

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] S.p.a. N.134/1996

Relazione di Consulenza Tecnica

Giudice Delegato:

Dott. Bruno Malagoli

Curatori:

Dott. Carlo Cappellacci

Dott. Giuseppe Aste

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo



1. Premessa.....	5
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	7
3. Individuazione degli immobili.....	9
4. Immobili ubicati tra la via Sandro Pertini e la via Giovanni Saragat, Sassari (SS).....	15
5. Descrizione degli immobili.....	16
6. Individuazione dei beni mediante confini catastali.....	20
7. Accertamenti e visure ipocatastali.....	26
8. Caratteristiche urbanistiche.....	32
9. Stato di possesso degli immobili.....	57
10. Presenza di gravami.....	59
11. Storia progettuale ed elementi a carattere urbanistico.....	60
12. La consistenza degli immobili.....	64
13. Determinazione del valore commerciale degli immobili.....	68
14. Conclusioni.....	80
Elenco degli allegati:.....	82



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Bruno Malagoli, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato quale professionista incaricato di assistere l'Amministrazione Fallimentare nello svolgimento delle attività e verifiche propedeutiche alla liquidazione di una parte del patrimonio immobiliare di proprietà della fallita "██████████", limitatamente ai terreni oggetto dell'offerta formulata dalla ditta ██████████

La suddetta nomina è avvenuta con Decreto del Giudice Delegato in data 23/02/2025, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte dei Curatori Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Giuseppe Aste in data 14/02/2025.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico:

“procedere all'aggiornamento della perizia agli atti del fallimento, a suo tempo redatta dall'ing. Giuseppe Bella, limitatamente ai terreni oggetto dell'offerta formulata dalla società ██████████ dando comunque risposta ai quesiti di cui in premessa”.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'interno della richiamata premessa si richiede allo scrivente:

- *“l'attuale situazione urbanistica delle suddette aree, con espressione di un giudizio di congruità del prezzo offerto, in modo da poter procedere nel più breve tempo possibile alla indizione di un esperimento pubblico per la raccolta di eventuali offerte migliorative, con prezzo base quello di cui all'offerta della società [REDACTED]*
- *una quantificazione degli oneri necessari per introdurre in catasto i frazionamenti conseguenti all'offerta pervenuta, riferita per alcune particelle a porzioni delle stesse;*
- *alla conseguente individuazione di quali particelle residue una volta disposta l'aggiudicazione dei menzionati terreni, ciò al fine di procedere con la derelizione delle stesse in vista della chiusura del fallimento”.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 134/1996 con Decreto del Giudice Delegato Dott. Bruno Malagoli in data 23/02/2025, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte dei Curatori Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Giuseppe Aste in data 14/02/2025.

Già prima del formale conferimento dell'incarico lo scrivente ha provveduto a garantire un preliminare supporto tecnico alla Curatela finalizzato ai rapporti con la ditta ██████████ ed alle diverse fasi di gestione degli immobili oggetto dell'offerta e, più in generale, della presente relazione di perizia.

In data 18/12/2024 lo scrivente ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio professionale, attraverso il preliminare studio dei documenti forniti dalla Spett.le Curatela in relazione agli immobili oggetto di indagine.

In data 20/12/2024 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente studio andando ad individuare tutte le particelle catastali ed effettuandone un rilievo qualitativo. Nella stessa data lo scrivente acquisiva uno stralcio della documentazione progettuale utile alle analisi di cui ai successivi approfondimenti, specialmente in rapporto al piano di lottizzazione originario.

Lo scrivente ha provveduto, nelle settimane successive, ad effettuare le analisi catastali preliminari finalizzate all'individuazione degli immobili all'interno del maggiore piano di lottizzazione.

In data 23/02/2025 lo scrivente provvedeva a trasmettere istanza di emissione di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il servizio competente del Comune di Sassari. In data 25/02/2025 lo scrivente riceveva da parte del Comune di Sassari la certificazione richiesta.

Le analisi catastali venivano completate in data 10/03/2025, data all'interno della quale venivano reperite le visure storiche utilizzate successivamente per le analisi svolte.

Successivamente, lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutte le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in oggetto, per la completa stesura della presente relazione di perizia.



In data 13/03/2025 lo scrivente effettuava delle ispezioni ipotecarie a campione al fine di verificare quanto trascritto ed iscritto su alcune tra le particelle catastali commerciabili tra quelle che individuano i terreni in capo alla Procedura Fallimentare. Le ispezioni venivano effettuate sugli identificativi catastali attuali e su quelli pregressi che hanno generato, negli anni, le particelle di cui al censimento attuale. Venivano reperite dallo scrivente alcune trascrizioni, già analizzate dai tecnici all'epoca nominati, relativamente alla formazione dei vincoli gravanti sul comparto edificatorio. Alla luce delle analisi svolte quanto verificato dallo scrivente andava a confermare quanto già riportato dai tecnici all'epoca nominati.



Di seguito si riportano le risposte ai quesiti peritali posti alla base del presente mandato precisando, inoltre, che per gli approfondimenti necessari sulle tematiche sinteticamente richiamate alle pagine seguenti, si rimanda alla consultazione dei più ampi e dettagliati allegati posti a corredo della presente relazione di perizia.



3. Individuazione degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia coincidono con un gruppo di terreni, configurati secondo le sagome catastali risultanti ad esito dei frazionamenti sopravvenuti nella edificazione, ubicati in una lottizzazione con destinazione d'uso mista (principalmente con destinazione d'uso abitativa), edificata nel centro cittadino di Sassari, in particolare nella Località Baddimanna, nell'isolato sito tra la via Saragat e la via Pertini.

Tali immobili coincidono con un gruppo di terreni formato da quindici particelle catastali censite al Catasto Terreni, si ribadisce, derivanti dalle trasformazioni catastali occorse durante l'edificazione della lottizzazione. Le particelle non risultano tutte confinanti, sono raggruppate in punti distinti della lottizzazione. Una parte dei terreni si configura come pertinenza dei fabbricati confinanti, una parte risulta inglobata in altre proprietà, mentre una consistente parte si configura come reliquati stradali. In merito alla proprietà dei beni in oggetto, lo scrivente precisa il fatto che, a seguito delle analisi svolte e meglio analizzate nel proseguo della trattazione, tutti gli immobili risultano di fatto di proprietà della ditta fallita "██████████ S.p.a." (con Sede in Cagliari - C.F. ██████████), nonostante non siano, allo stato attuale, tutti dotati di esclusivo godimento per le ragioni meglio approfondite nel seguito della trattazione.

Di seguito si procede con l'identificazione dettagliata di ciascuno dei quindici beni sopra citato:

- **Immobile 1:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 229, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 132,00 mq, Reddito dominicale € 0,34 (Lire 660), Reddito agrario € 0,27 (Lire 528). L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo a meno di completamento delle opere di urbanizzazione generali;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 2:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 249, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 11,00 mq, Reddito dominicale € 0,03 (Lire 55), Reddito agrario € 0,02 (Lire 44). L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo a meno di completamento delle opere di urbanizzazione generali;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 3:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 259, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 140,00 mq, Reddito dominicale € 0,29, Reddito agrario € 0,29. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 4:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 451, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 40,00 mq, Reddito dominicale € 0,10, Reddito agrario € 0,08. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 5:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 457, Qualità Area Rurale, Superficie 16,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 6:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 458, Qualità Area Rurale, Superficie 14,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 7:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 459, Qualità Area Rurale, Superficie 26,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 8:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 460, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 1.804,00 mq, Reddito dominicale € 3,73, Reddito agrario € 3,73. L'immobile è ubicato tra la via Saragat e la via Pertini, e rappresenta una parte del verde della lottizzazione originaria, attualmente accessibile dalla strada e parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 9:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 463, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 471,00 mq, Reddito dominicale € 0,97, Reddito agrario € 0,97. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta una parte del verde della lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile dalla strada e intercluso tra le diverse costruzioni, parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 10:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 465, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 49,00 mq, Reddito dominicale € 0,10, Reddito agrario € 0,10. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 11:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 467, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 51,00 mq, Reddito dominicale € 0,13, Reddito agrario € 0,11. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 12:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 469, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 1,00 mq, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 13:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 470, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 27,00 mq, Reddito dominicale € 0,06, Reddito agrario € 0,06. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 14:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 471, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 8,00 mq, Reddito dominicale € 0,02, Reddito agrario € 0,02. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Immobile 15:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 473, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 155,00 mq, Reddito dominicale € 0,32, Reddito agrario € 0,32. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tali definizioni verranno mantenute in tutti gli allegati di supporto alla relazione oggetto della presente procedura di Fallimento. Lo scrivente anticipa il fatto che saranno, evidentemente, oggetto di valutazione unicamente quegli immobili che risultano suscettibili di godimento autonomo e non già quelli coincidenti con reliquati stradali.

ASTE
GIUDIZIARIE®



4. Immobili ubicati tra la via Sandro Pertini e la via Giovanni Saragat, Sassari (SS)

Gli immobili oggetto di stima, di proprietà della ditta fallita ██████████ ██████████, risultano censiti al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 55 ed alle Particelle 229, 249, 259, 451, 457, 458, 459, 460, 463, 465, 467, 469, 470, 471 e 473. Tali particelle sono ubicate all'interno del lotto di terreno compreso tra la via Sandro Pertini e la via Giuseppe Saragat a Sassari, precisamente nel quartiere Baldedda.

Per gli immobili in oggetto verranno riportati i sotto paragrafi riguardanti:

- una descrizione degli immobili comprensiva dell'analisi dello stato conservativo;
- un sotto paragrafo in cui verrà fornita una compiuta individuazione degli immobili attraverso i suoi confini catastali;
- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;
- un sotto paragrafo in cui verrà effettuata la stima del valore degli immobili ai prezzi vigenti di mercato comprensiva del metodo e delle analisi adottate per tale scopo.



5. Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nell'isolato ubicato tra la via Sandro Pertini e la via Giuseppe Saragat a Sassari. Tali particelle sono identificate al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 55 ed alle Particelle 229, 249, 259, 451, 457, 458, 459, 460, 463, 465, 467, 469, 470, 471 e 473. Le particelle, di diverse dimensioni, dalla più piccola, la 469 di 1 mq, alla più estesa, la 460 che si estende per circa 1.800 mq, hanno la qualità catastale "uliveto" ad eccezione delle particelle 457, 458 e 459 che hanno qualità catastale di area rurale.

L'area nella quale sono ubicati gli immobili in oggetto, ricade in una zona periferica di Sassari, precisamente nella località Baddimanna, nella lottizzazione denominata Sassaari 2. In tale zona non sono presenti servizi collettivi di rilievo, sia pubblici che privati, e strutture cittadine di importanza, al netto di alcuni esercizi commerciali, la scuola elementare e la succursale di un liceo scientifico.

