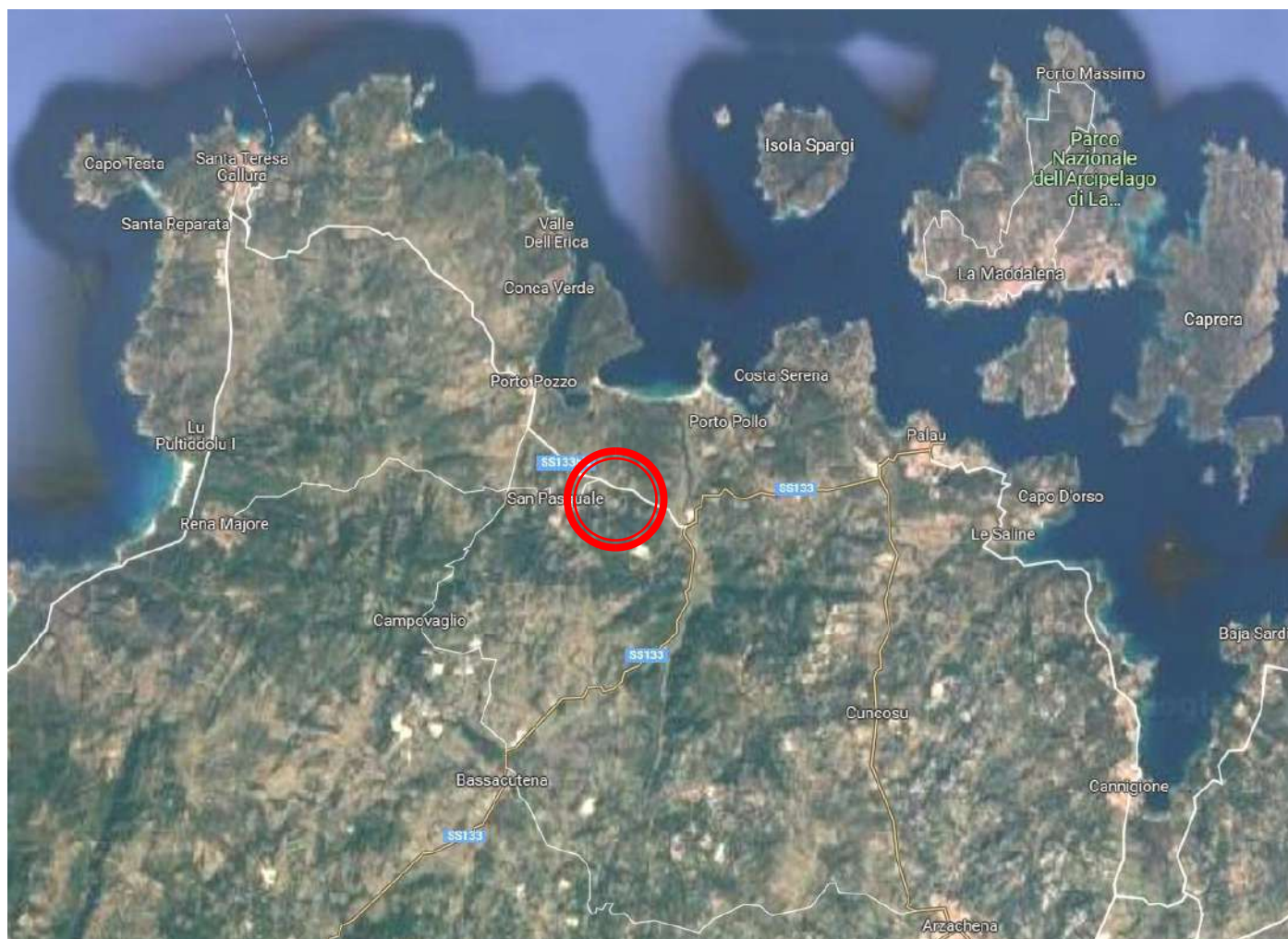


FALLIMENTO n. 135/2015 - --- Omissis ---

Giudice Delegato: Dr.sa WILLELMA MONTEROTTI

Curatore: Dr. commercialista Antonella Gallotta



RELAZIONE DESCRITTIVA

Il consulente tecnico incaricato

Geom. Alessandra Capece

Piazza E. D'Arborea, 1- 07029 TEMPIO PAUSANIA

Agosto 2021

Sommario

PREMESSA	3
UBICAZIONE DEL BENE	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	6
DESCRIZIONE DEL BENE	7
<i>CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI</i>	7
<i>Caratteristiche della zona</i>	7
<i>Vincoli sovraordinati</i>	7
<i>Destinazione urbanistica di piano</i>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<i>Descrizione del compendio</i>	Errore. Il segnalibro non è definito.
DETERMINAZIONE DEI PARAMETRICI ECONOMICI DI RIFERIMENTO	8
CONCLUSIONI	9

PREMESSA

Il sottoscritto ha ricevuto incarico ausiliario per la redazione della presente relazione descrittiva ed indagine di mercato dei beni di proprietà della società --- OMISSIS --- _ c.f. --- Omissis ---, con sede in Castelfidardo (AN) in -----, ubicati in Sardegna.

Questi sono più precisamente ubicati in agro del comune di Tempio Pausania, a circa 1,5 km (in linea d'aria) dalla frazione San Pasquale ed a circa 34 km in linea d'aria da Tempio.

