



## TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

## SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento

n. 07/2023

**Nota tecnica sulla futura ripartizione del cortile del  
complesso edilizio di via Padre Taddei**

Giudice Delegato:



Dott.ssa Giovanna Maria Mossa



Curatore Fallimentare:

Dott. Francesco Sotgiu



C.T.U.:

Ing. Gianmarco Pilo







## Premessa

III.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato C.T.U. del procedimento fallimentare n. 07/2023, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Fallimentare Dott. Francesco Sotgiu in data 04/01/2024, seguita da Ordinanza del 22/01/2024.

La presente nota tecnica viene redatta dallo scrivente su richiesta della Curatela, al fine di individuare una congrua divisione del cortile interno al complesso edilizio di via Padre Taddei al fine di determinare uno scenario affidabile in conseguenza di una potenziale alienazione per lotti del complesso edilizio. Tale complesso edilizio risulta infatti formato da quattro fabbricati distinti, dotati di potenziale esclusivo godimento e, dunque, di potenziale ed ipotetica futura alienazione in lotti separati. Ognuno dei fabbricati potrà individuare un lotto di vendita distinto. Al fine di poter alienare il complesso edilizio in più lotti distinti sarà necessario individuare delle frazioni del cortile interno da associare ad ognuno dei fabbricati. Tali frazioni da associarsi seguiranno il fabbricato divenendone una pertinenza ad uso esclusivo.

La presente nota tecnica ha esattamente questa funzione, di supporto alle attività in capo alla Spett. Le Curatela nella gestione delle attività di alienazione per lotti del complesso edilizio.



## Nota tecnica sulla potenziale suddivisione del cortile del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di valutazione è costituito da quattro fabbricati, ovvero il fabbricato Santa Luisa, il fabbricato Sant'Anna, il fabbricato ex Asilo, il fabbricato San Vincenzo. Allo stato attuale lo scrivente ha depositato la perizia di stima del fabbricato Santa Luisa [REDACTED]

Nell'ipotesi di una potenziale ed ipotetica alienazione del complesso immobiliare per lotti si porrà il problema di andare a suddividere il cortile interno del complesso edilizio. Questo risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Sub. 18. Il subalterno appartiene alla partita speciale catastale dei B.C.N.C., ovvero dei beni comuni non censibili. Per ogni doveroso approfondimento lo scrivente allega alla presente nota anche la visura catastale storica della particella individuata. Tali beni sono così definiti in quanto, per la stessa natura, possiedono funzione di servizio agli ulteriori beni con categoria catastale diversa (in questo caso i subalterni che identificano i fabbricati di cui sopra). La potenziale suddivisione del B.C.N.C. dovrà seguire determinate regole catastali e consentirà di individuare delle parti del cortile che diventeranno di pertinenza e uso esclusivi di ognuno dei quattro fabbricati che compongono il complesso edilizio. La potenziale suddivisione del B.C.N.C. non segue regole tecniche prestabilite ma unicamente regole di proporzionalità e di buonsenso, anche dettate dalla conformazione stessa del cortile (che possiede diversi livelli altimetrici interni) e dai diversi accessi interni.

La logica impostata ha portato lo scrivente a redigere un'ipotesi di frazionamento, da realizzarsi a cura e spese dei potenziali e futuri aggiudicatari, dettata dalle esigenze sopra esposte. Ad esito dei ragionamenti svolti lo scrivente ha elaborato una pianta del complesso edilizio che rappresenta la suddivisione proposta. La pianta ha valenza indicativa e consente la maggiore comprensione dei principi esposti all'interno della presente nota. La conformazione obbliga al mantenimento di una parte di B.C.N.C. in corrispondenza dell'accesso carrabile dalla via Padre Taddei. Tale superficie che verrà mantenuta come B.C.N.C. ammonta a 145,00 mq e consente accessi interni al cortile ai fabbricati di Santa Luisa, Sant'Anna, ex Asilo. Questo non collegherà al cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato San Vincenzo che sarà fruibile unicamente dallo stesso fabbricato.