Tale lottizzazione si trova nel versante Nord rispetto al centro cittadino di Sassari, dal quale dista circa 2 Km in linea d'aria ed a Nord-Est rispetto alla Zona Industriale Predda Niedda dalla quale dista circa 2,5 Km, sempre in linea d'aria. Sassari è posizionata nel versante Nord - Nord/Ovest della Sardegna, conta circa 120 mila abitanti ed è uno dei centri più importanti della regione. La città dispone di collegamenti stradali con le città vicine più importanti come Alghero e Olbia ed è collegata dalla SS 131 e dalla linea ferroviaria, con il capoluogo della regione, ovvero Cagliari.

L'isolato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, ha una forma vagamente rettangolare ed è compreso tra la via Sandro Pertini e la via Giuseppe Saragat. Sulla via Pertini, infatti, si trova la recinzione in muratura e inferriate che divide in particolare le particelle 259 e 460 dalla pubblica via, come è visibile nelle foto dalla n. 001 alla n. 015 contenute nell'Allegato A - Documentazione fotografica. La particella 259 ha una forma rettangolare ed un'estensione di circa 140 mq e rappresenta il confine Sud della particella 460 che ha invece una forma rettangolare ed una maggiore estensione pari a circa 1.800 mq.

Si segnala la presenza di una cabina elettrica urbana posizionata in una particella confinante con le particelle 259 e 460 e con la recinzione che divide via Pertini con l'area in cui sono comprese le particelle catastali in oggetto.

Proseguendo in direzione Nord, lungo via Sandro Pertini si arriva, girando in direzione Ovest, all'ingresso di via Giuseppe Saragat. Questa via costeggia dunque la zona Nord dell'isolato in cui sono ubicate le particelle catastali in oggetto come è visibile nelle foto dalla n. 016 alla n.24 dell'Allegato A –

Documentazione fotografica. Proseguendo in direzione Ovest lungo la via

Saragat, all'altezza del confine Ovest della particella 460 si trova l'ingresso di un passaggio pedonale che prosegue in direzione Sud tra la suddetta particella ed i fabbricati edificati nella zona ovest dell'isolato. Tale particolare è visibile nell'Allegato A – Documentazione fotografica, alle foto dalla n. 025 alla n. 32.

Questo passaggio pedonale, prima di svoltare in direzione Ovest arriva alla zona prossima all'ubicazione delle particelle 457, 458 e 459 di forma quadrata (458 e 459) e triangolare (457) ed hanno dimensioni rispettivamente pari a 16, 14 e 26 mq circa.

Tale passaggio pedonale è dunque collegato alla pubblica via Giuseppe Saragat da una zona urbanizzata ed asfaltata di pubblica utilità e passaggio, in cui sono

posizionati gli ingressi carrabili e pedonali degli edifici presenti in questa zona, che comprende le particelle 469, 471, 451 e 473 catastalmente intestate alla ditta fallita. Questa intestazione catastale è presumibilmente erronea in quanto,

di fatto, tali particelle rappresentano aree di pubblica utilità, non soggette ad alcun tipo di trasformazione e pertanto non suscettibili di commerciabilità. Le immagini relative a queste particelle sono visibili consultando l'Allegato A – Documentazione fotografica alle foto dalla n.036 alla n.43.

Una volta arrivati in via Saragat e proseguendo in direzione Sud si arriva, come è visibile nelle foto n.044, 045 e 046 del suddetto Allegato A, ai pannelli posti come recinzione al fine di impedire l'accesso alla particella 229 da via Giuseppe Saragat.

Tale particella, le cui foto sono presenti nell'allegato A alle foto n.047, 048 e 049, è stata generata dalla fusione di diverse particelle precedentemente esistenti.

Alcune di queste particelle precedenti (catastralmente parlando, ovvero le particelle che hanno negli anni generato la particella 229) a quella attuale, la 229, erano state oggetto di cessione al Comune di Sassari e pertanto, la particella 229 è stata esclusa dalle particelle oggetto di commerciabilità. Tale particella, infatti, potrebbe essere all'attualità erroneamente intestata alla Procedura in quanto facente parte delle cessioni al Comune di Sassari all'atto dell'esecuzione della Convenzione edilizia.

Dalla zona che comprende le particelle 451, 469, 471 e 473 si può accedere ad un passaggio pedonale parallelo a via Saragat che proseguendo in direzione Sud arriva ad una zona in cui si trova un muro di recinzione oltre il quale si trovano le particelle 249 e 463. Questa zona e tali particelle sono visibili nelle foto dalla n. 51 alla n. 62 dell'Allegato A hanno una forma triangolare ed un'estensione di circa 11 mq per quanto riguarda la particella 249 ed una forma irregolare ed un'estensione di circa 471 mq al riguardo della particella 463. Infine, le particelle 467 e 470, sono ubicate nell'angolo Nord-Ovest dell'isolato compreso tra via Pertini e via Saragat e rappresentano un'area urbana ovvero una parte della stessa via Saragat ed una porzione del marciapiede della strada come è apprezzabile nelle foto n.063, 064 e 065 del già citato Allegato A – Documentazione fotografica. Tali particelle per il loro stato di fatto attuale e per la loro impossibilità di trasformazione sono state reputate non vendibili.

Al riguardo dello stato attuale in cui si trovano le particelle di proprietà della ditta fallita si ribadisce il fatto che, al riguardo delle particelle 467, 470, 451, 473, 469 e 473, sono aree destinate alla pubblica utilità come marciapiedi, aree asfaltate carrabili, zone di ingresso pedonale e carrabile degli edifici presenti nell'isolato e, dunque, escluse dalla vendita a terzi interessati da parte della Procedura. Al riguardo della particella 229 va segnalato che gli identificativi catastali predecessori che hanno, tramite fusione, generato quella attuale siano stati in parte oggetto di cessione al Comune di Sassari. Come già indicato, per tale motivo, la particella 229 è stata esclusa da quelle oggetto di vendita.

Invece, le particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460 e 463 sono tutte suscettibili di trasformazione finalizzata all'accorpamento ad abitazioni già esistenti, diventando così pertinenze dirette o indirette dei fabbricati ad esse confinanti, come le palazzine o la villa ubicata nell'isolato compreso tra via Sandro Pertini e via Giuseppe Saragat, a Sassari.

Allo stato attuale queste ultime particelle sono recintate, al fine di impedirne l'accesso dall'esterno, ed incolte con la presenza di massiccia vegetazione spontanea.

Si segnala che le misure riguardanti l'estensione delle diverse particelle si riferisce a quella riportata nelle visure al N.C.T. del comune di Sassari di ogni singolo identificativo. Tale documentazione è consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutte le particelle catastali che individuano i terreni oggetto della presente relazione di perizia risultano inedificabili. All'atto della realizzazione dell'edilizia convenzionata realizzata è stata esaurita la volumetria disponibile. Per tale ragione tali terreni risultano privi di volumetria e qualsiasi loro futuro utilizzo o trasformazione dovrà avvenire senza realizzazione di volumi edificati.

Deve ulteriormente sottolinearsi il fatto che lo stato attuale dei terreni commerciabili risulta diverso rispetto alle perimetrazioni catastali originarie. I luoghi, così come rilevati dallo scrivente all'interno del sopralluogo svolto nelle operazioni peritali, risultano variati in conseguenza della realizzazione di opere consistenti in passaggi che gravano su alcune particelle quali le 249, 457, 458, 459, 460, 463. All'atto del trasferimento, l'aggiudicatario dovrà necessariamente andare a realizzare una bonifica catastale che fornisca una perimetrazione esatta tra lo stato reale e lo stato catastale, in conseguenza delle modifiche effettuate negli anni, oramai sedimentate sui luoghi e di questi facenti parte in maniera inscindibile.

6. Individuazione dei beni mediante confini catastali

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, per le ragioni ampiamente analizzate nel paragrafo precedente, risultano di proprietà della ditta fallita "██████████", in quanto direttamente derivanti dai vari frazionamenti ed accorpamenti catastali avvenuti nel corso della realizzazione della lottizzazione. Come già in precedenza anticipato i terreni risultano perimetrati da particelle non confinanti, non adiacenti, ubicate in distinti punti della stessa lottizzazione sita in località Baddimanna. Una parte dei mappali che individuano i terreni oggetti del presente studio coincidono con reliquati stradali, altri coincidono con piccoli appezzamenti interclusi tra le diverse costruzioni. Una parte coincide con appezzamenti suscettibili di autonomo godimento soprattutto se considerati come potenzialmente trasferibili ad alcune tra le proprietà già consolidate nell'area ad esito della lottizzazione conclusa. Tutti gli immobili risultano catastalmente identificati da particelle intestate alla ditta fallita. Alcuni di questi mappali risultano catastalmente erroneamente intestati alla ditta fallita in quanto, costituendo reliquati stradali, dovrebbero risultare catastalmente intestati all'ente gestore delle urbanizzazioni. Si precisa che ciascun immobile possiede un proprio identificativo catastale, come riportato dettagliatamente nel paragrafo precedente. Di seguito verranno ricostruiti i confini catastali al N.C.T. relativi alla particella con la quale si individua ogni singolo immobile facente parte del patrimonio residuo della ditta fallita, specifico oggetto della presente relazione di perizia.

Immobilabile 1:

L'immobile 1 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 229, Superficie 132,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo a meno di completamento delle opere di urbanizzazione generali.

L'immobile 1 confina a Nord-Est con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 59, a Nord con il mappale 356, a Nord-Ovest con il mappale 58, a Ovest ed a Sud con il mappale 622.

Immobilabile 2:

L'immobile 2 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 249, Superficie 11,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo a meno di completamento delle opere di urbanizzazione generali.

L'immobile 2 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 463, a Ovest, Sud e Est con il mappale 250.

Immobilabile 3:

L'immobile 3 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 259, Superficie 140,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti.

L'immobile 3 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 460, a Ovest con il mappale 458, a Sud con il mappale 504, a Est con il mappale 201.

Immobilabile 4:

L'immobile 4 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 451, Superficie 40,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

L'immobile 4 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 466 e con il mappale 469, a Ovest con il mappale 466, a Sud con il mappale 452, a Est con il mappale 473.

Immobilabile 5:

L'immobile 5 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 457, Superficie 16,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti.

L'immobile 5 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 458, a Ovest con il mappale 464, a Sud e a Est con il mappale 504.

Immobilabile 6:

L'immobile 6 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 458, Superficie 14,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti.

L'immobile 6 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 459, a Ovest con il mappale 464, a Sud con il mappale 457 e a Est con il mappale 259.

Immobilabile 7:

L'immobile 7 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 459, Superficie 26,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti.



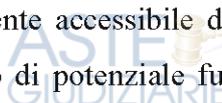
L'immobile 7 confina a Nord e ad Est con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 460, a Ovest con il mappale 464, a Sud con il mappale 457.

Immobilabile 8:



L'immobile 8 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 460, Superficie 1.804,00 mq.

L'immobile è ubicato tra la via Saragat e la via Pertini, e rappresenta una parte del verde della lottizzazione originaria, attualmente accessibile dalla strada e parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti.



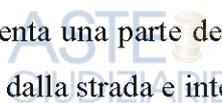
L'immobile 8 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 461, a Ovest con i mappali 472, 462, 464 a Sud con i mappali 464, 459, 259 e a Est con i mappali 497 e 201.



Immobilabile 9:

L'immobile 9 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 463, Superficie 471,00 mq.