Ho effettuato accesso per sopralluogo in data 29.07.2021, ore 18,00 e seguenti, verificando e documentando quanto presente nei luoghi

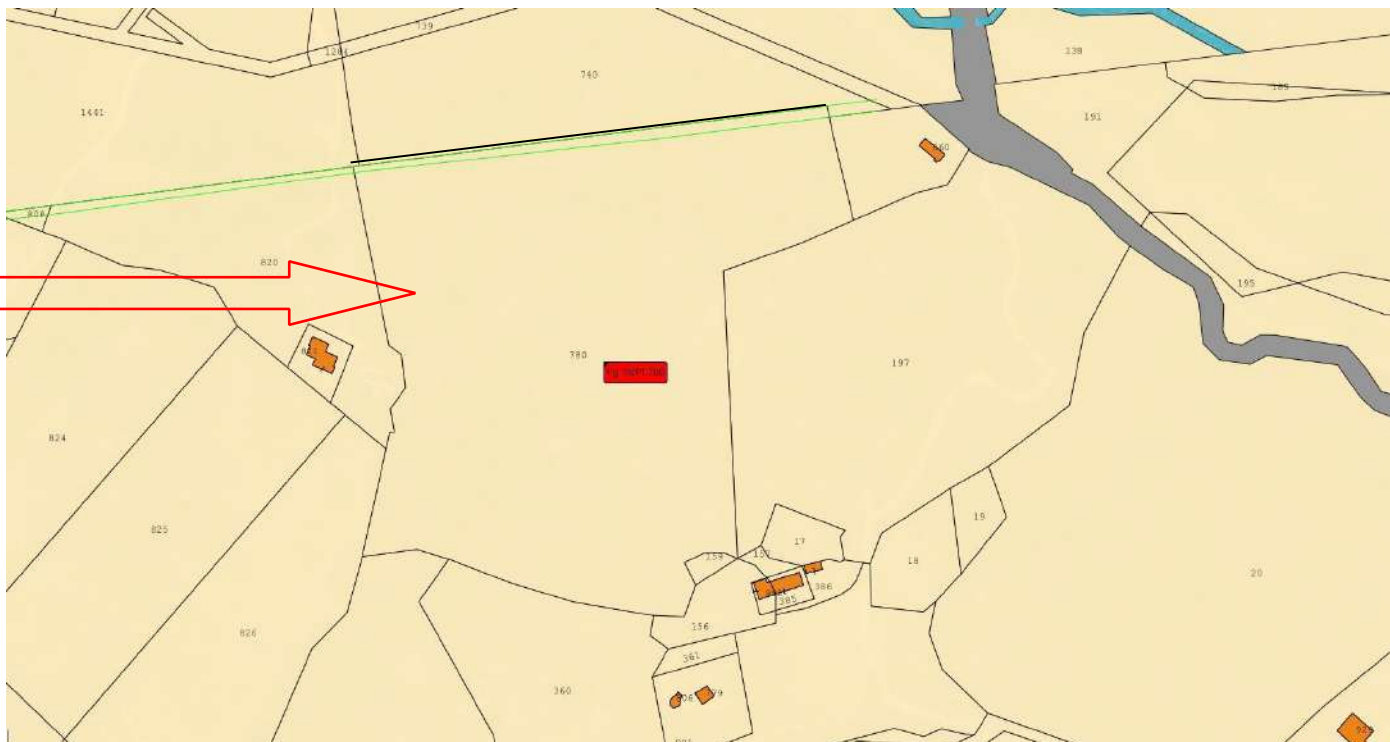
E' stato inoltre richiesto certificato di destinazione urbanistica al comune di Tempio Pausania.

UBICAZIONE DEL BENE

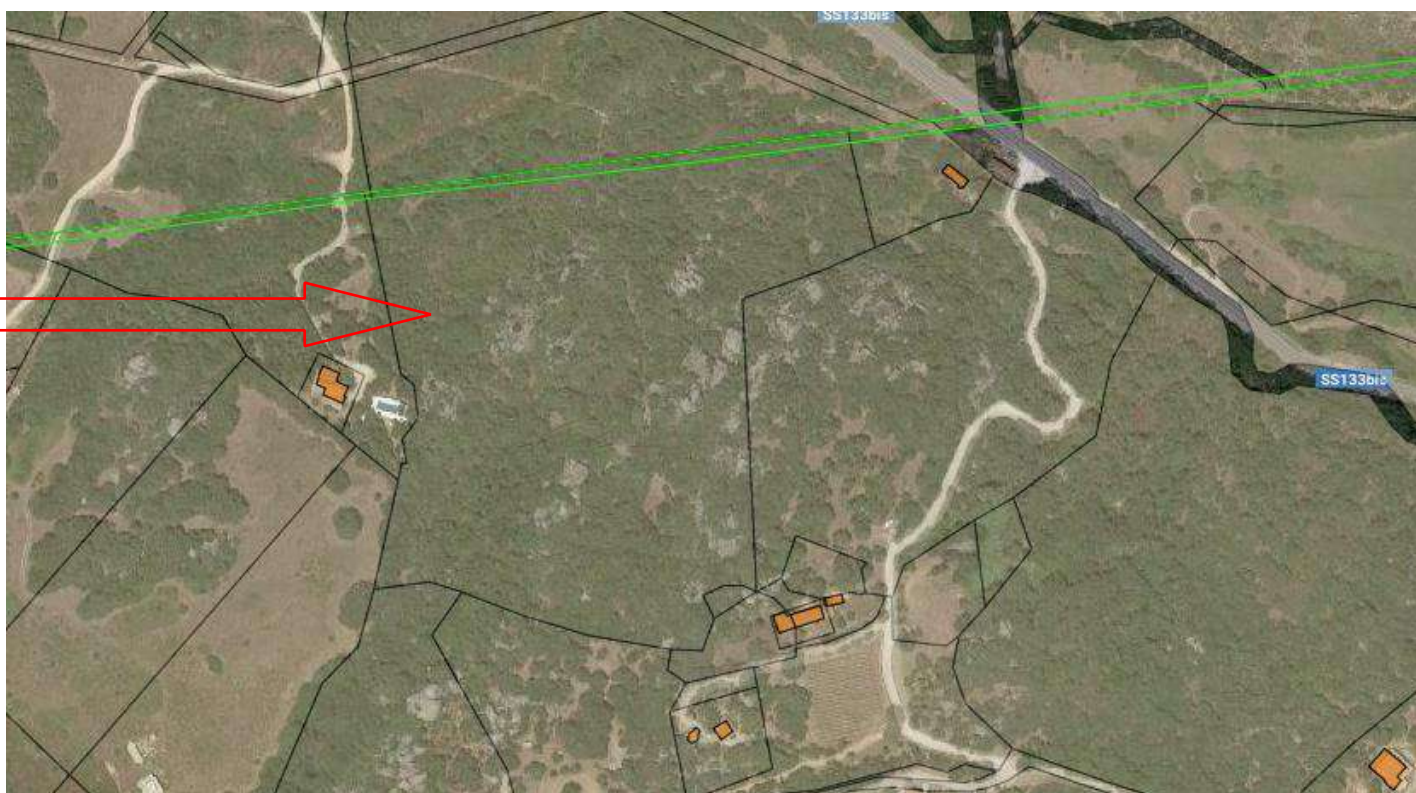
Il bene viene così identificato:

- Regione: Sardegna
- Provincia: Sassari (ex Olbia-Tempio)
- Comune: Tempio Pausania
- Località: San Pasquale
- Identificativi catastali: foglio 18, mappale 780 – pascolo – sup. 5 ha, 6 are, 60 ca; Confini:
 - a nord con mappale 740, ditta catastale in atti..
 - a sud con i mappali 159, 156, 360, 836
 - a ovest con mappali 826, 820,
 - a est con mappali 860, 197
- Accessibilità: il bene in oggetto, pur vicino alla strada statale n. 133 bis, non ha accesso diretto dalla pubblica viabilità.

Non è stata possibile ulteriore verifica presso la conservatoria dell'esistenza di eventuale servitù a carico dei fondi confinanti.
- Distanza (in linea d'aria) dai centri vicini : dista circa 34 km dal comune di Tempio Pausania, circa 1,5 km dalla frazione San Pasquale, circa km 7 dal comune di Palau.



Estratto catastale



Estratto catastale su Ortofoto

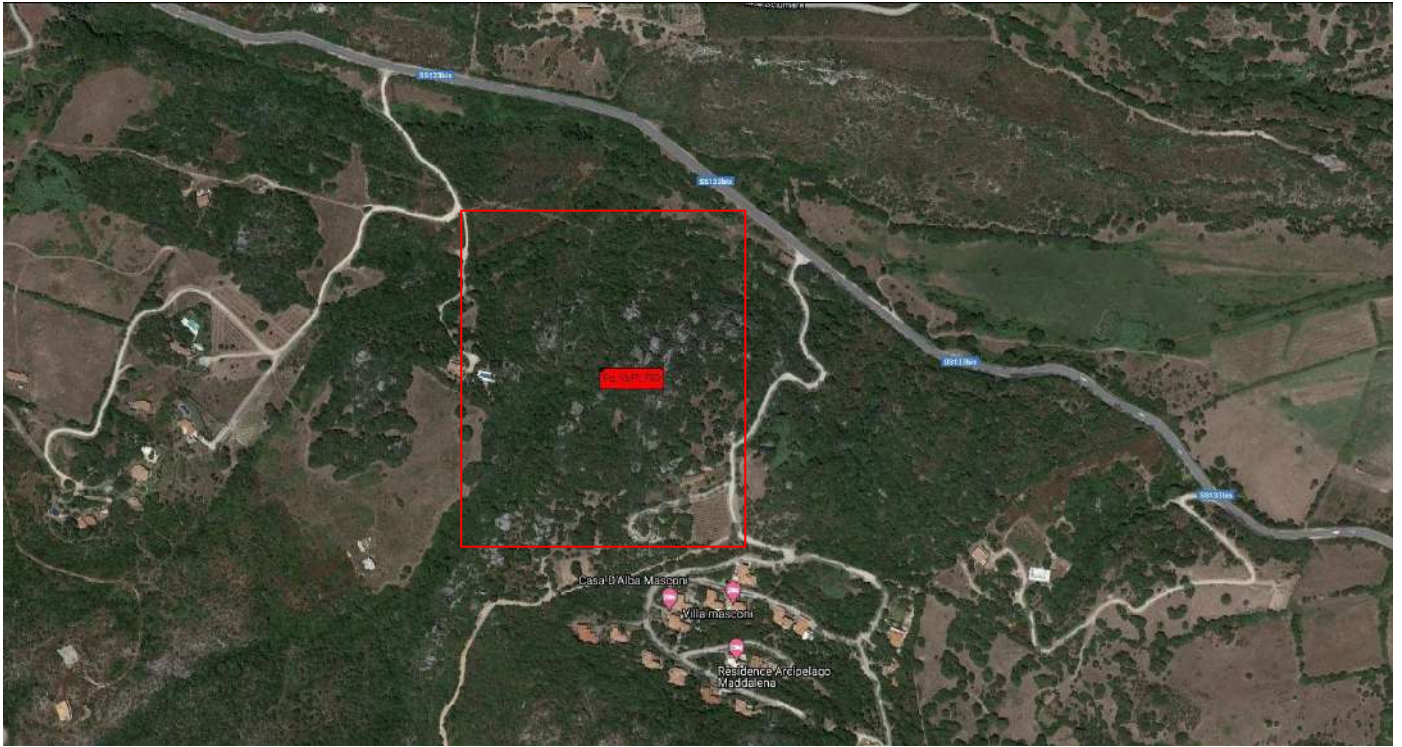


Foto Aerea



Vista generale con riferimenti schematici dei confini e topograficamente non esatti, per i quali si rimanda all'estratto di mappa catastale per una più precisa individuazione.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La planimetria del compendio oggetto di stima è stata acquisita presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate (ex ADT) di Sassari e viene allegata alla presente relazione.

I dati catastali attuali, estratti da visura in data (servizio telematico), risultano essere i seguenti:

- comune censuario di Tempio Pausania:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	780		PASCOLO	2	mq 50660	€ 65,41

Si rileva l'intestazione catastale dell'immobile, intestato a:

Società --- Omissis --- – società a responsabilità limitata con sede in Castelfidardo.

