

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO N.13/15

RICORSO EX ART. 161, 1°COMMA, L.F., PER L' AMMISSIONE ALLA
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO CON CESSIONE DEI
BENI AI CREDITORI E CON CONTINUAZIONE DELL'ATTIVITÀ
SOTTO FORMA DI SOCIETÀ' IN ACCOMANDITA SEMPLICE

GIUDICE DELEGATO: Dott. Nicola Caschili

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott.ssa Elisabetta Lay

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 26Maggio 2016,il Giudice Delegato Dott. NicolaCaschili, su istanza del Curatore Fallimentare Dott.ssa Elisabetta Lay, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2669 e con studio professionale in Cagliari nella via dei Colombi n°31, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento su indicato, con l'incarico di:

“valutare la congruità della stima immobiliare relativamente ai beni di cui al ricorso ex art.161 co.1 legge fallimentare, specificati in premessa, oltre che verifichi le trascrizioni a favore e contro e proceda alla trascrizione della procedura concordataria ai sensi degli artt.166 co.2 e 88 co.2 legge fallimentare”

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento.

2. PREMESSA

In ottemperanza all'incarico affidatogli, letti gli atti facenti parte della pratica, il sottoscritto procedeva alle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile, gli uffici comunali competenti ed il Catasto per conoscere la consistenza del patrimonio immobiliare, reperire gli atti di provenienza degli immobili e verificare la regolarità urbanistica e catastale. In base alle ricerche effettuate risultano diversi immobili in carico al fallito sito nel Comune di Pula (CA), come meglio si illustrerà nel seguito.

3. SOPRALLUOGO

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto, il giorno 29 giugno 2016, alle ore 9:00, si recava presso i beni oggetto di consulenza situati nel comune di Pula (CA).

Al sopralluogo prendevano parte:

- Dott.ssa Elisabetta Lay, commissario giudiziale,
- Dott. Sandro Atzori,
-
-
-
- ing. Fabrizio Licciardi, collaboratore del C.T.U.;

Le operazioni si svolgevano mediante sopralluogo sull'area oggetto di consulenza provvedendo a raccogliere la necessaria documentazione fotografica.

In assenza della documentazione tecnica necessaria per le verifiche del caso, il sottoscritto comunicava che avrebbe effettuato un successivo sopralluogo dopo aver acquisito presso l'ufficio tecnico comunale quanto necessario. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 23/09/2016 alle ore 15,30e, oltre

al sottoscritto, erano presenti anche:

-
-
-

• ing. Fabrizio Licciardi, collaboratore del C.T.U

• ing. Paolo Lixi, collaboratore del C.T.U

4. IMMOBILIFACENTI PARTE DELLA PROCEDURA

Sulla base della relazione predisposta dalla parte, come verificata dallo scrivente presso gli uffici del catasto, gli immobili oggetto di valutazione, tutti ubicati nel territorio del comune di Pula, risultano i seguenti:

- A. abitazione rurale e fondo in località Matta de Ias (in catasto indicata come Matteo Diaz);
- B. abitazione principale in località S'Orecanu di cui il sig. _____ è proprietario del 50% trattandosi di bene in comunione dei beni;
- C. abitazione rurale in località S'Orecanu;
- D. locale deposito in via Monte Santo ang. Via S.J.Escrivà;
- E. locale deposito in via Monte Santo ang. Via S.J.Escrivà;
- F. locale deposito in via Monte Santo ang. Via S.J.Escrivà;
- G. locale commerciale in via XX Settembre n.4;
- H. locale deposito in via XX Settembre n.6;
- I. locale commerciale in via Eleonora D'Arborea (attualmente locato al Monte dei Paschi di Siena);
- J. area edificabile (di m² 408) in Lottizzazione S'Olivariu de Su Baroni;
- K. area edificabile (di m² 420) in Lottizzazione S'Olivariu de Su Baroni.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere i beni per tipologia al fine di

fornire, per ogni lotto, gli elementi necessari alla valutazione. Si evidenzia che la verifica in Conservatoria, come richiesto dal Commissario Giudiziale, è stata limitata alle sole iscrizioni contro senza verifica della proprietà considerato acquisito quanto dichiarato dalla parte.

5. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto si è adoperato per recuperare la documentazione necessaria presso l'ufficio tecnico del Comune di Pula con particolare riferimento a quella necessaria per la determinazione della regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati oltre che per ottenere il certificato di destinazione urbanistica delle aree. Nel paragrafo che segue si trova l'elenco di tutte le pratiche recuperate di cui è riportato un estratto per le parti significative. L'accesso è stato particolarmente lungo sia per il numero di pratiche sia per le difficoltà incontrate nelle ricerche presso l'ufficio del comune di Pula, anche per l'organizzazione dello stesso non particolarmente efficiente, richiedendo numerosi accessi dei quali una parte consistente si è rivelata, purtroppo, inutile.

5.1 DATI EDILIZI

L'elenco delle pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di perizia tecnica è di seguito riportato:

- Immobile A: Foglio 18, Mappale 745 (St. vicinale campus bruxiadus; C.E. N° 54 del 26/04/2000)
- Immobile B: Foglio 23, Mappali: 118 (Loc. S'Orecanu - L.d.C. N° 163 del 26/10/1976 + C.E. San N° 151 del 25/07/1990)
- Immobile C: Foglio 23, Mappali: 121 (Loc. S'Orecanu - C.E. San. N° 291/90 + C.E. N° 161/2001)

- Immobili D-E-F: Foglio 23, Mappale: 562, sub 25,27,35 (via Montesanto angolo via Escrivà – C.E. n°104/01 + C.E. var n°88/03)
- Immobile G ed H: Foglio 24, Mappale: 2251, sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,13 (via XX settembre n°4-6 – C.E. N°100 del 1994)
- Immobile I: Foglio 24, Mappale: 2672, sub 6 (via Eleonora d'Arborea n° 5 - C.E. N° 20/2007 + A.E. 69/2007)

Nel seguito si riporterà l'analisi dei diversi immobili con la verifica della regolarità edilizia effettuata.

5.2 DATI URBANISTICI DEI TERRENI

Il sottoscritto ha anche richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati: in conformità all'art. 30 c. 2 del D.D. P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" che recita "*Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati*" non si è richiesto per quanto riguarda i terreni individuati ai punti B e C. Dallo stesso risulta quanto segue.

5.2.1 A. Terreni al foglio 18 mappali vari (comprende abitazione rurale al mapp.

745)

I terreni di cui al punto A. individuati con mappali vari del foglio 18 sono inclusi nella zona E sottozona E2. Le norme di attuazione attualmente vigenti recitano:

Art. 9 - ZONA "E" AREE AD USO AGRICOLO

Comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti.

Per l'edificazione, ai sensi del D.A. n. 2266/U, l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione dei fondi;*
- b) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;*
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.*

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate, previa conformazione del Consiglio Comunale, e quelle di cui al punto b) non potranno essere eubicate ad una distanza inferiore ai 1000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo N.O. dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali: stalle, magazzini, silos,

rimesse, serre capannoni per laprima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq è necessario il conformeparere, oltre che dell'organo urbanistico, anche dell'organo tecnico regionale, competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato che devono verificare l'effettivadestinazione d'uso agricola dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti, con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero diadetti superiori a 20 unità con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numeroequivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parerefavorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

È inoltre necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto, mediante una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a mt 4,00 direttamente collegata con viabilità pubblica del territorio.

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto, non dovrà essere inferiore a mt 5,00 e dal filo delle strade vicinali non inferiore a mt 15,00.

Gli edifici destinati al ricovero del bestiame, pur nel rispetto delle norme generali e speciali della zona, devono distare dal centro urbano individuato nella cartografia del P. di F. non meno di metri lineari 500.

Il lotto minimo di intervento è di 5000 mq.

Distacchi dal ciglio strada. Valgono le distanze minime previste dal D.M. 02/04/1968n° 1444.

Con delibera D.C. C. n° 47 del 13/05/1996 è stata approvata una variante

all'art. 9 delle norme di attuazione, variante che di seguito si riporta:

i commi 4 e 5 vengono soppressi dal seguente: "Le attrezzature e impianti di tipo agroindustriale, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo 1,5 mc/mq;
- rapporto di copertura massima ½.

