

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione fallimentare



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO N. 22/2019

*****. di *****



GIUDICE DELEGATO:

Dott. Andrea BERNARDINO

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. Paolo D'Angelo



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Maurizio Ebau

Agosto 2021

1. PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Ebau nato a Cagliari (CA) il 07.10.1983, residente a Cagliari (CA) in Vico Conte Biancamano n.3, C.F. BEAMRZ83R07B354P, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7644 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari al n. 1609/2016, è stato incaricato il giorno 31.05.2019, con istanza di nomina CTU n. 2747/2019, dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Andrea BERNARDINO, per predisporre la perizia di stima dei beni di seguito indicati, di proprietà del sig. *****, titolare della Ditta *****, di cui è stato dichiarato il fallimento attraverso la sentenza n. 22/2019 pubblicata il 08 febbraio 2019, **fabbricato** sito nel Comune di Sarroch loc. "Perd'e Sali" distinto al NCEU al Foglio 39, particella 226; **terreno** sito nel Comune di Villa San Pietro (CA), vico II Vittorio Emanuele, distinto al CT al Foglio 21, Particella 109-199-320, relativo alla procedura fallimentare n. 22/2019 ed inoltre di provvedere alla trascrizione, sui medesimi beni, della sentenza dichiarativa di fallimento (**allegato n. 1**).

Il sottoscritto ci tiene a precisare che le operazioni peritali si sono protratte più a lungo del previsto a causa di diverse problematiche e situazioni non prevedibili al momento dell'incarico, prima fra tutte l'emergenza pandemica da COVID-19, diffusasi da febbraio 2020. Da tale data le operazioni peritali hanno subito un forte rallentamento a causa del divieto di spostamento anche all'interno del proprio Comune di residenza ed alla chiusura forzata di attività professionali e uffici pubblici fino al 03/05/2020. Nei mesi seguenti non è comunque stato semplice portare avanti l'incarico a causa del telelavoro a cui gli uffici pubblici hanno dovuto ricorrere con conseguenti criticità per richiesta appuntamenti ecc. Le operazioni peritali sono potute riprendere dal mese di settembre 2020, mese nel quale sono emerse delle criticità riguardanti un immobile oggetto della presente relazione estimativa e che saranno meglio spiegate nel paragrafo successivo. Infine si sottolinea che in ultima analisi, e soprattutto nei primi mesi del 2021, le operazioni peritali si sono protratte anche per cause prettamente tecniche in quanto nell'area in cui sussistono i tre terreni siti nel Comune di Villa San Pietro era stato redatto un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (mai andato a buon fine a causa della scadenza termini per la presentazione di integrazioni richieste dagli Enti) che il sottoscritto non ha potuto visionare e valutare (sono state reperite solo le comunicazioni tra i diversi Enti coinvolti ed il richiedente) in quanto trattasi di documentazione mai approvata e decaduta e quindi archiviata senza codice pratica come riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Pietro. Tale consultazione avrebbe facilitato e velocizzato non poco le operazioni peritali in quanto si è dovuto procedere con delle operazioni più lunghe e laboriose.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, trascrivendo sui medesimi beni la sentenza dichiarativa di fallimento ed acquisendo l'elenco sintetico delle formalità (**allegato n. 7**), ed inoltrando

le richieste di accesso agli atti presso gli uffici comunali in cui ricadono gli immobili oggetto della presente Relazione CTU.

La documentazione catastale (visure storiche, visure planimetriche ed estratti di mappa), è stata reperita dal sottoscritto, tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, in occasione dell'avvio delle operazioni peritali (alcune già in possesso, in quanto reperite per un precedente incarico dell'Curatore Dott. Paolo D'Angelo, in cui era coinvolto il Sig. *****), relative agli immobili di proprietà della medesima società fallita.

La richiesta di accesso agli atti per i terreni ricadenti nel Comune di Villa San Pietro è stata inoltrata tramite PEC il giorno 16/07/2019, mentre la richiesta di accesso agli atti per gli immobili ricadenti nel Comune di Sarroch è stata inoltrata tramite PEC il giorno 02/07/2019.

