



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento [REDACTED] N.7/2023



Relazione di Consulenza Tecnica relativa all'immobile 01 (Santa Luisa) ubicato in Sassari (SS)



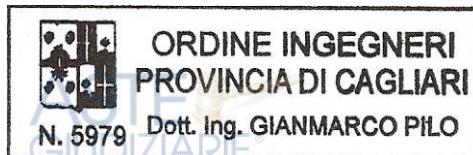
Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

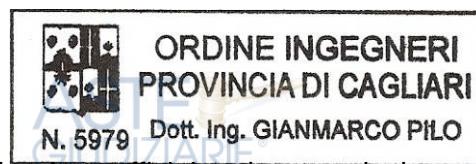


Curatore: Dott. Francesco Sotgiu



Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

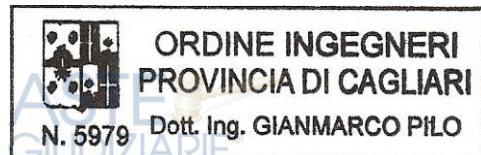






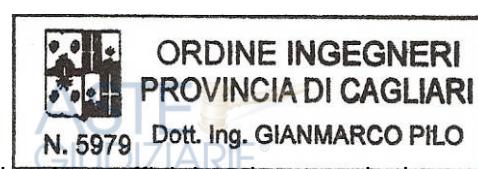
INDICE

PREMESSA.....	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
RISPOSTE AI QUESITI	14
QUESITO 1	14
QUESITO 2	112
QUESITO 3	115
QUESITO 4	129
QUESITO 5	130
QUESITO 6	139
QUESITO 7	140
QUESITO 8	141
QUESITO 9	142
QUESITO 10	143
QUESITO 11	145
QUESITO 12	148
QUESITO 13	149
QUESITO 14	150
QUESITO 15	151
QUESITO 16	153
CONCLUSIONI	154
Elenco degli Allegati:	154



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

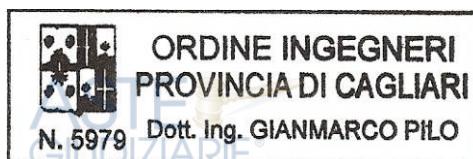


**PREMESSA**

Ill.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 Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n.7/2023 con formale conferimento di incarico da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu trasmesso in data 04/01/2024. Successivamente, in data 05/01/2024, veniva inviata al Giudice Delegato da parte della Curatela, l'informativa sulla nomina del sottoscritto C.T.U., depositata in atti con istanza n. 6 del 08/01/2024.

Di seguito lo scrivente riporta i quesiti indicati nel conferimento di incarico da parte del Curatore:

- 1) *Raccolti gli atti necessari e previo sopralluogo negli immobili, alla esatta individuazione dei beni e a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando alla curatela quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 3) *Descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*





- 4) Indicare l'utilizzazione e/o la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 5) Indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;

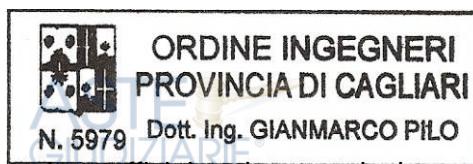
- 6) Verificare l'esistenza degli attestati di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e dei certificati di prevenzione incendi;

- 7) Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 8) Accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;

- 9) Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 10) Fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di funzionamento;





11) Determinare il valore dei beni immobili, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento;



12) Individuare i beni mobili presenti all'interno dei beni immobili di proprietà della fallita [REDACTED] provvedendo ad una loro descrizione (marca, modello, eventuale numero di matricola, stato del bene), alla loro commerciabilità (rilevando la presenza o meno del marchio CE) ed alla stima del loro valore attuale;

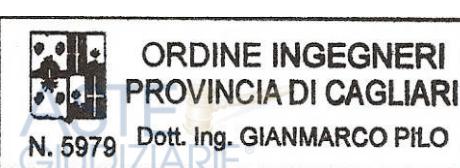
13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;



14) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



15) Allegare alla relazione la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA



Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n.7/2023 con formale conferimento di incarico da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu in data 04/01/2024. Successivamente, in data 05/01/2024, veniva inviata al Giudice Delegato da parte della Curatela, l'informativa sulla nomina del sottoscritto C.T.U., depositata in atti con istanza n. 6 del 08/01/2024.

Si precisa sin d'ora il fatto che la presente relazione di perizia riguarda uno stralcio dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla [REDACTED] s fallita, denominata " [REDACTED]".

La presente trattazione ha pertanto come oggetto una parte del complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. In particolare, il fabbricato oggetto della presente relazione di perizia è identificato come immobile 01 (Santa Luisa), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2. I restanti tre immobili che completano il suddetto complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari sono esattamente l'immobile 02 (Sant'Anna), l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo).





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto della presente relazione di perizia.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 06/02/2024 presso lo studio professionale del C.T.U. sito in Cagliari alla via Dei Conversi n. 1. In tale circostanza lo scrivente provvedeva ad analizzare la documentazione depositata in atti e fornita da parte della Curatela.

Le prime ispezioni catastali, utili a ricostruire l'intero patrimonio immobiliare in capo alla Fondazione fallita, iniziarono nella giornata del 06/02/2024 e completate il giorno seguente, ovvero il 07/02/2024, acquisendo così tutte le visure catastali storiche, le planimetrie e le mappe catastali relative agli immobili e ai terreni appartenenti alla “[REDACTED]”.

Le formali richieste di accesso ai documenti amministrativi, relativi agli immobili oggetto del presente fallimento, vennero inviate dal sottoscritto in data 07/02/2024 all'U.T.C. di Sassari, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria [REDACTED]

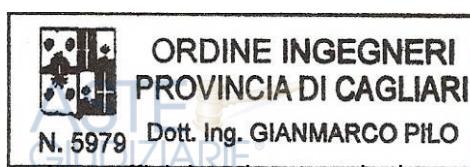
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Successivamente, previo accordo con il Curatore Fallimentare e il Direttore della struttura “[REDACTED]”, vennero effettuati, a più riprese, i sopralluoghi presso il maggiore complesso immobiliare ubicato in Sassari, precisamente nelle giornate del 22 e 23 febbraio 2024 e nelle giornate del 02 e 03 maggio 2024. In tali circostanze furono eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'intero complesso edilizio sopra citato, finalizzati ad una compiuta e dettagliata relazione di perizia, la quale consente di valutare l'effettivo valore di mercato del patrimonio immobiliare analizzato, nonché alla puntuale risposta dei quesiti peritali in oggetto.





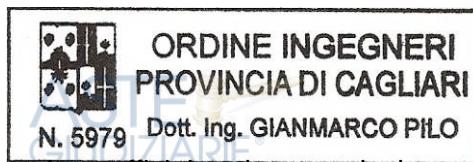
Si precisa ulteriormente il fatto che la valutazione dell'immobile 01, verrà esaminata nella presente relazione di perizia, mentre i restanti tre immobili attualmente gravati da uso civico, saranno oggetto di una futura e apposita relazione di perizia, da redigere solo successivamente alla risoluzione della tematica legata agli usi civici.



Infine, le analisi sulle trascrizioni pregiudizievoli dei terreni oggetto della presente relazione di perizia sono state svolte dallo scrivente nella giornata del 13/06/2024.



In data 18/06/2024 lo scrivente ha acquisito un rilevante apparato documentale, riguardante aspetti ipocatastali e tecnici, dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla ditta fallita direttamente presso gli uffici ubicati all'interno del complesso edilizio principale di Sassari, piazza Sant'Agostino 1, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei. Tale acquisizione è avvenuta previo permesso della Spett.Le Curatela e attraverso la soprintendenza del custode degli immobili nominato per la Procedura.





All'interno delle analisi in corso di svolgimento per la redazione della perizia riguardante l'intero complesso edilizio ubicato in Sassari in piazza Sant'Agostino 1, lo scrivente ha verificato la presenza del vincolo di uso civico su una parte dei fabbricati.

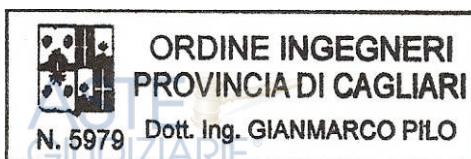


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[REDACTED]

Nella medesima istanza lo scrivente richiedeva ulteriore certificazione da parte del Comune in rapporto all'esclusione dal vincolo di uso civico del fabbricato denominato "Santa Luisa" ed oggetto del presente approfondimento.

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente. La stessa nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale. Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari. All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.



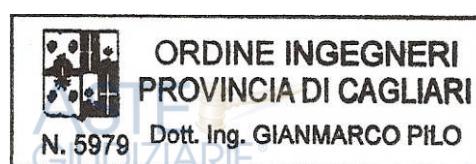
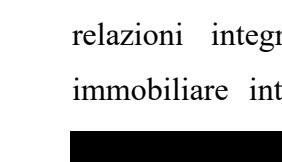
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GIANMARCO PILO



Il documento trasmesso dal Comune di Sassari in data 01/10/2024 è stato inserito dallo scrivente all'interno dell'Allegato L – Riscontro usi civici, a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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.

Si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa all'immobile 01 (Santa Luisa) ricompreso nel maggiore complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, e seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla [REDACTED] fallita, denominata “[REDACTED]
[REDACTED]”.



QUESITO 1

Raccolti gli atti necessari e previo sopralluogo negli immobili, alla esatta individuazione dei beni e a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando alla curatela quelli mancanti o inidonei;

In ossequio al presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: “*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*”.

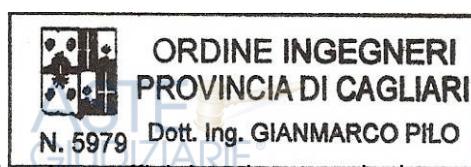
Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato tutta la documentazione reperita in merito all'immobile oggetto della presente trattazione, ricompreso nel più ampio complesso edilizio ubicato in Sassari. Si precisa ulteriormente il fatto che tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione, nonché negli Allegati a supporto, sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, sono stati strettamente svolti per il solo immobile 01 (Santa Luisa), l'unico attualmente alienabile e oggetto della presente relazione di perizia. I restanti tre immobili saranno oggetto di una successiva relazione di perizia integrativa, da redigere successivamente alla risoluzione del vincolo di uso civico, come anticipato nella premessa. Tale tematica è maggiormente approfondita all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché nella nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024, ai quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento, qualora dovesse ritenersi necessario.



In particolare, sono state svolte le opportune ispezioni catastali, le ispezioni ipotecarie e l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, relativamente ai quattro immobili che compongono il complesso immobiliare.

Tutto ciò ha permesso di individuare esattamente gli immobili oggetto del presente studio e di ricostruirne, in modo puntuale, la storia catastale e ipotecaria. Pertanto, alla luce di quanto sopra illustrato e dalle approfondite analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha alcuna segnalazione da effettuare circa la mancanza o l'inidoneità della documentazione necessaria al presente studio, avendo ricostruito l'apparato documentale di cui agli estremi normativi individuati dal quesito.

[REDACTED]



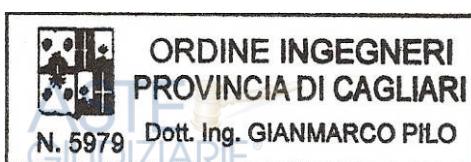


In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente. La stessa nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale. Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari. All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.

Tale circostanza, allo stato attuale, consente alla Procedura di poter anticipare la procedura di alienazione del fabbricato denominato "Santa Luisa" rispetto alla restante parte di complesso edilizio. Gli ulteriori fabbricati saranno oggetto di ulteriore e successiva perizia tecnica.

Pertanto, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione saranno eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, saranno strettamente svolti per il solo immobile 01 (Santa Luisa), l'unico attualmente alienabile. I restanti tre immobili saranno oggetto di una successiva relazione di perizia integrativa, da redigere successivamente alla risoluzione della problematica legata al vincolo di uso civico da trasferirsi ad altri immobili di proprietà comunale.

Per maggiore completezza, nel seguito si riporta l'elenco e l'identificazione di tutti e quattro gli immobili facenti parte dell'intero complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari. Si precisa ulteriormente, che per le ragioni sopra illustrate, l'immobile oggetto di valutazione sarà esclusivamente l'immobile 01 (Santa Luisa).





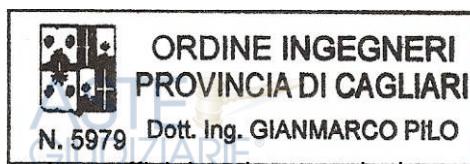
La presente trattazione deve intendersi facente parte del più ampio complesso immobiliare in capo alla fondazione fallita. Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della fondazione fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative, al netto dei terreni ubicati nel territorio di Osilo (SS), i quali sono già stati oggetto di valutazione nella precedente relazione di perizia.

L'individuazione degli immobili sotto riportata, prevede di associare ad ognuno dei quattro fabbricati un identificativo numerico, il quale verrà mantenuto in tutta la presente relazione di perizia, per le successive relazioni integrative e per tutti gli allegati di supporto.

Gli immobili in oggetto risultano catastalmente intestati alla Fondazione Onlus "XXXX", con sede in Sassari, CF 80000440901, P.IVA 00360080907.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda inoltre alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, all'interno del quale sono presenti tutti gli approfondimenti utili alla stesura della presente relazione di perizia.

- **Immobile 01: (denominato Santa Luisa)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq;
- **Immobile 02 (denominato Sant'Anna)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq;
- **Immobile 03 (denominato ex asilo)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq;
- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq.





Come sopra anticipato si è ritenuto opportuno individuare i quattro immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto, precisando ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto esclusivamente l'immobile 01 Santa Luisa.

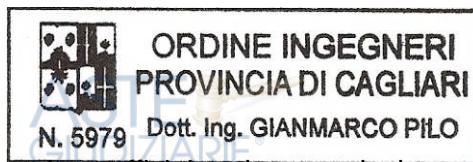
Si sottolinea ulteriormente il fatto che le parti generali nel seguito analizzate, saranno riferite a tutti e quattro gli immobili sopra citati, di modo da avere un quadro completo dell'intero complesso edilizio, mentre gli approfondimenti legati alle descrizioni e alla stima finale, avranno come oggetto esclusivamente l'immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

Al fine di fornire una completa risposta al presente quesito, si analizzano nel seguito tutte le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto, e verrà identificato l'atto di provenienza dei beni in oggetto.

A seguito di accurate verifiche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata individuata la consistenza immobiliare della Fondazione Onlus fallita, denominata ‘[REDACTED]’. Presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari, è stata effettuata una verifica più ampia con un'ispezione a nome della fondazione ‘[REDACTED]’, ed una verifica più mirata direttamente sugli identificativi relativi ai quattro immobili che compongono l'intero complesso edilizio. Si precisa che nella presente trattazione, verranno analizzate le trascrizioni pregiudizievoli reperite mediante l'interrogazione svolta a nome della Fondazione fallita e quella effettuata direttamente sull'identificativo catastale del solo immobile 01 (Santa Luisa), oggetto della presente trattazione. Mentre, lo studio ipotecario sui vari identificativi dei restanti tre immobili che compongono il complesso edilizio ubicato in Sassari, verrà interamente riportato nelle successive relazioni di perizia integrative.

Tutte le note di trascrizione di seguito elencate completamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie. In detto allegato le iscrizioni e le trascrizioni sono riportate in ordine all'individuazione riportata nel seguito della presente trattazione.





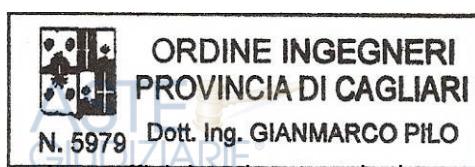
Si riportano le note di trascrizione rilevate presso la citata Conservatoria ottenute a seguito delle suddette verifiche, ovvero mediante le ispezioni svolte direttamente sul nome della fondazione fallita e per l'identificativo catastale relativo all'immobile 01 in oggetto.



Ispezioni riferite alla fondazione “[REDACTED]”



A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per gli immobili in capo alla fondazione fallita, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per nominativo e codice fiscale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**1. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 23/09/1985,

Registro Particolare n° 6602, Registro Generale n° 8615;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. Mario

Faedda in Sassari del 11/09/1985, repertorio n° 14043;

Immobili:

N.C.T. del comune di Osilo:

- Foglio 80, Particella 5;
- Foglio 79, Particella 24;
- Foglio 79, Particella 35;



N.C.T. del comune di Nulvi:

- Foglio 29, Particella 32;
- Foglio 29, Particella 134 (ex 118/b);

A favore:

- [REDACTED]

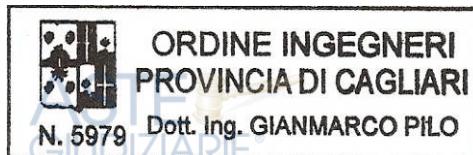
**2. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 11/02/1986,

Registro Particolare n° 1160, Registro Generale n° 1525;

Tipo di Atto: "ATTO CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO". Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 22/01/1986 repertorio n° 21183;

A favore: [REDACTED], con sede in



**3. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 17/03/1986

Registro Particolare n° 2015, Registro Generale n° 2756;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - PERMUTA". Rogito Notaio Dott. Mario Faedda in Sassari del 26/02/1986, repertorio n° 14807;

Immobili:

N.C.T. del comune di Nulvi:

- Foglio 29, Particella 118 (ex 118/a);

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED];

Immobili:

N.C.T. del comune di Nulvi:

- Foglio 29, Particella 133(ex 28/b);

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] D;

Immobili:

N.C.T. del comune di Nulvi:

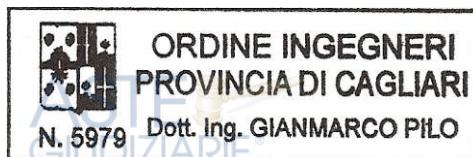
- Foglio 29, Particella 133(ex 28/b);

A favore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contro: [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED];





4. Nota di trascrizione:

Presentazione del 15/04/1986

Registro Particolare n° 2748, Registro Generale n° 3768;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO". Rogito Notaio Dott. Giovanni Maniga in Sassari del 04/03/1986, repertorio n° 19625;

Contro: [REDACTED];

Immobili: Appartamento sito in Sassari (Non sono presenti identificativi catastali).

A favore:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED];

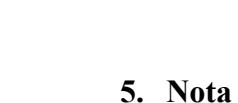
Beni oggetto di testamento: Beni mobili e denaro.



A favore:

- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED], con sede in

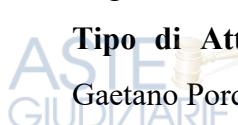
Sassari, C.F. [REDACTED];



5. Nota di trascrizione:

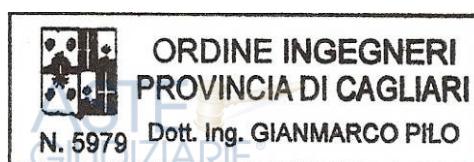
Presentazione del 26/04/1986

Registro Particolare n° 3096, Registro Generale n° 4192;



Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

Gaetano Porqueddu in Sassari del 09/04/1986, repertorio n° 21715;





N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 1803/1;
- Foglio 109, Particella 1803/2;
- Foglio 109, Particella 1803/3;

A favore: [REDACTED]



Contro: [REDACTED] – Ente Morale di diritto privato,

con sede in Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. [REDACTED];



6. Nota di trascrizione:

Presentazione del 06/07/1987 Registro Particolare n° 5202, Registro Generale n° 7535;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott.

Gaetano Porqueddu in Sassari del 16/06/1987, repertorio n° 24225;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 50, Particella 32 (ex 32/a)

A favore: Società [REDACTED]
[REDACTED];



Contro: [REDACTED] Ente Morale,
con sede in Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. [REDACTED];



7. Nota di trascrizione:

Presentazione del 03/02/1988

Registro Particolare n° 857, Registro Generale n° 1327;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI”. Rogito Notaio Dott. Gaetano
Porqueddu in Sassari del 31/12/1987, repertorio n° 25518;

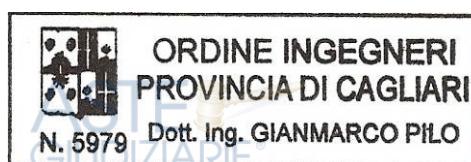


Immobili: N.C.T. del comune di Alghero: Foglio 50, Particella 32/b;

A favore: Ministero dei Lavori Pubblici, C.F. 80000530900;



Contro: [REDACTED], con sede in Sassari
(SS), C.F. [REDACTED];



**8. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 15/12/1988, variata in data: 02/09/2004

Registro Particolare n° 9651, Registro Generale n° 14469;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

Gaetano Porqueddu in Sassari del 29/11/1988, repertorio n° 27410;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 87, Particella 1170/13;

A favore:

- [REDACTED] – Ente Morale, con sede in
Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. [REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] – Ente Morale, con sede in
Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. [REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED]

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

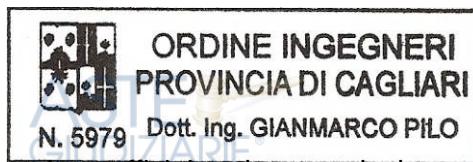
- Foglio 87, Particella 1170/12;

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] – Ente Morale, con sede in
Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. [REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED]



**9. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 25/03/1989

Registro Particolare n° 2277, Registro Generale n° 3560;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO". Rogito Notaio Dott. Giovanni Maniga in Sassari del 28/02/1989, repertorio n° 52625;

Immobili: Beni immobili siti in Sassari (Non sono presenti identificativi catastali).

A favore:

[REDACTED] 0; [REDACTED] -

E [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

10. Nota di trascrizione:

Presentazione del 12/09/1989

Registro Particolare n° 7235, Registro Generale n° 10642;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 05/09/1989, repertorio n° 29043;

Immobili:

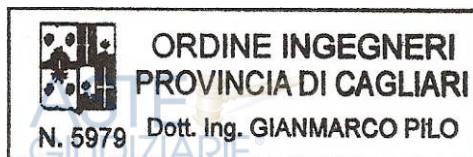
N.C.E.U del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 188/27;

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED] – Ente Morale, con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED].





11. Nota di trascrizione:

Presentazione del 15/09/1990

Registro Particolare n° 2106, Registro Generale n° 3100;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.ssa

GALLETTA MARIA in Sassari del 01/03/1990, repertorio n° 11982;

Immobili:

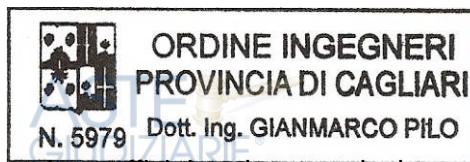
N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3191 sub 1;
 - Foglio 109, Particella 3191 sub 2;
 - Foglio 109, Particella 3191 sub 3;
 - Foglio 109, Particella 3191 sub 4;
 - Foglio 109, Particella 4047;
 - Foglio 109, Particella 3191 sub 5;
 - Foglio 109, Particella 3191 sub 6;

A favore:

Contro:

-



**12. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 30/07/1990

Registro Particolare n° 6118, Registro Generale n° 8873;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE". Rogito Notaio Dott. Fadda Mario in Sassari del 11/07/1990, repertorio n° 25782;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 24;

A favore: Comune di Sassari, C.F. 00239740905;

Contro: [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED]

13. Nota di iscrizione:

Presentazione del 30/05/1991

Registro Particolare n° 1144, Registro Generale n° 7261;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO". Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 28/05/1991, repertorio n° 32962;

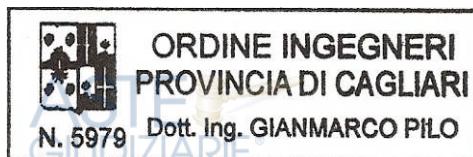
Immobili:

N.C.E.U del comune di Sassari

- Foglio109, Particella 162 sub 2
- Foglio109, Particella 162
- Foglio109, Particella 579
- Foglio109, Particella 3175
- Foglio109, Particella 3182
- Foglio109, Particella 3950
- Foglio109, Particella 157

A favore: SE [REDACTED]

[REDACTED] Piena proprietà.





Contro: [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED]; Piena proprietà.

