

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO H – SCHEDE RIASSUNTIVE IMMOBILI

ALLEGATO H – SCHEDE RIASSUNTIVE IMMOBILI

Tribunale di Tempio Pausania – Sezione Fallimentare
Fallimento Antonio Lupacciolu S.r.l.
FALLIMENTO N.11/2015

AGOSTO 2022

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO H – SCHEDE RIASSUNTIVE IMMOBILI

ALLEGATO H.3 – SCHEDE RIASSUNTIVE IMMOBILI – LOTTO 3

Tribunale di Tempio Pausania – Sezione Fallimentare
Fallimento Antonio Lupacciolu S.r.l.
FALLIMENTO N.11/2015

AGOSTO 2022

Lotto 3:

Il lotto 3 oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Olbia, in Località Vena Fiorita. Questo è costituito da un gruppo di terreni ed alcuni fabbricati, con accesso dalla via Piscolvei. Il lotto è catastalmente individuabile attraverso alcune particelle censite al N.C.T. e da alcuni fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Olbia, come di seguito riportato:

di seguito si elencano le particelle censite al N.C.T.:

- Foglio 60, Particella 31, Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 29.600,00 mq, reddito dominicale € 30,57, reddito agrario € 22,93.
- Foglio 60, Particella 16 Qualità fu di accertamento, Classe 3, Consistenza 648,00 mq.
- Foglio 60, Particella 24 Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 2.120,00 mq, reddito dominicale € 2,19, reddito agrario € 1,64.
- Foglio 60, Particella 17, Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 31.580,00 mq, reddito dominicale € 32,62, reddito agrario € 24,46.
- Foglio 60, Particella 33 Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 800,00 mq, reddito dominicale € 0,83, reddito agrario € 0,62.

di seguito si elencano le particelle censite al N.C.E.U.:

- Foglio 60, Particella 197, sub. 1, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 7,0 vani, rendita € 1.662,99.
- Foglio 60, Particella 198, sub. 1, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, rendita € 593,93.

Il gruppo di terreni risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia al Foglio 60, Particelle 16, 17, 24, 31 e 33, mentre i fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio 60, particelle 197 Sub. 1 e 198 Sub. 1, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. Il lotto 3 è accessibile dalla via Piscoivei, strada di penetrazione rurale dell'agro di Olbia, ubicata nella Località di Vena Fiorita, sulla piana degradante il vicino poggio collinare posizionato nella zona meridionale rispetto all'aeroporto.

L'estensione del lotto 3 occupa, dunque, la piana a valle della via Piscoivei che separa lo stesso lotto 3 dal lotto 2. All'interno del Lotto 3, come già in precedenza anticipato, sono presenti dei fabbricati edificati in aderenza l'uno all'altro a formare un lungo rettangolo separato in più ambienti ed in più parti, comunque omogenee, accessibili tutte dallo stesso prospetto interno e dunque da considerare in maniera unitaria in un unico immobile. Per semplicità nel proseguo questo verrà identificato come immobile 3. Il lotto 3 è accessibile da un cancello carrabile realizzato su uno dei fianchi del fabbricato principale. L'intera proprietà individuata dal lotto 3 è recintata parzialmente con filari di vegetazione impenetrabile e parzialmente con una recinzione. Il fabbricato è realizzato in aderenza alla sede stradale, accessibile nelle sue varie parti dall'area del cortile interno. L'immobile 3 ospita al suo interno, per una buona parte della sua estensione, degli ambienti che potrebbero essere utilizzati per una civile abitazione attraverso poche modifiche necessariamente da realizzare. La restante parte degli ambienti possiedono invece una destinazione d'uso per deposito o magazzino, essendo, in alcune parti allo stato rustico e non presentando le finiture e gli impianti al loro interno. Il fabbricato risulta realizzato in aderenza rispetto alla sede stradale e, dunque, presenta un ampio cortile sul prospetto secondario interno alla proprietà. L'estensione del cortile e del giardino asserviti all'immobile 3 risulta assai rilevante costituendo, per caratteristiche e dimensioni la dotazione di un'azienda agricola.

Il lotto è dotato di un ampio terreno agricolo individuato dalla piana posta alla base del poggio collinare che individuava il lotto 2. Il lotto 3 è dunque individuato dalla piana a valle del fabbricato 3 che nel seguito verrà meglio descritto. La vocazione del terreno di cui al presente lotto, come già meglio analizzato all'interno dell'apposito paragrafo, risulta essere quella agricola. Nei tempi passati il terreno ospitava un grande terreno seminativo (ancor prima una vigna).

Allo stato attuale l'incuria, la prolungata mancata coltivazione, l'assenza di governo del territorio, hanno privato il terreno delle peculiarità agricole in precedenza evidenti nel lotto 3. All'atto di un ripristino dell'attività agricola imprenditoriale all'interno del lotto dovranno realizzarsi le opere necessarie al miglioramento fondiario e alla rigenerazione agricola essenziali ed imprescindibili per la ripresa della produttività. Lo scrivente sottolinea il fatto che questa circostanza resta vincolante per una futura impresa agricola commerciale, onerosa in termini economici e necessitante di un tempo dilatato dettato dalle stesse fasi agricole. Attualmente, i terreni contenuti all'interno della perimetrazione del lotto 3 risultano recintati.

Per una maggiore ed approfondita descrizione dell'unità in questione si rimanda al paragrafo 9.5 dell'Allegato D.02, contenente un'esaustiva rappresentazione dell'attuale stato e configurazione dell'immobile.