR0106738 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31449.1/2005)

dal 04/11/2019
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **8**
VIA LISBONA n. 17 Piano T
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 04/11/2019 Pratica n. OR0046422 in atti dal 04/11/2019 RIDUZIONE DI BCNC (n. 9510.1/2019)

Dati di classamento

dal 28/05/2002 al 29/09/2005
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **650** Subalterno **3**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 28/05/2002 Pratica n. 74676 in atti dal 28/05/2002 COSTIT. B.C.N.C. (n. 1397.1/2002)

dal 29/09/2005 al 04/11/2019
Immobile predecessore
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **3**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. OR0106738 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31449.1/2005)

dal 04/11/2019
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **8**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 04/11/2019 Pratica n. OR0046422 in atti dal 04/11/2019 RIDUZIONE DI BCNC (n. 9510.1/2019)

Visura telematica

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/02/2026

Dati identificativi: Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595**

Classamento:
Rendita: **Euro 87,00**
Categoria **D/1**[a)]
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **9**
Indirizzo: VIA LISBONA n. 17 Piano T

Intestati catastali

1. [redacted]

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 04/11/2019
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **9**

(ALTRE) del 03/11/2019 Pratica n. OR0046354 in atti dal 04/11/2019 STRALCIO DA BCNC (n. 678.1/2019)

Indirizzo

dal 04/11/2019
Immobile attuale
Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**
Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **9**
VIA LISBONA n. 17 Piano T

(ALTRE) del 03/11/2019 Pratica n. OR0046354 in atti dal 04/11/2019 STRALCIO DA BCNC (n. 678.1/2019)

Dati di classamento

dal 04/11/2019

Immobile attuale

Comune di **MARRUBIU (E972) (OR)**

Foglio **21** Particella **2595** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 87,00**

Categoria **D/1**[a)]

(ALTRE) del 03/11/2019 Pratica n. OR0046354 in atti dal 04/11/2019 STRALCIO DA BCNC (n. 678.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MARRUBIU (E972)(OR) Foglio 21 Particella 2595 Sub. 9

1. [redacted]

dal 03/11/2019 al 03/11/2019
Diritto di: Superficie per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 03/11/2019 Pratica n. OR0046354 in atti dal 04/11/2019 STRALCIO DA BCNC (n. 678.1/2019)

2. [redacted]

dal 03/11/2019 al 03/11/2019
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. [redacted]

dal 03/11/2019 al 26/08/2020
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2019 - Voltura n. 1312.1/2020 - Pratica n. OR0019261 in atti dal 28/07/2020

1. [redacted]

dal 26/08/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 26/08/2020 Pubblico ufficiale CAMMARANO ERMANNO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 8291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3466.1/2020 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 28/08/2020

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTI

Procedimento	**:**	**Liquidazione Giudiziale n. 608/2025 –** [redacted]
Giudice Delegato	**:**	**Dott. Giovanni Cottone**
Curatore Giudiziale	:	**Dott. Gianluigi Degi Esposti Zoboli**
Ausiliario	**:**	**Dott. ing. Massimo Ceresa**

NOTA PARCELLA PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

alla c. a. del Giudice Delegato

e.p.c.

alla c. a. del Curatore Giudiziale

premesso che

a)
in data 25-07-2025 il Tribunale di Roma ha dichiarato l'inammissibilità della proposta di concordato rubricata al P.U. n. 1546/2024 e l'apertura della liquidazione giudiziale in epigrafe nominando relativo Curatore Giudiziale;

b)
in data 09-02-2026, giusta autorizzazione richiesta dalla Curatela, veniva conferito a codesto ausiliario l'incarico di perito stimatore dei seguenti beni immobili:

i. opificio industriale sito in Comune di Marrubiu (OR), Via Lisbona n. 17, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 2595, Sub. 6, 7, 8 e 9, e al Catasto Terreni alla medesima Particella 2595;
ii. terreni siti nel Comune di Uras (OR), censiti al Catasto Terreni al Foglio 31, particelle 874, 286, 876, 322, 411, 175, 176, 177, 319, 178, 270.);

c)
in data 17-03-2026 è stata consegnata la relazione peritale;

d)
lo scrivente, in accettazione dell'incarico, comunicava alla Curatela, a mezzo posta elettronica ordinaria in data 09-02-2026- h 9:09, che:
"
per quanto riguarda la preventivazione dei costi, essi saranno calcolati come sommatoria dei seguenti addendi:
- compenso dell'Ausiliario per la stima dei Fabbricati secondo i valori tabellari di Art. 13 D.M. 30-2002;
- compenso dell'Ausiliario per la stima dei Terreni secondo i valori tabellari di Art. 13 D.M. 30- 2002;
*- compenso dell'Ausiliario per le operazioni di sopralluogo in misura di 6 ore/uomo * € 52 + km 300 * € 0,40 = € 312 + € 120 = € 432.*
";

e)

l'articolo 13 DM 182/2002 del 30/05/2002 stabilisce che per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato;

f)
è stato stimato un valore per gli immobili in catasto fabbricati in misura di € 360.000,00;

g)
è stato stimato un valore per gli immobili in catasto terreni in misura di € 76.500,00;

il sottoscritto Ausiliario
chiede
voglia la S.V. ill.ma
liquidare

le competenze ad esso spettanti, nella entità che riterrà dovuta, tenendo conto che:

h)
per quanto premesso, la determinazione del compenso dell'Ausiliario è restituita dalla seguente tabella riepilogativa:

oggetto della stima	criterio utilizzato	compenso minimo	**compenso medio**	compenso massim**o**
immobili in catasto fabbricati	ART. 13	1.061,00	**1.592,00**	2.123,00
immobili in catasto terreni	ART. 13	471,00	**707,00**	943,00
sopralluoghi	preventivo	432,00	**432,00**	432,00
Compenso complessivo escluso oneri di Legge **€**	ART. 13 + preventivo	1.964,00	**2.731,00**	3.498,00

Con Osservanza.

Sassari 17-03-2026

in fede
l'Ausiliario
ing. Massimo Ceresa

ORDINE INGEGNERI
PROVINCE DI SASSARI
E OLBIA TEMPIO
N. 1524 Dott. Ing. Ceresa Massimo
Ingegnere civile ambientale, industriale e dell'informazione – Sezione A - Settore a, b, c