Ulteriori informazioni: IL TASSO DI INTERESSE È INDICATO PREVALENTEMENTE AI FINI DELLA PREVISIONE DI CUI AGLI ARTT. 2839 E 2855 DEL CODICE CIVILE, SUSSISTENDO, PER CONTRO, LA RISERVA DI ASSUMERE PER L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO, L'EVENTUALE DIVERSO TASSO QUALE DETERMINANTE IL RAPPORTO ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO. IL TASSO DI INTERESSE POTRÀ ESSERE DETERMINATO ANCHE MEDIANTE CRITERI CHE PREVEDANO LA VARIABILITÀ DELL'INTERESSE STESSO DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO IN RELAZIONE AI PARAMETRI FINANZIARI AVENTI REQUISITI DI CERTEZZA E PUBBLICITÀ OVVERO, SULLA BASE DELLE CONSUEUDINI VIGENTI SUL MERCATO EUROVALUTE, NEL CASO DI PROVVISTA ASSUNTA DALLA SEZIONE MEDIANTE PRESTITI IN VALUTA ESTERNA O IN ECU, ASSISTITO O MENO DALLA GARANZIA DELLO STATO PER IL RISCHIO DI CAMBIO. SI PRECISA CHE LA DENOMINAZIONE CONTRO N.1 È ANCHE LA SEGUENTE: “[REDACTED]”
[REDACTED]
[REDACTED]

Annotazioni:

1 Annotazione n° 2661 del 09/10/1991;

Tipo di atto: 818 QUIETANZA E CONFERMA, Registro Particolare n° 2661, Registro Generale n° 12679.

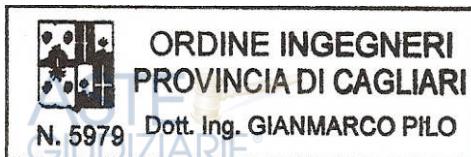
13.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n°65 del 09/10/1991

Registro Particolare n° 2661, Registro Generale n° 12679;

Tipo di Atto: “818 QUIETANZA E CONFERMA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 15/07/1991, repertorio n° 33366;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 30/05/1991, R.P. n° 33366;





A favore (come nella formalità originaria): [REDACTED]
[REDACTED]

Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED], con
sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]



14. Nota di trascrizione:

Presentazione del 24/06/1991

Registro Particolare n° 5404, Registro Generale n° 8540;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.
FAEDDA MARIO in Sassari del 12/06/1991, repertorio n° 29704;



N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 368;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] -, con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

15. Nota di trascrizione:

Presentazione del 24/06/1991

Registro Particolare n° 5405, Registro Generale n° 8541;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO". Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 12/06/1991,
repertorio n° 29704;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

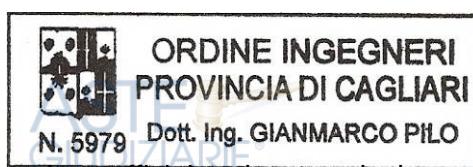
- Foglio 91, Particella 368;

A favore: [REDACTED] -, con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED]; Servitù di passaggio.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]; Servitù di passaggio.



**16. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 27/12/1991.

Registro Particolare n° 10776, Registro Generale n° 16630;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

FAEDDA MARIO in Sassari del 19/12/1991, repertorio n° 31859;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 367;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Contro: [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**17. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 27/12/1991

Registro Particolare n° 10777, Registro Generale n° 16631;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

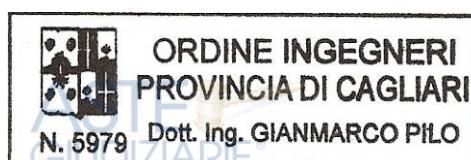
FAEDDA MARIO in Sassari del 19/12/1991, repertorio n° 31858;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 369;

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.





Contro: [REDACTED] - con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

18. Nota di trascrizione:

Presentazione del 27/12/1991

Registro Particolare n° 10778, Registro Generale n° 16632;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

FAEDDA MARIO in Sassari del 19/12/1991, repertorio n° 31857;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 370;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

19. Nota di trascrizione:

Presentazione del 26/05/1992

Registro Particolare n° 4552, Registro Generale n° 6701;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO". Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 11/05/1992, repertorio n° 34046;

Immobili:

N.C.U.E. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 188 sub 16;
- Foglio 107, Particella 188 sub 12;

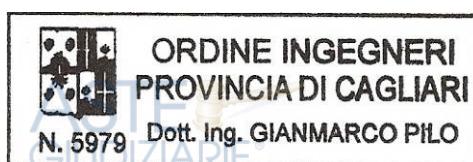
A favore:

- [REDACTED]

[REDACTED]; Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

[REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED]. Nuda proprietà per la quota di 1/1.



Contro: C [REDACTED]
[REDACTED]**Ulteriori informazioni:** Soggetto a favore n° 1: Rapporto di parentela = sorella.

Soggetto a favore n° 2: Rapporto di parentela = nessuno.

**20. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 15/04/1993

Registro Particolare n° 3149, Registro Generale n° 4686;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO". Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 06/04/1993, repertorio n° 100017;**Immobili:**

N.C.T. del comune di Sassari:

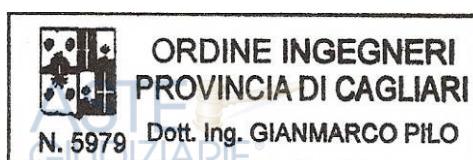
- Foglio 103, Particella 4;
- Foglio 103, Particella 5;
- Foglio 103, Particella 154;
- Foglio 103, Particella 156;
- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 231;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 289;
- Foglio 103, Particella 290;
- Foglio 103, Particella 291;

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 155;

A favore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];





- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 30/150;

Contro:

21. Nota di trascrizione:

Presentazione del 09/06/1993

Registro Particolare n° 4928, Registro Generale n° 7325;

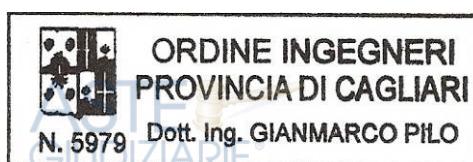
Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 20/05/1993, repertorio n° 37977;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 2444 sub 1;





A favore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];



Contro: [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;



22. Nota di trascrizione:



Presentazione del 27/07/1993

Registro Particolare n° 6467, Registro Generale n° 9592;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 05/07/1993, repertorio n° 38302;

Immobili:



N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 87, Particella 1170 sub 1;

A favore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Contro:

- [REDACTED] A, con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED]; Nuda proprietà per la quota di 1/1;

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.



**23. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2604, Registro Generale n° 3747;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 277; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/a)

**A favore:**

- S [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**24. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2605, Registro Generale n° 3748;

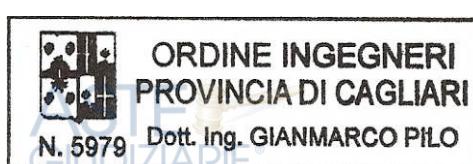
Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 278; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/b);
- Foglio 53, Particella 288; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/e);





- Foglio 53, Particella 279; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/c);
- Foglio 53, Particella 284; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/a);
- Foglio 53, Particella 285; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/b);
- Foglio 53, Particella 286; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/c);

A favore:

[REDACTED];
Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]. Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- [REDACTED] [REDACTED]. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

25. Nota di trascrizione:

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2606, Registro Generale n° 3749;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

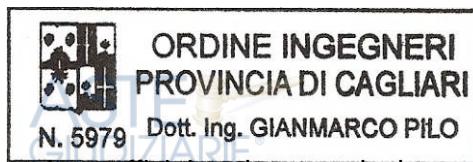
Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 53, Particella 280; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/d);
- Foglio 53, Particella 289; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/f);

A favore:

[REDACTED];
[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.



**Contro:**

- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- [REDACTED] [REDACTED]; Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

**26. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 02/04/1996



Registro Particolare n° 2607, Registro Generale n° 3750;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

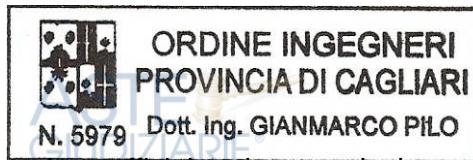
- Foglio 53, Particella 70;
- Foglio 53, Particella 283; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/g);

A favore:

- [REDACTED];
Diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- [REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**Contro:**

- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- [REDACTED] [REDACTED]; Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.



**27. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2608, Registro Generale n° 3751;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 281; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/e);

- Foglio 53, Particella 282; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/f);

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- [REDACTED] [REDACTED] Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

**28. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2609, Registro Generale n° 3752;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

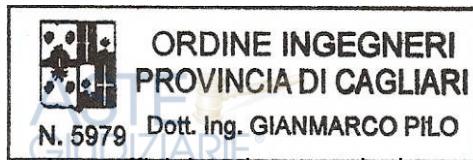
Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 287; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/d);

A favore: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.



**Contro:**

- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- [REDACTED] [REDACTED]. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

**29. Nota di trascrizione:**

Presentazione del 09/01/1997



Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 24/12/1996, repertorio n° 46487;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 4274 sub 2;

A favore:

[REDACTED] [REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- [REDACTED] [REDACTED]. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

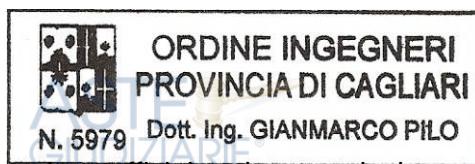
30. Nota di trascrizione:

Presentazione n° 59 del 19/05/1998



Registro Particolare n° 4160, Registro Generale n° 5500;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - DIVISIONE". Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 11/05/1998, repertorio n° 150765;





Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 573; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/C);
- Foglio 103, Particella 574. (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 156/D);

Unità Negoziale n° 2

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 3;
- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 4.

Unità Negoziale n° 3

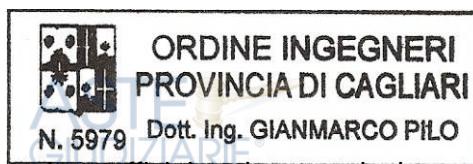
N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 231;
- Foglio 103, Particella 292;
- Foglio 103, Particella 572 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/B);
- Foglio 103, Particella 570 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/D);
- Foglio 103, Particella 582 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/B);
- Foglio 103, Particella 580; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/D).

Unità Negoziale n° 4

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 604 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/A);
- Foglio 103, Particella 575 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/A);





Unità Negoziale n° 5

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 235.

Unità Negoziale n° 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 577 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/A);

- Foglio 103, Particella 567 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/A);
- Foglio 103, Particella 605 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/B);
- Foglio 103, Particella 576 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/B).

Unità Negoziale n° 7

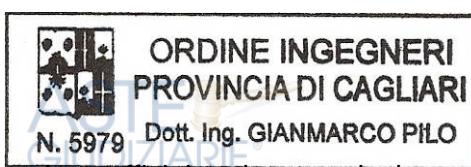
N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 568 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/B);
- Foglio 103, Particella 578 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/B).

Unità Negoziale n° 8

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 581 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/A);
- Foglio 103, Particella 571 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/A);
- Foglio 103, Particella 569 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/C);





Foglio 103, Particella 579; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/C).

Unità Negoziale n° 9

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601 Subalterno 5.

A favore:

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3.

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

- [REDACTED]

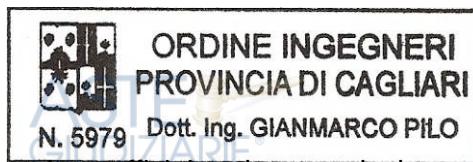
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3;





[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 4;
In regime di BENE PERSONALE.

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 7;
In regime di BENE PERSONALE.

- F [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 8;
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 6;
In regime di BENE PERSONALE.

- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.
[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità

negoziale n° 9;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 2/30
Relativamente a TUTTE le unità negoziali;



[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- C [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;



[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- C [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE



[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali, In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30



Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE

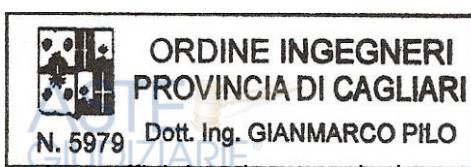




on sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 6/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali.

Ulteriori informazioni: PER IL MIGLIOR USO E GODIMENTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, I CONTRAENTI HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DELL'ESISTENZA, PER DESTINAZIONE: DELLA SERVIT. DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE PER ACCEDERE DALLA STRADA PROVINCIALE SASSARI - ALGHERO, ATTRAVERSO ALTRA STRADA PRIVATA, ALLE PORZIONI ASSEGNAME E DA ESERCITARSI A CARICO DELLE PORZIONI DI TERRENO DISTINTE AL FOGLIO 103 CON I MAPPALI 235, 292, 157, 572, 573 (DA ESERCITARSI LUNGO IL CONFINE CON LE PROPRIET. [REDACTED] A, SALVO ALTRI) E DELLE PORZIONI DI TERRENO DISTINTE CON I MAPPALI 581, 582, 577, 578, 579, 575 E 576; DELLA SERVIT. DI PASSAGGIO VEICOLARE E PEDONALE DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI CINQUE, DA ESERCITARSI SUL CORTILE ANNESSO ALLA PORZIONE DI FABBRICATO DISTINTA CON IL MAPPALE 601/5 (ASSEGNATI ALLA [REDACTED]) LUNGO IL CONFINE CON LE PORZIONI DI FABBRICATO DISTINTE CON I MAPPALI 601/3 E 601/4 (ASSEGNAME AI GERMANI COLUMBANO), PER CONSENTIRE L'ACCESSO DAL TRATTO DI CORTILE COMUNE IDENTIFICATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO AL FOGLIO 103 CON IL MAPPALE 601/1 (BENE COMUNE RIMASTO DI PROPRIET. DI TUTTI GLI ASSEGNATARI DEL FABBRICATO) ALLA PORZIONE DI FABBRICATO CON ANNESSO CORTILE DI PERTINENZA DISTINTI CON IL MAPPALE 601/4 (ASSEGNATI AI GERMANI COLUMBANO). LE STESSE PARTI CONTRAENTI HANNO DATO ATTO: CHE IL TRATTO DI TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 103 CON IL MAPPALE 604 (GI. 4/A, COME SOPRA ASSEGNATO AL SIGNOR FANTONI ELIO GIACOMO). GRAVATO DI SERVIT. DI PRESA D'ACQUA E DI ACQUEDOTTO PER ATTINGERE L'ACQUA DAL POZZO IVI ESISTENTE ED A FAVORE DI TUTTE LE UNIT. IMMOBILIARI COME SOPRA ASSEGNAME; CHE DAL CANALE DI SCORRIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE CHE





ATTRAVERSA GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE DIVISIONE POSSONO ATTINGERE ACQUA TUTTI GLI ASSEGNOTARI DELLE MEDESIME UNIT. IMMOBILIARI: CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA DELLE PARTI DOVR. AUTORIZZARE L'ATTRAVERSAMENTO, NEL PROPRIO IMMOBILE, DI TUBI E DI CAVI CHE CONSENTANO ALLE SINGOLE UNITÀ. IMMOBILIARI L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO SIA DAL POZZO CHE DAL CANALE DI SCORRIMENTO.

Formalità successive:

1 Trascrizione n. 189 del 08/01/2020;

Tipo di atto: "0149 ATTO TRA VIVI E CONFERMA", Registro Particolare n° 189, Registro Generale n° 227.

30.1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 20 del 08/01/2020

Registro Particolare n° 189, Registro Generale n° 227;

Tipo di Atto: "149 ATTO TRA VIVI E CONFERMA". Rogito Notaio Dott.ssa FAEDDA LAURA, C.F. FDDLRA66P54I452D in Sassari del 23/12/2019, repertorio n° 18366/8927;

Formalità di riferimento: Trascrizione del 19/05/1998, R.P. n° 4160;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

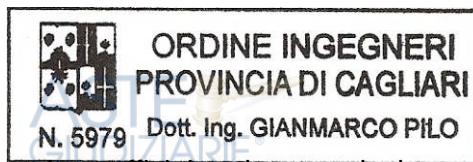
N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 573 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/C);
- Foglio 103, Particella 574 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 156/D);

Unità Negoziale n° 2

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 3;
- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 4;





Unità Negoziale n° 3

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 231;
- Foglio 103, Particella 292;
- Foglio 103, Particella 572 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/B);
- Foglio 103, Particella 570 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/D)
- Foglio 103, Particella 582 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 291/B);
- Foglio 103, Particella 580 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 290/D).

Unità Negoziale n° 4

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 604 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 4/A);
- Foglio 103, Particella 575 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 289/A);

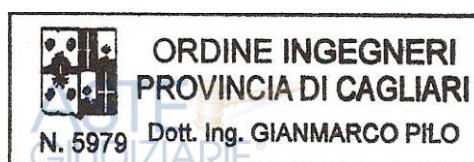
Unità Negoziale n° 5

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 6;

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 235;



ASTE GIUDIZIARIE Unità Negoziale n° 6



N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 577 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/A);
- Foglio 103, Particella 567 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/A);
- Foglio 103, Particella 605 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/B);
- Foglio 103, Particella 576 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/B).

ASTE GIUDIZIARIE Unità Negoziale n° 7



N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 568 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/B);
- Foglio 103, Particella 578 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/B);

Unità Negoziale n° 8

N.C.T. del Comune di Sassari:

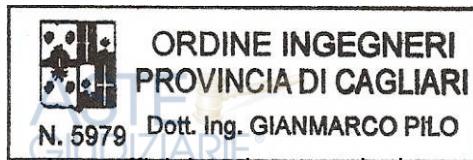
- Foglio 103, Particella 581 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/A);
- Foglio 103, Particella 571 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/A);
- Foglio 103, Particella 569 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/C);
- Foglio 103, Particella 579 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/C);

Unità Negoziale n° 9

N.C.E.U. del Comune di Sassari:



- Foglio 103 Particella 601 Subalterno 5



**A favore:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

- [REDACTED]
- [REDACTED];

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

- [REDACTED]
- [REDACTED],

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3;

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 4,

In regime di BENE PERSONALE

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5,

In regime di BENE PERSONALE





[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5,
In regime di BENE PERSONALE.

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 7,
In regime di BENE PERSONALE.

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/4, Relativamente all'unità negoziale n° 5,
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n° 8,
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/4, Relativamente all'unità negoziale n° 5,
In regime di BENE PERSONALE;

[REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n° 6,
In regime di BENE PERSONALE;

[REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.
80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità
negoziale n° 9.

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;



[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 2/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali;



F [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30

Relativamente a TUTTE le unità negoziali, In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/30

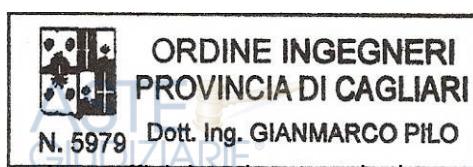
Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE

- [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F.

80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 6/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali.



Ulteriori informazioni: ATTO DI CONFERMA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E DPR 380/2001 AD ATTO DI DIVISIONE A ROGITO GIOVANNI MANIGA IN DATA 11 MAGGIO 1998, REPERTORIO N. 150765, REGISTRATO A SASSARI IN



**ASTE
GIUDIZIARIE**
DATA 21 MAC

ASTE GIUDIZIARIE TTO A SASSARI IN

DATA 21 MAGGIO 1998 AL N. 2212 E TRASCRITTO A SASSARI IN DATA 19 MAGGIO 1998, CASELLA N. 5500, ARTICOLO N. 4160, IN QUANTO SULLA PORZIONE DI TERRENO DISTINTA CON IL MAPPALE 569 DEL FOGLIO 103 DESCRITTO NELL'ATTO DI DIVISIONE SOPRA INDICATO ED ASSEGNATO ALLA SIGNORA FANTONI FRANCESCA ANNA MARIA PIA, INSISTEVA UN MAGAZZINO ALL'EPOCA NON CENSITO AUTONOMAMENTE ED ORA COSÌ INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 103, MAPPALE 889.

JUN ASTE GIUDIZIARIE[®]



31. Nota di trascrizione:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Presentazione n.
Registro Partico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipi di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. MANIGA LUIGI in Sassari del 16/04/1999, repertorio n° 153989;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 496, Subalterno 1;
 - Foglio 109, Particella 496, Subalterno 2;

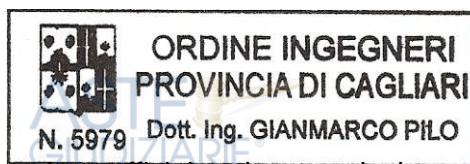
A favore:

-

Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Centro:

- A black and white photograph of a man in a suit and tie, standing in front of a dark background with a diamond pattern. The image is heavily redacted with black bars.





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARI [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 216/648;

32. Nota di trascrizione:

Presentazione n° 33 del 04/01/2000

Registro Particolare n° 46, Registro Generale n° 52;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 23/12/1999, repertorio n° 52340;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 68, Particella 15;
- Foglio 68, Particella 16;

A favore:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

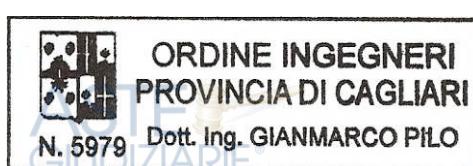
[REDACTED]

Contro:



[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di usufrutto per la quota di 1/1;





[REDACTED] Nuda Proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori informazioni: LA COMPRAVENDITA È SOGGETTA ALLA CONDIZIONE CHE VENGA EROGATO IL MUTUO E PERTANTO RESTA STABILITO E CONVENUTO CHE LA RISOLUZIONE DEL MUTUO ANTECEDENTE ALLA SUA EROGAZIONE PORTERA' DI CONSEGUENZA ANCHE LA RISOLUZIONE DELLA VENDITA, SALVO CHE LA PARTE COMPRATRICE PROVVEDA CON MEZZI PROPRI AL PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO ENTRO OTTO GIORNI DALLA DATA DI COMUNICAZIONE, DA PARTE DEL BANCO DI SARDEGNA, DELLA RISOLUZIONE DEL MUTUO. - LA RISOLUZIONE DELLA COMPRAVENDITA, NEI RAPPORTI FRA PARTE VENDITRICE E PARTE COMPRATRICE, AI QUALI RESTA COMPLETAMENTE ESTRANEO IL BANCO, DARA' LUOGO ALL'OBBLIGO DEL RISARCIMENTO DEL DANNO A CARICO DELLA PARTE CHE FOSSE IN COLPA O COMUNQUE INADEMPIENTE AI PROPRI OBBLIGHI O CHE ABBIA DATO CAUSA ALLA RISOLUZIONE DEL MUTUO. GLI EFFETTI DELLA COMPRAVENDITA DECORRONO DAL GIORNO DELLA STIPULAZIONE DEL RELATIVO ATTO, PER QUANTO SI RIFERISCE AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA', E DAL GIORNO DELLA STIPULAZIONE DELL'ATTO DEFINITIVO DI MUTUO PER QUANTO SI RIFERISCE AL GODIMENTO DEL TERRENO.