Si precisa che la consistenza dei beni non è stata oggetto di misura diretta e cioè non è stato eseguito nessun rilievo topografico per cui, sia la posizione effettiva dei confini che la dimensione metrica e di superficie del mappale potrebbe non corrispondere a quella in atti, per probabili differenze sia di forma che di superficie.

A tal proposito si allega immagine satellitare con sovrapposizione delle linee di mappa catastale, con evidenza della particella di interesse (contorno colore rosso)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

Direzione provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania,

Nota di trascrizione:

- Registro general n. 11972
- Registro particolare n. 8552

- Presentazione n. 8 del 16/11/2021

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI

Caratteristiche della zona

Il bene oggetto di esame è situato nell'agro del comune di Tempio Pausania, località San Pasquale, inserito in contesto ambientale di tipo agricolo ma con presenza al contorno di insediamenti residenziali a carattere sparso, prevalentemente di tipo turistico.

Caratteristiche del bene

Ha esposizione principale con versante in declivio verso nord, con orografia caratterizzata dalla presenza di un ampio compluvio nel quale scorre un torrente, attivo nel periodo invernale.

.

Trattasi di aree incolte, con folta presenza di macchia mediterranea, tipica del luogo, con evidenti presenze di ammassi granitici e/o comunque di aree non utilizzabili intensivamente ai fini agricoli.

Da quanto esaminato attraverso la visione delle foto aeree, non vi sono manufatti edilizi da segnalare.

Si segnala la presenza di un nuraghe.

Non si ha riscontro di eventuali iniziative edilizie a livello progettuale.

Accessibilità

Da quanto accertato in sito e dalla consultazione della mappa catastale (allegata), non si è riscontrata la possibilità di accesso diretto al fondo da viabilità pubblica.

Non avendo altre informazioni a supporto della presenza di servitù ed indicazione dell'eventuale fondo servente, si desume che **il fondo è intercluso (privo di accesso pedonale e/o carrabile).**

Vincoli sovraordinati

Il territorio del comune di Tempio Pausania è regolamentato dal Puc (Piano Urbanistico Comunale) adottato con delibera di CC n. 24 del 16 luglio 2020, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Per quanto sopra, l'area ricade in zona "E", classificata in parte zona "E5"; prescrizioni e vincoli sono desumibili dal certificato di destinazione urbanistica allegato.

I beni oggetto di stima sono inoltre essere soggetti al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (ambito costiero n.17) ed in parte al rispetto di quanto altro previsto dalla Normativa Regionale, unitamente al rispetto della normativa (NTA) del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) in quanto ricadente in fasce di Prima Salvaguardia-art. 30 ter – in parte in area Hg1 ed Hg3.

Si segnala che dall'analisi delle foto aeree di prossimità eseguite da drone, si è riscontrata l'esistenza all'interno del fondo di un nuraghe; questo implica la presenza di ulteriore vincolo archeologico, esteso sommariamente ad un raggio di metri 100 dall'ubicazione del monumento.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRICI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

Sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici di rito per analizzare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni; sono state effettuate altresì le opportune indagini di mercato per definire i parametri economicoestimativi a cui riferirsi nella stima dei beni in esame.

Ritenendo di avere buona conoscenza del mercato locale, visti i riscontri in loco per indagine diretta e colloqui intercorsi con residenti ed operatori economici della zona, di seguito si espongono considerazioni e risultanze sui valori medi di mercato per l'area in esame, tenuto conto anche delle specificità e vocazione d'uso e potenzialità possibili.

L'applicazione di tali valori unitari alla consistenza fondiaria consentirà di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

Si è analizzata la posizione del fondo rispetto alla viabilità esistente di collegamento con i centri vicini e soprattutto, l'idoneità allo sviluppo di eventuale attività agricola o potenzialmente residenziale

Resta ferma la condizione che ogni e qualunque intervento edilizio ipotizzabile deve soddisfare le norme comunali vigenti, le Direttive sulle Zone Agricole (Decreto Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n.228) integrate da quanto ulteriormente stabilito a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 8/2015, n.11/2017, n.1/2019 ed 1/2021.

In conseguenza a quanto descritto, di seguito si indicano i valori di riferimento, così differenziati:

Valore medio aree agricole, euro 30.000,00 ad ettaro

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE/MQ	QUALITA' IN ATTI	VALORE UNITARIO/MQ	VALORE BENE
AREA AGRICOLA	50660,00	PASCOLO	3,00 €	151 980,00 €

Per quanto sopra si determina il valore commerciale del bene pari ad euro 151.980,00

(euro centocinquantunomilanovecentoottanta)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto consulente, ringraziando per l'incarico conferito, consegna la presente relazione e relativi allegati, restando a disposizione per qualunque chiarimento o integrazione.