Il certificato di destinazione urbanistica specifica inoltre quanto segue:

A seguito dell'approvazione del P.P.R. con deliberazione n. 36/7 del 05.09.06 della Giunta Regionale, i medesimi lotti ricadono nell'Ambito del Paesaggio Costiero n. 2 (Nora) e trovano applicazione le disposizioni contenute nelle N.d.A. allegate al suddetto Piano;

Che l'art. 26 della Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8, detta disposizioni di salvaguardia dei territori rurali;

Che in data 24 novembre 2015, con Delibera del Consiglio Comunale n. 30, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale e, pertanto, sono in vigore le relative misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12, comma 3°, del D.P.R. n. 380/2001. I medesimi lotti sono stati classificati zona E (agricola) sottozona E2 (aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni), le cui prescrizioni sono contenute negli artt. 23 e 25 delle relative Norme Tecniche di Attuazione" che qui si intendono integralmente richiamate.

5.2.2 J. terreno edificabile (foglio 34 mappale 604)

Esso è ubicato in zona C, all'interno del piano di lottizzazione "S'Olivariu de su Baroni", approvato con delibera C.C. 38 del 16/05/2003, nel quale è individuato con il lotto 21, con le seguenti prescrizioni:

- superficie fondiaria: mq 408
- volume residenziale edificabile: 856,00 mc

Le norme richiamate nel certificato di destinazione urbanistica sono le seguenti:

8.1.1. Distacchi dai confini

Sui lotti destinati esclusivamente alla residenza potranno essere realizzati edifici con distacchi minimi di ml 5,00 (cinque) dai confini privati e di ml 4,00 (quattro) dalla sede stradale; in ogni caso il distacco tra fabbricati non potrà essere inferiore a ml 10,00 (dieci).

Non sono ammesse costruzioni in aderenza ai confini privati con l'eccezione per i lotti dal n° 30 al n° 41 inclusi ove è ammessa la costruzione di locali di servizio strettamente connessi con la residenza a ridosso dei manufatti esistenti lungo l'asse di confine della Zona B di completamento.

E' concessa la costruzione di loggiati fino ad un distacco minimo di ml 3,00 (tre) dai confini e ml 4,00 (quattro) dalla sede stradale.

8.1.2. Caratteristiche fisiche degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici è di ml 7,00 (sette).

Sono ammessi n. 2 (due) piani fuori terra, oltre l'eventuale seminterrato, che potrà fuori uscire dal piano di campagna (quota marciapiede) di ml 1,00 (uno), ed i sottotetti non abitabili.

Gli edifici dovranno avere forme regolari secondo la tradizione locale; è ammessa la costruzione di balconi e loggiati coperti.

La copertura potrà essere a capanna ed a padiglione.

5.2.3 K. terreno edificabile (foglio 34 mappale 618)

È ubicato in zona C, all'interno del piano di lottizzazione "S'Olivariu de su

Baroni”, approvato con delibera C.C. 38 del 16/05/2003, nel quale è individuato con il lotto 19, con le seguenti prescrizioni:

- superficie fondiaria: mq 419
- volume residenziale edificabile: 519,00 mc
- volume commerciale direzionale: mc 500,00

Le norme richiamate nel certificato di destinazione urbanistico sono le seguenti:

8.2.1. Distacchi dai confini

Sulle aree destinate a servizi connessi dovranno essere realizzati edifici con distacchi minimi dai confini residenziali e di cessione pubblica di ml 5,00 (cinque) ad eccezione per i lotti n° 35 e n° 36 ove è ammessa la costruzione di locali di servizio a ridosso dei manufatti esistenti lungo l'asse di confine della Zona B di completamento.

Si dovrà osservare un distacco minimo dalla sede stradale di ml 5,00 (cinque) ad eccezione dei lotti n° 57 e n° 58 che potranno essere edificati sul filo stradale e sul confine in corrispondenza della piazza.

Il distacco con i fabbricati di cui al punto 8.1 (residenze) non potrà essere inferiore a ml 10,00 (dieci), mentre è prescritta l'edificazione in aderenza tra lotti con destinazione commerciale-direzionale, secondo quanto contenuto negli elaborati.

Per i lotti 45-46 è ammessa l'eventuale aggregazione dei fabbricati.