33. Nota di iscrizione:

Presentazione n° 80 del 03/04/2001

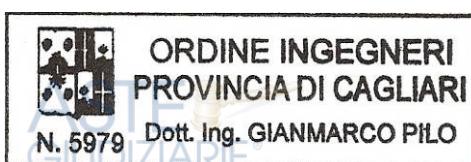
Registro Particolare n° 597, Registro Generale n° 5229;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO". Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 23/03/2001, repertorio n° 185863;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107 Particella 188 Subalterno 16;





A favore: [REDACTED] con sede

a Milano, C.F. [REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

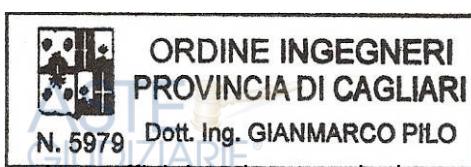
Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

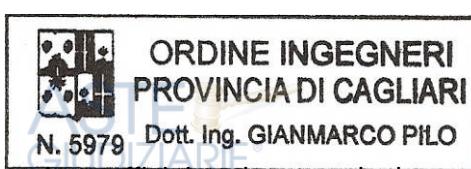


Ulteriori Informazioni: LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA, PER SÉ E SUOI SUCCESSORI, SOLIDALMENTE ED INDIVISIBILMENTE FRA TUTTI E PER GLI AVENTI CAUSA, A RIMBORSARE IL MUTUO NEL TERMINE DI ANNI 10. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO DECORRERA DAL 1^o LUGLIO O DAL 1^o GENNAIO SUCCESSIVO ALLA STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E AVVERRA CON IL PAGAMENTO DI N. 20 RATE SEMESTRALI, POSTICIPATE CON SCADENZA IL 30/06 ED IL 31/12 DI OGNI ANNO, AL TASSO PROVVISORIAMENTE CONVENUTO NELLA MISURA ANNUA DEL 6,25% OVVERO SEMESTRALE EFFETTIVO DEL 3,125%. IL SUDDETTO TASSO D'INTERESSE VIENE QUI INDICATO PREVALENTEMENTE AI FINI DELLA PREVISIONE DI CUI AGLI ARTT. 2839 E 2855 DEL CODICE CIVILE, SUSSISTENDO PERALTRO LA RISERVA DI ASSUMERE PER L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO IL DIVERSO TASSO DI INTERESSE CHE RISULTERA IN VIGORE AL MOMENTO DELL'EROGAZIONE A SALDO E CHE SARA DEFINITIVAMENTE CONVENUTO NELL'ATTO DI QUIETANZA IN MISURA FISSA COME DI SEGUITO SPECIFICATO. IL MUTUO CHE LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA SARA IN OGNI CASO GRAVATO DEGLI INTERESSI CALCOLATI AL TASSO DELLA PROVVISTA STABILITA NEL DECRETO MINISTERIALE RECANTE IL COSTO DEL DENARO DETERMINATO AI SENSI DEL TITOLO II DELLA LEGGE 1179/1965 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, MAGGIORATO DELLA COMMISSIONE RICONOSCIUTA ALLA BANCA NELLA MISURA DI 1,30 PUNTI PERCENTUALI, DI SEGUITO DENOMINATO "TASSO DI RIFERIMENTO". AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE, LA REGIONE SARDEGNA CORRISPONDERA UN CONTRIBUTO



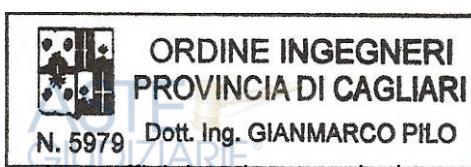


IN MISURA PARI ALLA DIFFERENZA TRA LE RATE DI AMMORTAMENTO CALCOLATE AL TASSO DI RIFERIMENTO DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E LE RATE DI AMMORTAMENTO CALCOLATE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA COME STABILITO NELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONE SARDEGNA N. 57/77 DEL 1^o DICEMBRE 1995 E DAL RELATIVO AVVISO AL PUBBLICO, FACENDO RIFERIMENTO AL PIANO DI AMMORTAMENTO TIPO PREDISPOSTO DAL SERVIZIO PER L'EDILIZIA DELL'ASSESSORATO REGIONALE AI LAVORI PUBBLICI RICHIAMATO NELLA CONVENZIONE. IL CONTRIBUTO REGIONALE CONSISTERÀ NELL'ABBATTIMENTO DEGLI INTERESSI RELATIVI ALLE PRIME 14 SEMESTRALITÀ, COMPRESE QUELLE EVENTUALI DI PREAMMORTAMENTO, NELLA MISURA PERCENTUALE DI 9 PUNTI PERCENTUALI DEL TASSO. LA BANCA EFFETTUERA L'ATTUALIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE SECONDO LE MODALITÀ STABILITE DALLA CONVENZIONE ALLA DATA DEL 1^o GENNAIO O 1^o LUGLIO SUCCESSIVO ALLA DATA DI EROGAZIONE A SALDO DEL MUTUO E CORRISPONDENTE ALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO STESSO. ALLA DATA DI STIPULA DELL'ATTO DIEROGAZIONE E QUIETANZA A SALDO, LA BANCA PROVVEDERA ALLA LIQUIDAZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE OCCORRENTE AD ASSISTERE IL MUTUO PER IL PERIODO AMMESSO AL CONTRIBUTO. PERTANTO, SARA POSTA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LA RATA DI AMMORTAMENTO AL NETTO DEL CONTRIBUTO REGIONALE. L'IMPORTO DEL CONTRIBUTO REGIONALE SARA DETERMINATO PER DIFFERENZA FRA LA RATA CALCOLATA AL TASSO DI RIFERIMENTO E LA STESSA RATA CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DIMINUITO DI PUNTI 9, FERMO RESTANDO CHE IL TASSO A CARICO DEL BENEFICIARIO NON POTRA ESSERE INFERIORE AL 3%. PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI DOVUTI NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, OVVERO GLI INTERESSI DECORRENTI DALLA DATA DI EROGAZIONE O DI OGNI SINGOLA EROGAZIONE SINO AL GIORNO PRECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE





MUTUATARIA DOVRA CORRISPONDERLI INSIEME ALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, OPPURE ALLA SCADENZA DEL SEMESTRE, NELL'IPOTESI CHE L'EROGAZIONE AVVENGA PRIMA DEL MESE DI APRILE O DI OTTOBRE; ESSI SARANNO CALCOLATI SULLA SOMMA EROGATA AL TASSO DI RIFERIMENTO COME SOPRA DETERMINATO COMPRENSIVO DELLA COMMISSIONE PER LA BANCA PARI A 1,30 PUNTI PERCENTUALI. L'AGEVOLAZIONE REGIONALE INSISTE ANCHE SUGLI INTERESSI CHE MATURERANNO NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO LIMITATAMENTE AL PERIODO INTERCORRENTE TRA L'EROGAZIONE A SALDO DEL MUTUO E L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO. TUTTE LE RIMANENTI SEMESTRALITA CHE NON RISULTERANNO COPERTE DAL CONTRIBUTO REGIONALE SARANNO PER INTERO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA CON INTERESSI CALCOLATI AL TASSO DI RIFERIMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA ALTRESI ALL'INTEGRALE E PUNTUALE PAGAMENTO, ALLE SINGOLE SCADENZE, DELLE INTERE SEMESTRALITA DEL MUTUO E DI QUANTO ALTRO DOVUTO ALLA BANCA IN OGNI IPOTESI DI MANCANZA O DIFETTO, TOTALE O PARZIALE, ANCHE PER EFFETTO DI REVOCA O DECADENZA O RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE, SALVA LA FACOLTA DELLA BANCA STESSA DI RITENERE IN TAL CASO RISOLTO IL CONTRATTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE RATE, LA PARTE MUTUATARIA E TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO IN CUI SI VERIFICA L'EVENTUALE MANCATO PAGAMENTO, MAGGIORATO DI 2 PUNTI PERCENTUALI. TALI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULL'IMPORTO DELLA SOLA RATA SCADUTA E CON DECORRENZA DALLA DATA DI SCADENZA DELLA STESSA, QUALORA IL RITARDATO PAGAMENTO NON SIA TALE DA CONSENTIRE ALLA BANCA DI INVOCARE LA DECADENZA DEL TERMINE O, COMUNQUE, LA BANCA NON SI AVVALGA DELLA FACOLTA DI RITENERE LA PARTE MUTUATARIA DECADUTA DA TALE BENEFICIO, NEL QUAL CASO SI APPLICHERA QUANTO PREVISTO IN



MERITO NEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI. L'IPOTeca E
CONSENTITA PER LA SOMMA DI LIRE 240.000.000 LA QUALE COMPRENDE
LA SOMMA MUTUATA DI LIRE 120.000.000, I RELATIVI INTERESSI E
ACCESSORI, IL DIRITTO DI COMMISSIONE DI CUI ALLA CONVENZIONE
RICHIAMATA ALL'ART. 2 DEL TITOLO ED EVENTUALI VARIAZIONI, GLI
INTERESSI DI MORA AL SAGGIO TEMPO PER TEMPO VIGENTE, LE SPESE
GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE, I PREMI DI ASSICURAZIONE, LE
IMPOSTE E LE TASSE DOVUTE, EVENTUALI MAGGIORI SPESE ANCHE
STRAGIUDIZIALI DI QUALUNQUE NATURA, NONCHE OGNI ALTRA SOMMA
CHE A QUALSIASI TITOLO POTREBBE RAPPRESENTARE UN CREDITO
DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE OVVERO IN DIPENDENZA
DEL PRESENTE ATTO. COMPRENDE ALTRESI L'EVENTUALE VARIAZIONE
DELL'INTERESSE DEL FINANZIAMENTO CHE DOVESSE ESSERE
CONVENUTA CON L'ATTO O CON GLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA
DELLO STESSO E CHE VERRA FATTA RISULTARE DALL'ANNOTAZIONE
IPOTECARIA, SECONDO LA LEGGE VIGENTE. LA BANCA, AI SENSI
DELL'ART. 2839, 2^a COMMA, DEL CODICE CIVILE, ELEGGE DOMICILIO IN
SASSARI PRESSO LA BANCA COMMERCIALE ITALIANA - FILIALE DI
SASSARI.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1595 del 04/07/2001;

Tipo di atto: "0818 - QUIETANZA E CONFERMA", Registro Particolare n° 1595, Registro Generale n° 10515.

33.1. Annotazione ad iscrizione:

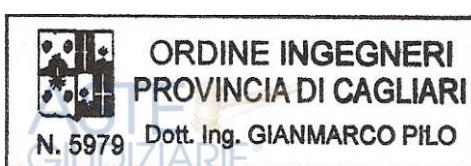
Presentazione n°46 del 04/07/2001

Registro Particolare n° 1595, Registro Generale n° 10515

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - QUIETANZA E CONFERMA".

Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI, in Sassari del 15/05/2001, repertorio n° 187597:

Formalità di riferimento: Iscrizione del 03/04/2001, R.P. n° 597;





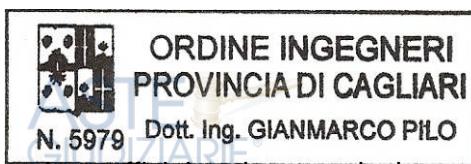
A favore (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori Informazioni: IL MUTUO E STATO EROGATO PER L'INTERO IMPORTO DI LIRE 120.000.000. LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO NELLA MISURA FISSA ANNUA DEL 6,20%, SEMESTRALE EFFETTIVA DEL 3,0533%, EQUIVALENTE AL COSTO DELLA PROVVISTA STABILITO CON IL DECRETO MINISTERIALE RIGUARDANTE IL COSTO DEL DENARO AI SENSI DEL TITOLO II DELLA LEGGE 1179/1965 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, MAGGIORATO DELLA COMMISSIONE RICONOSCIUTA ALLA BANCA E PARI A 1,30 PUNTI PERCENTUALI IN VIRTU DELLA CONVENZIONE STIPULATA FRA LA BANCA E LA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVRA LA DURATA DI ANNI 10 A DECORRERE DAL 01/07/2001 CON RIMBORSO DEL COMPLESSIVO DEBITO IN N. 20 SEMESTRALITA, LA PRIMA DELLE QUALI AVRA SCADENZA IL 31/12/2001 E LE ALTRE DI SEMESTRE IN SEMESTRE SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE, CIOE FINO AL 30/06/2011. LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE, AL PAGAMENTO DELLE 20 SEMESTRALITA CHE IN RELAZIONE AL TASSO CONVENUTO, SONO STATE DEFINITIVAMENTE DETERMINATE E QUINDI ACCETTATE IN LIRE 8.105.748 CIASCUNA E DOVRANNO ESSERE PAGATE, ALLE SCADENZE SOPRA CONVENUTE, IN UNICA SOLUZIONE, FINO A COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE MUTUATO. IN APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 2 E 8 DELLA LEGGE REGIONALE, SARANNO ASSISTITE DAL CONTRIBUTO REGIONALE LE PRIME 14 DELLE SUDDETTE 20 SEMESTRALITA DELL'AMMORTAMENTO, MENTRE LE RIMANENTI A PARTIRE DAL 01/07/2008 E FINO AL 30/06/2011





SARANNO INTERAMENTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA.

34. Nota di trascrizione:

Presentazione n°69 del 24/05/2001

Registro Particolare n° 6073, Registro Generale n° 8406;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

MANIGA GIOVANNI in Sassari del 15/05/2001, repertorio n° 187596;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

Aste Giudiziarie - Foglio 107 Particella 188 Subalterno 16;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori Informazioni: LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO CHE QUANTO ALIENATO E DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA, LIBERO DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. IN DATA 3 APRILE 2001, CASELLA 5229, ARTICOLO 597, A GARANZIA DI UN MUTUO CONCESSO ALL'ACQUIRENTE.

35. Nota di trascrizione:

Presentazione n°14 del 20/06/2001

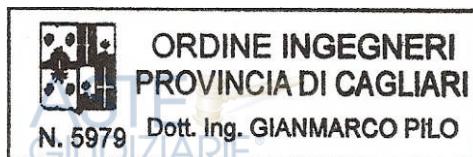
Registro Particolare n° 7131, Registro Generale n° 9812;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO". Atto Giudiziario del 21/03/2001, repertorio n° 3/2001;

A favore: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

80000440901.

Contro: [REDACTED]





Ulteriori Informazioni: ACCETTA L'EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO G [REDACTED]
IN QUALITÀ DI PRESIDENTE DELLA [REDACTED]



36. Nota di trascrizione:

Presentazione n° 76 del 08/10/2001



Registro Particolare n° 12591, Registro Generale n° 16788;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE". Atto Amministrativo del 05/10/1992, repertorio n° 19/1030;



Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella, 188, Subalterno 16;

A favore:

- [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED] Nuda proprietà per la quota di 1/1;
- [REDACTED] Diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Ulteriori Informazioni: SOGGETTI A FAVORE: LA SORELLA E 1 ESTRANEA EREDITÀ DEVOLUTA PER TESTAMENTO PUBBLICATO A SASSARI L' 11/5/92.

37. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 13 del 10/12/2001



Registro Particolare n° 15744, Registro Generale n° 20822;

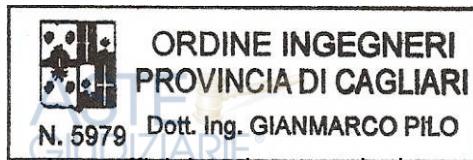
Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 03/12/2001, repertorio n° 61761;



Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 1128, Subalterno 8;





A favore:

- [REDACTED]
Diritto di proprietà per la quota di 1/2, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
- [REDACTED]
[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/2, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori Informazioni: NELLA VENDITA È COMPRESA UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED IMPIANTI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE COSTITUISCONO OGGETTO DI CONDOMINIO.

38. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 20 del 20/11/2003

Registro Particolare n° 18034, Registro Generale n° 23465;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PITZORNO MANLIO in Sassari del 10/11/2003, repertorio n° 41392/19483;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 100, Particella 314;

A favore: [REDACTED]

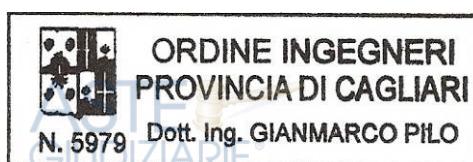
[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: SI PRECISA CHE IL TRATTO DI TERRENO COMPRAVENDUTO È FAVORITO DALLA SERVITÙ DI ELETTRODOTTO CHE, PARTENDO DALLA CABINA A PALO UBICATA SULLA RESIDUA PROPRIETÀ DELL'ENTE VENDITORE DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 100





COL MAPPALE 313, CONSENTE L'ATTRAVERSAMENTO SU TALE ULTIMO MAPPALE DA PARTE DEI CAVI ELETTRICI CHE APPROVVIGIONANO L'IMMOBILE IN OGGETTO. - IL TRACCIATO DI TALE SERVITU' È MEGLIO INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA "B".



39. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 9 del 13/04/2004

Registro Particolare n° 4201, Registro Generale n° 6002;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PITZORNO MANLIO in Sassari del 01/04/2004, repertorio n° 42619/20191;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 100, Particella 356;
- Foglio 100, Particella 358;
- Foglio 100, Particella 360;
- Foglio 100, Particella 361;
- Foglio 100, Particella 278;
- Foglio 100, Particella 357;

A favore: [REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED]

ENTE MORALE DI DIRITTO PRIVATO con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED].

Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori Informazioni: SI PRECISA CHE IL TRATTO DI TERRENO COMPRAVENDUTO, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON IL MAPPALE 361, E' GRAVATO DALLA SERVITU' DIELETTRODOTTO, A FAVORE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 100 COL MAPPALE 314, SECONDO IL TRACCIATO CHE PARTENDO DALLA CABINA A PALO SU DI ESSO UBICATA, CONSENTE L'ATTRAVERSAMENTO SU TALE ULTIMO MAPPALE DEI CAVI ELETTRICI





CHE APPROVVIGIONANO TALE IMMOBILE.- DETTO TRACCIATO E' MEGLIO INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL DOTTOR MANLIO PITZORNO NOTARO IN SASSARI IN DATA 10 NOVEMBRE 2003 (REP.N.41.392) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 19 NOVEMBRE 2003 AL N.3557 1T. - L'APPEZZAMENTO DI TERRENO DESTINATO A STRADA, COME IN ATTO VENDUTO, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON I MAPPALI 354 - 349 E 357 CONSENTE L'ACCESSO AI TERRENI LIMITROFI DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON I MAPPALI 353 - 355 - 351 - 350 - 339 - 348 - 356 - 358 - 360 E 361, PER CUI SI DEVE INTENDERE COSTITUITA AI SENSI DELL'ART.1062 DEL C.C. LA RELATIVA SERVITU' DI PASSAGGIO DA ESERCITARSI ANCHE CON AUTOVEICOLI.

40. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 26 del 15/04/2004

Registro Particolare n° 4349, Registro Generale n° 6186;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PITZORNO MANLIO in Sassari del 01/04/2004, repertorio n° 42620/20192;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 100, Particella 359;

A favore:

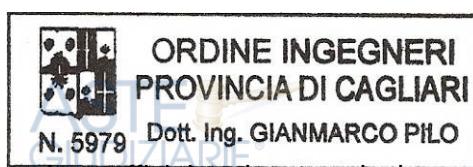
Diritto di proprietà per la quota di 1/1, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro:

[REDACTED] - ENTE MORALE DI

DIRITTO PRIVATO con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: LE PARTI HANNO PRESO ATTO CHE L'IMMOBILE COMPRAVENDUTO È FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO DA ESERCITARSI ATTRaverso LA STRADINA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON I MAPPALI 354 - 349 E 357, CHE CONSENTE L'ACCESSO AL



ASTE GIUDIZIARIE®
TERRENO° SUDDESCRITTO DALLA STRADA VICINALE "MACCIA
D'AGLIASTRU".

41. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 78 del 08/07/2004

Registro Particolare n° 8919, Registro Generale n° 12136;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE". Atto Amministrativo del 01/09/2000, repertorio n° 35/1219;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 1128, Subalterno 8;

A favore: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.
80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: D [REDACTED]; Diritto
di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: SOGGETTI A FAVORE: N.1= ENTE PUBBLICO EREDITÀ
DEVOLUTA PER TESTAMENTO REG. A SASSARI IL 17/2/2000 N.817.

42. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 124 del 07/03/2005

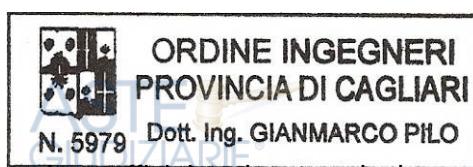
Registro Particolare n° 4104, Registro Generale n° 5544;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE". Atto Amministrativo del 16/06/2003, repertorio n° 64/1044;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 4;
- Foglio 103, Particella 5;
- Foglio 103, Particella 154
- Foglio 103, Particella 156;
- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 229;



ASTE
GIUDIZIARIE - Foglio

- Foglio 103, Particella 231;
 - Foglio 103, Particella 233;
 - Foglio 103, Particella 289;
 - Foglio 103, Particella 290;
 - Foglio 103, Particella 291;
 - Foglio 103, Particella 155.

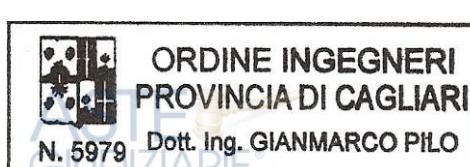
ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore:

- The image shows a page with a repeating pattern of horizontal black bars with a diamond grid texture. In the center, there is a faint watermark or background text that reads 'ASTE GIUDIZIARIE'. On the far left edge, there is a small, partially visible icon of a wooden gavel.

[REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 3/15;

 Diritto di proprietà per la quota di 3/15;





Contro: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 3/5;

Ulteriori Informazioni: SOGGETTI A FAVORE: N.1= SORELLA SOGGETTI A FAVORE: DAL N.2 AL N.5= NIPOTI-FIGLI DELLA SORELLA GIACOMINA SOGGETTI A FAVORE: DAL N.6 AL N.11= NIPOTI EX FRATE PAOLO SOGGETTI A FAVORE: N.12= [REDACTED] ENTE MORALE DI DIRITTO PRIVATO EREDITÀ DEVOLUTA PER TESTAMENTO REG. A SASSARI IL 26/4/93 N.728.



43. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 35 del 18/05/2005

Registro Particolare n° 8505, Registro Generale n° 11627;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PITZORNO MANLIO in Sassari del 10/05/2005, repertorio n° 45549/22072;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 6;

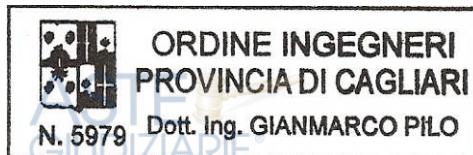
A favore:

[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Contro: C [REDACTED]

I - ENTE MORALE DI DIRITTO
PRIVATO con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota
di 1/1.

Ulteriori Informazioni: AGLI EFFETTI DELLA VOLTURA LA PARTE
VENDITRICE HA DICHIARATO CHE LA SIGNORA CANU IOLE ANNA O
CANU IOLE ANNA GEROLAMA È DECEDUTA A SASSARI IL 2 DICEMBRE
1998.



**44. Nota di trascrizione:**

Presentazione n. 1 del 29/05/2006

Registro Particolare n° 6113, Registro Generale n° 9653;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PORQUEDDU ANDREA in Sassari del 23/05/2006, repertorio n° 3957/2091;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 102, Particella 114;
- Foglio 102, Particella 115;
- Foglio 102, Particella 118;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

45. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 15 del 27/02/2007

Registro Particolare n° 2220, Registro Generale n° 3453;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

LOJACONO VINCENZO in Sassari del 02/02/2007, repertorio n° 135643/45014;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

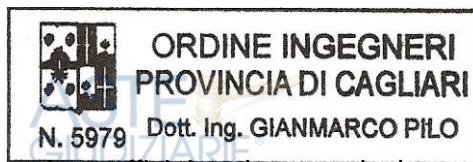
- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 3.

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.





46. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 98 del 16/04/2008

Registro Particolare n° 1095, Registro Generale n° 6373;

Tipo di Atto: "IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTEGR. MODIF. DAL D.LGS. N.193/2001". Atto amministrativo del 14/04/2008, repertorio n 1159/2008;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.E.U. del comune di Sassari:



- Foglio 128 Particella 8;



N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 68, Particella 15;
- Foglio 68, Particella 16;
- Foglio 58, Particella 13;
- Foglio 58, Particella 8;
- Foglio 58, Particella 12;
- Foglio 58, Particella 20;
- Foglio 51, Particella 3;
- Foglio 102, Particella 26;
- Foglio 102, Particella 25;
- Foglio 100, Particella 116;
- Foglio 128, Particella 128;



N.C.T. del comune di Osilo:

- Foglio 45, Particella 2;
- Foglio 87, Particella 65;
- Foglio 87, Particella 28;



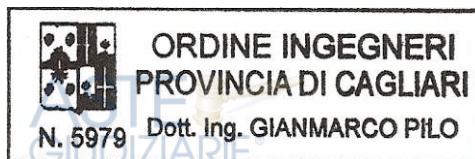
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 284;



N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;





N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 50, Particella 1/B;
- Foglio 50, Particella 4/B;



Unità Negoziale n° 2

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 3;
- Foglio 109, Particella 4274, Subalterno 2.