La pertinenza esclusiva del fabbricato Santa Luisa è stata rappresentata con una colorazione azzurra, ha un'estensione di 875,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta la maggiore del complesso in ragione delle rilevanti dimensioni del fabbricato e della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze. È chiaro, infatti, che il cortile nelle vicinanze del prospetto interno del fabbricato possiede una forte propensione al servizio all'attività del fabbricato con svariati accessi e grande circolazione. Il fabbricato Santa Luisa potrà avere accesso dal fronte strada e dal cortile, attraverso il B.C.N.C. residuo. Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato Santa Luisa potrà avere accesso dal fabbricato stesso e dal B.C.N.C. residuo.



La pertinenza esclusiva del fabbricato Sant'Anna è stata rappresentata con una colorazione verde, ha un'estensione di 445,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta minore rispetto a quella afferente al precedente fabbricato, nonostante le sue dimensioni rilevanti, in ragione della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze. Il cortile, nelle vicinanze del prospetto interno del fabbricato possiede una forte propensione al servizio all'attività del fabbricato con svariati accessi e grande circolazione e possiede più livelli altimetrici. Il fabbricato Sant'Anna potrà avere accesso dal fronte strada e dal cortile, attraverso il B.C.N.C. residuo. Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato Sant'Anna potrà avere accesso dal fabbricato stesso e dal B.C.N.C. residuo.

La pertinenza esclusiva del fabbricato Ex Asilo è stata rappresentata con una colorazione gialla, ha un'estensione di 85,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta ridotta in ragione delle minori dimensioni del fabbricato e della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze che possiede diversi livelli altimetrici e la stretta vicinanza al B.C.N.C. e agli altri fabbricati. Il fabbricato Ex Asilo potrà avere accesso dal fronte strada e dal cortile, attraverso il B.C.N.C. residuo. Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato Ex Asilo potrà avere accesso dal fabbricato stesso e dal B.C.N.C. residuo.

La pertinenza esclusiva del fabbricato San Vincenzo è stata rappresentata con una colorazione rossa, ha un'estensione di 195,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta ridotta nonostante le rilevanti dimensioni del fabbricato, in ragione della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze. Il fabbricato San Vincenzo potrà avere accesso dal fronte strada (non dal cortile che da tale punto di vista risulterà un lotto intercluso). Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato San Vincenzo potrà avere accesso unicamente dal fabbricato stesso e non già dal B.C.N.C. residuo a cui non avrà collegamento.

Le dimensioni dell'intero B.C.N.C. risultano di totali 1.745,00 mq, suddivisi, secondo il frazionamento proposto in:

- 1) B.C.N.C. residuo = 145,00 mq
- 2) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato Santa Luisa = 875,00 mq
- 3) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato Sant'Anna = 445,00 mq
- 4) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato Ex Asilo = 85,00 mq
- 5) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato San Vincenzo = 195,00 mq

Con quanto sopra lo scrivente fornisce al G.D. e alla Curatela il presente strumento a supporto della gestione del complesso edilizio nell'ottica di una potenziale alienazione per lotti. Pare scontato sottolineare il fatto che in caso di vendita unitaria ad unico soggetto non sarà necessario provvedere al frazionamento del cortile che potrà rimanere unitario.

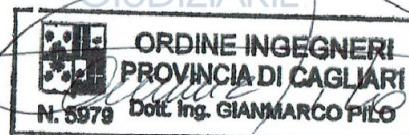


Avendo assolto al mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente nota tecnica a supporto delle attività di gestione del complesso edilizio di via Padre Taddei, ferma restando la prosecuzione delle attività nelle prossime settimane, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Sassari, 22/07/2025

il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)



Allegati:

- 1) Visura storica del B.C.N.C.
- 2) Planimetria del complesso edilizio frazionato