

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 71/2019

**RELAZIONE DI STIMA  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
- INTEGRAZIONE -**

**Giudice Delegato: Dott. Nicola Caschili**

**Curatore: Dott. Federico Giarrizzo**

**Tecnico incaricato: Ing. Pier Francesco Orrù**

## **1. Introduzione**

Sulla base della richiesta effettuata in data 5 novembre 2019 da parte del Dott. Federico Giarrizzo, Curatore del Fallimento n. 71/2019 del Tribunale di Cagliari riferito alla Santadi Immobiliare S.r.l., di seguito si riporta un quadro sintetico ad integrazione della perizia di stima effettuata dal sottoscritto in data 30 settembre 2016 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 502/2014 R.ES. del Tribunale di Cagliari promossa da .....

### **3.1. Descrizione degli immobili**

Gli immobili di proprietà della società Santadi Immobiliare S.r.l. sono terreni che risultano essere ubicati nel Comune di Santadi, e censiti nel N.C.T. come di seguito indicato:

- Foglio 505;
- Mappali 2023, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3008, 3009, 3010, 3011, 3014, 3210, 3212, 3213, 3214.

Tutti gli immobili riportati sono di proprietà per l'intero della suddetta società ad eccezione del mappale 3212, la cui quota di proprietà è pari a 1/2.

Nel seguente prospetto sono riportate le estensioni dei terreni oggetto del presente procedimento fallimentare.

<b>Mappale</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>
2023	4
3002	200
3003	78

<b>Mappale</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>
3004	87
3005	305
3006	294
3008	214
3009	440
3010	489
3011	604
3014	10
3210	356
3212*	240
3213	300
3214	281
* quota di proprietà pari a 1/2	

### **3.2. Valore commerciale degli immobili**

La valutazione del valore commerciale degli immobili in oggetto è stata effettuata tramite il metodo dell'Highest and Best Use (HBU), ossia il conveniente e migliore uso, inteso come l'utilizzo che presenta il massimo valore di trasformazione tra i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati di un immobile, compreso l'uso attuale. Pertanto esso indica la destinazione maggiormente redditizia dell'immobile trattato. L'HBU dei terreni oggetto del presente procedimento si determina nel caso in cui tutti questi entrino a far parte di un Piano di lottizzazione per l'edificazione di immobili ad uso residenziale.

Dall'applicazione in data odierna del suddetto metodo si ottiene un valore commerciale degli immobili oggetto del presente procedimento identico a quelli indicati nella relazione di stima effettuata dal sottoscritto per la procedura di Esecuzione Immobiliare. Nel successivo prospetto viene riportato il valore commerciale (IVA esclusa) dei singoli immobili.

<b>Mappale</b>	<b>Valore commerciale unitario [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Valore commerciale [€]</b>
2023	10,05	4	40,20
3002	0,00	200	0,00
3003	16,75	78	1.306,50
3004	16,75	87	1.457,25
3005	67,00	305	20.435,00
3006	67,00	294	19.698,00
3008	33,50	214	7.169,00
3009	67,00	440	29.480,00
3010	67,00	489	32.763,00
3011	67,00	604	40.468,00
3014	10,05	10	100,50
3210	33,50	356	11.926,00
3212	16,75	120	2.010,00
3213	26,80	300	8.040,00
3214	30,15	281	8.472,15

Per la stima finale del valore di mercato del mappale 3212, dall'importo sopra determinato dovranno essere detratti gli oneri

**DR. ING. PIER FRANCESCO ORRÙ**  
Via Principe di Napoli, 28 - 09134 Cagliari  
Cell.: 339 7724314 - Fax: 178 222 1170  
E-mail: pforru@gmail.com - PEC: pierfrancesco.orrù@ingpcc.eu  
C.F.: RROPFR73E05B354P - P.IVA: 03268480922

necessari per la redazione della pratica di frazionamento, pari a circa  
€ 1.000,00 (IVA esclusa).

*Cagliari, 8 novembre 2019*

Dr. Ing. Pier Francesco Orrù