N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 3;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 4;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 5;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 6;



Unità Negoziale n° 4

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 2444, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 2444, Subalterno 3



Unità Negoziale n° 5

N.C.E.U. del comune di Sassari:

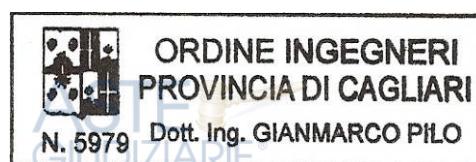
- Foglio 109, Particella 496, Subalterno 3;



Unità Negoziale n° 6

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 140, Particella 17;
- Foglio 140, Particella 18;
- Foglio 140, Particella 19;





N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 4;
- Foglio 103, Particella 5;
- Foglio 103, Particella 154;
- Foglio 103, Particella 156;
- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 231;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 289;
- Foglio 103, Particella 290;
- Foglio 103, Particella 291;
- Foglio 103, Particella 155.

A favore: EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1;

Nuda Proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/5, Relativamente all'unità negoziale n. 3;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2, Relativamente all'unità negoziale n. 4;

Diritto di proprietà per la quota di 1/18, Relativamente all'unità negoziale n. 5;

Diritto di proprietà per la quota di 4/18, Relativamente all'unità negoziale n. 6;

Diritto di proprietà per la quota di 30/150, Relativamente all'unità negoziale n. 7;

Contro: [REDACTED] con

sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED].

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1;

Nuda Proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 2;

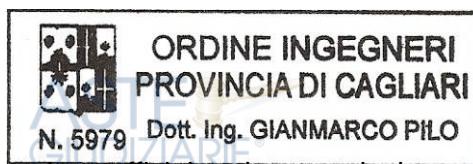
Diritto di proprietà per la quota di 1/5, Relativamente all'unità negoziale n. 3;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2, Relativamente all'unità negoziale n. 4;

Diritto di proprietà per la quota di 1/18, Relativamente all'unità negoziale n. 5;

Diritto di proprietà per la quota di 4/18, Relativamente all'unità negoziale n. 6;

Diritto di proprietà per la quota di 30/150, Relativamente all'unità negoziale n. 7;



**Annotazioni:**

1. Annotazione n. 2478 del 26/11/2009;

Tipo di atto: "0819 - RESTRIZIONE DI BENI", Registro Particolare n° 2478, Registro Generale n° 19229.

2. Annotazione n 2766 del 31/12/2009;

Tipo di atto: "0819 - RESTRIZIONE DI BENI", Registro Particolare n° 2766, Registro Generale n° 21685.

3. Annotazione n 2127 del 18/10/2010;

Tipo di atto: "0819 - RESTRIZIONE DI BENI", Registro Particolare n° 2127, Registro Generale n° 18091.

4. Annotazione n 2271 del 08/11/2010;

Tipo di atto: "0819 - RESTRIZIONE DI BENI", Registro Particolare n° 2271, Registro Generale n° 19364.

5. Annotazione n 2272 del 08/11/2010;

Tipo di atto: "0819 - RESTRIZIONE DI BENI", Registro Particolare n° 2272, Registro Generale n° 19365.

6. Annotazione n 117 del 17/02/2015;

Tipo di atto: "0819 - RESTRIZIONE DI BENI", Registro Particolare n° 117, Registro Generale n° 1524.

46.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 82 del 26/11/2009

Registro Particolare n° 2478, Registro Generale n° 19229

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI".

Richiesta esattoriale del 20/11/2009, repertorio n° 2153/2009;

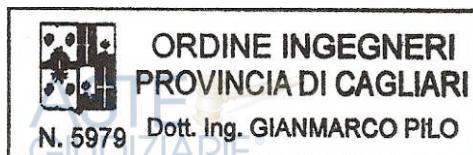
Formalità di riferimento: Iscrizione del 16/04/2008, R.P. n° 1095

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 50, Particella 1/B;

- Foglio 50, Particella 4/B;





A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]



46.2. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 37 del 31/12/2009

Registro Particolare n° 2766, Registro Generale n° 21685

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI". Atto Amministrativo del 30/12/2009, repertorio n° 2222/2009;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 16/04/2008, R.P. n° 1095

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 58, Particella 8;
- Foglio 58, Particella 12;
- Foglio 58, Particella 13;
- Foglio 58, Particella 20;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED] I con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]



46.3. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 29 del 18/10/2010

Registro Particolare n° 2127, Registro Generale n° 18091

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI".

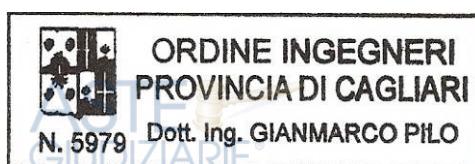
Richiesta Esattoriale del 12/10/2010, repertorio n° 402/2010;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 16/04/2008, R.P. n° 1095

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 3;





A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]



46.4. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 42 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 2271, Registro Generale n° 19364

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI".



Formalità di riferimento: Iscrizione del 16/04/2008, R.P. n° 1095

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 2;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]



46.5. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 43 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 2272, Registro Generale n° 19365

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI".

Richiesta Esattoriale del 27/10/2010, repertorio n° 616/2010;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 16/04/2008, R.P. n° 1095

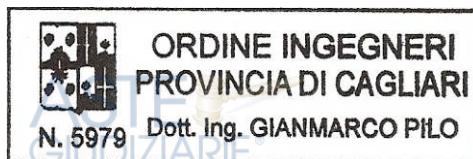
Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 1;



A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;





Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]



[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]

46.6. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 2 del 17/02/2015

Registro Particolare n° 117, Registro Generale n° 1524

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI". Atto

Amministrativo del 13/02/2015, repertorio n° 55/2015;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 16/04/2008, R.P. n° 1095



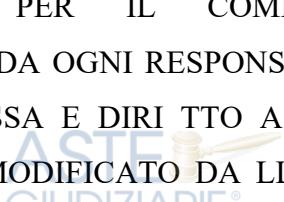
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 3;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]



Ulteriori Informazioni: CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DA OGNI TASSA E DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSÌ MODIFICATO DA LL'ART. 16 DEL D.LGS 26.02.1999 N. 46.

47. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 25 del 06/05/2008

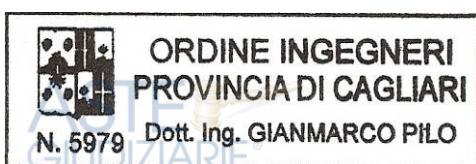
Registro Particolare n° 4957, Registro Generale n° 7419;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE". Atto Amministrativo del 25/01/2007, repertorio n 2/1373;



N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 2;





Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 3.

**A favore:** C [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**48. Nota di trascrizione:**

Presentazione n. 45 del 30/11/2009

Registro Particolare n° 13546, Registro Generale n° 19362;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PITZORNO MANLIO in Sassari del 26/11/2009, repertorio n 54277/28521;**Immobili:**

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 50, Particella 151;
- Foglio 50, Particella 150;

A favore: E [REDACTED]

[REDACTED] 1. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: C [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED].

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

49. Nota di trascrizione:

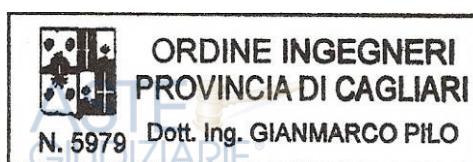
Presentazione n. 80 del 17/12/2009

Registro Particolare n° 14516, Registro Generale n° 20777;

Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Atto Giudiziario del 23/09/2009, repertorio n 835;**Immobili:**

N.C.E.U. del comune di Alghero:

- Foglio 50, Particella 151;

A favore: [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

50. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 38 del 31/12/2009

Registro Particolare n° 15108, Registro Generale n° 21686;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

LOJACONO VINCENZO in Sassari del 30/12/2009, repertorio n 140547/49221;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:



- Foglio 58, Particella 8;
- Foglio 58, Particella 438;
- Foglio 58, Particella 444;
- Foglio 58, Particella 441;

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Sezione N, Foglio 58, Particella 439, 440, 445, 446;

A favore: S [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

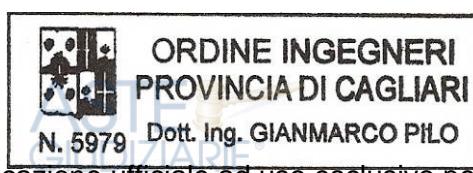
80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: LA "S [REDACTED] SOCIETA'

SEMPLICE CON SEDE IN SASSARI, FRAZIONE "CAMPANEDDA" - STRADA
DUE MARI N.47, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO
DELLE IMPRESE DI SASSARI 01494270901, E' RAPPRESENTATA DA TUTTI I
SOCI E, IN QUANTO TALI, LEGALI RAPPRESENTANTI, SIGNORI: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



PRESSO LA SEDE SOCIALE, ABILITATI ED AUTORIZZATI AL PRESENTE ATTO IN FORZA DEI VIGENTI PATTI SOCIALI. RELATIVAMENTE AD EURO 40.000,00 (QUARANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO), L'ENTE VENDITORE, COME SOPRA RAPPRESENTATO, DICHIARA DI AVERLI RICEVUTI DALLA SOCIETA' ACQUIRENTE, CUI RILASCIA QUIETANZA, A MEZZO DI ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE DI pari importo al suo ordine n. 48 00693510-02, EMESSO, IN DATA 21 SETTEMBRE 2009, DALLA "BANCA DI SASSARI S.P.A.", FILIALE DI SASSARI, PIAZZA CASTELLO; b) - QUANTO AI RESIDUALI EURO 360.000,00 (TRECENTOSESSANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO), LA SOCIETA' ACQUIRENTE, IN PERSONA COME SOPRA, SI OBBLIGA A PAGARLI ALLA PARTE VENDITRICE, CON MODALITA' CONFORMI ALLA LEGGE, ENTRO E NON OLTRE LA DATA ODIERNA, ANCHE A MEZZO UTILIZZO DEL NETTO RICAVO DEL MUTUO BANCARIO ACCORDATO ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE STESSA DALLA "BANCA DI SASSARI S.P.A.", SEDE DI SASSARI, PIAZZA CASTELLO, MUTUO CHE VERRA' STIPULATO CON ATTO A MIO ROGITO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA PRESENTE VENDITA. LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO E DANNO ATTO CHE LA DOCUMENTAZIONE BANCARIA COSTITUIRA' PROVA DELL'EFFETTIVO ED AVVENUTO PAGAMENTO. PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI DETTO PREZZO DOVRA' COMUNQUE INTENDERSI INTERAMENTE PAGATO E QUIETANZATO QUALORA, ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DA OGGI, NON VENGA PUBBLICATO, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI SASSARI, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IDONEO TITOLO ATTO A FAR CONSTATARE L'EVENTUALE INADEMPIMENTO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE NEI CONFRONTI DELL'ENTE VENDITORE. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: IN COMUNE DI SASSARI, LOCALITA' "CUGGIA MANNA" E PRECISAMENTE: - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI HA 67.00.88 (ETTARI SESSANTASETTE E CENTIARE OTTANTOTTO) CIRCA, CON ANNESSO COMPLESSO DI FABBRICATI AD USO AGRICOLO, DI CUI UNO ADIBITO PIU' PRECISAMENTE A SALA





MUNGITURA, OVILE ED ACCESSORI, IL TUTTO CONFINANTE, NEL SUO INSIEME, CON TERRENI DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 58 CON I MAPPALI 238, 6, 235, 220, 231, 391, 434 E 106, SALVO ALTRI. IL TERRENO, UNITAMENTE AD UNO DEI FABBRICATI, È RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI – SEZIONE NURRA AL FOGLIO 58: - MAPPALE 8: = PORZIONE AA, DI HA. 0.85.00, SEMINATIVO DI 2[^], REDDITO DOMINICALE EURO 17,56 - REDDITO AGRARIO EURO 13,17; = PORZIONE AB, DI HA. 36.89.32, PASCOLO DI 3[^], REDDITO DOMINICALE EURO 285,81 - REDDITO AGRARIO EURO 190,54; - MAPPALE 438, DI HA 0.89.66, PASCOLO DI 3[^], REDDITO DOMINICALE EURO 6,95 - REDDITO AGRARIO EURO 4,63; - MAPPALE 444, DI HA. 28.31.54, SEMINATIVO DI 2[^], REDDITO DOMINICALE EURO 584,95 - REDDITO AGRARIO 438,71; - MAPPALE 441, DI HA 0.05.36, FABBRICATO RURALE; MENTRE GLI ALTRI FABBRICATI SONO RIPORTATI NEL CATASTO FABBRICATI DI SASSARI - SEZIONE URBANA N AL FOGLIO 58, MAPPALE 439, MAPPALE 440, MAPPALE 445 E MAPPALE 446, ZONA CENSUARIA 4, CATEGORIA D/10, RENDITA EURO 1.998,00.

51. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 1 del 23/04/2010

Registro Particolare n° 4433, Registro Generale n° 7030;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott.

MANIGA GIOVANNI in Sassari del 22/04/2010, repertorio n 253858/23047;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 11;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 12;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 13;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 4;



Unità Negoziale n° 2

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 10;

A favore: [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1.

Diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (quota non presente).

Contro: [REDACTED] con

sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED].



Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1.

Diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (quota non presente).

Ulteriori Informazioni: LA "FONDAZIONE [REDACTED]", È ISCRITTA AL N. 39 DEL REGISTRO REGIONALE DELLE PERSONE GIURIDICHE DAL 22 DICEMBRE 2004, CON SEDE IN SASSARI, PIAZZA SANTAGOSTINO N. 1, ED È RAPPRESENTATA DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SIGNOR PODDIGHE GIULIO GENNARO, NATO A SASSARI IL GIORNO 14 LUGLIO 1934, RESIDENTE A SASSARI, VIA BARZINI N. 22. SI PRECISA CHE È BENE COMUNE AI SUBALTERNI 11, 12 E 13 IL LOCALE CALDAIA DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 109 CON IL MAPPALE 162 SUB. 10.

**52. Nota di trascrizione:**

Presentazione n. 74 del 25/05/2010

Registro Particolare n° 5325, Registro Generale n° 8600;

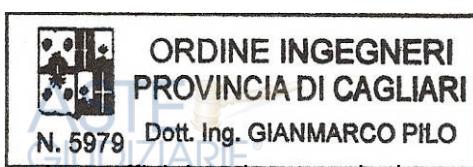
Tipo di Atto: "ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI"

Atto amministrativo del 13/04/2010, repertorio n 28;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 3;





A favore: M.B.A.C. - DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA., sede a CAGLIARI (CA), C.F. 92080610907.

Diritto di proprietà per la quota di 10/10.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 10/10.



53. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 50 del 16/09/2010

Registro Particolare n° 9835, Registro Generale n° 16056;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 15/09/2010, repertorio n 254347/23346;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 6;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 7;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 8;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 3;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 5;

A favore: [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. [REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

54. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 10 del 15/10/2010

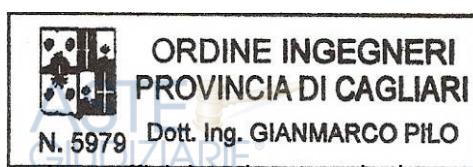
Registro Particolare n° 10882, Registro Generale n° 18002;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. BILARDI MARIA in Sassari del 14/10/2010, repertorio n 45183/22421;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 3;



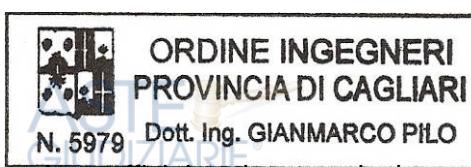


A favore: PITALIS ANNA MARIA nata ad ALGHERO (SS) il 20/01/1956, C.F. PTLNMR56A60A192L. Diritto di proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

Contro: [REDACTED]

con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori Informazioni: SI PRECISA CHE L'ACCESSO AL LOCALE TECNICO AVVIENE DAL CORTILE CONDOMINIALE RETROSTANTE CUI SI ACCEDE DALL'ANDRONE DI INGRESSO AL FABBRICATO. LE PARTI DICHIARANO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI ATTO LE' STATO DICHIARATO DI INTERESSE CULTURALE CON D.D.R N. 28 DEL 13 APRILE 2010 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI SASSARI IN DATA 25 MAGGIO 2010 ALLA CASELLA 8600 ARTICOLO 5325, ED È QUINDI SOTTOPOSTO ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42 E SUCCESSIVE MODIFICHE E PROROGHE. IL PRESENTE ATTO VERRÀ PERCIO' NOTIFICATO NEI MODI E TERMINI DI LEGGE AL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PER L'EVENTUALE ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE PREVISTA DAGLI ART.60 E SEGUENTI DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO N.42/2004. PERTANTO, IL PRESENTE CONTRATTO PER L'ESPRESSA DISPOSIZIONE DI CUI ALL'ART.61 - QUARTO COMMA - DEL DETTO DECRETO LEGISLATIVO RIMANE CONDIZIONATO SOSPENSIVAMENTE AL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE NEI TERMINI DI CUI AL MEDESIMO ARTICOLO. AI SENSI DEL DETTO ARTICOLO LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO NON VINCOLANO LO STATO. LE PARTI DANNO ATTO, INOLTRE, CHE IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, CON PROVVEDIMENTO IN DATA 28 MAGGIO 2010, HA AUTORIZZATO LA PRESENTE VENDITA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: - LE OPERE DI QUALUNQUE GENERE SARANNO SOTTOPOSTI ALLA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA BAPSAE; - I PROGETTI E LA DESTINAZIONE D'USO DOVRANNO GARANTIRE LA CONSERVAZIONE, IL DECORO E L'UNITARIETA' DISTRIBUTIVA DELL'IMMOBILE SENZA COMPROMETTERE LA LETTURA





DEI CARATTERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO.

**55. Nota di trascrizione:**

Presentazione n. 26 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 11563, Registro Generale n° 19348;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

BILARDI MARIA in SORSO (SS) del 04/11/2010, repertorio n 10502/7548;

**Immobili:**

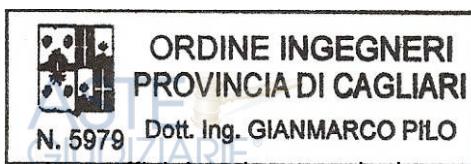
N.C.E.U. del comune di Sassari:



Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 1;

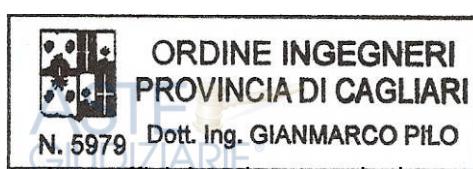
**A favore:** SARDALEASING - SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI, sede a SASSARI(SS), C.F. 00319850905. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.**Contro:** [REDACTED]

con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: LA PARTE ALIENANTE TRASFERISCE ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE CIO' CHE SI CEDE NELLO STATO IN CUI SI TROVA, COSI' COME LO POSSIEDE ED HA DIRITTO A POSSEDERLO, CON TUTTI I DIRITTI E SERVITU' INERENTI, ATTINENZE, PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI, CON LE PROPORZIONALI COMPROPRIETA' SULLE PARTI E SERVIZI COMUNI DEL FABBRICATO ED AREE SCOPERTE ANNESSE SPETTANTI PER LEGGE, USO E REGOLAMENTO, FRANCO E LIBERO DA PESI, VINCOLI, PRIVILEGI ANCHE DI NATURA FISCALE, DA IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, E NE GARANTISCE LA PIENA PROPRIETA' E LA LIBERA DISPONIBILITA', CON LA PRECISAZIONE CHE L'ACCESSO AL LOCALE TECNICO AVVIENE DAL CORTILE CONDOMINIALE RETROSTANTE CUI SI ACCEDE DALL'ANDRONE DI INGRESSO AL FABBRICATO. LE PARTI DICHIARANO DI ESSERE A CONOSCENZA DEL FATTO CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO È STATO DICHIARATO DI INTERESSE CULTURALE CON D.D.R 28 DEL 13 APRILE 2010 E CHE SULLO STESSO RISULTA COSTITUITO UN VINCOLO LEGALE A FAVORE DEL



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI (DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICA DELLA SARDEGNA) CON SEDE IN CAGLIARI, COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.L. 22 GENNAIO 2004 N. 42, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI IN DATA 25 MAGGIO 2010 AL N. 8600 DI REGISTRO GENERALE E AL N. 5325 DI REGISTRO PARTICOLARE. PERTANTO, TROVA APPLICAZIONE LA DISCIPLINA PREVISTA DAL DECRETO LEGISLATIVO 29 OTTOBRE 1999 N.490 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, CHE LE PARTI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE. IN PARTICOLARE, AI SENSI DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42, LA PARTE ALIENANTE EFFETTUERA' NEI TERMINI DI LEGGE LA DENUNCIA ALLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA, ESSENDO RICONOSCIUTA AL MINISTERO LA FACOLTA' DI ACQUISTARE DETTO IMMOBILE ESERCITANDO IL DIRITTO DI PRELAZIONE ENTRO I TERMINI E CON LE MODALITA' PREVISTE DALLA CITATA NORMATIVA. IL PRESENTE ATTO È SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE SUDDESCRIPTA NEI TERMINI DI LEGGE. I COMPARVENTI SI OBBLIGANO A STIPULARE UN APPOSITO ATTO DI RICONOSCIMENTO DEL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDICIO JURIS DI CUI SI TRATTA E DI AVVENUTA IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE ATTUALMENTE OGGETTO DI VINCOLO. LE PARTI DANNO ATTO, INOLTRE, CHE IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, CON PROVVEDIMENTO IN DATA 28 MAGGIO 2010, HA AUTORIZZATO LA PRESENTE VENDITA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: - CHE LE OPERE DI QUALUNQUE GENERE SARANNO SOTTOPOSTI ALLA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA BAPSAE; - CHE I PROGETTI E LA DESTINAZIONE D'USO DOVRANNO GARANTIRE LA CONSERVAZIONE, IL DECORO E L'UNITARIETA' DISTRIBUTIVA DELL'IMMOBILE SENZA COMPROMETTERE LA LETTURA DEI CARATTERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO. LA SIGNORA FIORI GAVINA QUALE CONDUTTORE DI CIO' CHE VIENE ACQUISTATO COL





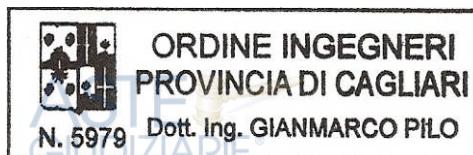
PRESENTATO ATTO DALLA "SARDALEASING S.P.A." E MEGLIO DESCRITTO AL PRECEDENTE ARTICOLO 1 (UNO), DICHIARA E RICONOSCE DI AVER TRATTATO E DEFINITO DIRETTAMENTE CON LA PARTE VENDITRICE PREZZO E CONDIZIONI DELLA VENDITA, AVENDO VERIFICATO DIRETTAMENTE L'IDONEITA' DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE ED ACCESSORI AD ESSERE UTILIZZATO COME LOCALE AD USO ATTIVITA' COMMERCIALE. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE VENDITRICE DICHIARA DI ACCETTARE ESPRESSAMENTE CHE LE AZIONI DI GARANZIA ED OGNI ALTRA AZIONE SPETTANTE ALLA PARTE ACQUIRENTE NEI CONFRONTI DELLA PARTE VENDITRICE, CON LA SOLA ESCLUSIONE DELLE AZIONI DI ANNULLAMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, POSSONO ESSERE ESERCITATE DIRETTAMENTE ED AUTONOMAMENTE ANCHE DALLA SIGNORA FIORI GAVINA QUALE CONDUTTORE DEL CASO "UTENDO JURIBUS" DELLA PARTE ACQUIRENTE. LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE IN CONTRATTO VERRÀ EFFETTUATA, UNA VOLTA ACCERTATO IL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SUDDESCRIPTA ALL'ARTICOLO 4, DIRETTAMENTE ALLA SIGNORA FIORI GAVINA, CONDUTTORE DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA STIPULATA CON LA SARDALEASING S.P. A., CHE CON IL PRESENTE ATTO IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE NE DA' CONFERMA, UNITAMENTE ALLA INCONDIZIONATA E TOTALE ACCETTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 610 del 18/03/2011;

Tipo di atto: "707 - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA",

Registro Particolare n° 610, Registro Generale n° 4087.