Il giorno 19/09/2019, il sottoscritto veniva convocato presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Pietro** dal Geom. Aldo GESSA, al fine di procedere all'effettivo accesso agli atti. In tale circostanza si è potuto prendere visione della documentazione tecnica e amministrativa e degli elaborati disponibili e scannerizzare la seguente documentazione (non pagando alcun diritto di segreteria) (**allegato n. 4**):

- Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Villa San Pietro prot. gen. 1802 del 22/03/2015, osservazioni volte ad ottenere l'adozione del Piano di Lottizzazione in zona C1, loc. "CEA MAMELI" della Ditta ***** e più;
- Comunicazione RAS - Assessorato dei Lavori Pubblici prot. n 17828 del 15/04/2008, richiesta chiarimenti ed integrazioni relativa al Piano di Lottizzazione in zona C1, loc. "CEA MAMELI" della Ditta ***** e più;
- Comunicazione Abbanoa Spa prot. n 51523 del 17/07/2008, richiesta integrazioni al progetto del Piano di Lottizzazione in zona C1, loc. "CEA MAMELI" della Ditta ***** e più;
- Comunicazione ANAS Spa prot. CCA-0039362-P del 27/10/2009, NULLA OSTA alla realizzazione del Piano di Lottizzazione in zona C1, loc. "CEA MAMELI" della Ditta ***** e più;

In data 05/09/2019 il sottoscritto veniva convocato dal Geom. Stefano PICCI presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarroch** al fine di procedere alla consultazione documentale degli atti richiesti copia cartacea della seguente documentazione (**allegato n. 4**):

- Denuncia di Variazione Catastale n. 47893 presentata il 27/06/1985;
- Estratto di mappa;
- Modello 47/85-A - Domanda di Sanatoria prot. n. 6063 del 30/12/1985;

- Richiesta NULLA OSTA a nome di ***** indirizzata alla RAS - Ufficio per la Tutela del Paesaggio prot. n 6975 del 27/12/1990;
- Progetto di Sanatoria (Tavola Unica) datato ottobre 1990, privo di timbri degli Uffici competenti;
- Parere favorevole al rilascio della Concessione in Sanatoria rilasciato dal geom. Maurizio Congiu (incaricato con delibera della Giunta Municipale n°115 del 03/04/1990) prot. n 6063/30-12-1985;
- Comunicazione del Comune di Sarroch prot. n 5677 del 23/11/1991, verifica oblazione determina definitiva;
- Lettera del Sig. ***** del 19/11/1991 al Sindaco del Comune di Sarroch, in cui si richiedono delucidazioni sulla metodologia adottata per il calcolo dell'oblazione;
- Modello 47/85-A - Domanda di Sanatoria prot. n. 6063 del 30/12/1985;

In data 02/09/2020, tramite il Curatore è stata contattata la Sig.ra ***** , al fine di poter procedere con il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile ubicato in Comune di Sarroch in Loc. Perd'e sali, la quale riferiva che l'immobile in oggetto, non era più di proprietà del Sig. *****, né tantomeno deteneva le quote riportate in visura (16/72), e che con Atto di compravendita a firma del notaio Dott. Gianni Cherchi in data 06/02/2006 repertorio n. 39483, il Sig. ***** cedeva le sue quote alla Sig.ra ***** ed al Sig. ***** (questi ultimi coniugati in regime di comunione legale) . Alla luce di quanto emerso, ed in base all'elenco Sintetico delle Formalità ottenuta nella fase peritale preliminare, è stata individuata e prelevata integralmente, tramite portale telematico, la Trascrizione del 08/02/2006 Reg. Gen. 4553 - Reg. Part. 2679, dell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gianni Cherchi.

Pertanto, si è proceduto alla cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, sull'immobile sopracitato come da incarico ricevuto dal Giudice Delegato, il Dott. Andrea Bernardino.