Analogamente può avvenire tra i fabbricati di cui ai lotti 57-58 e quelli di interesse comune prospettanti sulla piazza.

8.2.2. Caratteristiche fisiche degli edifici

L'altezza massima consentita per gli edifici è di ml 7,50 (setteecinquanta).

Sono ammessi n°2 (due) piani fuori terra, oltre l'eventuale interrato ed i sottotetti non abitabili.

Gli edifici dovranno avere forme regolari secondo la tradizione locale e copertura a capanna o a padiglione. E' prescritta per le costruzioni da realizzare sui lotti n. 58-6-59-19-60 la realizzazione di un porticato della profondità di ml 3,00 (tre), lungo tutto il lato nord. La medesima prescrizione vale per il lato sud delle costruzioni da realizzare sui lotti n. 57-54-53-52.

Non è ammessa la costruzione dei porticati, di cui ai commi precedenti, a distanza inferiore di ml 5,00 (cinque) dalla sede stradale.

Nei lotti con destinazione polifunzionale n. 6-59-19-60-35-54-53-52-36 è prescritta la localizzazione delle attività commerciali e/o direzionali al piano terra e delle attività residenziali e/o direzionali al piano primo.

Ai fini di dotare l'intero impianto di un centro che presenti caratteristiche architettoniche omogenee, si prescrive che, per i lotti n. 58-6-59-19-60-57-54-53-52 sia presentato in sede di richiesta di concessione edilizia ad edificare, uno studio edilizio coordinato.

Sui lotti n° 57 e n° 58 sarà altresì possibile eseguire n° 1 (uno) alloggio al primo piano di superficie utile non maggiore di mq 80 per la residenza degli addetti.

8.2.3. Dotazione dei parcheggi

L'ubicazione dei parcheggi privati a servizio delle attività per i lotti 6-19-59-60-52-53-54 dovranno essere ricavati sulle aree private, lungo la viabilità pubblica e in corrispondenza dei portici.

Come riportato nel certificato, questi ultimi due terreni sono soggetti ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale in quanto ricadono all'interno

dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 2 (NORA) e sono pertanto soggetti alle norme di attuazione dello stesso. Inoltre, a seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale, avvenuta con delibera C.C. del 24/11/2015, sono sottoposti alle norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 c. 3 del DPR 380/2001 e sono altresì soggetti agli artt. 12 e 14 delle norme di attuazione del PUC che si richiamano integralmente.

5.3 DATI CATASTALI

I terreni, individuati con riferimento all'elenco precedente, sono censiti al catasto come segue:

	Ubicazione	Foglio	Part	Classamento	Cl	ha	a	ca	Reddito dominic	Reddito agrario
A	fondo in località Matta de Ias	18	16	Seminativo arborato	3	10	78		4,18	2,51
A	fondo in località Matta de Ias	18	403	Seminativo arborato	3	10	80		4,18	2,51
A	fondo in località Matta de Ias	18	689	mandorleto	2		28		0,12	0,06
A	fondo in località Matta de Ias	18	690	mandorleto	2	1	12			
A	fondo in località Matta de Ias	18	738	mandorleto	2	38	16		15,77	7,88
A	fondo in località Matta de Ias	18	1163	Seminativo arborato	3	1	62		0,63	0,38
A	fondo in località Matta de Ias	18	1165	Seminativo arborato	1	53	93		30,64	13,93
A	fondo in località Matta de Ias	18	1189	mandorleto	2		53		0,22	0,11
J	Lottizzazione S'Olivariu de Su Baroni	34	604	uliveto	1	4	8		2,21	1,9
K	Lottizzazione S'Olivariu de Su Baroni	34	618	uliveto	1	4	20		2,28	1,95

Tutti i terreni risultano di proprietà di

con esclusione del terreno individuato al foglio 18 mappale 1165 che è intestato all'Impresa