L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta una parte del verde della lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile dalla strada e intercluso tra le diverse costruzioni, parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti.



L'immobile 9 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 464, a Ovest con il mappale 462, a Sud con il mappale 249 e a Est con il mappale 504.



Immobile 10:

L'immobile 10 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 465, Superficie 49,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

L'immobile 10 confina a Nord ed a Ovest con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 462, a Sud ed a Est con il mappale 464.

Immobile 11:

L'immobile 11 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 467, Superficie 51,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

L'immobile 11 confina a Nord ed a Ovest con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 466, a Sud con il mappale 468 e a Est con i mappali 461 e 470.

Immobile 12:

L'immobile 12 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 469, Superficie 1,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

L'immobile 12 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 468, a Ovest con il mappale 466, a Sud con il mappale 451 e a Est con il mappale 471.

Immobile 13:

L'immobile 13 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 470, Superficie 27,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

L'immobile 13 confina a Nord ed a Est con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 461, a Ovest con il mappale 467, a Sud con il mappale 468.

Immobile 14:

L'immobile 14 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 471, Superficie 8,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

L'immobile 14 confina a Nord con il mappale censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappale 468, a Ovest con il mappale 469, a Sud con il mappale 473 e a Est con il mappale 472.

Immobile 15:

L'immobile 15 è costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 473, Superficie 155,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

L'immobile 15 confina a Nord con i mappali censiti al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione A, Foglio 55, mappali 471 e 472, a Ovest con il mappale 451, a Sud con il mappale 452 e a Est con il mappale 462.

7. Accertamenti e visure ipocatastali

Nel seguito lo scrivente riporta direttamente quanto indicato da parte dei tecnici all'epoca incaricati circa la situazione ipotecaria gravante sul complesso edilizio nella disponibilità della ditta fallita. Lo scrivente sottolinea il fatto che il patrimonio immobiliare in capo alla ditta fallita risultava, all'epoca, assai maggiore rispetto a quello attuale. Nel corso dello svolgimento della Procedura fallimentare la maggioranza del patrimonio è stata alienata a favore di soggetti terzi che hanno completato le opere ancora incompiute all'epoca del fallimento e hanno messo sul mercato i differenti immobili.

Successivamente alla sentenza di fallimento sono dunque state effettuate di volta in volta delle annotazioni a restrizioni di beni sulla sentenza di fallimento e sulle ipoteche all'epoca gravanti sui fabbricati.

Tale circostanza è ben visibile all'interno delle ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente a campione su alcune particelle catastali e riportate all'interno dell'apposito allegato di analisi catastale.

Lo scrivente ritiene dunque congruo quanto già a suo tempo riportato da parte dei tecnici nominati e già agli atti della Procedura. Le ulteriori annotazioni rilevate sulle ispezioni svolte dallo scrivente non hanno messo in luce elementi significativi, di rilievo per la Procedura. Per tale ragione lo scrivente ritiene congruo confermare quanto già indicato da parte dei tecnici all'epoca nominati, ferme restando le annotazioni a restrizione di beni già citate e di volta in volta iscritte negli anni a favore dei soggetti acquirenti degli appartamenti completato o realizzati.

Lo scrivente, all'interno delle operazioni peritali, ha effettuato delle ispezioni ipotecarie a campione al fine di verificare quanto trascritto ed iscritto su alcune tra le particelle catastali commerciabili tra quelle che individuano i terreni in capo alla Procedura Fallimentare. Le ispezioni venivano effettuate sugli identificativi catastali attuali e su quelli pregressi che hanno generato, negli anni, le particelle di cui al censimento attuale. A tale proposito lo scrivente precisa il fatto che alcuni tra gli identificativi pregressi risultavano esattamente quelli citati all'interno della convenzione.

Venivano reperite dallo scrivente alcune trascrizioni, già analizzate dai tecnici all'epoca nominati, relativamente alla formazione dei vincoli gravanti sul comparto edificatorio. Alla luce delle analisi svolte quanto verificato dallo scrivente andava a confermare quanto già riportato dai tecnici all'epoca nominati.

Di seguito lo scrivente riporta quanto indicato da parte dei tecnici all'epoca nominati.

<u>CONSERVATORIA</u>
Sono state condotte indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari e di Nuoro. Presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro si hanno avuto risultati negativi.
Presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari sono risultate presenti, invece, le seguenti trascrizioni e iscrizioni, tutte riferite al fallimento in oggetto:
* TRASCRIZIONE a favore n° 1965 del 01/03/1991 - n. generale 2658
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
del 8/02/91 - rep. 32286 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro
Comune di Sassari ;
* TRASCRIZIONE contro n°1966 del 1/03/1991 - n. generale 2659
CONVENZIONE EDILIZIA
del 8/02/91 - rep. 32286 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore
Comune di Sassari;
* TRASCRIZIONE contro n° 3132 del 9/04/1991 n. generale 4449
COSTITUZIONE DI VINCOLO
del 26/02/1991 - rep. 9875 - notaio PIZZORNO MANLIO - a favore
Comune di Sassari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

* TRASCRIZIONE a favore n. 9405 del 22/11/1991 - n. generale 14814
COMPRAVENDITA
del 18/11/1991 - rep. 34044 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro
[REDACTED]
* TRASCRIZIONE contro [REDACTED]
n. 5537 del 19/06/1997 - n. generale 7590
RETTIFICA ALLA NOTA RICHIESTA DALLA PARTE PER ATTO
DI COMPRAVENDITA
del 18/11/91 - rep. 34044 - notaio GAETANO PORQUEDDU - a favore
Comune di Sassari
* TRASCRIZIONE a favore n. 9406 del 22/11/1991 - n. generale 14815
COMPRAVENDITA
del 18/11/1991 - rep. 34045 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro
[REDACTED]
* TRASCRIZIONE a favore n. 9407 del 22/11/1991 - n. generale 14816
COMPRAVENDITA
del 18/11/1991 - rep. 34046 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro
[REDACTED]
* TRASCRIZIONE contro n. 3954 del 6/05/92 - n. generale 5808
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
del 31/03/1992 - rep. 34863 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore
Comune di Sassari
* TRASCRIZIONE contro n. 5346 del 23/06/1992 - n. generale 7919
COSTITUZIONE DI VINCOLO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

del 8/04/1992 - rep. 34950 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

* TRASCRIZIONE contro n. 1961 del 8/03/1993 - n. generale 2964

COMPRAVENDITA

del 23/02/1993 - rep. 37361 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

ENEL S.P.A. Roma

* TRASCRIZIONE contro n. 7448 del 22/09/1993 - n. generale 11174

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

del 28/05/1993 - rep. 38016 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

* TRASCRIZIONE contro n. 7454 del 22/09/1993 - n. generale 11180

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

del 28/05/1993 - rep. 38015 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

* TRASCRIZIONE contro n. 2780 del 12/04/1994 - n. generale 4360

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

del 25/01/94 - rep. 39608 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

* TRASCRIZIONE contro n. 5131 del 28/06/1994 - n. generale 7764

COMPRAVENDITA

del 15/06/1994 - rep. 40536 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

* TRASCRIZIONE contro n. 5940 del 22/07/1994 - n. generale 8952

COMPRAVENDITA

del 8/07/1994 - rep. 40739 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

* ISCRIZIONE contro n. 1337 del 19/06/1991 - n. generale 8359
IPOTECA VOLONTARIA DI L. 18.000.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
del 14/06/1991 - rep. 33113 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore
Banco di Sardegna Sezione Autonoma di Credito Fondiario Cagliari
* ISCRIZIONE contro n. 1338 del 19/06/1991 - n. generale 8360
IPOTECA VOLONTARIA DI L. 4.400.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
del 14/06/1991 - rep. 33114 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore
Banco di Sardegna Sezione Autonoma di credito Fondiario Cagliari.
* ISCRIZIONE contro n. 2437 del 22/11/1991 - n. generale 14817
IPOTECA VOLONTARIA DI L. 7.500.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
del 18/11/1991 - rep. 34047 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore
Banco di Sardegna Sezione autonoma di Credito Fondiario Cagliari
* ISCRIZIONE contro n. 963 del 7/05/1992 - n. generale 5906
IPOTECA VOLONTARIA DI L. 2.806.775.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
del 27/04/1992 - rep. 35070 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore
Banco di Sardegna Sezione Autonoma di Credito Fondiario Cagliari
* ISCRIZIONE contro n. 1367 del 23/06/1992 - n. generale 7920
IPOTECA VOLONTARIA DI L. 3.750.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
del 12/06/1992 - rep. 35428 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore
Banco di Sardegna Sezione Autonoma di Credito Fondiario Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONE contro n. 1676 del 5/08/1993 - n. generale 9987
POTECA VOLONTARIA DI L. 28.500.000,000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 3/08/1993 - rep. 38522 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore Banco di Sardegna S.P.A. Cagliari.
Per completezza di informazione ed esatta identificazione degli immobili dei singoli atti si allega una relazione ipotecario-catastale contenente i risultati completi della ricerca condotta presso l'U.T.E. e la Conservatoria di Sassari (allegato A).

Lo scrivente conclude, dunque, con la seguente precisazione. Resta assunto quanto già a suo tempo elaborato dai tecnici all'epoca incaricati. Successivamente alla data di deposito della relazione di perizia già agli atti della Procedura (1997) non sono intervenute modifiche significative a carattere ipotecario in quanto ogni alienazione successiva è avvenuta attraverso annotazioni a restrizione di beni alle formalità originarie. Nessuna nuova iscrizione è dunque intervenuta successivamente. Il quadro all'epoca rappresentato resta tuttora valido, salve le annotazioni a restrizione di beni negli anni successivamente iscritte.

A tale proposito lo scrivente ha svolto analisi ispettive a campione sui mappali commerciabili in capo alla ditta fallita. Da tali analisi non sono emersi elementi di rilievo oltre quanto già segnalato alle pagine precedenti.

8. Caratteristiche urbanistiche

Gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi all'interno della più ampia lottizzazione ubicata in Località Baddimanna, costituita principalmente da fabbricati con destinazione d'uso residenziale, edificata all'interno del centro abitato di Sassari (SS), precisamente nei lotti di terreno compresi tra la via Giuseppe Saragat e la via Sandro Pertini. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetta la maggiore lottizzazione. A tale proposito lo scrivente ha reperito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassari il Certificato di Destinazione Urbanistica per i diversi mappali oggetto del presente studio, a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale gli immobili ricadono nella Zona Urbanistica omogenea C, precisamente nella sottozona C1 – "*espansioni recenti attuate o in corso di attuazione*", come possibile verificare nella apposita Tavola degli elaborati grafici che riporta una sovrapposizione tra la perimetrazione degli immobili oggetto di perizia e la pianificazione urbanistica alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Lo scrivente sottolinea il fatto che gli immobili ricadono in un'area di recente edificazione, caratterizzata da un piano attuativo che ne ha caratterizzato ogni aspetto urbanistico. Da tale punto di vista la lottizzazione si presenta omogenea nella pianificazione, senza eterogeneità nelle destinazioni.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.