In data 23/03/2021 il sottoscritto tramite posta elettronica certificata inviava la Richiesta per il rilascio del Certificato di Destinazione urbanistica per le tre particelle oggetto della presente Relazione estimativa. Tale Certificato è stato poi ricevuto mezzo posta elettronica certificata il giorno 07/04/2021.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Il terreno oggetto della presente Relazione peritale, si trova in vico II Vittorio Emanuele nel Comune di Villa San Pietro.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla S.S. 195 (Sulcitana), percorrendo poche centinaia di metri del Corso Vittorio Emanuele. I collegamenti con Comuni limitrofi sono buoni ed abbastanza rapidi, inoltre è possibile arrivare in circa mezzora all'Aeroporto di Cagliari-Elmas e al centro di Cagliari.

A norma del Piano Paesaggistico Regionale della Regione Autonoma della Sardegna, l'immobile è ricompreso nelle seguenti aree:

- Ambito di Paesaggio - 02 Nora
- Espansioni recenti
- Fascia Costiera Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004) - Bene Paesaggistico d'Insieme.

Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 9 del 20 Aprile 1999 e definitivamente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 5 del 28 Febbraio 2000 come successivamente modificato secondo tutto quanto anzi descritto:

Fg	Map	Zona	Descrizione	Q.tà (%)	Estensione
21	109	B.2.3	COMPLETAMENTO ESTENSIVO	3	79,62 mq (*)
21	109	C1	NUOVA ESPANSIONE 1° SATURAZIONE - SPROVVISTA DI PIANO ATTUATIVO PROPEDEUTICO ALL'EDIFICAZIONE	97	2574,38 mq
21	199	C1	NUOVA ESPANSIONE 1° SATURAZIONE - SPROVVISTA DI PIANO ATTUATIVO PROPEDEUTICO ALL'EDIFICAZIONE	100	30,00 mq
21	320	C1	NUOVA ESPANSIONE 1° SATURAZIONE - SPROVVISTA DI PIANO ATTUATIVO PROPEDEUTICO ALL'EDIFICAZIONE	100	2148,00 mq

(*) Come indicato anche nel Certificato di destinazione urbanistica, le quantità riportate sono ricavate attraverso sistemi e procedure automatizzate in ambiente GIS e sono puramente indicative, come anche riferito dal funzionario dell'Ufficio Tecnico, per questa ragione si è deciso di non considerare nel calcolo tale superficie che nella realtà non ricade in zona B.2.3 ma C1 come il resto della particella 109.

Secondo le previsioni dello Studio di Compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/06/2012 e n. 02 del 03/03/2014, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna n.14 del 29/07/2014 e confluito nel PGRA regionale, ove si applicano le NTA del PAI: Aree di pericolosità idraulica.

Fg	Map	Pericolosità	Descrizione	Q.tà (%)	Estensione
21	109	HI2	MEDIA	50	1327 mq
21	109	HI1	MODERATA	50	1327 mq
21	199	HI2	MEDIA	100	30 mq
21	320	HI4	MOLTO ELEVATA	3	64,44 mq (*)
21	320	HI2	MEDIA	97	2083,56 mq

(*) Come indicato anche nel Certificato di destinazione urbanistica, le quantità riportate sono ricavate attraverso sistemi e procedure automatizzate in ambiente GIS e sono puramente indicative, come anche

riferito dal funzionario dell'Ufficio Tecnico, per questa ragione si è deciso di non considerare nel calcolo tale superficie che nella realtà non ricade in area Hi4 ma in Hi2 come il resto della particella 320.

A norma, invece, del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) la zona in cui è inserito l'immobile risulta essere inserita in Fascia C - Flumendosa-Campidano-Cixerri - Riu Mannu di Pula.