Gli immobili edificati sono invece individuati al catasto urbano come segue:

id	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Class	C	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
A	LOCALITA' MATTEO DIAZ SNC piano: T;	18	745		A/2	7	5,5 vani	Totale: 132 mq escluse aree scoperte: 98 m²	383,47
B	Loc. s'orecanu	23	118		A/7	2	5,5 vani	Totale: 119 mq escluse aree scoperte: 103 mq	624,91
C	Loc. s'orecanu	23	121		A/2	7	4,5 vani	Totale: 101 mq escluse aree scoperte: 67	313,75
D	VIA CAVOUR SNC piano: S1	23	562	25	C/2	1	59 mq	Totale: 89 mq	109,70
E	VIA CAVOUR SNC piano: S1	23	562	27	C/2	1	82 mq	Totale: 111 mq	152,46
F	VIA CAVOUR SNC piano: S1	23	562	35	C/2	1	96 mq	Totale: 154 mq	178,49
G	via XX settembre n°4 piano: T-S1;	24	2251	1-9	C/1	7	149 mq	Totale: 74 mq	3.070,39
H	via XX settembre n°6 piano: S1;	24	2251	13	C/2	6	69 mq		281,52
I	VIA ELEONORA D' ARBOREA n. 5 piano: S1-T;	24	2672	6	D/5				4.016,00

Con esclusione dell'immobile destinato ad abitazione principale (B) ed intestato a

in regime di comunione dei beni, tutti gli altri sono intestati all'impresa

Per una completa individuazione catastale dei beni si faccia riferimento alle visure allegate alla presente relazione.

Nella consulenza fornita risultavano inclusi anche i seguenti terreni:

	Foglio	Particella	Classamento	Classe	ha	a	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
A	18	1164	Seminativo arborato	3			12	0,05	0,03
A	18	1166	Seminativo arborato	1			32	0,18	0,08
A	18	1188	mandorleto	2		1	42	0,59	0,29

Ma gli stessi sono attualmente intestati al Demanio dello Stato - ramo strade con sede in Roma 06340981007 a seguito di procedura espropriativa per la realizzazione della nuova SS195, avvenuta con Decreto (disposizioni delle

autorità) del 11/12/2014 Trascrizione in atti dal 29/01/2015 Repertorio n.: 502

Rogante: Dirigente dell'ufficio pe sede: Cagliariregistrazione: sede:
espropriazione per pubblica utilità (n. 2743.1/2015)

5.4 VERIFICHE PRESSO LA CONSERVATORIA IMMOBILIARE

A seguito delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso gli uffici della conservatoria immobiliare sono state reperite le iscrizioni e le trascrizioni immobiliari per le quali si rimanda all'allegato 6.

6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DUE DILIGENCE

6.1.1 A. abitazione rurale e fondo in località Matta de Ias al foglio 18 mappali:

16,403,689,690,738,745,1163,1165,1189

La proprietà è un fondo agricolo costituito da un fabbricato rurale destinato a civile abitazione e da un terreno con coltura a uliveto ed è composto dai terreni individuati al foglio 18 con i mappali 18, 403, 689, 690, 738, 1163, 1165, 1189 e dal fabbricato individuato con il mappale 745 del foglio 18. L'immobile si trova nell'agro di Pula in località "Matta de Ias" a circa 600 metri dal centro urbano e raggiungibile precisamente svoltando all'uscita al Km 28 della SS 195 proseguendo poi per circa altri 470 m sulla strada "Capus Bruxiaus".

Dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica risulta che, secondo lo strumento urbanistico vigente costituito dal piano di fabbricazione approvato con D.A. 1641 del 21/12/1989 l'area ricade in zona E agricola, mentre secondo quello adottato con delibera CC 30 del 24/11/2015, ricade all'interno della zona E "aree ad uso agricolo", zona omogenea E2. Inoltre ricade all'interno dell'ambito di paesaggio costiero 2 Nora del PPR approvato con

deliberazione 36/7 del 05/09/05 dalla Giunta Regionale. Non risultano ulteriori vincoli ambientali, paesistici, mentre, una parte del mappale 690 ricade all'interno dell'area di pericolosità idraulica moderata H1, come risulta dalla ripermutrazione del PAI approvata con delibera CC 4 del 11/4/2013 integrata con delibera CC 44 del 28/11/2013. La morfologia del terreno è pressoché pianeggiante interamente destinata ad uliveto.

Il fabbricato è conforme alla C.E. n.54/2000 e successive varianti.

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo distribuito su unico livello. L'unità immobiliare è servita da un unico ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno. La struttura portante del fabbricato è calcestruzzo armato. L'edificio nel suo complesso si trova in buono stato di manutenzione.