A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.



1. Normativa Urbanistica locale:



1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sassari



Il Piano Urbanistico Comunale della città di Sassari fu pubblicato nel B.U.R.A.S n. 58 del 11/12/2014 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012, e verifica di coerenza svolta mediante Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014. Il P.U.C. è stato oggetto di successive varianti avvenute nel corso degli anni, l'ultimo aggiornamento risulta pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 49 del 27/10/2022.



Gli immobili in oggetto risultano interamente ricompresi nella Sottozona C1, si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola dell'apposito Allegato grafico. Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona C e per la sottozona C1 – *“espansioni recenti attuate o in corso di attuazione”*. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea C e la sottozona C1 viene trattata all'interno degli articoli 28 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che di seguito vengono riportati.



ART. 28 - SOTTOZONE C – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI**1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR**

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B. La pianificazione comunale sulle zone C individua le seguenti sottozone:

- *SOTTOZONE C1 - espansioni già previste dal PRGC approvato con decreto n°1064/u del 17.10.1986*

- *SOTTOZONE C3 - espansioni di nuova programmazione su parti di territorio inedificate o parzialmente inedificate, ma nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie richiesti per le zone b – nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale.*

Si dividono in:

- *- C3A - Aree di espansione derivate dal PRGC/86.*

- *- C3B - Aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano*

- *- C3B* - Aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane.*

- *- C3C - Aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.*

- C3B/ERP - Aree di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione devono essere orientati: - a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto; - alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana; - assicurare, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto, avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

ART. 29 - SOTTOZONE C1 – ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

1. DEFINIZIONE- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le sottozone omogenee C1 riguardano le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione. Le sottozone C1 sono elencate nell'allegato Fascicolo della serie 4.12.2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITA' DI
ATTUAZIONE, CATEGORIE D'INTERVENTO, DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE

Sono quelli previsti dai piani attuativi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per quanto concerne le aree S che hanno partecipato ai Piani di Lottizzazione col sistema perequativo previsto dall'art. 523 del PRGC, esse mantengono la loro classificazione di aree per standard; pertanto, sono normate secondo le prescrizioni dei successivi Artt. 78, 79, 80, 81, 82 delle presenti NTA e partecipano al computo della verifica degli standard.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piani Sovraordinati:**2. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**➤ **Ambito di Paesaggio 14 – Golfo dell’Asinara**

La disciplina riguardante l’area all’interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all’interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

- 1. Per ambiti di paesaggio s’intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d’insieme.*
- 2. Per beni paesaggistici individui s’intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
- 3. Per beni paesaggistici d’insieme s’intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
- 4. Per componenti di paesaggio s’intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*

5. *Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*
6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*
- a) *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
 - b) *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
 - c) *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 - d) *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*

e) *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*

2. *In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.*

3. *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.*

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*

2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*

- a) *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
- b) *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

- c) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
- d) *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
- e) *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
- f) *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
- g) *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*

- a) *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- b) *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
- c) *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1. Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:

1. Golfo di Cagliari
2. Nora
3. Chia
4. Golfo di Teulada
5. Anfiteatro del Sulcis
6. Carbonia e Isole sulcitane
7. Bacino metallifero
8. Arburese
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monteleone
13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle del Coghinas
16. Gallura costiera nordoccidentale
17. Gallura costiera nord-orientale
18. Golfo di Olbia
19. Budoni - San Teodoro
20. Monte Albo
21. Baronia
22. Supramonte di Baunei e Dorgali
23. Ogliastra
24. Salto di Quirra
25. Bassa valle del Flumendosa

ASTE
GIUDIZIARIE®

26. Castiadas

27. Golfo orientale di Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*

- a) *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
- b) *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*

3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*

4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*

5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*

6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*

7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*

8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R. e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
 - a) *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 - b) *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - c) *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - d) *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
 - e) *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

- f) *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
- g) *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
- *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
- *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
- *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale.

Articolo: 112 - Impianti energetici

1. Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.

2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie".

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 63, 64, 65, 70, 71, 72 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

1. *L'edificato urbano è costituito da:*

- a. *Centri di antica e prima formazione;*
- b. *Espansioni fino agli anni Cinquanta;*
- c. *Espansioni recenti;*
- d. *Espansioni in programma;*
- e. *Edificato urbano diffuso.*

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*

- a. *ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
- b. *prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
- c. *ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*

- d. *conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*
- e. *dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*
- f. *evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
- g. *prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:*

- a. *il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*
- b. *gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- c. *tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*
- d. *i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*
- e. *il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*
- f. *la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Articolo: 70 - Espansioni recenti. Definizione

1. *Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.*

Articolo: 71 - Espansioni recenti. Prescrizioni

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., per gli ambiti così individuati, si attengono alle seguenti prescrizioni:*
 - a. *l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;*
 - b. *deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.*

Articolo: 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:*
 - a) *gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;*

- b) *gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;*
- c) *gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana;*

2) P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna

➤ Hg0

Gli immobili oggetto del presente studio ricadono in una zona studiata per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

➤ Rg0

Gli immobili oggetto del presente studio ricadono in una zona soggetta a Rischio idraulico nullo (Rg0).

➤ AREE INTERESSATE DA CHIROTTERO FAUNA

CHIR01 – Gli immobili ricadono in un'area di attenzione per chiroterofauna.

➤ D4 – DANNO POTENZIALE MOLTO ELEVATO

Gli immobili oggetto del presente studio ricadono in una zona soggetta a danno potenziale molto elevato (D4). La disciplina riguardante tale zona viene trattata all'interno dell'articolo 22 e dell'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., nel seguito riportati.

ARTICOLO 22: Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili

1. *La Regione Sardegna stabilisce disposizioni, linee guida e criteri per sottoporre a verifiche di sicurezza, anche al di fuori delle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI, categorie espressamente individuate di infrastrutture a rete o puntuali, impianti produttivi, siti di attività estrattive, insediamenti, opere di difesa e di sistemazione idraulica e idrogeologica, opere pubbliche ed edifici civili con presenza rilevante anche discontinua di persone, forme diverse di occupazione dei suoli. La Regione stabilisce anche i casi in cui alle verifiche devono seguire progetti di messa in sicurezza ed adeguamento.*
2. *Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.*
3. *bis. Qualora si intervenga mediante opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di adeguamento di attraversamenti, canali tombati e canali di guardia esistenti per i quali non sia stata ancora effettuata la verifica di sicurezza di cui alle pertinenti Direttive per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza, il progetto delle relative opere è corredato da una relazione asseverata avente i contenuti tecnici di cui alle citate Direttive.*

4. *Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.*

5. *I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelatamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.*

ARTICOLO 40 - Mappe del PAI/PGRA: Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale, Mappe del rischio di alluvioni, Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera. Coordinamento dei contenuti delle mappe del PGRA con il quadro conoscitivo derivante dal PAI, ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 49/2010.

1. *Le mappe del PGRA, costituite da Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale e Mappe del rischio di alluvioni e dalle Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera, redatte nel rispetto della direttiva 2007/60/CE, del D.Lgs. 49/2010 e degli indirizzi operativi predisposti dai Ministeri competenti, costituiscono integrazione al PAI, integrano il quadro di riferimento per l'attuazione delle finalità e contenuti del PAI, ai sensi del precedente articolo 1 e vengono nel seguito denominate come mappe*

2. Le mappe della pericolosità idraulica identificano le tre classi seguenti:

- P3, ovvero aree a pericolosità elevata, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni
- P2, ovvero aree a pericolosità media, con media probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore o uguale a 200 anni;
- P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.

3. Le mappe del rischio di alluvione rappresentano i livelli di rischio derivati dall'incrocio delle tre classi di pericolosità con le classi omogenee di danno potenziale, secondo la seguente matrice:

Classi di Danno Potenziale	Classi di Pericolosità Idraulica		
	P3	P2	P1
D4	R4	R3	R2
D3	R4	R3	R1
D2	R3	R2	R1
D1	R1	R1	R1

4. Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. *Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).*

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. *Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1.*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9. Stato di possesso degli immobili

Secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, si è identificato lo stato di possesso di ciascun immobile oggetto della presente relazione di perizia. Gli immobili sono costituiti da un gruppo di terreni non confinanti, non adiacenti, ubicati all'interno della medesima lottizzazione, con caratteristiche eterogenee che ne qualificano in maniera oggettiva il godimento esclusivo.

A tal proposito si precisa che è stato effettuato un approfondito sopralluogo all'interno del quale lo scrivente ha verificato il fatto che una parte degli immobili è facente parte dell'area di sedime stradale, una parte è libera e sgombra, una parte è libera ma non accessibile. Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano attualmente sgombri e nel pieno possesso della Procedura Fallimentare, almeno quelli non identificabili come reliquati stradali, secondo i frazionamenti e gli accorpamenti catastali succedutisi negli anni.

Di seguito si riporta una tabella con l'indicazione dello stato di possesso dei diversi immobili:

Immobile	particella F. 55 N.C.T.	Stato di possesso dell'immobile
1	229	Inaccessibile – nel pieno possesso della Procedura
2	249	Inaccessibile – nel pieno possesso della Procedura
3	259	Inaccessibile – nel pieno possesso della Procedura
4	451	Occupato – reliquato stradale
5	457	Parzialmente occupato – nel pieno possesso della Procedura
6	458	Parzialmente occupato – nel pieno possesso della Procedura

Immobile	particella F. 55 N.C.T.	Stato di possesso dell'immobile
7	459	Parzialmente occupato – nel pieno possesso della Procedura
8	460	Parzialmente occupato – nel pieno possesso della Procedura
9	463	Inaccessibile – nel pieno possesso della Procedura
10	465	Occupato – reliquato stradale
11	467	Occupato – reliquato stradale
12	469	Occupato – reliquato stradale
13	470	Occupato – reliquato stradale
14	471	Occupato – reliquato stradale
15	473	Occupato – reliquato stradale

Come meglio verrà approfondito nel seguito della trattazione i mappali che individuano i reliquati stradali non risultano suscettibili di autonomo godimento. Dovranno, viceversa, effettuarsi le debite valutazioni per quanto riguarda gli ulteriori immobili in relazione al posizionamento, all'accessibilità ed alle diverse caratteristiche qualitative che ne potrebbero qualificare una potenziale collocazione sul mercato.

10. Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito gli immobili non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico. Tali gravami non sono stati affrancati in quanto mai esistiti sugli immobili anche in passato.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza degli immobili di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Le analisi svolte dallo scrivente hanno riguardato principalmente documenti già agli atti della Procedura ovvero la consultazione delle banche dati liberamente consultabili sul WEB. Nessun documento è stato acquisito attraverso accesso agli atti ovvero attraverso contatto con gli amministratori pro tempore dei diversi condomini che compongono il comparto edilizio.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato apposto in cui vengono riportati i documenti così come estratti dalle banche dati consultate e analizzate.