Per maggiori specifiche sull'inserimento territoriale ed urbanistico, si consulti il Certificato dei Destinazione Urbanistica allegato (**allegato n. 5**)

4. REGOLARITA' CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE

4.1 VERIFICA CATASTALE

I terreni risultano distinti al C.T. nel Foglio 21, particelle 109, 199 e 320, essi hanno rispettivamente le seguenti caratteristiche:

- Particella 109: VIGNETO, classe 1, dimensione 26 are e 54 ca, Reddito dominicale Euro 13,71
Reddito Agrario Euro 8,91
- Particella 199: VIGNETO, classe 1, dimensione 30 ca, Reddito dominicale Euro 0,15 Reddito Agrario Euro 0,10
- Particella 320: SEMINATIVO, classe 2, dimensione 21 are e 48 ca, Reddito dominicale Euro 8,87
Reddito Agrario Euro 4,99

4.2 VERIFICA URBANISTICA

Come già detto precedentemente, secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Villa San Pietro, gli immobili ricadono in zona C1 - Nuova espansione - prima saturazione.

Benché gli immobili siano allo stato attuale dei terreni con destinazione d'uso Vigneto e Seminativo, essi risultano ricompresi integralmente in zona edificabile ed in passato sono stati oggetto di un progetto per un Piano di lottizzazione che tuttavia, nonostante abbia avuto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Autorizzazione Paesaggistica U.T.P. Regionale (Determinazione Dir. Servizio U.T.P. n. 258 del 23/05/2006, archiviata dalla Soprintendenza prot. 8824 del 01/08/2006), non ha mai avuto seguito a causa della mancata integrazione documentale utile a ricevere il Nulla osta del Genio Civile, l'intesa Regione-Provincia-Comune, il Benestare del gestore unico dell'acqua potabile per gli usi civili (Abbanoa S.p.a.) ed il Nulla osta dell'Azienda Nazionale Autonoma delle Strade (ANAS).

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI DI STIMA

Si tratta di n. 3 particelle distinte e contigue di terreno censite al Foglio 21, part. 109, 199 e 320, che costituiscono per contiguità un unico appezzamento di superficie complessiva di mq 4.832,00. I terreni hanno tutti una forma abbastanza regolare e pianeggiante, sono dotati di recinzione in rete

metallica per tutto il perimetro e di cancello scorrevole carrabile per l'accesso da Vico II Vittorio Emanuele.

Si precisa che i tre terreni essendo della medesima proprietà ed essendo contigui, non sono recintati tra loro. Essendo in continuità si potrebbe ipotizzare, come del resto già previsto in passato ma mai portato a termine, la realizzazione di un unico Piano di lottizzazione che li comprenda tutti.

I seguenti parametri si riferiscono, come da Norme Tecniche di Attuazione, alla zona urbanistica C1 in cui ricadono tutti i 4832,00 mq (somma delle superfici delle tre particelle).

6. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia, il sottoscritto per procedere alla stima del valore di mercato degli immobili, per i quali non vi sono molti esempi di compravendite recenti e soprattutto hanno un mercato molto limitato, per cui si è proceduto applicando il metodo denominato "Stima del valore di trasformazione" in quanto i beni da stimare sono terreni edificabili.

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione è uguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione comprensivo di tutti gli oneri.

Col presente criterio si determina il valore dell'immobile come differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore commerciale dei fabbricati edificabili sull'area in questione;
- Probabile costo di realizzazione degli stessi immobili.

Per una verifica di attendibilità della stima effettuata verrà anche applicato il "Criterio di stima sintetico", il cui valore farà media con il risultato del criterio a "Stima del valore di trasformazione".

7. PARAMETRI DI CALCOLO

It: indice territoriale pari a 0,80 mc/mq

H max: Altezza massima: 7,50 mt

Hmin: Altezza minima: 3,20 mt

Ic: Indice di copertura: 40%

Lm: Lotto minimo: 400 mq

DmS: Dotazione minima standards urbanistici: 24,00 mq/ab

Dvs: Dotazione volumetrica per abitante insediabile: 200 mc/ab

7.1 PARAMETRI DI CALCOLO DEI TERRENI

▪ **Particella 199**

In quanto avente una superficie di soli 30 mq, in cui tra l'altro sussiste una baracca avente funzione di ricovero attrezzi e/o animali, non rispetta i requisiti del lotto minimo edificabile nella zona (400 mq) e per cui non è valutabile a sé stante ma solo in relazione alle altre due (part. 109 e part. 320) di medesima proprietà.