La copertura del fabbricato è a doppia falda con altezza massima al colmo di m 3,73, minima di m 3,15 e media è di circa m. 3.40. È così suddiviso: soggiorno (mq 25.57), camera da letto (mq 14.00), camera da letto, (mq 10.35), cucina (mq 28.50), bagno (mq 3.63), disimpegno (mq 1.65), loggiato (mq 43.15). Gli ambienti interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di colore chiaro, pavimentazioni in grès, infissi in legno con persiane. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, scarico con fossa Imhoff, impianto GPL per cucina e acqua calda sanitaria.

L'area di pertinenza dell'immobile è parzialmente interessata da procedura di esproprio ANAS per la costruzione della variante SS 195.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

6.1.2 B. quota 1/2 abitazione principale in località S'Orecanu al foglio 23

mappale: 118

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale, catastalmente individuato

al catasto urbano al foglio 23 mappale 118 comprendente un'area di 2.500 mq, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano), più una pertinenza separata adibita a locale di sgombero. Il fabbricato è circondato da un cortile composto da giardino e diverse piante principalmente di ulivo e alcuni agrumi. L'immobile si trova nell'agro di Pula in località "S'Orecanu" a circa 800 metri dalla SS 195 ed è raggiungibile sia dalla strada vicinale per Monte Santo sia dalla strada de sa Funtana Salsa. Secondo lo strumento urbanistico vigente (delibera Consiglio Comunale n. 19 del 26/05/1989) ricade all'interno della zona omogenea E "Aree ad uso agricolo" mentre secondo il nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato (Delibere Consiglio Comunale n. 15/2013 e 16/2013) in zona omogenea E4 "zone agricole compromesse" ed inoltre risulta ricompresa all'interno dell'ambito di paesaggio n. 2 (L.R. n. 8 del 24/11/2004). Il bene risulta ricadente in zona a rischio idraulico Hi4. Il terreno ha una forma rettangolare di una superficie totale di circa 2.500 m². La morfologia del terreno è pressoché pianeggiante. L'immobile è distribuito su due livelli ed ha struttura portante del fabbricato in calcestruzzo armato. L'edificio nel suo complesso si trova in buono stato di manutenzione. Trattasi di un appartamento ad uso abitativo. L'unità immobiliare è servita da un unico ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno. L'altezza interna minima è di m. 2.70. Come detto è suddiviso su due piani, la cui zona abitabile è solamente al piano terra, così suddiviso: soggiorno (mq 21.60), camera da letto (mq 10.88), camera da letto (mq 8.37), cucina (mq 16.44), bagno (mq 5.27), disimpegno (mq 2.88); il primo piano è un sottotetto sviluppato in unico ambiente destinato a locale di sgombero (mq 59.93). La copertura del fabbricato è a doppia falda con altezza massima al colmo di m 2,30, minima

di m 1,35 e media è di circa m. 1,80. Gli ambienti interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di colore chiaro, pavimentazioni in grès all'interno e in cotto nei loggiati all'esterno, infissi in legno con persiane. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico collegato alla rete pubblica, scarico con fossa imhoff, impianto GPL per cucina, completo di deposito fisso, impianto integrato per riscaldamento, acqua calda sanitaria costituito da collettore solare, accumulo, pompe di calore, fancoil, termo-camino.

Il fabbricato è leggermente difforme dalla L.d.C. n.163/1976 edalla successiva C.E. in sanatoria n.151/1990, in quanto un'area esterna di 6,40 mq adiacente ad una camera da letto e unita alla sala da pranzo è stata chiusa (si veda l'elaborato grafico allegato alla presente perizia).

Per la vendita dovrà essere ripristinata la conformità urbanistica tramite la demolizione delle parti chiuse e automaticamente sarà ripristinata anche la conformità catastale.