11. Storia progettuale ed elementi a carattere urbanistico

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato l'opportuna analisi sulla documentazione tecnica e progettuale già agli atti della Procedura. A tale proposito lo scrivente precisa di non aver svolto accessi agli atti presso l'U.T. di Sassari finalizzato al reperimento della documentazione tecnica relativa al piano di lottizzazione che ha interessato la realizzazione del comparto edilizio. Le tempistiche derivanti da un'analisi di questo tipo avrebbero sicuramente dilatato in maniera eccessiva i tempi di redazione. L'acquisizione della documentazione progettuale avrebbe sicuramente costretto all'analisi urbanistica e progettuale che, d'accordo con la Curatela si è deciso di non effettuare, anche in ragione della tipologia e della consistenza del patrimonio immobiliare oggetto di studio.

Al fine di fornire, comunque, un quadro affidabile in rapporto all'evoluzione urbanistica indotta dalla trasformazione derivante dal piano di lottizzazione, si riporta nel seguito quanto già incluso all'interno della relazione di perizia già agli atti della Procedura, redatta nel 1997, a firma dei tecnici all'epoca incaricati:

"(...) l'area su cui insistono i fabbricati ricade all'interno del P.P. Baddimanna nell'ambito 21 del P.R.G.C., per cui valgono le seguenti prescrizioni:

cubatura massima ammessa 78.370 mc di cui 28.750 nel piano della 167 e 49.620 mc nella zona residenziale.

Per l'edificazione dei fabbricati sono state rilasciate dall'amministrazione comunale alla [REDACTED] le seguenti concessioni edilizie in riferimento ai progetti redatti da:

Arch. Mameli Giuseppina e altri

C/92/270 del 18-06-1992 lotto 1D fabbr. D1, d2 – lotto 1E fabbr. E1, e2-e3

Ing. Marongiu Mario e altri

C/93/127 del 16/03/1993 lotto 1G fabbr. 1G (villa)

C/93/288 del 25/06/1993 lotto 1F fabbr. F1, f2, f3

C/93/291 del 25/06/1993 lotto 2G fabbr. G1, g2

I fabbricati sono stati quindi edificati in completa conformità con i progetti approvati e le varianti. La situazione attuale, da noi verificata e riscontrata nelle planimetrie catastali, risulta infatti pienamente rispondente agli elaborati di progetto di cui all'ultima concessione, sia per quelli ultimati sia per quelli in costruzione. Vi è da segnalare una anomalia e cioè che il corpo di fabbrica relativo al mappale 464 invade una strada di piano, ma era comunque già prevista nel piano particolareggiato approvato.

Un'irregolarità invece si è rilevata nelle recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici di cui ai mappali 452, 464, 468, 472 che racchiudono senza averne titolo alcune superfici che fanno parte degli standard da cedere al comune (strade) (...)".

Al fine di fornire un quadro quanto più esaustivo si riporta nel seguito quanto riportato nella relazione di perizia già agli atti della Procedura e redatta dai tecnici all'epoca nominati in relazione alla "Consistenza Immobiliare". Resta assunto il fatto che tale consistenza immobiliare risultava, all'epoca della stesura della relazione di perizia, ben maggiore rispetto a quella attualmente verificabile:

"(...) La consistenza immobiliare pertinente alla ditta [REDACTED] Con sede in via Campania n°49 Cagliari P.I. 01599460928, Si compone di: quattro palazzine Ultimate distinte al N.C.E.U. al F. 55 mapp. 452, 464, 468, 472 e le relative pertinenze, due appartamenti e 2 garage distinti al N.C.E.U. al F. 55 mapp. 274 sub. 45 – 140 – 27 – 218, quattro fabbricati al rustico più le fondazioni di un quinto edificati sul lotto distinto nel N.C.T. Al foglio 55 mappali 226-227- 246-247- 243- 244- 234- 235 con una volumetria edificabile pari a 15.520 mc e una villetta bifamiliare sulla lotto F. 55 mappali 455-456- 248- 251- 260- 261, un'area in cui si possono edificare 19.900 mc, un'area fuori P.P. Appartenente al F. 55 mappale 35 e delle aree esterne al comparto interessato mappali 204- 205- 206. Inoltre le aree destinate ad essere cedute

come standard all'amministrazione comunale ma ancora di proprietà

F. 55 mappali 18- 19- 64- 225- 228- 233-245- 250- 258- 461- 462- 466.

CATASTO

(...)

N.C.E.U. di Sassari - quattro palazzine risultano accatastate F. 55 mappali 452- 464- 468- 472 (mappale 452 partita 32055, mappali 464- 468- 472 partita 32064), due appartamenti e due garage mappale 274 sub. 45- 140- 27- 218 (partita 30918).

N.C.T. di Sassari - le misure con il nominativo sono state negative. Sono di proprietà della , ma non sono ancora registrate le volture in catasto (...) i mappali 249- 229-252-451-457- 458- 459- 460- 463-465- 467- 469- 470- 471- 473 lotti vincolati alla costruzione delle quattro palazzine Ultimate, inoltre i lotti F. 55 mappali 455- 456- 248- 251- 260- 261 relativi alla villetta per un totale di mq 2339, i mappali 226- 227- 246- 247- 243- 244- 234- 235 relativi ai rustici in costruzione per un totale di mq 8224 per una volumetria edificabile di mc 15.520 ed i lotti da edificare mappali 417- 418- 419- 241- 236- 237- 238- 239- 240-16 per un totale di mq 7880 con la possibilità di edificare mc 19.900.

Sono ancora di proprietà della CA.SA. Costruzioni, ma in catasto non sono state registrate le volture, i lotti da cedere al comune come standard ma non ancora ceduti mappali 18- 19- 64-225- 228- 233- 245- 250- 258-- 462 -466 per un totale di mq 46.690, inoltre il mappale 35 (mq 2606) appartenente al F. 55 al di fuori del P.d.L. e i mappali 204 (mq 125), 205 (mq 251) e 206 (mq 27). Vi è inoltre da segnalare che di fatto la ditta aveva permutato le particelle 269 (mq 140) e 270 (mq 14) con la particella 418 ex 242b (mq 115) ma la cosa non è mai stata regolarizzata (...)"

Al proposito lo scrivente ritiene congruo quanto riportato da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Tale congruità viene valutata dallo scrivente sulla base delle ispezioni effettuate e delle analisi eseguite.

Deve ulteriormente sottolinearsi il fatto che lo stato attuale dei terreni commerciabili risulta diverso rispetto alle perimetrazioni catastali originarie. I luoghi, così come rilevati dallo scrivente all'interno del sopralluogo svolto nelle operazioni peritali, risultano variati in conseguenza della realizzazione di opere consistenti in passaggi che gravano su alcune particelle quali le 249, 457, 458, 459, 460, 463. All'atto del trasferimento, l'aggiudicatario dovrà necessariamente andare a realizzare una bonifica catastale che fornisca una perimetrazione esatta tra lo stato reale e lo stato catastale, in conseguenza delle modifiche effettuate negli anni, oramai sedimentate sui luoghi e di questi facenti parte in maniera inscindibile. Lo scrivente, al proposito, quantifica gli oneri da corrispondersi a tecnico qualificato per tali attività catastali in € 4.000,00 oltre IVA di Legge e contributo alla cassa previdenziale, al netto degli oneri da corrispondersi in bolli e oneri amministrativi all'Agenzia del Territorio. Tali oneri verranno portati in detrazione al valore commerciale degli immobili, così come verrà calcolato. Tali oneri saranno a totale carico del futuro aggiudicatario ed in nessun caso dovranno interessare la Procedura.

Lo scrivente, chiarisce ulteriormente il fatto che la Procedura, una volta concluso il passaggio della proprietà al futuro aggiudicatario, sarà costretta ad attendere tale risistemazione catastale in quanto, una volta perimetrata catastalmente la situazione di fatto, risulteranno parti degli attuali mappali intestati al futuro aggiudicatario e parti degli attuali mappali intestati ancora alla Procedura fallimentare (coincidenti esattamente con i passaggi pedonali attualmente ispezionabili che faranno parte della futura proprietà del futuro aggiudicatario). Queste ultime parti dei mappali, ancora non esistenti ma di futura creazione, saranno intestati alla Procedura, non avranno commerciabilità e dovranno unirsi al gruppo dei mappali attualmente non commerciabili per la derelizione da parte della Procedura.

Quanto sopra viene indicato e sottolineato da parte dello scrivente al fine di evitare future problematiche alla Procedura in fase di chiusura. Le modifiche catastali da apportarsi da parte dell'aggiudicatario dovranno realizzarsi nell'immediato al fine di non tardare la chiusura successiva della Procedura che, diversamente, resterebbe bloccata in attesa dei frazionamenti necessari.

12. La consistenza degli immobili

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di perizia è costituito da un gruppo di terreni con destinazione d'uso pertinenziale all'abitazione. Il compendio è suddiviso in maniera eterogenea in distinte particelle catastali inclusi all'interno di una più ampia lottizzazione realizzata svariati anni orsono. Le particelle catastali che individuano tali immobili risultano ubicate nel Comune di Sassari, ricomprese tra la via Saragat e la via Pertini. Nel seguito si riporta una tabella riassuntiva dei beni facenti parte del compendio oggetto di analisi, riguardanti i soli terreni censiti al N.C.T. e con intestazione catastale a favore della ditta fallita.

Nelle prime due colonne lo scrivente indica i dati catastali, ovvero Foglio e particella, nella terza colonna viene indicata la qualità catastale presente in visura, utile per le successive valutazioni estimative. Nella quarta colonna vengono indicate, invece, le estensioni metriche delle particelle sulla base delle qualità espresse in visura. nella quinta colonna si riporta il totale dell'estensione della particella. Nell'ultima colonna viene indicata una nota che riporta la destinazione d'uso reale della particella sulla base del sopralluogo effettuato da parte dello scrivente. In tale occasione, infatti, è stato verificato il fatto che una parte dei terreni, nonostante catastalmente sia stata censita con utilizzo agricolo, sia nella realtà dei fatti occupata da aree di sedime stradale o faccia parte di lotti interclusi destinati, comunque, alla viabilità di servizio alla lottizzazione. Alla stessa maniera è stato verificato il fatto che una parte delle particelle sono tuttora intestate catastalmente alla ditta fallita ma, nella realtà dei fatti, fa parte dell'area di sedime stradale. Tali circostanze costringeranno a ben determinate conclusioni che nel dettaglio verranno meglio identificate alle pagine seguenti.