▪ **Particella 109**

St: Superficie territoriale = 2.654,00 mq

Vr: Volume realizzabile = $It \cdot St = 2.123,20$ mc

Scmin: Superficie minima copribile = $Vr/H_{max} = 283,09$ mq

Scmax: Superficie massima copribile = $Vr/H_{min} = 663,50$ mq

Ai: Abitanti insediabili: $Vr/D_{vs} = 10,62$, per cui si considerano **10 abitanti** insediabili

Sst: Superficie minima per standard urbanistici = $DmS \cdot Ai = 240,00$ mq

Superficie fondiaria **Sf** = $St - Sst - Sv = 1.964,00$ mq

▪ **Particella 320**

St: Superficie territoriale = 2.148,00 mq

Vr: Volume realizzabile = $It \cdot St = 1.718,40$ mc

Scmin: Superficie minima copribile = $Vr/H_{max} = 229,12$ mq

Scmax: Superficie massima copribile = $Vr/H_{min} = 537,00$ mq

Ai: Abitanti insediabili: $Vr/D_{vs} = 8,59$, per cui si considerano **8 abitanti** insediabili

Sst: Superficie minima per standard urbanistici = $DmS \cdot Ai = 192,00$ mq

Superficie fondiaria **Sf** = $St - Sst - Sv = 1.956,00$ mq

N.B.: La superficie destinata alla viabilità (**Sv**), per l'accesso all'ipotizzata lottizzazione, sussiste, come previsto dal Piano Urbanistico Comunale, interamente nella particella 109 ed ha una superficie indicativa di **450,00 mq**.

8. STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

A seguito di quanto sopra riportato si può applicare la formula che identifica il metodo di stima utilizzato:

$$V_{imm} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P + S_p)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

V_{imm} = Valore dell'area (valore di stima)

V_m = Valore venale del fabbricato realizzabile

C_u = Costo di urbanizzazione ed oneri concessori (secondo le disposizioni del Comune pari a **10,06 €/mq** per gli edifici residenziali in zona C)

C_c = Costo di costruzione: considerando l'ubicazione ed ipotizzando una qualità edilizia di adeguato livello si può assumere pari a **250,00 €/mq**.

P = Profitto dell'imprenditore che, per costruzioni su aree ed importi come quelli in esame, si ritiene corretto assumere pari a circa il **10%** del valore di mercato degli immobili;

S_p = Spese generali e degli oneri professionali, quantificate nel **9%** del costo di costruzione;

$n = 4$ anni circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato). Detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

r = Saggio di rendimento del capitale industriale che, per immobili produttivo-industriali, e in generale per investimenti con margini di rischio elevati, è indicato pari all'**7%** (dati CONSOB).

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato e di quello di costruzione si considerano le superfici del lotto della relativa superficie edificabile.

Di seguito si determina il ricavo della vendita dei fabbricati ultimati, ritenendo congruo per gli immobili da realizzare (valore del nuovo), un valore di **1.600 €/mq** (valore massimo riportato nelle tabelle dell'OMI per abitazioni civili) e valori un po' inferiori per le pertinenze.

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE (V_m)

Particella	Indice m ³ /m ²	Superficie terreno mq	Superficie fondiaria mq	Cubatura realizzabile mc	Altezza edificio m	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
109	0,80	2.654,00	1.964,00	2.123,20	3,20	663,50	1.600,00	1.061.600,00
320	0,80	2.148,00	1.956,00	1.718,40	3,20	537,00	1.600,00	859.200,00

STIMA VALORE COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

Particella	Indice m ³ /m ²	Superficie terreno mq	Superficie fondiaria mq	Cubatura realizzabile mc	Altezza edificio m	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
109	0,80	2.654,00	1.964,00	2.123,20	3,20	663,50	850,00	563.975,00
320	0,80	2.148,00	1.956,00	1.718,40	3,20	537,00	850,00	456.450,00