Tempio Pausania li 08.09.2021

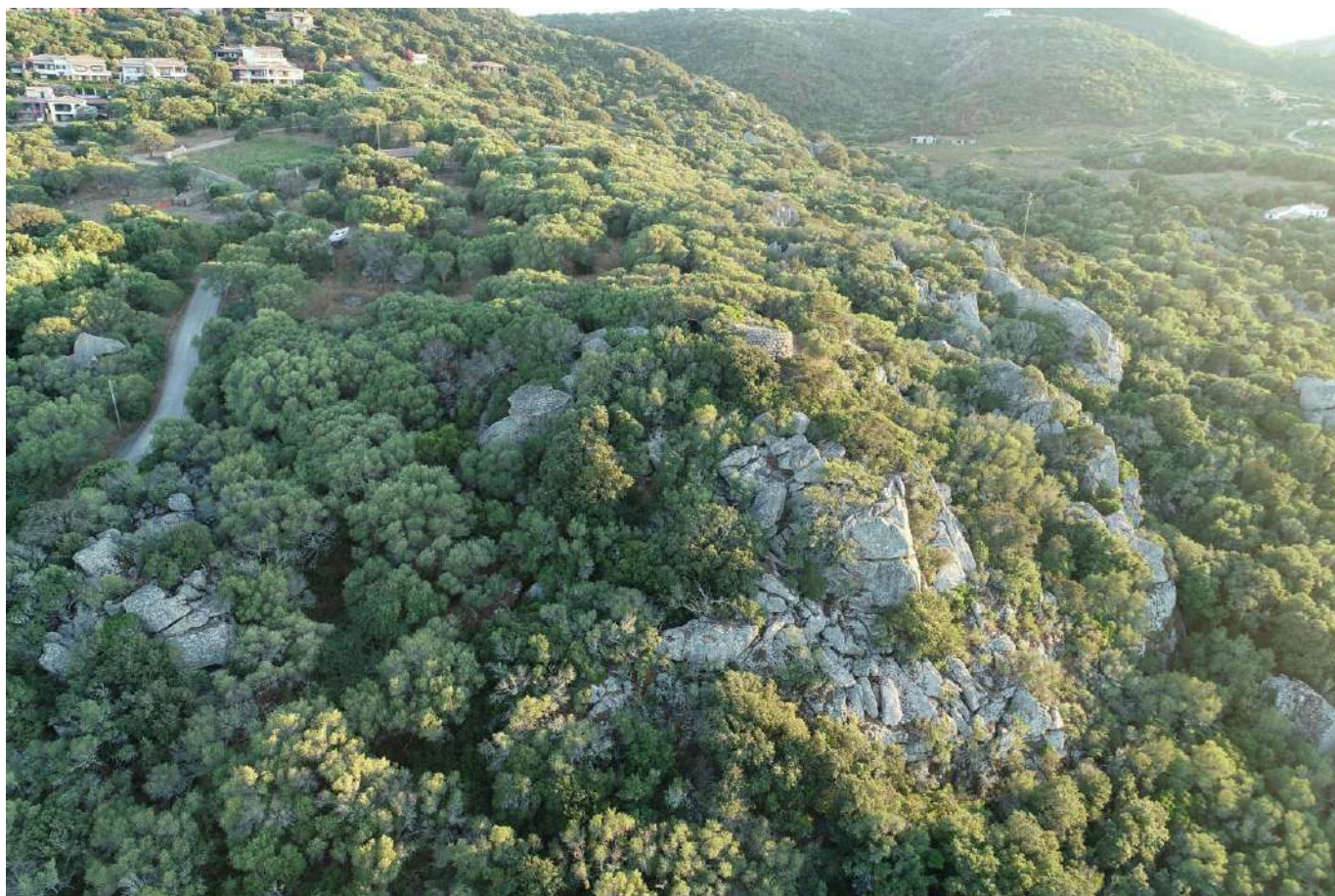
L'ausiliario

(Geom. Alessandra Capece)

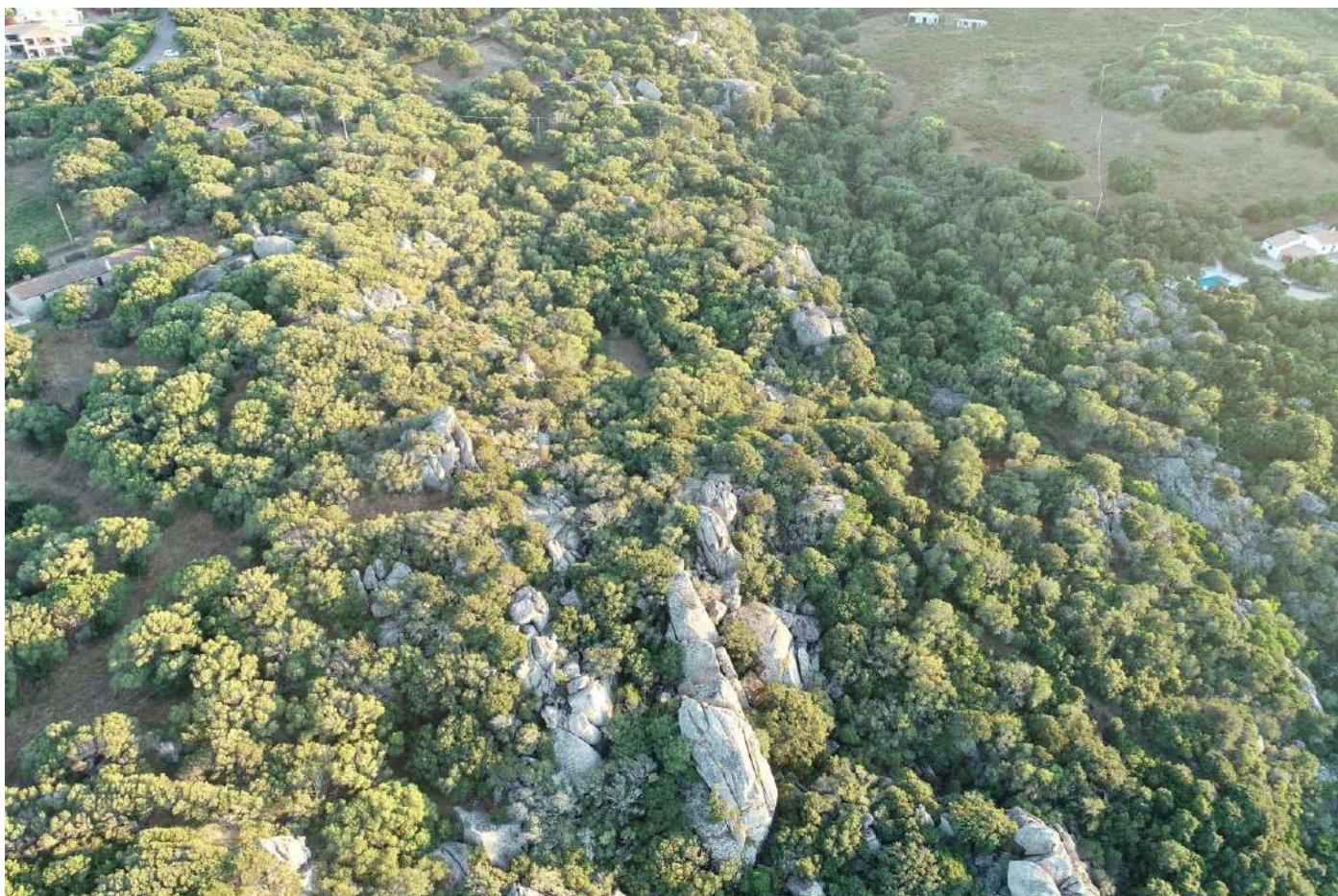


Allegato:

- *documentazione fotografica*
- *certificato di destinazione urbanistica;*
- *visure storiche ed estratto di mappa;*



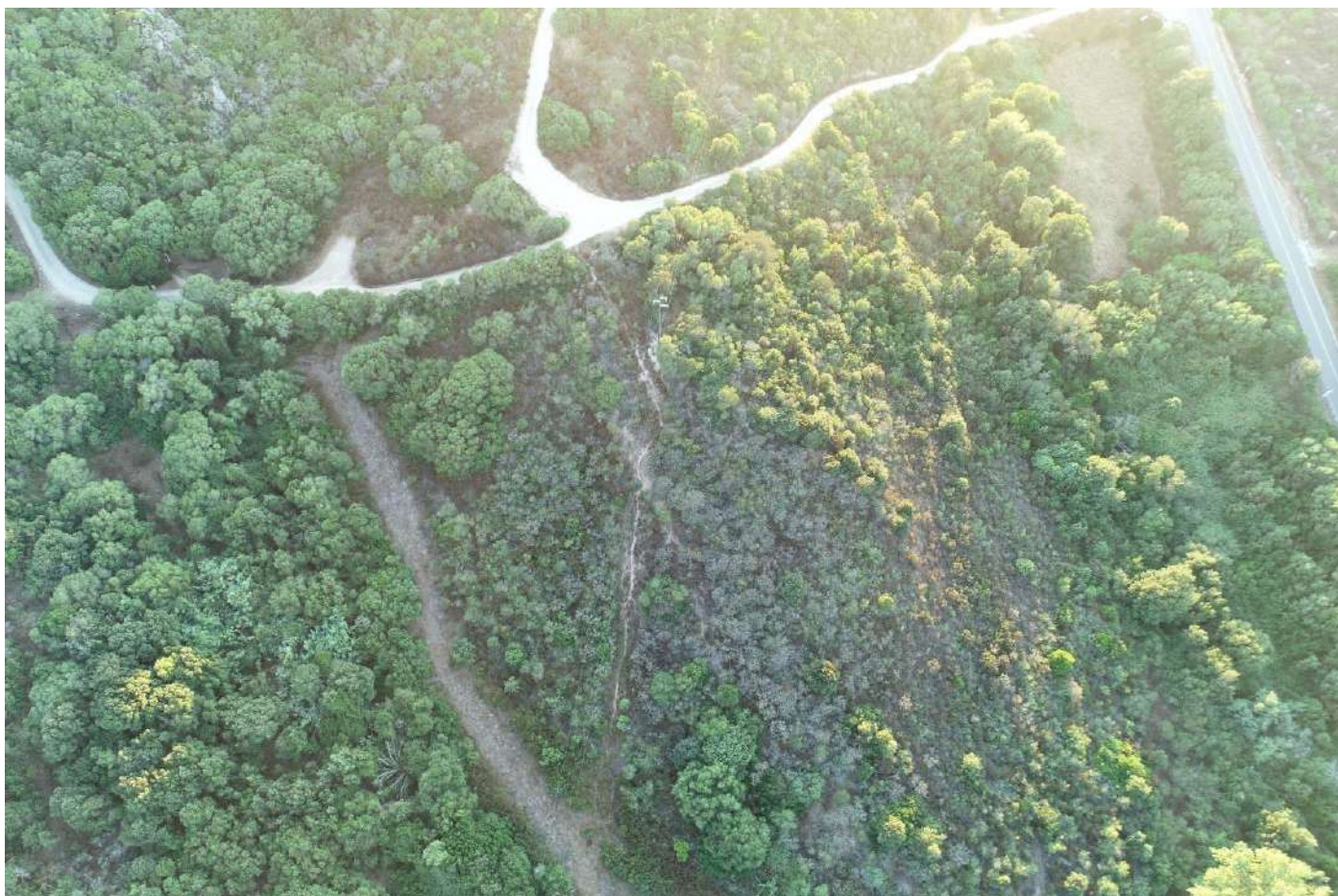




Piazza E. D'Arborea II, 1 - 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

Dom. Fiscale Piazza E. D'Arborea n.1 - 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

Iscrizione Albo Geometri e Geom. Laureati della Prov. di Sassari n. 3430
Mail: alessandra.capece@gmail.com; Pec: alessandra.capece@geopec.it
Tel: 079 671265 - 393 6185228



Piazza E. D'Arborea n.1 - 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

Dom. Fiscale Piazza E. D'Arborea n.1 - 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