Imm.	Foglio	Part.	Qualità	Estensione (mq)	Note
1	55	229	Uliveto	132,00	Viabilità
2	55	249	Uliveto	11,00	Terreno
3	55	259	Uliveto	140,00	Terreno

Imm.	Foglio	Part.	Qualità	Estensione (mq)	Note
4	55	451	Uliveto	40,00	Viabilità
5	55	457	Area rurale	16,00	Terreno
6	55	458	Area rurale	14,00	Terreno
7	55	459	Area rurale	26,00	Terreno
8	55	460	Uliveto	1.804,00	Terreno
9	55	463	Uliveto	471,00	Terreno
10	55	465	Uliveto	49,00	Viabilità
11	55	467	Uliveto	51,00	Viabilità
12	55	469	Uliveto	1,00	Viabilità
13	55	470	Uliveto	27,00	Viabilità
14	55	471	Uliveto	8,00	Viabilità
15	55	473	Uliveto	155,00	Viabilità

Nella tabella precedente lo scrivente ha inteso riportare le attuali utilizzazioni dei terreni compresi nelle rispettive particelle indicando con la dicitura riportata nelle note "Terreno" appezzamenti realmente con destinazione d'uso pertinenziale all'abitazione suscettibili di trasformazione per migliorarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche appunto per tale attività. Alla stessa maniera con la dicitura "Sedi stradali" lo scrivente ha inteso identificare i mappali che ricadono all'interno delle aree delle sedi stradali e che, dunque, non possiedono una destinazione d'uso pertinenziale all'abitazione ovvero non suscettibili di trasformazione di alcun genere. L'intestazione catastale ancora a favore della ditta fallita risulta allo stato dei fatti erronea e dovrebbe essere oggetto di voltura a favore degli enti preposti alla stessa gestione delle infrastrutture.

Con quanto sopra lo scrivente intende aver effettuato una distinzione tra le reali destinazioni d'uso rilevate sui luoghi all'atto del sopralluogo effettuato. Le caratteristiche delle attività svolte nelle diverse aree del complesso edilizio impongono importanti riflessioni che nel seguito si riportano.

Nella tabella seguente lo scrivente riporta a conclusione di quanto finora descritto ed argomentato, i mappali che ricadono all'interno delle aree della sede stradale o della viabilità in generale.

Imm.	Foglio	Part.	Qualità	Estensione (mq)	Note
1	55	229	Uliveto	132,00	Viabilità
4	55	451	Uliveto	40,00	Viabilità
10	55	465	Uliveto	49,00	Viabilità
11	55	467	Uliveto	51,00	Viabilità
12	55	469	Uliveto	1,00	Viabilità
13	55	470	Uliveto	27,00	Viabilità
14	55	471	Uliveto	8,00	Viabilità
15	55	473	Uliveto	155,00	Viabilità

I mappali sopra indicati, come già precedentemente sottolineato, risultano, allo stato attuale, erroneamente ancora catastalmente intestati alla ditta fallita. Allo stato attuale non hanno un uso diverso da quello rilevabile sui luoghi e non possiedono alternativa ad esso. Non possono essere trasformati in alcunché e non possono essere riportati allo stato originario. Per tale ragione lo scrivente estromette dalle seguenti valutazioni economiche relative al valore di mercato dei terreni facenti parte della massa immobiliare in capo alla ditta fallita i terreni ricompresi nelle particelle riportate all'interno della tabella di cui sopra. Nella tabella seguente lo scrivente riporta a conclusione di quanto finora descritto ed argomentato, i mappali che ricadono all'interno delle aree attualmente prive di utilizzazione ma con una spiccata attitudine alla trasformazione come pertinenza all'attività abitativa.

Imm.	Foglio	Part.	Qualità	Estensione (mq)	Note
2	55	249	Uliveto	11,00	Terreno
3	55	259	Uliveto	140,00	Terreno
5	55	457	Area rurale	16,00	Terreno
6	55	458	Area rurale	14,00	Terreno

Imm.	Foglio	Part.	Qualità	Estensione (mq)	Note
7	55	459	Area rurale	26,00	Terreno
8	55	460	Uliveto	1.804,00	Terreno
9	55	463	Uliveto	471,00	Terreno

I mappali sopra indicati, come già precedentemente sottolineato, risultano, allo stato attuale, inutilizzati come terreni agricoli anche se catastalmente parlando riportano in visura un utilizzo non corretto. Allo stato attuale, dunque, non hanno un uso preciso, men che meno coincidente con quello agricolo che coincide con l'utilizzo maggiormente redditivo alla luce dei vincoli urbanistici gravanti nell'area e derivanti dall'assenza di volumetria residua sul piano attuativo realizzato. Per tale ragione, nel seguito, i terreni sopra riportati saranno oggetto di valutazione estimativa relativa al loro valore di mercato. La valutazione non verrà effettuata come terreni agricoli. Questa, infatti, non risulta l'unica destinazione d'uso compatibile con i vincoli attualmente presenti nell'area, a meno di cambiamenti urbanistici al momento non rilevati. Tali terreni possono essere trasformati in pertinenze alle attività abitative già svolte nelle costruzioni confinanti. Non sono potenzialmente realizzabili altre potenziali destinazioni d'uso derivanti da trasformazione in quanto i vincoli urbanistici non ne consentono l'edificazione. La destinazione d'uso potenzialmente più redditiva di tali beni risulta quella derivante da trasformazione susseguente a pertinenza abitativa già svolta negli insediamenti confinanti a meno di cambiamento urbanistico che in questo momento non consente diverse opzioni.

L'elenco di particelle che identificano i terreni di cui alla precedente tabella riporta, infine, l'elenco dei terreni che saranno oggetto di valutazione. Gli altri saranno, come anticipato, esclusi dalle valutazioni.

Alla luce di quanto sopra riportato lo scrivente indica in 2.482,00 mq la consistenza commerciale dei terreni suscettibili di oggettiva trasformazione in pertinenza per l'abitazione asservita ai fabbricati già presenti sui luoghi. tale consistenza verrà utilizzata nel seguito delle valutazioni economiche.

13. Determinazione del valore commerciale degli immobili

Come anticipato all'interno dei capitoli precedenti lo scrivente ha provveduto ad analizzare tutte le qualità dimensionali e peculiari degli immobili di proprietà della ditta fallita, attualmente nella disponibilità del patrimonio della procedura e di cui alla lettera di incarico, i quali concorrono a formarne il valore ai prezzi vigenti di mercato. Le particolari caratteristiche degli immobili oggetto di perizia impongono una valutazione metodologicamente atipica rispetto a quanto canonicamente svolto in condizioni di mercato ordinario. Gli immobili in oggetto risultano degli appezzamenti di terreno senza capacità edificatoria, dunque non edificabili, che per posizionamento e caratteristiche possiedono una scarsa appetibilità sul mercato. Una parte consistente delle particelle catastali che identificano il gruppo di terreni risulta, come meglio indicato nel seguito, non commerciabile per caratteristiche, per potenziale trasformazione, per attuale utilizzo.

Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle analisi documentali e dai rilievi qualitativi e fotografici svolti "in situ". Tali rilievi si sono tradotti in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione grafica delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia all'interno dell'apposito Allegato. In detto allegato i documenti prodotti sono riportati in ordine all'individuazione degli immobili così come indicati nel seguito del presente paragrafo e coerentemente con l'elenco finora riportato.

Si descrive di seguito quanto analizzato circa gli immobili in oggetto per ognuno dei quali si riporterà puntualmente secondo lo schema rigoroso impostato nel presente elaborato.

Si precisa, inoltre, il fatto che all'interno della descrizione di ognuno dei singoli immobili non si provvederà a descrivere il complesso edilizio generale, in quanto lo scrivente ritiene sufficiente la descrizione già fornita alle pagine precedenti, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Ulteriormente non verrà proposta per ognuno degli immobili un inquadramento urbanistico.

Da tale punto di vista, come già puntualizzato per ciò che concerne le descrizioni generali, è stata riportata un'analisi esaustiva dal punto di vista urbanistico relativa all'interno del comparto.

Le caratteristiche urbanistiche restano le medesime per gli immobili oggetto della presente relazione di perizia e per tale ragione non risulta necessario ripetere le medesime valutazioni avendole già riportate alle pagine precedenti.

Una parte dei terreni, come in precedenza anticipato, risulta interclusa tra le diverse costruzioni realizzate. Tali appezzamenti, nello specifico il mappale 229, non risultano accessibili in quanto deputato originariamente alla viabilità stradale, attualmente interclusi. Anche qualora dovessero completarsi le urbanizzazioni il mappale 229 diverrebbe una parte della strada di penetrazione della lottizzazione. Gli immobili di cui alle particelle 451, 465, 467, 469, 470, 471, 473 fanno parte delle sedi stradali della lottizzazione e non sono suscettibili di trasformazione. Gli immobili individuati dalle otto particelle catastali sopra elencate non saranno oggetto di valutazioni ritenendo nullo il loro valore, in quanto non suscettibili di utilizzo ovvero di riutilizzo diverso da quello attuale, anche in relazione ad una potenziale trasformazione che, comunque, non potrebbe avvenire a causa dei vincoli urbanistici su di essi gravanti.

Gli immobili oggetto di valutazione, esclusivamente quelli non ricompresi tra i reliquati stradali, risultano coincidenti con un gruppo di terreni agricoli di scarso valore intrinseco. Nessuna altra destinazione d'uso potrebbe ammettersi per gli immobili secondo quanto prescritto dalla normativa urbanistica locale ed alla luce del fatto che sull'area non vi è volumetria residua realizzabile, completamente espressa nella lottizzazione realizzata. Gli immobili caratterizzati da tali elementi risultano quelli ricompresi all'interno delle perimetrazioni dei mappali 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463. Resta assunto il fatto che alcuni tra questi mappali (249, 457, 458, 459, 460, 463) risultano parzialmente occupati da attività oramai sedimentate nella lottizzazione. Per quanto sopra sarà necessario, a cura e spese del futuro aggiudicatario provvedere alla bonifica catastale dei terreni da frazionarsi secondo l'occupazione attuale di fatto.

Si rimanda a quanto già precisato sul punto in merito alle attività tecniche da svolgersi al fine di realizzare una risistemazione precisa dei terreni.

La valutazione effettuata, alla luce di tale circostanza ben rappresentata nell'analisi urbanistica effettuata, ha comunque potuto vagliare una ulteriore opzione o ipotesi d'uso diversa da quella agricola. L'immobile non risulta edificabile e non può consentire alcuna tipologia di trasformazione edilizia (nessuna trasformazione che implichi la realizzazione di volume urbanistico di qualsiasi genere), di nessun genere, a causa di quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale della Città di Sassari.

Preliminarmente lo scrivente sottolinea il fatto che una valutazione per valori agricoli risulterebbe di scarsa convenienza economica per la Procedura, in considerazione delle ridotte dimensioni dei terreni oggetto di studio ed a causa dello scarso interesse che questi susciterebbero sul mercato. Lo scrivente sottolinea il fatto che una valutazione per terreni agricoli porterebbe a valori complessivi di scarso rilievo, talmente limitati e con tempi di collocazione sul mercato talmente lunghi da sconsigliare l'ipotesi di intraprendere direttamente l'alienazione degli stessi. La valutazione estimativa che scaturirebbe con un'ipotesi di uso agricolo porterebbe a valori dell'ordine di € 3.000,00 complessivi, a causa del frazionamento dei terreni, della scadente giacitura, dell'infelice accessibilità e delle assai limitate dimensioni.

L'area urbanistica all'interno della quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione coincide con una parte del territorio di Sassari con un edificato diffuso, generatasi nei decenni passati principalmente con un piano di sviluppo preciso, senza edificazione spontanea non regolata dall'acquisizione di titoli edilizi. Tale dinamica, consolidata oramai da decenni, genera sul mercato immobiliare addirittura il paradosso per cui terreni agricoli venissero venduti al valore di terreni edificabili appunto per la scarsità di aree libere che, seppure non edificabili, potevano garantire l'accrescimento fondiario di costruzioni già esistenti.