55.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 63 del 18/03/2011

Registro Particolare n° 610, Registro Generale n° 4087;

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA". Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU ANDREA in SORSO (SS) del 03/02/2011, repertorio n° 10921/7903;

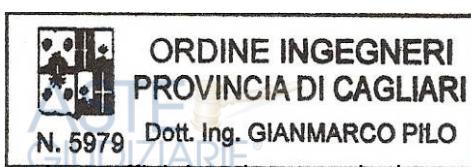
Formalità di riferimento: Trascrizione del 08/11/2010, R.P. n° 11563;

A favore (come nella formalità originaria): SARDALEASING - SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI, sede a SASSARI(SS), C.F. 00319850905.

Contro (come nella formalità originaria): [REDACTED]

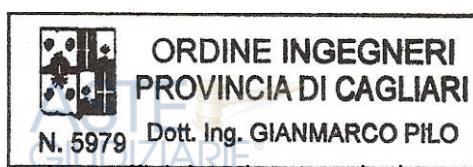
[REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901.

Ulteriori Informazioni: PREMETTONO: - CHE CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 4 NOVEMBRE 2010, REP. N. 10502 REGISTRATO A SASSARI IN DATA 5 NOVEMBRE 2010 AL N. 7828 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI IN DATA 8 NOVEMBRE 2010 AL N. 19348 REG. GEN. E AL N. 11563 REG. PART., LA "[REDACTED]" [REDACTED]" HA CEDUTO PER IL PREZZO DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALLA "SARDALEASING - SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI" LA PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO POSTO IN SASSARI, VIA ROMA N. 26, E PRECISAMENTE: - LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRA, CON ANNESSO SOPPALCO AL PRIMO PIANO, AVENTE INGRESSO DIRETTO DALLA PREDETTA VIA ROMA, CONFINANTE CON RESTANTE PROPRIETA' DELLA [REDACTED] PER DUE LATI E CON LA PREDETTA VIA ROMA, SALVO ALTRI O AVENTI CAUSA; DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRI-CATI DEL COMUNE DI SASSARI AL FOGLIO 109, MAPPALE 3900 SUB. 1, VIA ROMA N. 26, PIANO T-1, CATEGORIA C/1, CLASSE 3^, METRI QUADRATI 56, RENDITA EURO 2.368,68. - CHE SULL'IMMOBILE RISULTAVA COSTITUITO UN VINCOLO LEGALE A FAVORE DEL MINI-STERO PER I BENI





CULTURALI E AMBIENTALI CON SEDE IN ROMA (DIREZIONE GENERA- LE ANTICHITA' E BELLE ARTI) AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.L. 22 GENNAIO 2004 N. 42, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SAS- SARI IN DATA 25 MAGGIO 2010 AL N. 8600 REG. GEN. E AL N. 5325 REG. PART.; - CHE QUANTO IN OGGETTO ERA PERTANTO SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NELLA LEGGE PREDETTA E PERTANTO GRAVATO DAI VINCOLI STABILITI PER I BE- NI CULTURALI MEDESIMI AI SENSI DEL VIGENTE CODICE DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS. N.42 DEL 22/01/2004 E QUINDI ALLA PRELAZIONE LEGALE E ALL'OBBLIGO DI DENUNCIA AI SENSI RISPETTIVAMENTE DEGLI ARTT.60 E 59; - CHE PERTANTO SI DAVA ATTO CHE LA STESSA CESSIONE ERA INEFFICACE PERCHE' SOTTO- POSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSA DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE LEGALE DEL PREDETTO MINISTERO O ALTRO ENTE PUBBLICO TERRITORIALE PREVISTO DALL'ART.62 LEGGE MEDESIMA E PERTANTO L'IMMISSIONE NEL POSSESSO ERA DIFFERITO ALL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE PREDETTA (MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE SPETTANTE AL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI); - CHE CONSEGUENTEMENTE LA PARTE CEDENTE CON PROPRIA NOTA RACCOMANDATA N. 13585523371-6 DEL 15 NOVEMBRE 2010 RICEVUTA DAL MINISTERO COMPETENTE IN DATA 16 NOVEMBRE 2010 EFFETTUAVA LA PRESCRITTA DENUNCIA DI CESSIONE AI SENSI DEL CITATO ART. 59 D.LGS. 2004/42; - CHE IN DATA 15 GENNAIO 2010 SONO SPIRATI I 60 (SESSANTA) GIORNI ENTRO I QUALI DOVEVA ESSERE ESERCITATA LA PRELAZIONE; - CHE NEL PREDETTO ATTO A MIO ROGITO LE PARTI HANNO SI SONO OBBLIGATE DI STIPULARE IL PRESENTE ATTO DI RICONOSCIMENTO DEL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE JURIS DI CUI SI TRATTA E DI AVVENUTA IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE OGGETTO DI TALE VINCOLO; - CHE PERTANTO LE PARTI INTENDONO FAR CONSTARE L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE DEL





MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE E QUINDI DARE EFFICACIA AL CONTRATTO IN ARGOMENTO. TUTTO CIO' PREMESSO, CHE FA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, I COMPAIRMENTI STIPULANO QUANTO SEGUE: ARTICOLO 1 LE PARTI DANNO QUINDI ATTO DELL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE OVVERO DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO E ALTRI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE CITATO IN PREMESSA, CEDUTO CON L'ATTO A MIO ROGITO PIU' VOLTE CITATO. ARTICOLO 2 I COMPAIRMENTI DICHIARANO PERTANTO CHE IL CONTRATTO A MIO ROGITO IN DATA 4 NOVEMBRE 2010 REP. N. 10502 PRODUCE TUTTI I PROPRI EFFETTI E PERTANTO LA PARTE UTILIZZATRICE VIENE CONTESTUALMENTE IMMESSA NEL POSSESSO DELL'IMMOBILE IN ARGOMENTO.

56. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 37 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 11571, Registro Generale n° 19359;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

PISANO ALBERTO in OZIERI (SS) del 04/11/2010, repertorio n 10742/6414;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 2;

A favore: RICCA SONIA nata a SASSARI (SS) il 09/04/1974, C.F. RCCSNO74D49I452RL. Diritto di proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro: [REDACTED]

con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori Informazioni: LA SIGNORA RICCA SONIA È INTERVENUTA QUALE TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE "LA GOLOSITAS DI RICCA SONIA" CON SEDE IN SASSARI IN VIA ROMA N.28, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SASSARI CON IL CODICE FISCALE RCCSNO74D49I452R, ED AL





REA CON IL N.SS-129514 . LA VENDITA E' SOGGETTA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: - LE OPERE DI QUALUNQUE GENERE SARANNO SOTTOPOSTE ALLA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA BAPSAE; - I PROGETTI E LA DESTINAZIONE D'USO DOVRANNO GARANTIRE LA CONSERVAZIONE, IL DECORO E L'UNITARIETA' DISTRIBUTIVA DELL'IMMOBILE SENZA COMPROMETTERE LA LETTURA DEI CARATTERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO.

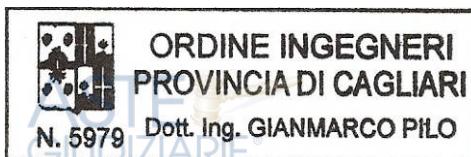
- AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT.53 SS NONCHE' DEGLI ARTT.60-62 DEL D.LGS. N.42/2004, TRATTANDOSI DI BENE SOGGETTO A VINCOLO STORICO - ARTISTICO, LA VENDITA È ALTRESÌ SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA LEGALE DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DA PARTE DELLO STATO NEL TERMINE DI SESSANTA GIORNI DALLA DATA DI RICEZIONE DELLA DENUNCIA CHE LE PARTI SONO OBBLIGATE AD EFFETTUARE AL SOPRAINTENDENTE AI BENI CULTURALI DI SASSARI, A PROPRIA CURA E SPESE, ENTRO TRENTA GIORNI DA OGGI. LE PARTI SI DICHIARANO EDOTTE CHE, NEL CASO IN CUI LA DENUNCIA SIA STATA OMessa O PRESENTATA TARDIVAMENTE OPPURE RISULTI INCOMPLETA, LA PRELAZIONE POTRA' ESSERE ESERCITATA NEL TERMINE DI 180 (CENTOTTANTA) GIORNI DAL MOMENTO IN CUI IL MINISTERO AVRA' RICEVUTO LA DENUNCIA TARDIVA O AVRA' COMUNQUE ACQUISITO TUTTI GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA STESSA AI SENSI DELL'ART.59, COMMA 4.

57. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 50 del 17/11/2010

Registro Particolare n° 5648, Registro Generale n° 19832;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA - DECRETO INGIUNTIVO". Atto Giudiziario del 20/02/2007, repertorio n 21193;





Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 4493;

A favore: MANPOWER SPA, con Sede a MILANO (MI), C.F. 11947650153. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: C [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1



58. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 69 del 18/05/2011

Registro Particolare n° 4999, Registro Generale n° 7616;

Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Atto Giudiziario del 10/05/2011, repertorio n 469;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 4493;

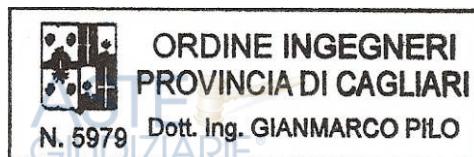
A favore: MANPOWER SPA, con Sede a MILANO (MI), C.F. 11947650153. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: C [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazioni:

1. Annotazione n° 1321 del 18/12/2015;

Tipo di atto: "0705 - CANCELLAZIONE", Registro Particolare n° 1321, Registro Generale n° 14733.





58.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 21 del 18/12/2015

Registro Particolare n° 1321, Registro Generale n° 14733;

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE" Atto

Giudiziario del 26/05/2015, repertorio n° 142/2011;

Formalità di riferimento: Trascrizione del 18/05/2011, R.P. n° 4999;

A favore: MANPOWER SPA, con Sede a MILANO (MI), C.F. 11947650153.

Contro: C [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901.



59. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 1 del 03/02/2014

Registro Particolare n° 64, Registro Generale n° 1239;

Tipo di Atto: "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO".

Atto Giudiziario del 27/06/2013, repertorio n 2815/2013;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 234, Subalterno 1;

A favore [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1

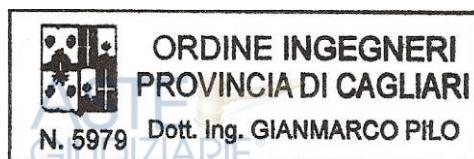
Contro:

- PINTUS RENATO nato a SASSARI(SS) il 16/01/1925, C.F. PNTRNT25A16I452K. Diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- MANINCCHEDDA ANNA nata a SASSARI (SS) il 05/12/1931, C.F. MNNNNA31T45I452U. Diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1186 del 23/11/2015;

Tipo di atto: "803 CANCELLAZIONE TOTALE", Registro Particolare n° 1186, Registro Generale n° 13380.



**59.1. Annotazione ad iscrizione:**

Presentazione n. 14 del 23/11/2015

Registro Particolare n° 1186, Registro Generale n° 13380;

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE". Rogito Notaio Dott. PINNA LUCA, in OLBIA (SS) del 13/11/2015, repertorio n° 832/580;

Formalità di riferimento: Trascrizione del 03/02/2014, R.P. n° 64;

A favore (come nella formalità originaria) [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro (come nella formalità originaria):

- PINTUS RENATO nato a SASSARI (SS) il 16/01/1925, C.F. PNTRNT25A16I452K.
- MANINCEDDA ANNA nata a SASSARI (SS) il 05/12/1931, C.F. MNNNNA31T45I452U.

60. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 32 del 06/03/2015

Registro Particolare n° 1934, Registro Generale n° 2411;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C.". Rogito Notaio Dott. LOJACONO VINCENZO in SASSARI (SS) del 20/02/2015, repertorio n 145842/53882;

Immobili:

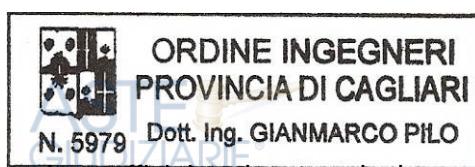
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 173;

A favore: SOCIETA' AGRICOLA SECHI – TILOCCA con sede a SASSARI (SS), C.F. 01494270901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN COMUNE DI SASSARI, LOCALITA' "CUGGIA MANNA", DELLA SUPERFICIE DI HA. 1.72.85





(ETTARI UNO, ARE SETTANTADUE E CENTIARE OTTANTACINQUE) CIRCA, RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI - SEZIONE NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 173, DI HA. 1.72.85, SEMINATIVO DI 1^, REDDITO DOMINICALE EURO 53,56 - REDDITO AGRARIO EURO 35,71, CONFINANTE CON PROPRIETA' DELLA "SOCIET? AGRICOLA SECHI TILOCCA" PER PIU' LATI, RESIDUA PROPRIETA' DELLA [REDACTED] A", SALVO ALTRI.



61. Nota di trascrizione:



Presentazione n. 33 del 06/03/2015



Registro Particolare n° 1935, Registro Generale n° 2412; [REDACTED]

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' A TITOLO DI TRANSAZIONE EX ART. 1965 C.C.". Rogito Notaio Dott. LOJACONO VINCENZO in SASSARI (SS) del 20/02/2015, repertorio n 145842/53882;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1



N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 58, Particella 8;
- Foglio 51, Particella 173;

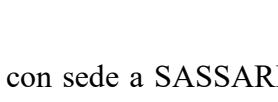


Unità Negoziale n° 2

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 172;

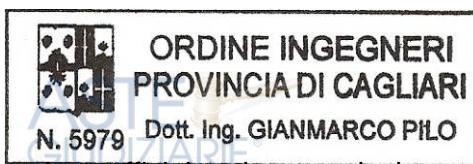
A favore: [REDACTED] A con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di servitù di passaggio per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2.



Contro: SOCIETA' AGRICOLA SECHI – TILOCCA con sede a SASSARI(SS), C.F. 01494270901. Diritto di servitù di passaggio per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1.

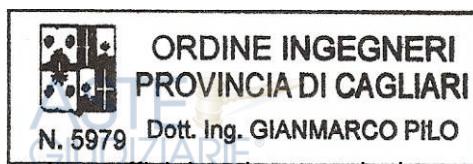


Ulteriori Informazioni: IL PASSAGGIO, SIA PEDONALE SIA CARRAIO MEDIANTE OGNI SORTA DI VEICOLI, COMPRENDE LA FACOLTA' DI FAR TRANSITARE OGNI SORTA DI BESTIAME E POTRA' ESSERE ESERCITATO





SENZA ALCUNA LIMITAZIONE TEMPORALE, SULLA PORZIONE DI FONDO COME SOPRA DELIMITATA. LA SERVITU' VIENE COSTITUITA ESCLUDENDOSI ESPRESSAMENTE LA SPETTANZA DI QUALSIVOGLIA INDENNITA' A FAVORE DEI FONDI SERVENTI. I COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA TRANSITABILE UTILE A CONSENTIRE L'ACCESSO, ANCHE CARRAIO, AL FONDO DOMINANTE SARANNO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA "SOCIETÀ AGRICOLA SECHI TILOCCA". AI SENSI DELL'ART. 1067, C.C., IL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE SI OBBLIGA A NON EFFETTUARE INNOVAZIONI CHE RENDANO PIU' GRAVOSA LA CONDIZIONE DEI FONDI SERVENTI, TALI NON INTENDENDENDOSI COMUNQUE LE OPERE ED I FABBRICATI NECESSARI OD UTILI PER LA PIU' EFFICACE GESTIONE DI UN'AZIENDA AGRICOLA, ED IL PROPRIETARIO DEI FONDI SERVENTI SI OBBLIGA A NON COMPIERE ALCUNA COSA CHE TENDA A DIMINUIRE L'ESERCIZIO DELLA SERVITU' O A RENDERLO PIU' INCOMODO. SALVO QUANTO MEGLIO PRECISATO INFRA, IL PROPRIETARIO DEI FONDI SERVENTI NON PUO' TRASFERIRE L'ESERCIZIO DELLA SERVITU' IN LUOGO DIVERSO DA QUELLO NEL QUALE È STATA STABILITA AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO, SE NON CON IL CONSENSO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE O DEI SUOI AVANTI CAUSA. LE PARTI PRENDONO ATTO CHE LA "SOCIETÀ AGRICOLA SECHI TILOCCA" HA RICHIESTO AL TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI, AI SENSI DELL'ART. 1158 DEL CODICE CIVILE, L'ACCERTAMENTO DELL'INTERVENUTA USUCAPIONE IN PROPRIO FAVORE DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL TERRENO RIPORTATO AL CATASTO TERRENI DI SASSARI SEZIONE NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 19 E PRESTANO SIN D'ORA IL LORO CONSENSO AL TRASFERIMENTO DELLA SERVITU' COSTITUITA CON IL PRESENTE ATTO IN LUOGO DIVERSO DA QUELLO SOPRA INDIVIDUATO - PRECISANDO SIN DA ORA CHE LE SPESE SARANNO A CARICO DELLA PARTE RICHIEDENTE - E, PRECISAMENTE, SU UNA PORZIONE DEL TERRENO RIPORTATO AL CATASTO TERRENI DI SASSARI-NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 19, CHE







62. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 32 del 16/03/2015

Registro Particolare n° 2118, Registro Generale n° 2676;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.

LOJACONO VINCENZO in SASSARI (SS) del 04/03/2015, repertorio n 145875/53909;

Immobili:

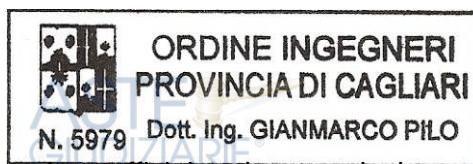
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 172;

A favore: ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA con sede a ROMA(RM), C.F. 08037790584. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

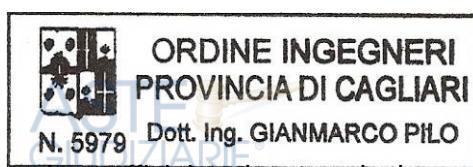
Contro: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE, AI FINI DELLE SUPERFICI AVANTI DICHIARATE, L'ESATTEZZA DEI CONFINI SECONDO I RILEVAMENTI CATASTALI DI CUI ALLA MAPPA CATASTO TERRENI-SEZIONE NURRA DEL COMUNE DI SASSARI, IMPEGNANDOSI, IN CASO CONTRARIO, ALLE COMPENSAZIONI RELATIVE A NORMA DI LEGGE. L'IMMOBILE SUDETTO È VENDUTO ED ACQUISTATO A MISURA CATASTALE, NEI DETTI CONFINI, NEL SUO INTERO A CANCELLO APERTO, SENZA ECCEZIONE ED ESCLUSIONE DI SORTA, COM'E' STATO SEMPRE POSSEDUTO E GODUTO E SI AVEVA IL DIRITTO DI POSSEDERLO DALLA PARTE VENDITRICE, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, ACCESSORI, ACCESSORI IMMOBILIARI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI INERENTI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE IN QUANTO ESISTENTI ED IN PARTICOLARE QUELLA VOLONTARIA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO, PERPETUA, COSTITUITA, A FAVORE DEL TERRENO OGGETTO DI COMPRAVENDITA ED A CARICO DEI FONDI DISTINTI NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI-SEZIONE NURRA AL FOGLIO 58, MAPPALE 8 E AL FOGLIO 51, MAPPALE 173, CON L'ATTO A MIO ROGITO IN DATA 20





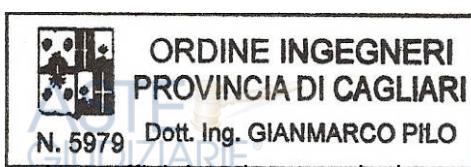
FEBBRAIO 2015 REP. N. 145842/53882, REGISTRATO A SASSARI IL 3 MARZO 2015 AL N. 1464, DA AVERSI QUI PER INTEGRALMENTE RIPORTATO. LA STESSA PARTE VENDITRICE SI IMPEGNA A LIBERARE L?"ISMEA" ACQUIRENTE DA OGNI PRETESA DA PARTE DI TERZI PER EVENTUALI MIGLIORIE APPORTATE AL FONDO. DICHIARA E GARANTISCE LA PARTE VENDITRICE MEDESIMA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO LE APPARTIENE IN PIENA ED ASSOLUTA PROPRIETA' E DOMINIO PER ESSERLE PERVENUTO, IN MAGGIOR CONSISTENZA, IN FORZA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DELLA SIGNORA NONNIS ANGELINA PASQUALINA AMELIA, NATA A SASSARI L'11 GIUGNO 1884, IVI DECEDUTA IL 29 MARZO 1977 (DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A SASSARI AL N. 91, VOL. 776, QIVI TRASCRITTA IN DATA 30 MARZO 1979, CASELLA 2704, ARTICOLO 2266). GARANTISCE, ALTRESI', LA STESSA PARTE VENDITRICE, VOLENDO IN DIFETTO ESSERE TENUTA PER L'EVIZIONE SIA GENERALE CHE PARTICOLARE, NONCHE' A TUTTE LE RESPONSABILITA' E AI DANNI COME PER LEGGE, CHE L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE COMPROVENDITA, E' LIBERO DA PERSONE E COSE, NONCHE' DA ONERI, VINCOLI, USI CIVICI, PESI, ISCRIZIONI, ANCHE DI PRIVILEGIO AGRARIO, E TRASCRIZIONI IPOTECARIE DANNOSE E DA GIUDIZI IN CORSO PREGIUDIZIEVOLI AL DIRITTO DI PROPRIETA' CON QUESTO ATTO TRASFERITO E DA GRAVAMI QUALSIASI CHE NE POSSANO COMUNQUE, DIMINUIRE IL VALORE, OBBLIGANDOSI PER L'EVIZIONE A NORMA DI LEGGE. AGGIUNGE, INOLTRE, LA PARTE VENDITRICE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO È ASSOLUTAMENTE SOTTRATTO AD OGNI EVENTUALE AZIONE DI TERZI PER QUALSIASI TITOLO O CAUSALE. IN CASO CONTRARIO LA PARTE VENDITRICE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALL'IMMEDIATA DISMISSIONE DI QUALUNQUE ONERE O DEBITO ANCHE FISCALE, GARANTITO IN VIA PRIVILEGIATA O IPOTECARIA SUL FONDO IN PAROLA E SUE PERTINENZE, SENZA NECESSITA' DI COSTITUZIONE IN MORA O DI DOMANDA GIUDIZIALE ED OCCORRENDO SOTTO COMMINTORIA DELLA EMENDA DAGLI EVENTUALI DANNI CHE POTESSERO DERIVARE





ALL?"ISMEA" PER LA TARDIVA ESTINZIONE DI TALI GRAVAMI. RESTA INTESO, INFINE, CHE QUALORA DALLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA PER ISCRIZIONI, ANCHE DI PRIVILEGIO AGRARIO E TRASCRIZIONI, COMPRENSIVA DELLA FORMALITA' DI TRASCRIZIONE IN DIPENDENZA DI QUESTO ATTO, CHE LA PARTE VENDITRICE ANDRA' A PRODURRE, AGLI EFFETTI DEL SUCCESSIVO ART. 3, RISULTINO FORMALITA' RELATIVE AD ATTI DI QUALSIASI NATURA, COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLI, L?"ISMEA" ACQUIRENTE IN NESSUNA IPOTESI POTRA' ESSERE OBBLIGATA A DISCUTERE DELLA EFFICACIA DELLE FORMALITA' STESSE E PERTANTO LA PARTE VENDITRICE SI RICONOSCE FIN DA ORA OBBLIGATA A PROVVEDERE A SUE SPESE E CURA ALL'IMMEDIATA CANCELLAZIONE DI TALI FORMALITA'. GLI EFFETTI GIURIDICI DEL PRESENTE CONTRATTO HANNO INIZIO DALLA DATA ODIENA E DALLA STESSA DATA L? "ISMEA" ACQUIRENTE VIENE IMMESSA NEL POSSESSO LEGALE E MATERIALE DEL FONDO, DEL QUALE, A DECORRERE DALLA MEDESIMA DATA, RENDITE ED ONERI SARANNO RISPETTIVAMENTE A SUO PROFITTO E CARICO. LA PARTE VENDITRICE ASSUME A SUO CARICO IL PAGAMENTO DI TUTTI GLI ONERI, IMPOSTE, TASSE E CONTRIBUTI A QUALSIASI TITOLO, CHE POTESSERO ESSERE RICHIESTI PER ATTI, PATTI E SITUAZIONI ANTECEDENTI ALLA DATA DELL'INIZIO DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA E SI OBBLIGA A PROCEDERE ALLA LORO ESTINZIONE E PAGAMENTO A SEMPLICE RICHIESTA DELL?"ISMEA" ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE ASSUME ALTRESI' L'OBBLIGO DI PROVVEDERE AD ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI EVENTUALI ONERI REALI SINO ALL'AVVENUTA VOLTURA DEL FONDO A NOME DEI COLTIVATORI DESTINATARI DEL FONDO STESSO E DI DENUNCIARE AL COMPETENTE UFFICIO LA CESSAZIONE DEI CONTRIBUTI UNIFICATI IN AGRICOLTURA.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI SASSARI, LOCALITA' "CUGGIA MANNA" E PRECISAMENTE: - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE DI HA. 94.85.15. (ETTARI NOVANTAQUATTRO, ARE OTTANTACINQUE E CENTIARE QUINDICI)





CIRCA, CONFINANTE CON PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA SECHI-TILOCCA PER PIU' LATI, TERRENO DISTINTO IN CATASTO CON IL MAPPALE 170, SALVO ALTRI O AVENTI CAUSA. RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI-SEZIONE NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 172, DI HA. 94.85.15, SEMINATIVO DI 1^, REDDITO DOMINICALE EURO 2.939,20 - REDDITO AGRARIO EURO 1.959,47.



63. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 65 del 14/03/2017



Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE". Atto Amministrativo del 03/06/1995, repertorio n 31/1095/995;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 16;



Unità Negoziale n° 2

N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 16;



A favore:

- [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Nuda proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2.
- . Canu Iole nato a Sassari il 15/03/1916, C.F. CNALIO16C55I452P; Diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1

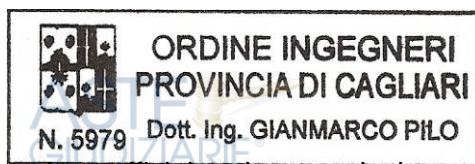


Contro: Canu Hilda Teresa nata a Sassari il 01/03/1918, C.F. CNAHDT18C41I452S;



Diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1

Nuda proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2.





Ulteriori Informazioni: ALLA [REDACTED]: LA NUDA PROPRIETÀ DEI FABRICATI SITI IN SASSARI A CANU IOLE: L'USUFRUTTO DEI FABRICATI SITI IN SASSARI E LA PIENA PROPRETA' DEI TERRENI IN TEMPIO



64. Nota di Iscrizione:

Presentazione n. 13 del 05/02/2018

Registro Particolare n° 212, Registro Generale n° 1310;

Tipo di Atto: "IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO". Atto Giudiziario del 10/01/2017, repertorio n 1065/2016;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sennori:

- Foglio 26, Particella 726;

N.C.E.U. del comune di Sennori:

- Foglio 26, Particella 727, Subalterno 2;
- Foglio 26, Particella 727, Subalterno 1;

A favore: [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F.

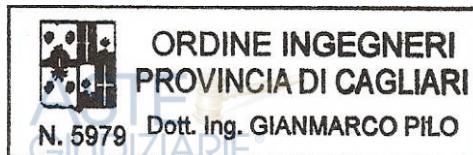
80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 7/9.

Contro:

- VARONE VITTORIO SALVATORE nato a SPILINGA (VV) il 09/05/1938, C.F. VRNVTR38E09I905E; Diritto di proprietà per la quota di 6/9.
- VARONE MARIA GRAZIA FLAVIA nata a SASSARI (SS) il 20/02/1966, C.F. VRNMGR66B60I452Q; Diritto di proprietà per la quota di 1/9.

Ulteriori Informazioni: LA [REDACTED]

[REDACTED] CON SEDE IN SASSARI PIAZZA SANT'AGOSTINO N. 1, HA ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO IN SASSARI VIA CARLO ALBERTO N. 33, PRESSO L'AVV. MARIO CORDELLA.





65. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 20 del 08/01/2020

Registro Particolare n° 189, Registro Generale n° 227;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA". Rogito Notaio Dott.ssa

FAEDDA LAURA in Sassari del 23/12/2019, repertorio n° 18366/8927;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 573; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/C);
- Foglio 103, Particella 574. (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 156/D);

Unità Negoziale n° 2

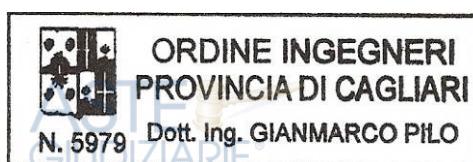
N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 3;
- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 4.

Unità Negoziale n° 3

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 231;
- Foglio 103, Particella 292;
- Foglio 103, Particella 572 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/B);
- Foglio 103, Particella 570 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/D);
- Foglio 103, Particella 582 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/B);
- Foglio 103, Particella 580; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/D).





N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 604 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/A);
- Foglio 103, Particella 575 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/A);

Unità Negoziale n° 5

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 6



- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 235.

Unità Negoziale n° 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

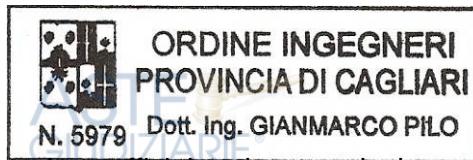
- Foglio 103, Particella 577 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/A);
- Foglio 103, Particella 567 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/A);
- Foglio 103, Particella 605 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/B);
- Foglio 103, Particella 576 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/B).



Unità Negoziale n° 7

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 568 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/B);
- Foglio 103, Particella 578 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/B).





N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 581 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/A);
- Foglio 103, Particella 571 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/A);
- Foglio 103, Particella 569 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/C);
- Foglio 103, Particella 579; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/C).

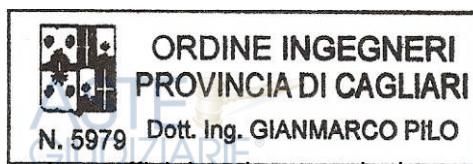


N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601 Subalterno 5.

A favore:

- Columbano Gerolama nata a Calangianus il 17/11/1923, C.F. CLMGLM23S57B378C
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3.
- Columbano Maria Anna nata a Calangianus il 11/12/1924, C.F. CLMMNN24T51B378L
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
- Columbano Domenico nato a Calangianus il 05/03/1926, C.F. CLMDNC26C05B378S;
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
- Columbano Antonicca nata a Calangianus il 30/10/1929, C.F. CLMNNC29R71B378C;
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;





- Columbano Giacomo nato a Calangianus il 13/04/1932, C.F. CLMGCM32D13B378L;

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;

- Columbano Eleonora nata a Calangianus il 09/10/1936, C.F. CLMLNR36R49B378G;

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3;

- Fantoni Elio Giacomo nato a Sassari il 22/12/1927, C.F. FNTLCM27T22I452Y;

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 4;

In regime di BENE PERSONALE.

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;

In regime di BENE PERSONALE.

- Fantoni Bianca Maria nata a Sassari il 21/04/1931, C.F. FNTBCM31D61I452C;

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;

In regime di BENE PERSONALE.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 7;

In regime di BENE PERSONALE.

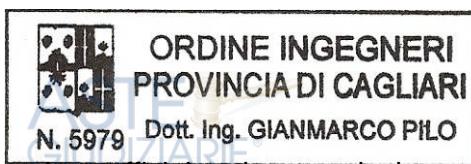
- Fantoni Francesca Anna Maria Pia, nata a Sassari il 04/10/1934 C.F. FNTFNC34R44I452W;

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;

In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 8;

In regime di SEPARAZIONE DI BENI.





- Fantoni Gian Domenico nato a Sassari il 27/04/1940, C.F. FNTGDM40D27I452X;

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;

In regime di BENE PERSONALE.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 6;

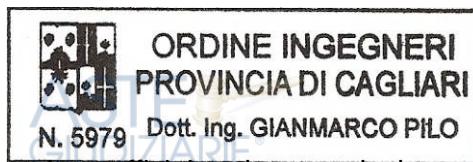
In regime di BENE PERSONALE.

- [REDACTED] con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901; Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n° 9;



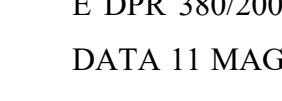
Contro:

- Columbano Gerolama nata a Calangianus il 17/11/1923, C.F. CLMGLM23S57B378C. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- Columbano Maria Anna nata a Calangianus il 11/12/1924, C.F. CLMMNN24T51B378L. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- Columbano Domenico nato a Calangianus il 05/03/1926, C.F. CLMDNC26C05B378S. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- Columbano Antonicca nata a Calangianus il 30/10/1929, C.F. CLMNNC29R71B378C. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- Columbano Giacomo nato a Calangianus il 13/04/1932, C.F. CLMGCM32D13B378L. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- Columbano Eleonora nata a Calangianus il 09/10/1936, C.F. CLMLNR36R49B378G. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;





- Fantoni Elio Giacomo nato a Sassari il 22/12/1927, C.F. FNTLCM27T22I452Y. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- Fantoni Bianca Maria nata a Sassari il 21/04/1931, C.F. FNTBCM31D61I452C. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
 - Fantoni Francesca Anna Maria Pia, nata a Sassari il 04/10/1934 C.F. FNTFNC34R44I452W. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali, In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 - Fantoni Gian Domenico nato a Sassari il 27/04/1940, C.F. FNTGDM40D27I452X; Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
 - [REDACTED], con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 6/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali.





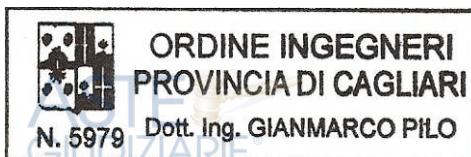
Ispezioni riferite all'identificativo catastale dell'immobile 01 (Santa Luisa) – N.C.E.U. del Comune di Sassari, Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2.

Per un maggiore approfondimento circa lo studio ipotecario relativo all'immobile in oggetto, lo scrivente ha inoltre effettuato un'apposita interrogazione della banca dati informatizzata anche sull'identificativo catastale del fabbricato. Tale analisi ha prodotto quattro formalità, le quali sono già ricomprese nell'elenco sopra analizzato, riferito all'interrogazione effettuata direttamente sul soggetto. In particolare, la formalità n° 1 riferita all'interrogazione svolta sull'identificativo catastale, corrisponde alla Formalità n° 13 dell'elenco sopra riportato. Di conseguenza, la Formalità n° 2 corrisponde alla n° 46, la n° 3 corrisponde alla n° 57 e infine la formalità n° 4 effettuata sull'identificativo catastale, corrisponde alla n° 58 (pignoramento cancellato) dell'ispezione svolta sul soggetto.

Le note reperite a seguito delle ricerche sopra menzionate, sono tutte ricomprese all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Ispezioni riferite ad altri identificativi catastali correlati all'immobile 01 (Santa Luisa).

Per una completa e accurata analisi ipotecaria, lo scrivente ha effettuato ulteriori ispezioni ipotecarie su altri identificativi catastali riconducibili all'immobile in oggetto. In particolare, tale analisi è stata ampliata con le interrogazioni svolte nella banca dati, sull'identificativo catastale al N.C.T. sul quale insiste l'immobile 01. Tale particella corrisponde con la 162, del Foglio 109 del catasto terreni del Comune di Sassari. Questa analisi ha fornito due formalità, riferite esclusivamente alla Sezione Urbana B del Comune di Sassari, sul medesimo identificativo. Si precisa che l'immobile in oggetto è censito nella Sezione Urbana A. Pertanto, le due formalità reperite non hanno come oggetto l'immobile 01 e di conseguenza neanche la fondazione fallita oggetto della presente procedura.





Un'ulteriore interrogazione della banca dati è stata effettuata su un identificativo precedente rispetto all'attuale particella 162, censita al foglio 109 del N.C.T., precisamente sulla particella 579. Anche questa analisi, riporta una formalità riferita alla Sezione Urbana B del Comune di Sassari, e quindi non riconducibile all'immobile oggetto di perizia.

L'ultima interrogazione effettuata dallo scrivente presso la banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate è riferita al N.C.T. del Comune di Sassari, Foglio 109, Particella 3599. Tale Particella corrisponde alla ex strada via Enrico Costa, presente nell'estratto di mappa del 01/01/2014, la quale attualmente risulta inglobata all'interno del maggiore complesso edilizio nel quale insiste l'immobile 01 (Santa Luisa). Il suddetto estratto di mappa è consultabile alla pagina n° 93 dell'Allegato C.11 – Documentazione catastale. Tale interrogazione non ha fornito alcun risultato.

Si sottolinea ulteriormente che per ogni doveroso approfondimento legato alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, e sopra dettagliatamente analizzate, si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, all'interno del quale sono state interamente riportate con lo stesso ordine cronologico con il quale sono state esaminate nella presente trattazione.

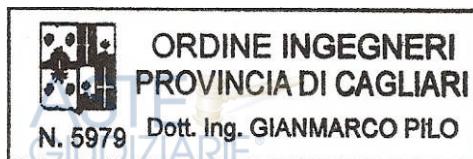
Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che le **Trascrizioni Pregiudizievoli** che attualmente gravano nell'immobile 01 (Santa Luisa), identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, particella 162, Subalterno 2, sono le seguenti:

46. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 98 del 16/04/2008

Registro Particolare n° 1095, Registro Generale n° 6373;

Tipo di Atto: “IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTEGR. MODIF. DAL D.LGS. N.193/2001”. Atto amministrativo del 14/04/2008, repertorio n 1159/2008;





57. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 50 del 17/11/2010

Registro Particolare n° 5648, Registro Generale n° 19832;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA - DECRETO INGIUNTIVO". Atto

Giudiziario del 20/02/2007, repertorio n 21193;



Dall'analisi svolta, è emersa un'ulteriore Nota di Iscrizione riconducibile all'immobile 01, ovvero la n° 13 dell'elenco sopra riportato, presentata in data 30/05/1991, Registro Particolare n° 1144, Registro Generale n° 7261, la quale ha come oggetto un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. Di tale Formalità non è stata reperito alcun rinnovo eseguito negli anni, pertanto, essendo stata trascritta nel 1991 (oltre 30 anni fa), non si ritiene più gravante sull'immobile in oggetto, avendo abbondantemente superato i 20 anni di validità.

Inoltre, si precisa che la Nota di Trascrizione n° 58 presente nell'elenco sopra analizzato, ha come oggetto un pignoramento che include l'immobile 01 (Santa Luisa).

La suddetta Trascrizione è del 18/05/2011, Registro Particolare n° 4999, Registro Generale n° 7616. Tale Trascrizione è corredata da un'annotazione del 18/12/2015, Registro Particolare n° 1321, Registro Generale n° 14733, la quale ha come oggetto la cancellazione del pignoramento. Per tale motivo, la Nota di Trascrizione n° 58 non è da considerarsi gravante sull'immobile oggetto di perizia.

L'atto di provenienza dell'immobile 01 (Santa Luisa) non è stato reperito e non è stato riscontrato neanche analizzando le ispezioni ipotecarie. La banca dati interrogata, fornisce i dati relativi al periodo informatizzato, che va dal 19/10/1989 ad oggi, oltre ad un periodo supplementare, identificato come "periodo recuperato e validato", che va dal 1978 al 18/10/1989. Si presume che l'acquisizione dell'immobile 01 da parte della fondazione fallita, risalga a svariati decenni fa, pertanto, in un periodo decisamente antecedente alla data di informatizzazione. Per tale motivo, non viene rilevato alcun atto di acquisizione.





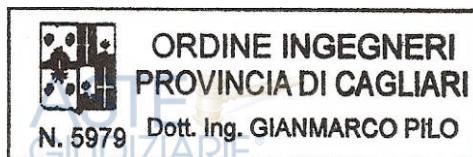
A tale proposito, si precisa che analizzando i moduli relativi alla pratica SUAPE presentata in data 17/01/2018, codice univoco SUAP n° 21044, protocollo n° 12806 del 23/01/2018, che ha come oggetto la “*MANCATA SCIA PER OPERE INTERNE* [REDACTED]

[REDACTED] *STRUTTURA SANTA LUISA VIA PADRE TADDEI 1 SASSARI*”, è stata rilevata dallo scrivente la data in cui presumibilmente la fondazione fallita entrò in possesso del nucleo originario dell’immobile in oggetto. In particolare, alla pagina n° 3 del modello DUA, nel quadro 3.3 – “Titolo di disponibilità dei locali o dei terreni”, viene dichiarato quanto segue: “*Contratto di vendita n° 1861 del 28/05/1914*”. Si precisa ulteriormente che il nucleo originario è stato oggetto di due ampliamenti, compreso la sopraelevazione.

Un ulteriore verifica è stata effettuata dallo scrivente sulla documentazione reperita negli uffici della fondazione “[REDACTED]”. In tale documentazione è stata rinvenuta una richiesta di trascrizione contro l’eredità di Mons. Can. Filia Damiano fu Giuseppe, deceduto in data 22/05/1956, a favore della “[REDACTED] A” e altri soggetti terzi, in data 17/12/1956. L’atto è il n° 5591/56 e tra i vari immobili indicati, compare una casa ubicata in Sassari, piazza Sant’Agostino, censita al foglio 109, mappale 157/A. Si precisa che la particella 157 è uno degli identificativi precedenti dell’immobile 01.

A tale proposito si sottolinea il fatto che l’immobile 01 (Santa Luisa) è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, ma in precedenza era identificato al foglio 109, particelle 157, 161, 162, 579, 2845, 3175, 3182, 3950.

Inoltre, sempre all’interno della documentazione reperita negli uffici della fondazione “[REDACTED]”, è stato rinvenuto un atto di donazione a favore dell’attuale soggetto fallito, stipulato in data 18/09/1961, Rep. n° 95296, il quale ha come oggetto gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 109, mappale 3947/1 e 3950. Si precisa che la particella 3950 è uno degli identificativi precedenti dell’immobile 01.

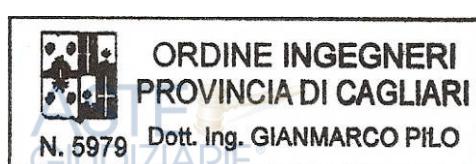




Quanto sopra descritto corrisponde all'acquisizione da parte della fondazione fallita, di due delle otto particelle che hanno generato l'attuale identificativo dell'immobile 01 (Santa Luisa), mediante le uniche informazioni reperite durante le operazioni peritali. Per via della carente di documentazione, tale analisi è del tutto sommaria e incompleta. Per ogni doveroso approfondimento in merito alla storia catastale dell'immobile 01 si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale, nonché dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Inoltre, i due documenti sopra analizzati, reperiti presso gli uffici della fondazione [REDACTED], sono interamente riportati all'interno dell'Allegato I – Documentazione amministrativa, al quale si rimanda per qualsivoglia approfondimento.

In merito all'analisi sopra riportata relativa all'atto di provenienza dell'immobile 01, lo scrivente sottolinea inoltre che la curatela ha recentemente fornito il mandato al Notaio incaricato di redigere la relazione notarile ultraventennale. Pertanto, alla stesura di tale documento, si avranno ulteriori approfondimenti rispetto a quanto finora reperito durante le operazioni peritali, sull'acquisizione dell'immobile 01 da parte della fondazione fallita.





QUESITO 2

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

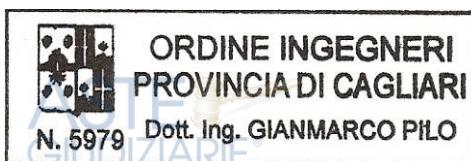
Nello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato tutte le opportune ispezioni catastali relative agli immobili in capo alla fondazione fallita.

Si precisa ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto l'immobile 01 (Santa Luisa), ovvero uno dei quattro fabbricati che compongono il complesso edilizio sito nel comune di Sassari, precisamente ubicato nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Come anticipato in precedenza, alcune analisi verranno svolte a livello globale su tutti e quattro i fabbricati in modo da fornire un quadro generale, mentre la stima finale e alcuni studi più approfonditi, verranno svolti esclusivamente per l'immobile 01 (Santa Luisa).

Tali ispezioni catastali hanno consentito di reperire le visure storiche, le mappe e gli elenchi dei subalterni, oltre all'estratto di mappa della zona in cui è ubicato il complesso immobiliare, relativi ai quattro fabbricati sopra citati.

Pertanto, non trattandosi di terreni, non è stato necessario in questa fase richiedere presso l'U.T.C. di Sassari alcun Certificato di Destinazione Urbanistica, come fu fatto per quanto concerne la stima dei terreni dislocati nell'agro di Osilo, oggetto della precedente relazione di perizia.

Nel seguito si riporta l'elenco dei quattro immobili oggetto della presente analisi, completo di tutti i dati catastali, ai quali è stato precedentemente assegnato un identificativo numerico. Si precisa, inoltre, che tale numerazione verrà mantenuta per tutti gli allegati a corredo dalla presente trattazione.





- **Immobile 01: (denominato Santa Luisa):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso “*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*”, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq, zona censuaria 2, Rendita € 4.197,82.

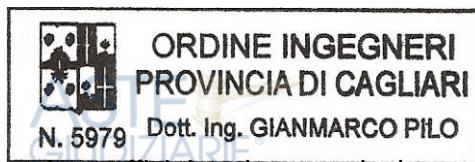
- **Immobile 02 (denominato Sant'Anna):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso “*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*”, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq, zona censuaria 1, Rendita € 6.407,60.

- **Immobile 03 (denominato ex asilo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso “*Scuole, laboratori scientifici*”, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq, zona censuaria 1, Rendita € 1.033,12.

- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso “*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*”, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq, zona censuaria 1, Rendita € 2.679,18.

Gli immobili sopra elencati, insistono nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

Il complesso edilizio ricade di tre diverse zone omogenee. In particolare, l'immobile 01 (Santa Luisa) ricade nella zona urbanistica omogenea A, sottozona A1 – “*tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico*”.



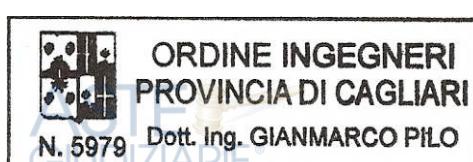


L'immobile 02 (Sant'Anna), invece, ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – “*strutture socio assistenziali*”.

Infine, l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo), ricadono nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – “*ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione*”. Analizzando le tavole della zonizzazione, tali immobili ricadono all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto.

Per maggiori approfondimenti circa l'esatta individuazione di tutti gli immobili in oggetto, all'interno delle zone urbanistiche sopra menzionate, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Inoltre, per qualsivoglia approfondimento circa le analisi catastali svolte dallo scrivente, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.



**QUESITO 3**

Descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

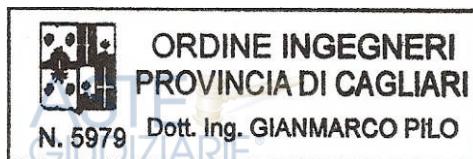
Come anticipato nelle pagine precedenti, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa all'immobile 01 (Santa Luisa), ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari. Per quanto concerne i restanti tre fabbricati, attualmente vincolati da uso civico, seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla [REDACTED] fallita, denominata “[REDACTED]”.

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente, nel seguito, analizzerà l'immobile 01 oggetto della presente trattazione, fornendo una quanto più ampia descrizione scaturita dalle analisi svolte e dal sopralluogo effettuato in situ durante le operazioni peritali. Per qualsiasi ulteriore approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Sima immobiliare.

L'immobile 01, denominato Santa Luisa, è un fabbricato con destinazione d'uso catastale corrispondente a B/1 “*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*”. È ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, il quale insiste nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

L'immobile 01 risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2. I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.01, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

Si sottolinea il fatto che l'immobile 01 è composto da due corpi di fabbrica, separati dal cortile condominiale e non comunicanti internamente.





Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dei due corpi di fabbrica sopra citati rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione degli Allegati C.05 e C.06, ricompresi all'interno del sopra citato Allegato C, all'interno dei quali è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

Il corpo di fabbrica principale, di notevoli dimensioni, confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Nord/Est con la piazzetta pubblica ubicata tra la via Taddei e la via Giovanni Maria Angioy. Una piccola porzione del lato Nord/Ovest, in direzione Nord, confina con un fabbricato escluso dalla presente procedura, il quale insiste nel terreno censito al N.C.T. di Sassari al Foglio 109, Particella 3948. La restante porzione del lato Nord/Ovest, e il lato Sud/Ovest dell'immobile 01, confinano con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 18 (B.C.N.C.).