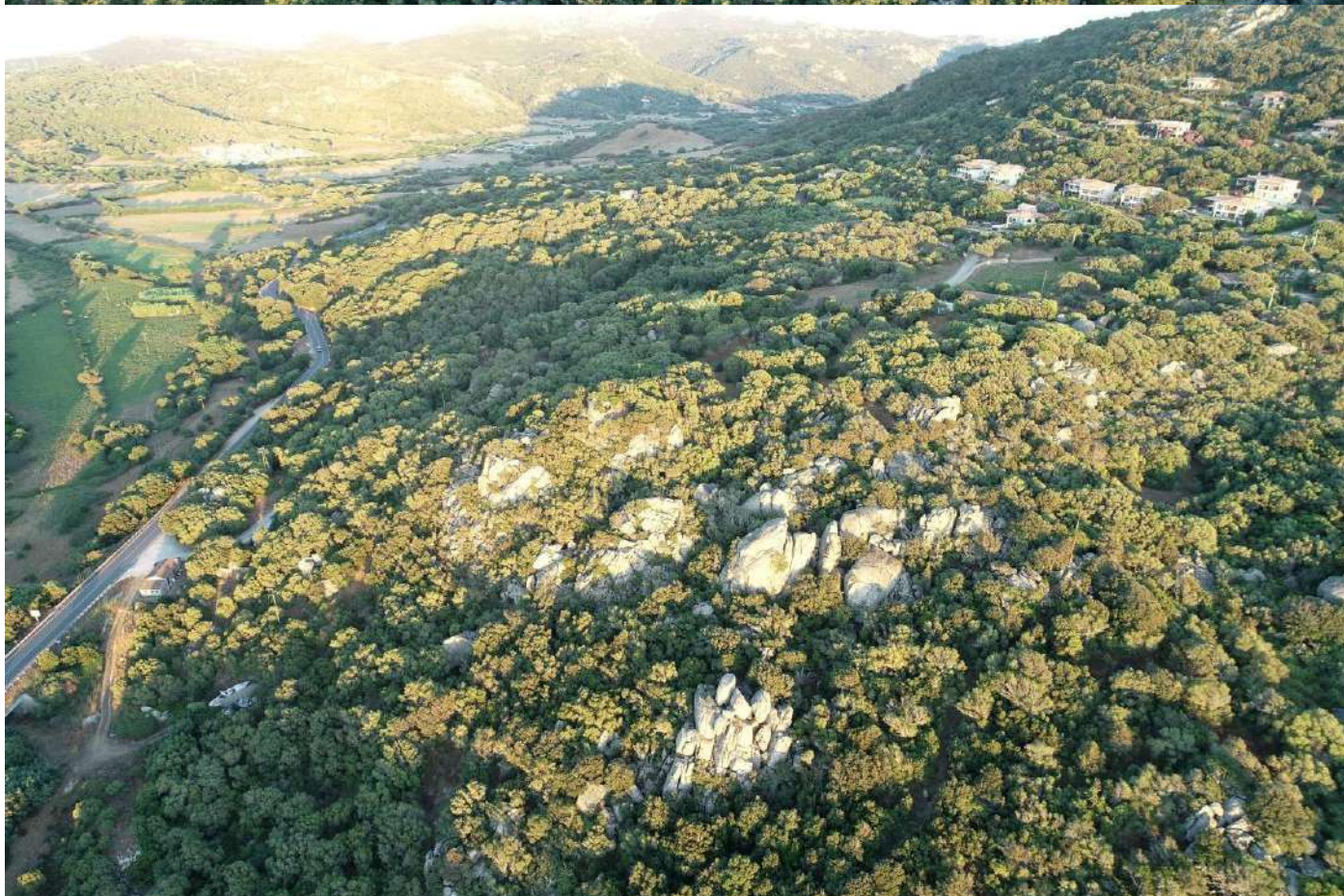
Iscrizione Albo Geometri e Geom. Laureati della Prov. di Sassari n. 3430
Mail: alessandra.capece@gmail.com; Pec: alessandra.capece@geopec.it
Tel: 079 671265 - 393 6185228



Piazza E. D'Arborea n.1 – 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

Dom. Fiscale Piazza E. D'Arborea n.1 – 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