Ns

6.1.3 C. abitazione in località S'Orecanu al foglio 23 mappale: 121

Trattasi di un fondo agricolo costituito da un fabbricato rurale destinato a civile abitazione e da un terreno con coltura di querce e macchia mediterranea, catastalmente individuato al catasto urbano al foglio 23 mappale 121 comprendente un'area di 3.000 mq. L'immobile si trova nell'agro di Pula in località "S'Orecanu" a circa 800 metri dal centro urbano. Secondo lo strumento urbanistico vigente (delibera Consiglio Comunale n. 19 del 26/05/1989) ricade all'interno della zona omogenea E "Aree ad uso agricolo" mentre secondo il nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato (Delibere Consiglio Comunale n. 15/2013 e 16/2013) in zona omogenea E4

“zone agricole compromesse“ ed inoltre risulta ricompresa all'interno dell'ambito di paesaggio n. 2 (L.R. n. 8 del 24/11/2004). Il terreno risulta parzialmente ricadente in zona a rischio idraulico Hi4, Hi2, Hi1, mentre il fabbricato è esterno a tale zona e non risultano altri vincoli ambientali e paesaggistici. La morfologia del terreno è pressoché pianeggiante.

Il fabbricato è conforme alla C.E. in sanatoria n.291/1990 e C.E. n.16/2001, distribuito su unico livello: la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato. L'edificio nel suo complesso si trova in buono stato di manutenzione. Trattasi di un appartamento ad uso abitativo. L'unità immobiliare è servita da un unico ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno. La copertura del fabbricato è a doppia falda con altezza massima al colmo di m 3,50, minima di m 2,64 e media è di circa m. 3,05. È così suddiviso: camera da letto (mq 14,00), camera da letto, (mq 12,00), cucina (mq 24,30), bagno (mq 3,84), disimpegno (mq 2,40), ripostiglio (mq. 1,44). Gli ambienti interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di colore chiaro, pavimentazioni in grès, infissi in legno con persiane. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico collegato ad un pozzo artesiano, scarico con fossa imhoff, impianto GPL per cucina, riscaldamento e acqua calda sanitaria, completo di deposito fisso, impianto di climatizzazione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, mentre esiste una difformità dal punto di vista catastale in quanto risulta ancora indicato il ripostiglio demolito tramite l'ultima concessione edilizia che è presente anche in mappa: per la vendita dovrà essere ripristinata la conformità catastale mediante la redazione di un tipo mappale e di una pratica Docfa.

6.1.4 D. locale deposito in via Monte Santo ang. Via S.J.Escrivà al foglio 23

mappale: 562 sub 25

Trattasi di un locale individuato al foglio 23 mappale 562 sub. 25 destinato a deposito (mq 59) al piano interrato di un fabbricato ubicato nel comune di Pula nella via San Josemaria a Escrivà con accesso carrabile dal civico 22 come si desume dalla lettura dei numeri vicini (in catasto indicato in via Cavour). Il locale è pavimentato con cemento battuto e le pareti sono costituite da blocchi di calcestruzzo a vista senza intonaco, le finestre sono a vasistas, ma è privo di impianti tecnologici. Il fabbricato è conforme alla C.E. n.104/2001 ed alla successiva variante di cui alla C.E. n.88/2003.

NO 6.1.5 E. locale deposito in via Monte Santo ang. Via S.J.Escrivà al foglio 23

mappale: 562 sub 27

Trattasi di un locale deposito (mq 82) individuato al foglio 23 mappale 562 sub. 27 al piano interrato di un fabbricato ubicato nel comune di Pula nella via San Josemaria a Escrivà con accesso carrabile dal civico 22 come si desume dalla lettura dei numeri vicini (in catasto indicato in via Cavour). Il locale è pavimentato con cemento battuto e le pareti sono costituite da blocchi di calcestruzzo a vista senza intonaco, le finestre sono a vasistas, ma è privo di impianti tecnologici. Il fabbricato è conforme alla C.E. n.104/2001 ed alla successiva variante di cui alla C.E. n.88/2003.

6.1.6 F. locale deposito in via Monte Santo ang. Via S.J.Escrivà al foglio 23

mappale: 562 sub 35

Trattasi di un locale deposito (mq 96) individuato al foglio 23 mappale 562 sub. 35 ubicato al piano interrato di un fabbricato ubicato nel comune di Pula nella via San Josemaria a Escrivà con accesso carrabile dal civico 22 come si desume dalla lettura dei numeri vicini (in catasto indicato in via Cavour). Il

locale è pavimentato con cemento battuto e le pareti sono costituite da blocchi di calcestruzzo a vista senza intonaco, le finestre sono a vasistas, ma è privo di impianti tecnologici. Il fabbricato è conforme alla C.E. n.104/2001 ed alla successiva variante di cui alla C.E. n.88/2003.