STIMA ONERI particella 109

Costo urbanizzazione (€/mc)	10,06	1.600,00	16.096,00
Oneri di costruzione (€/mq)	250,00	663,50	165.875,00
Oneri totali			181.971,00

STIMA ONERI particella 320

Costo urbanizzazione (€/mc)	10,06	1.600,00	16.096,00
Oneri di costruzione (€/mq)	250,00	537,00	134.250,00
Oneri totali			150.346,00

A questo punto, applicando la formula (1) è possibile calcolare il valore commerciale dei due terreni in questione:

▪ Particella 109:

$$V_{imm} = \frac{1.061.600,00 - (16096 + 563.975,00 + 106.160,00 + 50.757,75)}{(1+0,07)^4} = 121.099,13 \text{ €}$$

▪ Particella 320:

$$V_{imm} = \frac{859.200,00 - (16096 + 456.450,00 + 85.920,00 + 41.080,50)}{(1+0,07)^4} = 95.669,73 \text{ €}$$

8.1 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITA' DELLA STIMA EFFETTUATA - Criterio di stima sintetico

Attraverso questo metodo si può stimare il valore dei terreni oggetto della presente relazione estimativa attraverso una espressione semplificata moltiplicando il Valore di mercato del terreno ottenuto precedentemente (**V_m**) per un'aliquota percentuale **K** che è influenzata da fattori come la centralità dell'area rispetto al centro abitato ed all'intorno della zona, la dotazione di servizi e le tipologie ed il numero di unità edilizie realizzabili nei terreni.

Per il caso di studio si può assumere un'incidenza compresa tra il 10% ed il 15%, per cui si assumerà il valore medio di **12,50 %**.

Applicando infine la formula suddetta si otterranno i seguenti valori:

- Particella 199: non stimabile in quanto inferiore alla dimensione minima di lotto.
- Particella 109: $1.061.600,00 \times 0,125 = 132.700,00 \text{ €}$
- Particella 320: $859.200,00 \times 0,125 = 107.400,00 \text{ €}$



Tali valori sono di poco superiori a quelli ottenuti con il metodo precedente, per cui si decide di fare una media tra i risultati ottenuti. Per cui, infine, si ottengono i seguenti valori di stima:

- Particella 199: non stimabile in quanto inferiore alla dimensione minima di lotto.
- Particella 109: $121.099,13 + 132.700,00 / 2 = 126.899,56 \text{ €}$
- Particella 320: $95.669,73 + 107.400,00 / 2 = 101.534,86 \text{ €}$



I valori medi ricavati restituiscono un prezzo di circa **48 €/mq** molto vicino a quello di un annuncio immobiliare di un terreno edificabile a Villa San Pietro pubblicato qualche tempo fa su www.astegiudiziarie.it che stimava tale immobile con un prezzo pari a 51 €/mq.

In conclusione i valori dei terreni stimati sono i seguenti:

- Particella 109: **126.899,56 €**, approssimabile a **126.900,00 € (centoventiseimilanovecento/00)**
- Particella 320: **101.534,86 €**, approssimabile a **101.500,00 € (centounomilacinquecento/00)**

N.B. L'immobile ubicato nel Comune di Sarroch loc. "Perd'e Sali" distinto al NCEU al Foglio 39, particella 226, per quanto già esplicitato nel paragrafo 2, non risulta più oggetto di stima.



9. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in n. 11 pagine e completata da n. 10 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente il calcolo della parcella per gli onorari e per le spese sostenute.

Cagliari, 11/08/2021

Il CTU
Dott. Ing. Maurizio Ebau



INDICE

1) Premesse	pag.2
2) Descrizione delle opere peritali	pag.2
3) Inquadramento territoriale ed Urbanistico	pag.4
4) Regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile	pag.6
4.1 Verifica catastale	pag.6
4.2 Verifica urbanistica	pag.6
5) Descrizione dell'immobile e dati di stima	pag.6
6) Scelta del criterio di stima	pag.7
7) Parametri di calcolo	pag.7
7.1 Parametri di calcolo dei terreni	pag.8
8) Stima del valore dei terreni	pag.9
8.1 Verifica dell'attendibilità della stima effettuata - Criterio di stima sintetico	pag.10
9) Conclusioni	pag.11