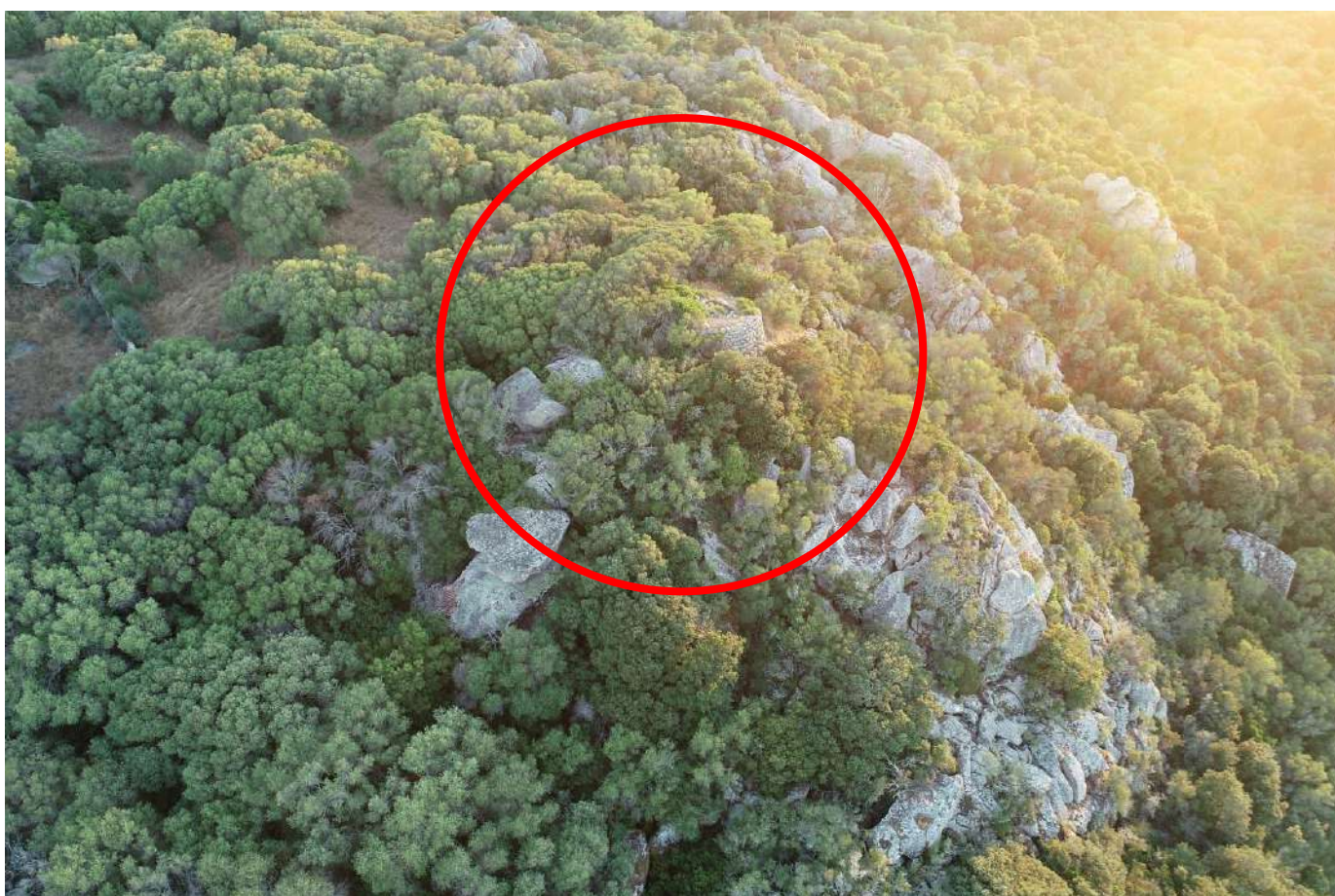
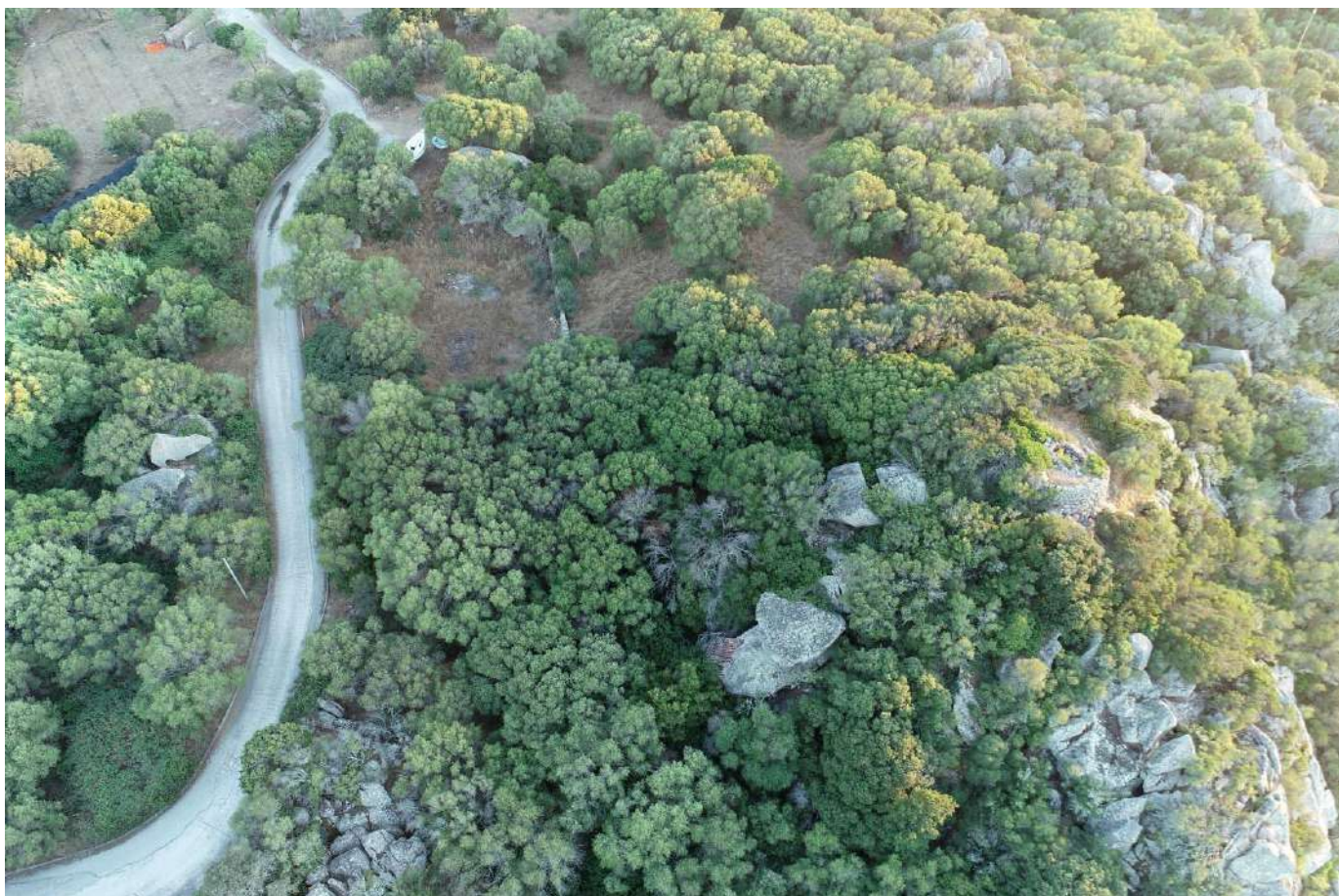
Iscrizione Albo Geometri e Geom. Laureati della Prov. di Sassari n. 3430
Mail: alessandra.capece@gmail.com; Pec: alessandra.capece@geopec.it
Tel: 079 671265 – 393 6185228



Studio Tecnico Geom. Alessandra CAPECE
Piazza E. D'Arborea n.1 – 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

Iscrizione Albo Geometri e Geom. Laureati della Prov. di Sassari n. 3430
Mail: alessandra.capece@gmail.com; Pec: alessandra.capece@geopec.it
Tel: 079 671265 – 393 6185228

Dom. Fiscale Piazza E. D'Arborea n.1 – 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)



Studio Tecnico Geom. Alessandra CAPECE
Piazza E. D'Arborea n.1 – 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)

Iscrizione Albo Geometri e Geom. Laureati della Prov. di Sassari n. 3430
Mail: alessandra.capece@gmail.com; Pec: alessandra.capece@geopec.it
Tel: 079 671265 – 393 6185228

Dom. Fiscale Piazza E. D'Arborea n.1 – 07029 - TEMPIO PAUSANIA (OT)