6.1.7 G. locale commerciale in via XX Settembre n.4 al foglio 24 mappale: 2251 sub 1-9

Trattasi di un locale commerciale, catastalmente individuato al foglio 24 mappale 2251 sub 1-9, ubicato nel centro storico del comune di Pula in via XX Settembre n.4, piano terra e interrato, facente parte di un fabbricato con destinazione mista residenziale/commerciale. Il locale è distribuito su due livelli collegati tramite scala interna (terra e piano interrato): al piano terra si trova il negozio (mq 77.43) con la zona di esposizione e vendita e un bagno (mq 3.06), mentre al piano interrato si trova la zona deposito (mq 84.88) con finestre a vasistas affaccianti su un cavedio aerato ed illuminato da bocche di lupo. La superficie lorda di ciascun piano è di circa 90 mq. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione con pavimenti in grès, infissi in legno e pareti intonacate di colore chiaro; è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario collegati alla rete urbana. L'immobile è difforme dalla C.E. n.100/1994, per alcune partizioni interne in cartongesso facilmente amovibili, tutte realizzate dal conduttore, al piano terra, nella zona ingresso e nella zona dei servizi igienici (due antibagni e un bagno) e al piano interrato con la creazione di un locale spogliatoio. Un'ulteriore difformità riscontrata riguarda il vano scale e l'accesso ai locali cantina, infatti dalle tavole depositate ed allegate in copia alla presente, risulta che il vano scale risultava indipendente dando accesso a tre locali differenti: a destinazione commerciale al piano terra

e due depositi al piano interrato (in realtà potrebbe anche essere visto come un'unica unità immobiliare). Invece il vano scale risulta annesso all'unità immobiliare in oggetto con l'eliminazione della porta sia verso la parte annessa al locale sia verso l'adiacente cantina (sub.13) che è stata separata con un muro. Preso atto che il Comune di Pula ha rilasciato l'agibilità in data 3/11/1997 nella quale ha attestato la conformità urbanistica sulla base della planimetria catastale, in considerazione della corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nell'individuazione dell'immobile, salvo le modifiche sopra richiamate, si può confermare la stessa conformità e la vendibilità del bene con una semplice pratica docfa che dia atto delle partizioni in cartongesso. Si evidenzia che non è stato possibile visionare la pratica SUAP disposta dal conduttore per la realizzazione delle opere suddette.

6.1.8 H. locale deposito in via XX Settembre n.6 al foglio 24 mappale: 2251 sub 13 Trattasi di un locale di sgombero (mq 57.72) catastalmente individuato al foglio 24 mappale 2251 sub 13, ubicato al piano interrato di un fabbricato ubicato nel comune di Pula in via XX Settembre n.6, suddiviso su unico ambiente. Il locale è pavimentato con cemento battuto e le pareti sono costituite da blocchi di calcestruzzo a vista senza intonaco, le finestre sono a vasistas e si affacciano su un cavedio areo-illuminato da bocche di lupo, ma è privo di impianti tecnologici. L'immobile è difforme dalla C.E. n.100/1994, come riportato al punto precedente. Preso atto che il Comune di Pula ha rilasciato l'agibilità in data 3/11/1997 nella quale ha attestato la conformità urbanistica sulla base della planimetria catastale, in considerazione della corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale



documentazione fornita dalla parte. Il comune di Pula con nota del prot. n.21148 del 12/10/2016 ha comunicato l'irreperibilità delle pratiche edilizie riferite all'immobile ma si ritiene, sulla base della documentazione fornita dalla parte, che l'immobile sia conforme urbanisticamente e catastalmente e pertanto liberamente commerciabile.





catasto terreni al foglio 34 mappale 618. Il lotto è di forma rettangolare e la morfologia del terreno è pianeggiante e allo stato attuale non risulta ancora edificato. La zona è completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria. L'immobile non risulta sottoposto ad alcun vincolo né interessato da pericoli idraulici.





ai mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "*il più probabile*", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di





probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie: tali indicazioni, con





mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ricercando atti di compravendita cui riferire i valori dei beni per il confronto, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 