Il corpo di fabbrica secondario, di dimensioni decisamente ridotte rispetto al corpo di fabbrica principale, si trova in posizione frontale rispetto al corpo di fabbrica principale. Confina su tre lati con il cortile condominiale identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 18 (B.C.N.C.), precisamente a Nord/Est, a Sud/Est, e a Sud/Ovest. Mentre nel lato esposto a Nord/Ovest, tale immobile confina con il cortile del fabbricato censito al N.C.T. di Sassari al Foglio 109, Particella 3944, il quale risulta escluso dalla presente procedura fallimentare.

Nell'apposito capitolo 11.3 "Consistenza dell'immobile 01", ricompreso all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha determinato la consistenza commerciale dell'immobile 01 oggetto di perizia, calcolata a partire dal rilievo metrico condotto presso il fabbricato in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. Inoltre, il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene graficamente riportato nelle Tavole 8.1 e 8.2 ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. La superficie commerciale dell'intero immobile 01 (Santa Luisa) oggetto di stima è pari a 2.914,26 mq.





Descrizione dell'immobile 01 (Santa Luisa)

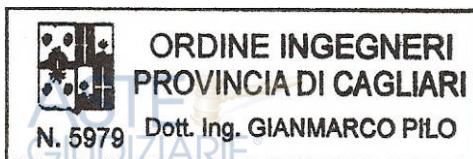
L'immobile 01, denominato Santa Luisa, è ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, e risulta di proprietà della Fondazione Onlus fallita, denominata “[REDACTED]”.

Tale immobile è costituito da un fabbricato pluripiano con destinazione d'uso B/1 “Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrophi, ospizi, conventi, seminari e caserme”, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2.

Come analizzato nelle pagine precedenti, tale immobile è l'unico escluso dal vincolo degli usi civici, pertanto l'unico fabbricato dell'intero complesso edilizio attualmente alienabile. Per tale ragione, nella presente trattazione si procederà alla stima del solo immobile 01, mentre, i restanti tre immobili saranno oggetto di una successiva relazione di perizia integrativa, da redigere successivamente alla risoluzione del vincolo di uso civico.

Analizzando i documenti reperiti mediante l'accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari, l'immobile 01 è stato edificato a più riprese e si può identificare in tre blocchi differenti. Tali documenti progettuali sono consultabili all'interno dell'Allegato B.01.1 – Documentazione del Comune di Sassari (immobile 01 – Santa Luisa).

Il nucleo principale, nonché il più ampio, coincide con la parte centrale dell'immobile, in cui insiste il blocco scale denominato “B”. Successivamente è stato realizzato il blocco ubicato all'estremo lato Sud/Ovest dell'intero immobile, adiacente all'ingresso carrabile del maggiore fabbricato. Infine, la zona di ultima edificazione risulta la parte ubicata all'estremo lato Nord/Est del maggiore fabbricato, la quale si affaccia sulla piazza Sant'Agostino.

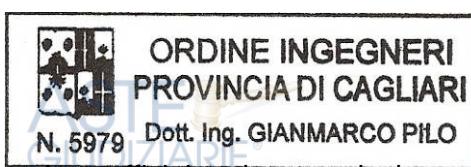




I tre blocchi sopra citati, così identificati solo per convenzione descrittiva, i quali compongono l'intero immobile 01, risultano ampiamente distinguibili osservando il prospetto dell'immobile che si affaccia nella via Padre Taddei, precisamente nel lato Sud/Est del fabbricato. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione delle immagini comprese tra la n° 251 e la n° 254 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Tale edificazione eseguita a più riprese ha fatto sì che i tre blocchi siano caratterizzati da altezze interne e una suddivisione dei piani leggermente differenti tra loro. Da questo deriva il fatto che analizzando il prospetto lato via Padre Taddei, il nucleo originale di prima edificazione è composto da un piano rialzato, da un piano primo e da un piano secondo. Al di sotto del piano rialzato è presente un piano seminterrato, come si evince da alcune piccole finestre poste ad altezza marciapiede. Si precisa ulteriormente che è presente una notevole differenza di quota tra la via Padre Taddei e il cortile interno al maggiore complesso edilizio in oggetto, la quale va progressivamente aumentando percorrendo la via Padre Taddei in direzione Nord/Est, verso la via G. M. Angioy. Tale differenza di quota si può apprezzare dall'immagine n° 255 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa). Ulteriormente, la differenza di quota sopra citata, genera una dissomiglianza tra il prospetto Sud/Est (lato via Padre Taddei) e il prospetto esposto a Nord/Ovest (lato cortile), del nucleo centrale dell'immobile. Tale differenza riguarda sostanzialmente il numero di piani apprezzabili da ognuno dei suddetti prospetti e la loro collocazione. In particolare, dal cortile interno si apprezzano quattro piani fuori terra, mentre dalla strada solamente tre piani fuori terra. Sostanzialmente, quello che dal lato del cortile corrisponde al piano terra, e in parte seminterrato, nel prospetto lato strada coincide con il piano quasi totalmente interrato, al netto di una piccola quota fuori terra nella quale risultano alcune piccole finestrelle installate ad altezza marciapiede. Di conseguenza, il piano primo apprezzato dal cortile interno corrisponde al piano rialzato visibile nel prospetto lato via Padre Taddei e a seguire i piani sovrastanti.

Il blocco di seconda edificazione, ubicato a Sud/Ovest, è composto da piano terra, piano primo, secondo e terzo. I due prospetti sopra analizzati in riferimento al nucleo centrale, in questo caso corrispondono esattamente dal punto di vista delle quote e delle altezze.





In particolare, gli stessi piani che si apprezzano dal cortile, sono gli stessi che si apprezzano nel prospetto lato via Padre Taddei.

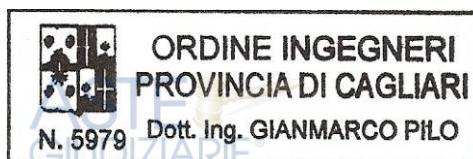
Il blocco di terza edificazione, invece, è più simile al nucleo centrale originario, ovvero con ampie differenze tra i due prospetti di riferimento, con una differenza di quota tra il cortile e la strada, leggermente maggiore rispetto al nucleo centrale. Quanto sopra descritto è frutto di quanto apprezzato durante il sopralluogo svolto in situ dallo scrivente.

Alla luce delle differenze di quota sopra analizzate, lo scrivente, all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, ha predisposto le planimetrie dell'immobile 01, seguendo un criterio quanto più logico e realistico possibile in riferimento al posizionamento e alla denominazione dei piani, con l'ausilio dell'indicazione della quota di pavimento relativa agli ambienti maggiormente interessati dal dislivello, posti al piano terra e parzialmente seminterrati.

All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 01 si presentava in uno stato di completo inutilizzo da variato tempo, ad esclusione della cucina ubicata al piano terra, la quale veniva regolarmente utilizzata per la preparazione dei pasti da servire agli ospiti della struttura per anziani presente all'interno dell'immobile 02 (Sant'Anna), l'unico immobile all'epoca in attività. Un'ulteriore area utilizzata era la sala musica con le sue relative pertinenze, quali ingresso e bagno, posta al piano terra della porzione Sud/Ovest del maggiore fabbricato.

Il prospetto Sud/Est risulta edificato a filo strada e si affaccia nella via Padre Taddei, mentre il prospetto Nord/Est si affaccia verso la piazza Sant'Agostino. Il prospetto Nord/Ovest e il prospetto Nord/Est invece, si affacciano nel cortile interno (Sub. 18 – B.C.N.C.).

Il cortile sopra citato risulta in comunione con l'intero complesso edilizio e con altre unità immobiliare escluse dalla presente Procedura Fallimentare. Il suo accesso è garantito da un cancello carrabile installato nella Via Padre Taddei al civico n° 1/A. Tale ingresso carrabile è visibile nelle immagini n° 001 e n° 002 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica immobile 03.





La tipologia costruttiva prevalente che costituisce il fabbricato risulta omogenea, con una struttura portante di tipo misto, realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati. I solai interpiano sono piani del tipo tradizionale in laterocemento, mentre la copertura del fabbricato è a falde inclinate, realizzata con una struttura in legno e sovrastante manto di tegole. Tale copertura genera un sottotetto con sole funzioni climatiche.

Il fabbricato è dotato di tre vani scala, denominati A, B e C. In particolare, il vano scala denominato A è ubicato nella zona Nord/Est del fabbricato, è accessibile dal cortile interno e collega tutti i piani, compreso il piano interrato e la soffitta. Tale vano scala è ricompreso nella zona interessata dall'ultimo ampliamento dell'immobile.

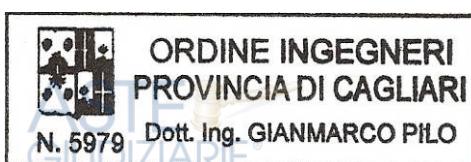
Il vano scala denominato B, invece, è di dimensioni maggiori rispetto agli altri due, è posizionato grossomodo al centro dell'immobile ed è dotato di ascensore. L'accesso al vano scala B è garantito oltre che dall'interno dell'immobile, anche dall'esterno del fabbricato mediante un infisso installato nel prospetto adiacente alla via Padre Taddei, precisamente al civico 1. Tale vano scala consente inoltre l'accesso al sottotetto, il quale, come sopra anticipato, ha esclusivamente funzioni climatiche.

Il vano scala C si trova nella zona interessata dal secondo ampliamento del fabbricato e collega solamente due piani, il piano primo con il piano secondo. I restanti due piani di tale blocco sono accessibili esclusivamente dal piano secondo e terzo del nucleo centrale dell'immobile.

Sono inoltre presenti due scale esterne, una in muratura e una con struttura metallica, installate nel prospetto Nord/Ovest, le quali collegano rispettivamente una il piano primo e una il piano secondo dell'immobile.

Per ogni doveroso approfondimento circa i tre vani scala sopra citati, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica, in particolare alle immagini comprese tra la n° 044 e la n° 046, all'immagine 078 e all'immagine n° 228, per quanto riguarda il vano scala A. Mentre, per quanto concerne il vano scala B si rimanda alla consultazione delle immagini n° 058, n° 059 e n° 225 del sopra citato Allegato A.01 – Documentazione fotografica.

Le scale esterne sopra citate, invece, sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 248 e la n° 250 del medesimo Allegato A.01 – Documentazione fotografica.





I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile.

L'accesso all'immobile 01 è garantito da diverse zone del fabbricato, in particolare dal prospetto Nord/Ovest (lato cortile interno), dal prospetto Sud/Est (lato via Padre Taddei) e dal prospetto Nord/Est (lato piazza Sant'Agostino). Tali ingressi sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 248 e la n° 250, nonché nelle immagini comprese tra la n° 252 e la n° 255 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica.

Gli infissi esterni del fabbricato si affacciano su tutti e quattro i prospetti dell'immobile.

Il piano terra, così denominato convenzionalmente dallo scrivente, si estende per una superficie lorda pari a circa 900,00 mq, ed è composto da una zona caratterizzata da dei locali con accesso alla stessa quota del cortile, da una zona seminterrata e da una zona interrata. Gli ambienti caratterizzati da una quota di pavimento inferiore alla quota esterna del cortile sono accessibili mediante appositi gradini e hanno una destinazione d'uso come cantine, locali tecnici e locali di deposito. Tali ambienti sono dislocati tra la zona centrale e la zona Nord/Est dell'immobile.

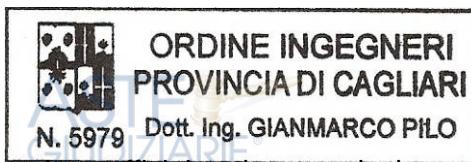
Nella parte Sud/Ovest del piano terra, invece, è presente la zona cucina con le sue pertinenze, e la sala musica, le quali, come sopra anticipato, all'atto dei sopralluoghi sono risultate le uniche zone operative dell'intero immobile. Tali ambienti hanno una quota di pavimento grossomodo identica alla quota del cortile esterno, pertanto prive di dislivello.

La zona cucine è caratterizzata da un'altezza interna molto elevata, tanto da occupare l'altezza equivalente di due piani del resto degli ambienti adiacenti.

Al piano terra è presente un ulteriore corpo di fabbrica, facente parte dell'immobile 01, esterno rispetto al fabbricato principale, ubicato nel cortile in posizione frontale rispetto al prospetto Nord/Ovest dell'immobile in oggetto. Tale ambiente rappresenta il locale di deposito 07 e si estende per una superficie interna pari a circa 24,00 mq.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano terra dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 052 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.



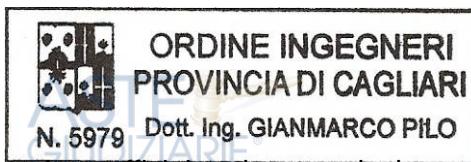


Il primo piano dell'immobile 01 ha grossomodo la stessa sagoma del piano terra nonostante una diversa distribuzione degli spazi interni. L'accesso al piano primo avviene dalla via Padre Taddei al Civico n° 1 e dal prospetto Nord/Est. In tali prospetti, per la differenza di quota più volte analizzata nelle pagine precedenti, l'accesso appare come un piano terra rialzato. Inoltre, è garantito l'accesso al piano primo anche dal cortile interno, mediante la scala in muratura presente nel prospetto Nord/Ovest. All'interno del piano primo sono presenti due atrii, una cappella con relativa sacrestia, diversi uffici, alcuni ambienti destinati ad archivio, oltre ad una sala, un locale di deposito e diversi servizi igienici con relativo antibagno. Tutti gli ambienti ricompresi all'interno del piano primo risultano collegati tra di loro mediante appositi corridoi e disimpegni, al netto degli ambienti presenti nel blocco denominato di seconda fabbricazione, precisamente quello ubicato nella parte terminale verso Sud/Ovest, i quali non risultano collegati con il resto del piano primo. Tale separazione è dettata dal fatto che tra l'area sopra citata e il resto del piano primo (dalla zona cappella verso Nord/Est), è presente il vuoto generato dalle cucine presenti al piano terra.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano primo dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 053 e la n° 078 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Il secondo piano dell'immobile 01 ha grossomodo la stessa sagoma del piano primo nonostante una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, tale piano, è completamente unito internamente per tutta la sua estensione, a differenza del piano sottostante. L'accesso al piano secondo avviene esclusivamente dalle scale interne presenti nell'immobile, oltre ad una scala esterna metallica, installata nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato (lato cortile interno), la quale consente l'ingresso al piano secondo, mediante una porta del tipo tagliafuoco con maniglia antipanico apribile dall'interno, installata grossomodo al di sopra della cucina posta al piano terra del maggiore fabbricato.





All'interno del piano secondo sono presenti circa 19 camere di diversa metratura, 3 sale comuni, 4 uffici, una reception, 2 cucine, 2 verande, un terrazzo e svariati bagni con annessi antibagni. Il tutto collegato mediante appositi corridoi e disimpegni. Si precisa ulteriormente il fatto che il nucleo centrale di prima edificazione ha una quota di pavimento leggermente differente dai due nuclei di seconda e terza edificazione (ampliamenti), ubicati rispettivamente nelle zone Nord/Est e Sud/Ovest del maggiore fabbricato. Di conseguenza, per il superamento di tale dislivello, sono presenti alcuni gradini nei corridoi delle zone interessate.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano secondo dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 079 e la n° 162 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

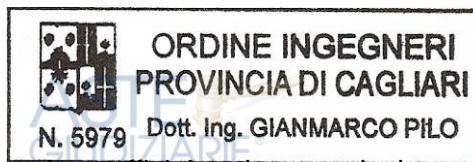
Il terzo piano dell'immobile 01 ha grossomodo la stessa sagoma del piano secondo nonostante una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale piano terzo, come il piano secondo, è completamente unito internamente per tutta la sua estensione, a differenza del piano primo. L'accesso al piano terzo avviene esclusivamente dalle scale interne presenti nell'immobile, precisamente mediante la scala A e la Scala B. Inoltre, non sono presenti accessi diretti dall'esterno.

All'interno del piano terzo sono presenti circa 26 camere di diversa metratura, 3 sale comuni, 3 uffici, una reception, 2 cucine, 2 verande, un terrazzo, alcuni ripostigli e svariati bagni con annessi antibagni. Il tutto collegato mediante appositi corridoi e disimpegni.

Quanto sopra descritto, in riferimento al piano terzo dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 163 e la n° 224 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Nel blocco di ultima edificazione, ovvero la zona ubicata all'estremo Nord/Est del fabbricato, è presente un'ulteriore piano denominato soffitta.



N. 5979

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GIANMARCO PILO





Tale soffitta è raggiungibile esclusivamente dal vano scala A, e ha un'altezza netta interna maggiore rispetto al sottotetto con sole funzioni climatiche presente nel blocco centrale di prima edificazione. Si precisa ulteriormente che in fase di sopralluogo si è potuto riscontrare come tale soffitta sia stata presumibilmente oggetto di ristrutturazione con potenziale cambio di destinazione d'uso, in quanto è chiaro che i lavori svolti e mai ultimati, identificano la realizzazione di un miniappartamento, nonostante non siano rispettati i requisiti minimi per tale destinazione d'uso. Le altezze interne rilevate sono pari a circa 1,16 m quella minima e 2,71 circa quella massima. All'interno di tale soffitta adibita a miniappartamento sono presenti due camere, un soggiorno, una cucina, una dispensa, un disimpegno e un bagno. Dal disimpegno è possibile accedere ad una terrazza esclusiva, la quale si estende per una superficie pari a circa 60,00 mq.

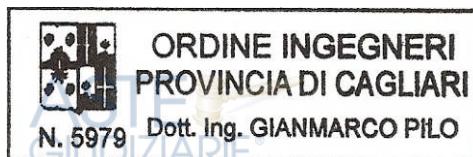
In tale terrazza è presente una tettoia con sovrastante impianto solare termico.

Quanto sopra descritto, in riferimento alla soffitta dell'immobile 01, è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 228 e la n° 242 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa).

Per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. I due ingressi principali dell'immobile, ubicati nei prospetti lato strada, sono realizzati rispettivamente mediante un portoncino in legno a doppia anta di semplice fattura, installato nel prospetto Sud/Est, mentre il portoncino presente nel prospetto Nord/Est è realizzato con una struttura metallica e vetro. Il corretto funzionamento di tali infissi non è stato verificato in fase di sopralluogo in quanto l'accesso all'immobile è stato consentito esclusivamente dal cortile interno.

La pavimentazione interna dell'intero immobile non risulta omogenea tra i vari piani e tra i vari ambienti che compongono lo stabile.





La zona delle cantine ubicate nella zona Nord/Est del piano terra risulta prevalentemente priva di rifiniture. In alcuni ambienti è presente una pavimentazione realizzata con un battuto di cemento, e non tutte le cantine sono dotate di intonaco e tinteggiatura di completamento superficiale.

I locali tecnici e di deposito, sono dotati di pavimentazione realizzata con piastrelle in gres porcellanato di varie misure e colori a seconda dell'ambiente. Le pareti verticali del locale di deposito 02 risultano inoltre dotate di un rivestimento ceramico realizzato con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Le cucine e le loro pertinenze risultano dotate di pavimentazione e rivestimento ceramico delle pareti verticali, realizzati con elementi in gres porcellanato di colore chiaro, tipico della destinazione d'uso di tali ambienti.

Anche la sala musica risulta dotata di pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti verticali e i soffitti risultano intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro.

Anche nei restanti piani la pavimentazione e le finiture non sono omogenee. È chiaramente visibile che alcune zone siano state ristrutturate o modificate nel corso degli anni, in quanto è visibile pavimentazione realizzata con marmette prefabbricate e pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato. Il tutto con colori e dimensioni differenti tra varie zone di ogni piano dell'immobile 01. Le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate con pittura di colori chiari, mentre i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.

Le pareti verticali dei bagni e degli antibagni sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni varie e colori chiari.

Gli infissi interni sono prevalentemente in legno, alcuni ad ante cieche, altri dotati di vetrata. Sono presenti diversi infissi tagliafuoco dotati di maniglione antipanico, soprattutto in prossimità dei vani scala e delle uscite di emergenza, ove presenti.

Gli infissi esterni sono prevalentemente a doppia anta, con telaio in legno e vetro singolo. L'oscuramento delle aperture esterne è caratterizzato da due differenti tipologie, ma non è garantito in tutti gli infissi.



In alcune finestre è assicurato mediante persiane in legno, in altre, invece, è garantito da apposito sistema di serrande avvolgibili in materiale plastico. Inoltre, gran parte delle finestre esterne è dotata di scurini in legno installati internamente all'infisso. Inoltre, gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

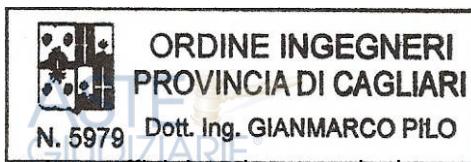
In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dei vari piani ricompresi all'interno dell'immobile 01 non risultò uniforme. Al piano terra è stata rilevata un'altezza pari a circa 2,04 m nel locale di deposito 03, circa 2,96 m nel locale di deposito 06, circa 3,10 m nella sala musica e circa 5,85 m nelle cucine.

Al piano primo, invece, è stata rilevata un'altezza pari a circa 4,30 m nella cappella e circa 3,37 m nel disimpegno 06. Mentre, al piano secondo e al piano terzo è stata rilevata un'altezza pari a circa 4,10 m.

Si sottolinea, inoltre, il fatto che l'immobile si trova in uno stato di inutilizzo da svariati anni. Nonostante ciò, alcune stanze dislocate tra i vari piani sono arredate e corredate di letti, armadi e comodini, mentre altre sono utilizzate come deposito di materiale di ogni genere. I bagni presenti nell'immobile 01 sono grossomodo tutti dotati di sanitari, ad esclusione di alcuni, all'interno dei quali risultano danneggiati. In diversi piani e in diverse zone dell'immobile, è presente guano di piccione, dovuto dal fatto che a causa di qualche vetro rotto, o infisso semi aperto, c'è stata la presenza dei suddetti volatili.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa) e alle tavole contenute all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo non è stato possibile apprezzare la presenza di un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare, considerata la datata edificazione dell'immobile. È comunque presente la linea prese e la linea di illuminazione interna.





Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione prevalentemente mediante tubi corrugati interni alla muratura, ma in alcuni casi sono state riscontrate delle linee elettriche esterne alla muratura, realizzate mediante canaline in pvc.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici e la cucina.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in fase di sopralluogo sia stato possibile apprezzare la presenza di qualche scaldacqua elettrico presente in alcuni bagni, che presumibilmente garantiva la produzione dell'acqua calda sanitaria. Inoltre, è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento comprensivo di caldaia installata nel locale tecnico 02 e termosifoni collegati nelle camere dei vari piani. Sono stati anche rilevati alcuni split di condizionamento, sia a pavimento che a parete.

Infine, si segnala che è stata riscontrata la presenza dell'impianto antincendio, di un impianto solare termico installato nel terrazzo 04, e che il vano scala B è dotato di ascensore.

Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

STATO D'USO: L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti presenti nell'immobile, e sopra menzionati, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il corretto funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come gran parte dell'unità immobiliare sia inutilizzata da svariati anni, perciò, non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.



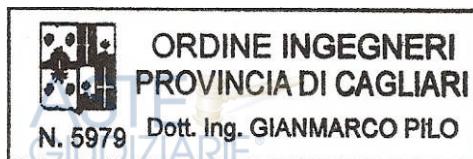
Come anticipato nelle pagine precedenti, le uniche zone dell'immobile 01, utilizzate al momento del sopralluogo, risultavano le cucine e la sala musica, ubicate al piano terra.

Nelle cucine venivano preparati i pasti da servire agli ospiti presenti nella casa di riposo all'epoca dei sopralluoghi ancora attiva all'interno dell'immobile 02. Mentre la sala musica era utilizzata per le prove di un coro polifonico locale.