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO n° 1 - Sentenza dichiarativa di fallimento

ALLEGATO n° 2 - Istanza di nomina del CTU

ALLEGATO n° 3 - Documentazione catastale

ALLEGATO n° 4 - Documentazione accesso agli atti

ALLEGATO n° 5 - Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO n° 6 - Documentazione fotografica

ALLEGATO n° 7 - Elenco sintetico delle formalità presenti alla Conservatoria dei registri immobiliari

ALLEGATO n° 8 - Nota di trascrizione sentenza di fallimento e Cancellazione sentenza di fallimento su immobile ubicato in Comune di Sarroch (CA) Loc. Perd' e Sali - Foglio 39, particella 226



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

FALLIMENTO N. 22/2019

***** . di *****

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Andrea BERNARDINO

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. Paolo D'Angelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Maurizio Ebau

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Settembre 2021

1. PREMESSE

In data 31.05.2019 il Giudice Delegato Dott. Andrea Bernardino, su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Paolo D'Angelo, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Ebau, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7644 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari al n. 1609/2016, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento su indicato.

Il sottoscritto procedeva al deposito della relazione nel mese di agosto 2021. La relazione di stima prevedeva la determinazione del valore dei seguenti terreni edificabili in Comune di Villa San Pietro (CA), vico Il Vittorio Emanuele :

- Foglio 21, particella 199, superficie pari a mq 30,00;
- Foglio 21, particella 109, superficie pari a mq 2.654,00;
- Foglio 21, particella 320, superficie pari a mq 2.148,00.

Come meglio descritti nella relazione peritale, depositata agli atti della procedura a cui si fa integrale riferimento.

Con la presente integrazione, il sottoscritto intende rettificare e integrare quanto descritto nella relazione, precedentemente depositata, nella parte relativa alla **STIMA DEL VALORE DEI TERRENI**.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE PERITALI

Si tratta di n. 3 particelle distinte e contigue di terreno edificabile censite al Foglio 21, part. 109, 199 e 320, che costituiscono per contiguità un unico appezzamento di superficie complessiva di mq 4.832,00. I terreni hanno tutti una forma abbastanza regolare e pianeggiante, sono dotati di recinzione in rete metallica per tutto il perimetro e di cancello scorrevole carrabile per l'accesso da Vico Il Vittorio Emanuele.

Si precisa che i tre terreni essendo della medesima proprietà ed essendo contigui, non sono recintati tra loro. Essendo in continuità si potrebbe ipotizzare, come del resto già previsto in passato ma mai portato a termine, la realizzazione di un unico Piano di lottizzazione che li comprenda tutti.

I seguenti parametri si riferiscono, come da Norme Tecniche di Attuazione, alla zona urbanistica C1 in cui ricadono tutti i 4832,00 mq (somma delle superfici delle tre particelle).

3. STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

In conclusione il valore complessivo dei terreni stimati sono i seguenti:

- Particella 109: **126.899,56 €**, approssimabile a **126.900,00 € (centoventiseimilanovecento/00) della piena proprietà, il valore di pertinenza fallimentare risulta pari a euro 105.750,00;**

- Particella 320: **101.534,86 €**, approssimabile a **101.500,00 € (centounomilacinquecento/00)**

della piena proprietà, il valore di pertinenza fallimentare risulta pari a euro 84.583,33.



4. CONCLUSIONI

Per garantire una rapida alienazione dei beni il sottoscritto CTU ritiene più opportuno che la vendita venga effettuata in un unico lotto così descritto:

Quota pari a **40/48** della proprietà di un terreno edificabile sito in Comune di Villa San Pietro censito al Foglio 21, part. 109, 199 e 320, di superficie complessiva di mq 4.832,00, al prezzo base di euro **190.333,33 arrotondato a euro 190.300,00 (centonovantamilatrecento/00).**

Cagliari, 13.09.2021

Il CTU

Dott. Ing. Maurizio Ebau