I terreni oggetto della presente relazione di perizia (comunque con natura agricola ed inedificabili) potrebbero essere proposti in vendita ad un prezzo di offerta maggiore rispetto a quello agricolo, qualora valutati come pertinenza di una potenziale costruzione già esistente e confinante.

La circostanza va ricercata nel tipo di mercato entro cui tale tipologia di immobile si inserisce. Gli immobili esistenti nell'area non possono essere modificati in, ampliamento in quanto nella maggioranza dei casi non sono disponibili volumetrie residue derivanti dal piano di lottizzazione. Le abitazioni esistenti possono comunque acquisire ulteriori porzioni di terreno, magari confinanti, andando ad aumentare le dimensioni dei propri giardini e dei propri cortili. Per tale ragione si genera un mercato particolare di terreni non edificabili, agricoli, confinanti con le costruzioni esistenti. Questi terreni confinanti con le costruzioni esistenti possono essere inglobati andando ad aumentare il valore del fabbricato esistente in maniera sostanziale e nettamente superiore al suo valore agricolo netto. Con quanto sopra lo scrivente intende specificare il fatto che, se il terreno oggetto di perizia (valutato con destinazione agricola circa 3.000,00 €) fosse inglobato all'interno di una costruzione esistente, quest'ultima non aumenterebbe il suo valore di soli 3.000,00 € bensì di svariate decine di migliaia di euro in quanto andrebbe a costituire una pertinenza dello stesso fabbricato e non già un terreno agricolo. Il mercato dei terreni confinanti con i fabbricati potrebbe dunque sviluppare valori unitari maggiori rispetto a quelli agricoli ha valenza unicamente per i proprietari dei fabbricati e non per investitori esterni, senza già proprietà nell'area, in quanto questi potrebbero unicamente operare l'attività agricola sull'immobile. I proprietari dei fabbricati esistenti potrebbero acquisire terreni confinanti a valori di mercato maggiori rispetto a quelli agricoli in quanto la loro proprietà, attraverso l'annessione, assumerebbe valutazioni ben più alte di quelle agricole. Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che il terreno oggetto della presente relazione di perizia assume valori di mercato maggiori rispetto a quelli agricoli se valutato come confinante con un lotto edificato in maniera da poterne diventare, in ipotesi, un ampliamento. Dall'analisi delle tavole grafiche elaborate dallo scrivente nelle operazioni peritali e conseguenti alle ispezioni svolte sui luoghi, si verifica effettivamente come tale circostanza non solo sussista per i terreni oggetto di valutazione, ma resta fintanto auspicabile.

Rispetto alle costruzioni circostanti, per forma e dimensioni, infatti, questi potrebbero essere inglobati con estrema facilità e con buon guadagno di valore conseguente all'annessione.

Gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463, come più volte ribadito in precedenza, sono costituiti da terreni ad uso potenzialmente trasformabile in cortile ad accesso indiretto delle abitazioni ubicate ad alcuni metri da essi, siano essi ville ovvero siano essi condomini. Pur essendo classificati catastalmente con qualità principalmente uliveto, i terreni, per via della posizione, delle caratteristiche urbanistiche e dell'area di ubicazione possiedono la capacità di poter essere valutati come pertinenza delle abitazioni individuandone la massima redditività. Al fine di rapportare i beni con i parametri attualmente offerti dal mercato immobiliare dovrà necessariamente riferirsi alla sua reale ed attuale destinazione d'uso. Il mercato immobiliare di Sassari, allo stato attuale, non offre alternative rispetto alle aree urbane (oltretutto prive di capacità edificatoria come quella oggetto della presente analisi a causa dei vincoli urbanistici su di essa gravanti).

Per tale ragione sarà necessario intendere i terreni (assimilati a cortile) oggetto di valutazione come una pertinenza ad accesso indiretto scoperta di un immobile ad uso abitativo, quale ad esempio la villa confinante, ovvero un qualsiasi immobile vicino. Tale ragionamento non rappresenta in nessun caso una forzatura metodologica in quanto verifica esattamente la sua reale destinazione d'uso andando a consentire una valutazione economica assolutamente oggettiva e congrua.

A livello metodologico la stima per gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 potrebbe essere effettuata attraverso l'applicazione della metodologia del valore di riproduzione deprezzato, ovvero andando a calcolare il costo di costruzione per la sua realizzazione e successivamente deprezzandolo per via dell'obsolescenza. Questo metodo di stima risulta appesantire eccessivamente e allungare la presente relazione di perizia ingiustificatamente. Risulta invece congruo considerare il cortile come una pertinenza ad accesso indiretto di una qualsiasi costruzione ad uso abitativo, al fine di utilizzarlo come parcheggio ad uso esclusivo, utilizzarlo come deposito scoperto, ovvero come parco.

Gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 risultano, infatti, già parzialmente recintati e facilmente accessibili dalle vicine costruzioni. Il cortile avendo un'area catastale pari a 2.482,00 mq risulta predisposto abbondantemente alla realizzazione di svariati parcheggi ad uso esclusivo nell'area scoperta, ovvero alla realizzazione di uno spazio verde attrezzato.

Per stimare dunque gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 si parte dal presupposto che esso viene considerato come una pertinenza di un'abitazione confinante, sia essa una villa ovvero un condominio.

Con tale presupposto sarà necessario effettuare la stima di un'immobile ad uso residenziale nello stesso complesso edilizio e, successivamente, riferirsi alla sua superficie commerciale opportunamente parametrata come sua pertinenza ad accesso indiretto ed utilizzo per spazio verde attrezzato. Lo scrivente sottolinea il fatto che tale opportunità metodologica non deve fuorviare implicando il fatto che gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 possano avere una collocazione sul mercato unicamente accoppiati alle costruzioni confinanti.

I terreni di cui ai mappali 249, 457, 458, 459, 460, 463 coincidono parzialmente con aree occupate da usi sedimentati negli anni da parte dei condomini confinanti. Una parte del mappale 249 risulta inaccessibile dal vicino mappale 463, i mappali 457, 458, 459, sono parzialmente occupati da una passerella di collegamento tra le strade pedonali che segue i due prospetti dei due fabbricati. Il mappale 460 è parzialmente occupato dal vicolo di collegamento tra la via Saragat e gli accessi dei due condomini, così come il mappale 463. Tali circostanze sono facilmente verificabili all'interno delle sovrapposizioni elaborate dallo scrivente tra le mappe catastali e le immagini satellitari. Tali circostanze non sono evidenziate all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito all'interno delle operazioni peritali. Per quanto sopra gli immobili non potranno mai godersi, da parte di un proprietario completamente a causa dell'incongruenza presente all'interno delle mappe catastali.

La superficie commerciale degli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 dovrà essere calcolata a causa dell'anomalia sopra evidenziata, andando a dedurre la superficie occupata ed ipotizzando una risistemazione catastale da effettuarsi a cura e spese del futuro aggiudicatario. Di seguito si riporta una tabella contenente le estensioni nette dei terreni oggetto di perizia:

Imm.	Foglio	Part.	Estensione lorda (mq)	detrazione	Estensione netta (mq)
2	55	249	11,00	50,00 %	5,50
3	55	259	140,00	0,00 %	140,00
5	55	457	16,00	40,00 %	9,60
6	55	458	14,00	20,00 %	11,20
7	55	459	26,00	10,00 %	23,40
8	55	460	1.804,00	10,00 %	1.623,60
9	55	463	471,00	20,00 %	376,80

Dai calcoli sopra effettuati risultano occupati esattamente 291,90 mq da apprestamenti realizzati dai condomini o comunque da soggetti privi di titolo. Tale estensione dovrà necessariamente dedursi dalla superficie lorda e sarà il punto di partenza per la risistemazione catastale di cui alle pagine precedenti che, a cura e spese dei futuri aggiudicatari, dovrà riconfigurare gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 allo stato reale, così come attualmente osservabile e rilevabile sui luoghi.

La superficie netta commerciale di cui agli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 risulta esattamente pari a 2.190,10 mq.

Questi 291,90 mq occupati da apprestamenti realizzati senza titolo da soggetti terzi dovranno essere esclusi dal calcolo della superficie commerciale degli immobili. Andando ad operare una semplice sottrazione tra la superficie catastale (2.482,00 mq), la superficie interessata dalle occupazioni (291,90 mq) si ottiene la superficie reale di mq 2.190,10 sulla base della quale si andrà nel seguito a calcolare la superficie commerciale.

La superficie commerciale del cortile viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/98, dunque come pertinenza di un'ipotetica abitazione confinante, sia essa una villa ovvero sia esso un condominio e dunque al 10% della superficie commerciale dell'abitazione e al 2% per i mq eccedenti.

Ipotizziamo di avere un'abitazione di riferimento, al fine di svolgere il calcolo, coincidente con un appartamento in condominio di estensione pari a 100,00 mq di superficie. In tale maniera 2.190,10 mq di pertinenza esterna verrebbero calcolati, in applicazione del disposto normativo sopra individuato, con un contributo di 10,00 mq derivanti dal calcolo del 10,00% della superficie principale di 100,00 mq, con un contributo di 41,80 mq derivanti dal calcolo del 2,00 % dell'eccedente (ovvero di 2.090,10 mq), per un totale di 51,80 mq di superficie commerciale ragguagliata.

Dunque, la superficie commerciale risulta avere un valore pari 51,80 mq. Tale superficie commerciale deriva dalla valutazione del 10% della superficie commerciale di un ipotetico appartamento di riferimento e del 2% dell'eccedente.

Per stimare dunque gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 si parte dal presupposto che questi vengano considerati una pertinenza per l'ipotetico appartamento o per un altro tra gli immobili della stessa lottizzazione di cui fa parte. Secondo la logica sopra impostata sarà sufficiente ottenere un valore unitario da ragguagliare alla superficie commerciale. Questo potrà essere agevolmente ottenuto come valore minimo per tipologie abitative economiche con stato normale direttamente estratto dall'Osservatorio O.M.I. che individua tale valore in € 700,00 al mq. lo scrivente ritiene congruo e cautelativamente basso tale valore senza necessità di correzione alcuna.

