

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione fallimentare



FALLIMENTO N. 22/2019

BALLADA S.N.C. di *****

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Andrea BERNARDINO

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. Paolo D'Angelo

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Maurizio Ebau

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