Secondo quanto sopra esposto può quindi definirsi il valore unitario degli immobili in €/m² 700,00 prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata. Si rammenta il fatto che tale valore è stato ottenuto attraverso la comparazione indiretta secondo la semplice estrazione da osservatorio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Andando ad estrapolare dunque i valori individuati si ottiene:

$$\text{€}/\text{mq } 700,00 \times S = \text{€}/\text{mq } 700,00 \times 51,80 \text{ mq} = \text{€ } 36.260,00.$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Lo scrivente rammenta la necessità di dedurre dal valore economico sopra calcolato gli oneri necessari alle bonifiche catastali quantificati in € 4.000,00 oltre IVA di Legge e cassa previdenziale da corrispondersi a tecnico qualificato.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente indica di seguito il valore commerciale del gruppo di terreni in capo alla Procedura:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Valore di mercato degli immobili di cui alle particelle
249, 259, 457, 458, 459, 460, 463:**

ASTE
GIUDIZIARIE®**32.260,00 €**ASTE
GIUDIZIARIE®**(diconsi euro trentaduemiladuecentosessanta/00)**

A tale proposito lo scrivente precisa quanto segue. I terreni non possiedono, allo stato attuale, utilizzo alcuno ma potrebbero essere suscettibili di trasformazione come cortile e deposito scoperto delle costruzioni già esistenti e confinanti. Non esiste un mercato immobiliare di riferimento per terreni senza capacità edificatoria gravati da vincoli di varia natura che rendono, di fatto, assai limitato il numero di soggetti potenzialmente interessati al suo acquisto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per meglio spiegare tale concetto si richiama il semplice assunto per cui un potenziale acquirente senza ulteriori interessi nella zona di riferimento mai acquisterebbe un terreno dove non avrebbe alcuna possibilità di sviluppo e investimento immobiliare. Per tale ragione un soggetto fisico senza il contemporaneo possesso di un'abitazione nelle strette vicinanze del terreno non avrebbe alcun interesse all'acquisto del bene stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tale discorso causa un netto deprezzamento dell'immobile derivante dall'assenza di potenziali acquirenti con tempi di collocazione sul mercato eccessivamente dilatati ed incompatibili con la presente Procedura. Ragionamento distinto e differente deve essere elaborato andando a valutare l'ipotesi di acquisto dello stesso terreno da parte dei proprietari dei lotti confinanti agli stessi immobili.

Da tale punto di vista si precisa che l'annessione di un terreno come quello coincidente con gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 ad una delle abitazioni confinanti, andrebbe ad aumentarne il valore di mercato esattamente del prezzo calcolato nella presente perizia. Sussistono, relativamente a quanto sopra riportato, diversi elementi meritevoli di approfondimento. In prima battuta si sottolinea il fatto che gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 rientrano in un caso specifico e particolare che non può includersi in un mercato immobiliare omogeneo, ovvero costituito da beni ugualmente godibili da soggetti di qualsivoglia provenienza. Gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 risultano privi di valore se rapportati a potenziali acquirenti non già proprietari di ulteriori immobili nelle strette vicinanze, ma acquisiscono un buon valore se rapportati proprio all'acquisizione da parte dei diretti proprietari dei lotti confinanti. Lo scrivente C.T.U., nell'assolvimento del mandato ricevuto, è chiamato ad indicare il valore di mercato del terreno nella sua ipotesi di massima redditività, nell'interesse della Procedura e dei creditori precedenti. Per tale ragione, una volta individuato un profilo di maggiore redditività dell'immobile rispetto a quanto potenzialmente emergente dalla superficiale analisi preliminare che porterebbe ad una valutazione di tipo agricolo, pare ovvio ritenere oggettivamente congruo andare ad effettuare la valutazione attraverso il profilo di maggiore redditività. Con tale prospettiva si evita di andare a liquidare un immobile secondo un suo valore non coincidente con la sua massima redditività e mettendo nelle condizioni potenziali acquirenti di effettuare una speculazione finanziaria.

Fermo restando il fatto che l'annessione di tale terreno ad uno dei giardini dei lotti confinanti aumenterebbe il valore dell'immobile originario di circa quanto valutato per gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463, resta altrettanto fermo il fatto che acquistare un terreno valutato come agricolo per utilizzarlo come giardino o cortile della propria abitazione rappresenta una forte sperequazione in danno alla Procedura ed ai creditori precedenti. Tale ragione ha esattamente mosso lo scrivente alla valutazione effettuata all'interno delle pagine precedenti e successive.

Una villa già esistente ovvero un condominio ugualmente esistente e confinante con gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463, andando ad acquisire i terreni ricompresi negli stessi immobili, andrebbe ad aumentare il proprio valore di mercato di circa € 40.000,00, calcolati alle pagine precedenti dallo scrivente. Una valutazione come terreno agricolo degli immobili, così come escluso dallo scrivente, porterebbe ad una sua valutazione eccessivamente bassa che, comunque, produrrebbe un aumento potenzialmente verificabile di valore negli immobili confinanti a cui verrebbe fuso dell'ordine economico proposto da parte dello scrivente. Quanto sopra nell'interesse della Procedura e dei creditori precedenti.

L'identificazione della metodologia adottata non impone che concettualmente gli immobili abbiano un destino futuro comune solo ed esclusivamente per il fatto che, ai fini valutativi, è stata generata una dipendenza. Tale riferimento è stata unicamente un'opportunità metodologica sfruttata da parte dello scrivente a causa del fatto che non vi è un mercato di beni simili e, comunque, resta oggettivamente assunto il potenziale interesse all'acquisto da parte dei proprietari dei lotti confinanti. Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che gli immobili di cui alle particelle 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 non devono essere identificati come pertinenza di uno tra gli immobili confinanti (per quanto di fatto li siano a tutti gli effetti) e per tale ragione essere considerati da esse inscindibili.

Al fine di determinare il valore commerciale degli immobili costituenti il patrimonio della ditta fallita, oggetto della presente relazione di perizia, sono state analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari degli immobili che concorrono a formarne il valore commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dai rilievi metrici e fotografici “in situ” effettuati. Tali rilievi si sono tradotti, infine, in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione digitale CAD in formato grafico delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia all’interno dell’apposito Allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

14. Conclusioni

Alla luce delle conclusioni raggiunte alle pagine precedenti, in sintesi, lo scrivente conclude sottolineando la necessità di scindere il patrimonio della ditta fallita, limitatamente all'oggetto dei quesiti peritali, in immobili commerciabili ed in immobili non commerciabili.

Una parte dei terreni oggetto della presente relazione di perizia, ovvero i terreni di cui ai mappali 229, 451, 465, 467, 469, 470, 471, 473, risulta non commerciabile in quanto coincidente con reliquati stradali, parzialmente oggetto di cessioni sancite già nell'originaria Convenzione edilizia (si veda al proposito l'Allegato H – Convenzione Edilizia), non suscettibili di alcuna trasformazione finalizzata all'asservimento all'abitazione. Tali terreni non sono commerciabili non potranno avere mai funzione diversa da quella pubblica che attualmente possiedono e, per tale ragione, non possiedono un valore di mercato. Viceversa, i terreni di cui ai mappali 249, 259, 457, 458, 459, 460, 463 risultano commerciabili, in quanto suscettibili di trasformazione finalizzata all'asservimento all'attività abitativa già esistente sui luoghi. questi potrebbero divenire delle pertinenze dirette o indirette dei fabbricati già realizzati nel comparto generale e ad essi confinanti, siano essi ville ovvero condomini confinanti. Tali terreni commerciabili, dunque, potrebbero essere annessi alle proprietà confinanti andando a costituirne, attraverso fusione catastale una diretta pertinenza. Questi terreni, possedendo una potenziale futura funzione asservita all'abitazione, possiedono un valore di mercato che lo scrivente ha valutato alle pagine precedenti.

Deve restare assunto ed oggettivamente chiaro il fatto che tutti i terreni commerciabili, così come quelli non commerciabili, risultano non edificabili in quanto privi di volumetria urbanistica realizzabile. Questi, pur ricadendo in una zona urbanistica omogenea con caratteristiche di spiccata edificabilità, hanno visto la volumetria realizzabile esaurirsi in conseguenza della realizzazione della lottizzazione all'interno della quale ricadono.

I terreni suscettibili di commerciabilità non ricadono, alla luce delle verifiche effettuate dallo scrivente nella documentazione analizzata, all'interno delle aree di cessione al Comune di Sassari già previste nella Convenzione Edilizia originaria. A tale proposito lo scrivente ha effettuato un'opportuna analisi sulla documentazione catastale reperita e sui frazionamenti catastali originari andando ad escludere l'inclusione delle particelle che individuano i terreni commerciabili nelle aree di cessione previste in Convenzione.

Deve ulteriormente sottolinearsi il fatto che lo stato attuale dei terreni commerciabili risulta diverso rispetto alle perimetrazioni catastali originarie. I luoghi, così come rilevati dallo scrivente all'interno del sopralluogo svolto nelle operazioni peritali, risultano variati in conseguenza della realizzazione di opere consistenti in passaggi che gravano su alcune particelle quali le 249, 457, 458, 459, 460, 463. All'atto del trasferimento, l'aggiudicatario dovrà necessariamente andare a realizzare una bonifica catastale che fornisca una perimetrazione esatta tra lo stato reale e lo stato catastale, in conseguenza delle modifiche effettuate negli anni, oramai sedimentate sui luoghi e di questi facenti parte in maniera inscindibile. Lo scrivente, al proposito, ha quantificato gli oneri da corrispondersi a tecnico qualificato per tali attività catastali alle pagine precedenti. Tali oneri saranno a totale carico del futuro aggiudicatario ed in nessun caso dovranno interessare la Procedura.

Lo scrivente, chiarisce ulteriormente il fatto che la Procedura, una volta concluso il passaggio della proprietà al futuro aggiudicatario, sarà costretta ad attendere tale risistemazione catastale in quanto, una volta perimetrata catastalmente la situazione di fatto, risulteranno parti degli attuali mappali intestati al futuro aggiudicatario e parti degli attuali mappali intestati ancora alla Procedura fallimentare (coincidenti esattamente con i passaggi pedonali attualmente ispezionabili che faranno parte della futura proprietà del futuro aggiudicatario). Queste ultime parti dei mappali, ancora non esistenti ma di futura creazione, saranno intestati alla Procedura, non avranno commerciabilità e dovranno unirsi al gruppo dei mappali attualmente non commerciabili per la derelizione da parte della Procedura.

Quanto sopra viene indicato e sottolineato da parte dello scrivente al fine di evitare future problematiche alla Procedura in fase di chiusura.

Le modifiche catastali da apportarsi da parte dell'aggiudicatario dovranno realizzarsi nell'immediato al fine di non tardare la chiusura successiva della Procedura che, diversamente, resterebbe bloccata in attesa dei frazionamenti necessari.

Alla luce dei calcoli svolti che hanno portato all'individuazione dei valori commerciali ed economici dei terreni oggetto della presente relazione di perizia, lo scrivente resta in grado di qualificare come congrua l'offerta proposta da parte dell'offerente, agli atti della Procedura, trasmessa allo scrivente dalla Spett.le Curatela, di cui ai quesiti peritali. La proposta analizzata resta congrua nei valori economici, alla luce dei calcoli svolti alle pagine precedenti dallo scrivente, fermo restando quanto analizzato nei diversi capitoli di cui è composta la presente relazione di perizia, sia dal punto di vista catastale che da quello del possesso ed urbanistico. Tali precisazioni restano inscindibilmente unite al giudizio di congruità della proposta analizzata.

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 14/03/2025

Il Consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- Allegato A - Documentazione fotografica
- Allegato B - Certificato di destinazione d'uso
- Allegato C - Documentazione catastale
- Allegato D - Ispezioni ipotecarie
- Allegato E - Tavole grafiche
- Allegato F - Inventario terre civiche
- Allegato G - Documentazione progettuale
- Allegato H - Convenzione edilizia