All'interno dell'immobile 01 sono stati rilevati svariati fenomeni di umidità di risalita (nei locali interrati e seminterrati) e di infiltrazioni di acqua proveniente dall'esterno, i quali hanno reso gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti in svariati punti, anche estesi.

In particolare, nelle immagini n° 007, 032, 034, 100, 101, 102, 164, 207 e 209, sono ampiamente visibili tali fenomeni. Inoltre, è stato rilevato un ampio accumulo di materiali di ogni genere, soprattutto nei locali interrati e seminterrati. Il vano scala B, la soffitta, e il sottotetto con funzioni climatiche, necessitano di una bonifica notevole, in quanto risultano ricoperti di guano di piccione. Pertanto, gli ultimi anni di mancato utilizzo del presente immobile hanno progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria a carattere radicale dell'intero stabile. Considerata la datata realizzazione del fabbricato in oggetto, non si esclude la presenza di elementi in cemento amianto, come collettori fognari, colonne montanti o altri elementi. Tale presenza non è stata accertata in fase di sopralluogo ma, cautelativamente, lo scrivente intende segnalare tale possibilità. Inoltre, l'immobile è in gran parte occupato da svariate quantità di materiale di scarto, di ogni genere. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████" ed è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte del Direttore della struttura, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.



**QUESITO 4**

Indicare l'utilizzazione e/o la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come ribadito in diverse occasioni, la presente relazione di perizia si focalizza prevalentemente su uno dei quattro fabbricati ricompresi nel complesso edilizio ubicato in Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Tali immobili, se pur edificati nello stesso lotto urbanistico, ricadono in tre diverse zone omogenee.

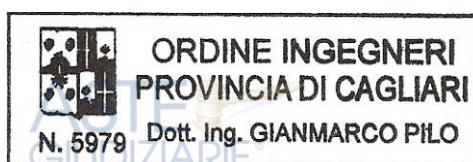
L'immobile 01 (Santa Luisa) ricade nella zona urbanistica omogenea A, sottozona A1 – “*tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico*”.

L'immobile 02 (Sant'Anna), invece, ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – “*strutture socio assistenziali*”.

Infine, l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo), ricadono nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – “*ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione*”. Analizzando le tavole della zonizzazione, tali immobili ricadono all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto.

Per maggiori approfondimenti circa l'esatta individuazione di tutti gli immobili in oggetto, all'interno delle zone urbanistiche sopra menzionate, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

In particolare, la disciplina riguardante la zona urbanistica A, nella quale ricade l'immobile 01 oggetto di valutazione, viene trattata all'interno degli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari. L'intero studio urbanistico svolto dallo scrivente è consultabile nel capitolo 2 – “Caratteristiche Urbanistiche” presente all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.





QUESITO 5

Indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;

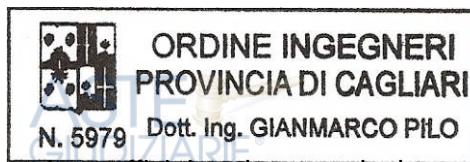


All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Nonostante tutti gli immobili che compongono il complesso edilizio in oggetto sono ubicati all'interno del medesimo lotto di terreno, presentano una differente storia urbanistica ed amministrativa, in quanto ricadono in zone urbanistiche differenti e sono stati edificati in periodi differenti. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi agli immobili riconducibili al maggiore complesso edilizio. All'interno del capitolo 10 – "Storia urbanistica e amministrativa degli immobili", presente nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha presentato l'analisi delle Concessioni e dei titoli Edilizi reperiti presso l'U.T.C. di Sassari, relativi a tutti gli immobili ricompresi nel complesso immobiliare, reperiti in parte presso lo sportello edilizia privata e in parte presso lo sportello SUAPE. Tale analisi è stata effettuata suddividendo i titoli edilizi per ogni singolo immobile e riportandoli in ordine cronologico. Nel seguito, per brevità, si riportano esclusivamente i titoli riconducibili all'immobile oggetto di valutazione, ovvero l'immobile denominato 01 (Santa Luisa).

Titoli edilizi dell'Immobile 01 (Santa Luisa)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 01, è stata approvata in data 30/08/1954, con delibera n° 11 della Commissione Edilizia, e ha come oggetto il "Progetto per la sopraelevazione del fabbricato e costruzione di una nuova ala, per dormitorio, refettori, verande e servizi, in viale S. Pietro".

130



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





La seconda pratica, invece, è stata approvata in data 20/12/1956, con delibera n° 24 della Commissione Edilizia, e ha come oggetto il “*Progetto di ampliamento e sopraelevazione della casa sita in viale S. Pietro*”.

Proseguendo l’analisi dei documenti reperiti mediante l’accesso agli atti, è stato individuato il terzo titolo edilizio relativo all’immobile 01. Tale titolo è stato approvato in data 27/01/1988, mediante l’Autorizzazione n° 36, e ha come oggetto “*Autorizzazione a realizzare una rampa di collegamento tra una scala esistente e piano cortile interno*”.

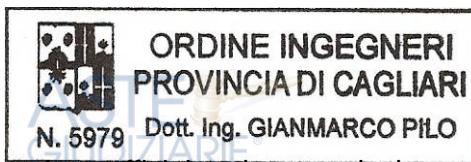
La quarta pratica edilizia, invece, è la Licenza di Costruzione n° 103 del 20/02/1990, la quale ha come oggetto la “*Manutenzione straordinaria nel fabbricato sito in Piazza Sant’Agostino n° 1*”.

La quinta pratica edilizia reperita, relativa all’immobile 01, è l’autorizzazione n° 39 del 13/01/1994, la quale concede il rinnovo della Licenza di Costruzione n° 103 del 20/02/1990, per il completamento dei lavori.

La sesta pratica edilizia reperita all’Ufficio Edilizia Privata di Sassari, è una SCIA identificata con la pratica edilizia n° D/2016/795, protocollo n° 135653 del 04/10/2016, la quale ha come oggetto “*Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza edifici [REDACTED]*”. In tale fascicolo è presente il rapporto dell’istruttoria redatto dall’Ufficio Edilizia Privata di Sassari in data 16/06/2017, dal quale si evince quanto di seguito riportato: “*Non vi è aumento di volume, non si aumenta la SNR e non si ha la modifica esterna dell’immobile. L’edificio è residenziale quindi non si tratta di nuove residenze. Non si rileva la presenza di vincoli che possano inibire la realizzazione dell’intervento comunicato. NULLA osta all’accoglimento della SCIA*”.

Per quanto concerne l’immobile 01, sono state reperite due ulteriori pratiche presso lo sportello SUAPE del comune di Sassari.

La prima pratica SUAPE ha come oggetto la “*MANCATA SCIA PER OPERE INTERNE [REDACTED] 4 STRUTTURA SANTA LUISA VIA PADRE TADDEI 1 SASSARI*”. È stata presentata in data 17/01/2018, codice univoco SUAP n° 21044, protocollo n° 12806 del 23/01/2018.





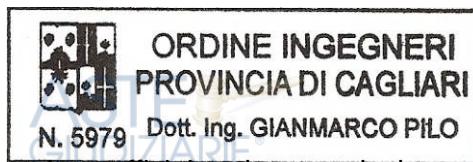
Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio, coincide con l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 01, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

La seconda e ultima pratica reperita al SUAPE, relativa all'immobile 01, è la richiesta di "AGIBILITA' PARZIALE PARTE DESTRA PIANO PRIMO LOCALI SANTA LUISA [REDACTED] VIA PADRE TADDEI 1 SASSARI". È stata presentata in data 08/03/2018, codice univoco SUAP n° 21765, protocollo n° 0043519 del 12/03/2018.

Eventuali abusi dell'Immobile 01 (Santa Luisa)

Nel seguito, lo scrivente, intende fornire un ampio quadro generale circa gli eventuali abusi riscontrati sull'immobile in oggetto. Tale analisi è stata svolta sia a livello progettuale, come richiesto dal presente quesito, che a livello catastale. Di seguito si riporta l'esito di tale analisi.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C.01 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno, modificando così la compartimentazione interna. Inoltre, una differenza rilevata al piano terra è riferita al ripostiglio 01 e all'ingresso del locale di deposito 01, i quali non risultano rappresentati nella planimetria catastale. Si può notare un'ulteriore difformità in merito al posizionamento della scala metallica esterna, ubicata nella porzione Sud/Ovest del prospetto esposto a Nord/Ovest, la quale collega il cortile interno al piano secondo dell'immobile.





Un'altra differenza è legata ai ripostigli realizzati nelle verande e non rappresentati nelle planimetrie catastali di riferimento. Nelle verande sono state riscontrate ulteriori difformità. In particolare, la veranda coperta 02 e la veranda coperta 04, risultano chiuse mediante l'installazione di una vetrata su tre lati. Tale vetrata non risulta rappresentata nelle planimetrie depositate. Non tutte le destinazioni interne di ciascun vano dell'intero fabbricato, rilevate sui luoghi, corrispondono con quanto indicato catastalmente. Precisamente, il piano quarto denominato soffitte, il quale occupa solo una porzione dell'intero ingombro del fabbricato (zona Nord/Est), viene indicato catastalmente come dei vani destinati a soffitte, mentre nella realtà, come illustrato precedentemente, appare chiaro che siano stati iniziati dei lavori (e mai terminati) per destinare tali ambienti a un miniappartamento.

A tale proposito lo scrivente sottolinea che all'interno degli elaborati grafici prodotti e derivanti dal rilievo metrico svolto sui luoghi, sono state riportate le destinazioni d'uso degli ambienti reali, rilevate durante il sopralluogo.

Tale precisazione è estremamente doverosa soprattutto per quanto concerne le soffitte, in quanto, nonostante nelle planimetrie redatte dallo scrivente vengono indicati i vani relativi ad un miniappartamento, appare chiaro che, considerata la conformazione di tali vani, il piano quarto non può essere considerato abitativo.

Si precisa, infine, che a seguito del dislivello del terreno in cui sorge il maggiore fabbricato, ampiamente analizzato nelle pagine precedenti, vi sono delle incongruenze sulle rappresentazioni grafiche dei piani e le relative nomenclature dei vari livelli.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria B/1 “*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*”, e coincide in linea generale con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti, nonostante l'immobile risulti inutilizzato.

La maggior parte delle incongruenze non risultano essere sostanziali ma unicamente formali e dunque sanabili, al netto di alcune difformità non sanabili. In particolare, si sottolinea che il piano soffitta non potrà in nessun modo essere destinato ad abitazione, e quindi andrà ripristinata la destinazione d'uso originale.



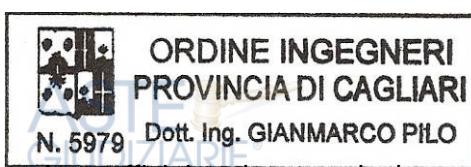
Le vetrate presenti in due verande e i ripostigli realizzati in difformità rispetto alla planimetria depositata, dovranno essere demoliti. Nonostante ciò, lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per la sanabilità degli abusi, riportati nel seguito della trattazione, ma tali oneri non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in abitativa. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

L'indicazione di tali oneri è riportata esclusivamente a titolo esplicativo, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione proposta nella presente relazione di perizia, ma decidesse di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile. In questo caso, oltre agli oneri quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza nel capitolo "Storia amministrativa e urbanistica degli immobili", occorre tener conto delle tavole relative alla pratica SUAPE ha come oggetto la "MANCATA SCIA PER OPERE INTERNE [REDACTED] STRUTTURA SANTA LUISA VIA PADRE TADDEI I SASSARI". È stata presentata in data 17/01/2018, codice univoco SUAP n° 21044, protocollo n° 12806 del 23/01/2018.

Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio, coincide con l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 01, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Tale pratica edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.01.2 – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.





Mentre, per quanto riguarda le planimetrie relative allo stato reale, si rimanda alla consultazione delle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturenti dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come ci siano delle lievi difformità assimilabili a quelle precedentemente analizzate a livello catastale.

In particolare, alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno, modificando così la compartimentazione interna. Inoltre, una differenza rilevata al piano terra è riferita al ripostiglio 01 e all'ingresso del locale di deposito 01, i quali non risultano rappresentati nella planimetria progettuale assentita. Si può notare un'ulteriore difformità in merito al posizionamento della scala metallica esterna, ubicata nella porzione Sud/Ovest del prospetto esposto a Nord/Ovest, la quale collega il cortile interno al piano secondo dell'immobile.

Un'altra differenza è legata ai ripostigli realizzati nelle verande e non rappresentati nelle planimetrie approvate. Nelle verande sono state riscontrate ulteriori difformità. In particolare, la veranda coperta 02 e la veranda coperta 04, risultano chiuse mediante l'installazione di una vetrata su tre lati. Tale vetrata non risulta rappresentata nelle planimetrie assentita e non consente l'areazione diretta dei vani adiacenti, ricompresi all'interno dell'immobile.

Non tutte le destinazioni interne di ciascun vano dell'intero fabbricato, rilevate sui luoghi, corrispondono con quanto indicato progettualmente. Precisamente, il piano quarto denominato soffitte, il quale occupa solo una porzione dell'intero ingombro del fabbricato (zona Nord/Est), in progetto viene indicato come dei vani destinati a soffitte, mentre nella realtà, come illustrato precedentemente, appare chiaro che siano stati iniziati dei lavori (e mai terminati) per destinare tali ambienti a un miniappartamento.

A tale proposito lo scrivente sottolinea che all'interno degli elaborati grafici prodotti e derivanti dal rilievo metrico svolto sui luoghi, sono state riportate le destinazioni d'uso degli ambienti reali, rilevate durante il sopralluogo.

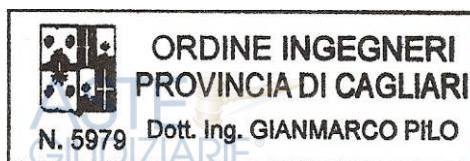


Tale precisazione è estremamente doverosa soprattutto per quanto concerne le soffitte, in quanto, nonostante nelle planimetrie redatte dallo scrivente vengono indicati i vani relativi ad un miniappartamento, appare chiaro che, considerata la conformazione di tali vani, il piano quarto non può essere considerato abitativo e in nessun caso sarà possibile effettuare a livello urbanistico tale cambio di destinazione d'uso, per via della totale assenza dei requisiti igienico sanitari. In particolare, le altezze interne rilevate sono pari a circa 1,16 m quella minima e 2,71 circa quella massima. Alla luce di quanto sopra analizzato in merito al piano soffitte, si sottolinea ulteriormente come tale abuso non risulta sanabile.

Si precisa, infine, che a seguito del dislivello del terreno in cui sorge il maggiore fabbricato, ampiamente analizzato nelle pagine precedenti, vi sono delle incongruenze sulle rappresentazioni grafiche dei piani e le relative nomenclature dei vari livelli.

La maggior parte delle incongruenze non risultano essere sostanziali ma unicamente formali e dunque sanabili, al netto di alcune difformità non sanabili. In particolare, si sottolinea che il piano soffitta non potrà in nessun modo essere destinato ad abitazione, e quindi andrà ripristinata la destinazione d'uso originale. Le vetrate presenti in due verande e i ripostigli realizzati in difformità rispetto al progetto approvato, dovranno essere demoliti. Lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per la sanabilità degli abusi, riportati nel seguito della trattazione, ma tali oneri non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in abitativa. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

L'indicazione di tali oneri è riportata esclusivamente a titolo esplicativo, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione proposta nella presente relazione di perizia, ma decidesse di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile.





In questo caso, oltre agli oneri quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio.

Per quanto concerne la sanatoria delle opere abusive (sanabili), si sottolinea il fatto che in data 28/07/2024 è stato convertito nella Legge n° 105/2024 il DL Salva Casa.

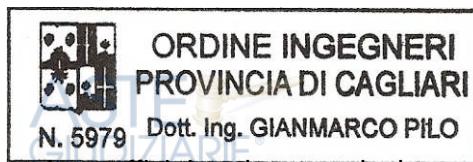
Tale Legge ha come oggetto *"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"* e prevede diverse modifiche al Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001). Pertanto, qualsiasi ipotesi di sanatoria si dovesse intraprendere, il tecnico abilitato e incaricato, dovrà inevitabilmente tenere conto delle modifiche apportate al Testo Unico per l'Edilizia dalla suddetta Legge 105/2024.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, gli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali ammontano a circa 20.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari.

Gli oneri relativi ai nuovi depositi catastali, invece, ammontano a circa 4.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivanti dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Mentre gli oneri legati ai lavori necessari per la rimozione e demolizione degli elementi abusivi e non sanabili, ammontano a circa 30.000,00 € (IVA di legge esclusa), compreso il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

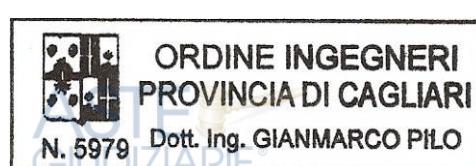
Si sottolinea ulteriormente che gli oneri sopra quantificati non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in abitativa. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.





Si precisa ulteriormente che in caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile, oltre agli oneri sopra quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio. Pertanto, lo stato in cui versa attualmente l'immobile, non consente un immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso e attività.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





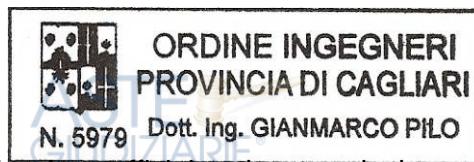
QUESITO 6

Verificare l'esistenza degli attestati di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e dei certificati di prevenzione incendi;

A seguito delle opportune ricerche e analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente sottolinea il fatto che non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica, di cui alla direttiva 2002/91/CE, e alcun certificato di prevenzione incendi, per quanto concerne l'immobile 01 (Santa Luisa).

A tale proposito si precisa che l'immobile 01 risulta attualmente inutilizzato, e non possiede i requisiti igienico sanitari e antincendio, per l'eventuale riutilizzo come centro per l'assistenza degli anziani. In tal caso, necessiterebbe di una completa e importante ristrutturazione, oltre alla messa a norma sia degli ambienti interni che di tutti gli impianti presenti.

Si precisa che, come verrà meglio analizzato nel proseguo della trattazione, la stima dell'immobile 01 in oggetto, verrà effettuata mediante la metodologia per trasformazione, ipotizzando una radicale ristrutturazione dello stabile, con cambio di destinazione d'uso in residenziale. Tale operazione, garantisce inoltre una completa messa a norma dell'immobile, ripristinando così qualsiasi elemento utile al completo rispetto dei requisiti imposti dalla normativa, anche in riferimento alla prestazione energetica e alla prevenzione incendi del fabbricato.



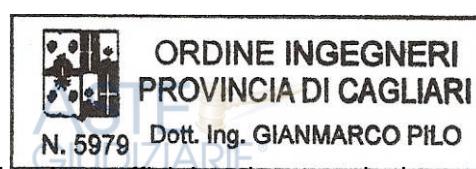


QUESITO 7

Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

A seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritai, lo scrivente ha dedotto che, per quanto concerne l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto della presente relazione di perizia, non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

La situazione risulta diversa per gli ulteriori tre fabbricati costituenti il complesso edilizio che risultano gravati dal vincolo di uso civico che ne forma l'inalienabilità. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda a quanto riportato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





QUESITO 8

Accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;



A seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritai, lo scrivente ha reperito le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti nell'immobile 01 (Santa Luisa) oggetto della presente relazione di perizia.

Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, ed eventuali parti comuni, gravanti sul bene oggetto della presente relazione di perizia.

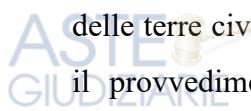
A tale proposito si sottolinea il fatto che l'area cortilizia presente all'interno del complesso immobiliare, identificata con il Subalterno 18, rappresenta un Bene Comune Non Censibile agli immobili ad esso adiacenti. Per tale motivo, in fase di calcolo della superficie commerciale dell'immobile 01, non è stata assegnata al fabbricato alcuna area cortilizia esterna.

Lo scrivente sottolinea il fatto che il subalterno che rappresenta il cortile interno è un Bene Comune Non Censibile per i quattro subalterni che rappresentano i quattro fabbricati componenti il complesso edilizio. In caso di alienazione per lotti dovrà prevedersi la suddivisione del B.C.N.C. nei modi previsti dalla normativa in considerazione dello stato attualmente osservabile.



**QUESITO 9**

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto. A tale proposito è stata svolta 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 aggiornato nel mese di aprile 2012).

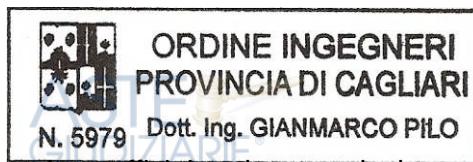
L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con decreto commissoriale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'Agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La cognizione degli elenchi in questione ha evidenziato la presenza parziale degli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio nel vincolo d'uso civico.

A tale proposito si precisa il fatto che l'immobile 01 (Santa Luisa) è escluso dal perimetro vincolato da uso civico. Mentre, i restanti tre immobili che completano l'intero complesso immobiliare, risultano tutt'ora gravati da tale vincolo.

Per ogni doveroso approfondimento circa la tematica in oggetto si rimanda alla consultazione del capitolo 8 – “Presenza di gravami” presente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, oltre che alla consultazione dell'apposita nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024. Nella suddetta nota tecnica è presente un ampio approfondimento circa il vincolo di uso civico gravante su alcuni immobili, nonché l'iter da seguire per la risoluzione di tale tematica. Si sottolinea, infine, come un immobile gravato da uso civico è inalienabile, per tale ragione, la presente trattazione ha come oggetto esclusivamente l'immobile 01 (Santa Luisa), in quanto è attualmente l'unico escluso da tale gravame.

Per qualsiasi approfondimento sull'inventario delle terre civiche, si rimanda alla consultazione dell'Allegato G - Inventario terre civiche.



**QUESITO 10**

Fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di funzionamento;

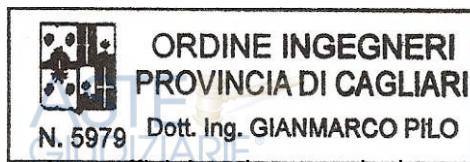
Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile 01 (Santa Luisa) oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo non è stato possibile apprezzare la presenza di un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare, considerata la datata edificazione dell'immobile. È comunque presente la linea prese e la linea di illuminazione interna.

Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione prevalentemente mediante tubi corrugati interni alla muratura, ma in alcuni casi sono state riscontrate delle linee elettriche esterne alla muratura, realizzate mediante canaline in pvc.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici e la cucina.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.



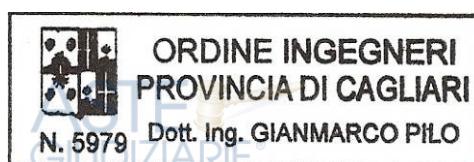
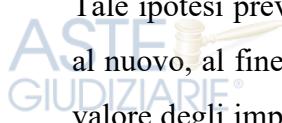


Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in fase di sopralluogo sia stato possibile apprezzare la presenza di qualche scaldacqua elettrico presente in alcuni bagni, che presumibilmente garantiva la produzione dell'acqua calda sanitaria. Inoltre, è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento comprensivo di caldaia installata nel locale tecnico 02 e termosifoni collegati nelle camere dei vari piani. Sono stati anche rilevati alcuni split di condizionamento, sia a pavimento che a parete.

Infine, si segnala che è stata riscontrata la presenza dell'impianto antincendio, di un impianto solare termico installato nel terrazzo 04, e che il vano scala B è dotato di ascensore.

Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

In riferimento alla parte conclusiva del quesito, lo scrivente sottolinea il fatto che gli impianti sopra descritti risultano inutilizzati da svariato tempo e tale condizione ha presumibilmente compromesso il loro funzionamento, andando così ad azzerare il valore. La valutazione economica dell'immobile 01 (Santa Luisa) che è stata effettuata all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, prevede un'ipotesi di trasformazione del fabbricato con annessa ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in abitativo. Tale ipotesi prevede che in fase di ristrutturazione vengano ripristinati tutti gli impianti al nuovo, al fine di rendere l'immobile idoneo al suo futuro funzionamento. Pertanto, il valore degli impianti strutturali dell'immobile 01 (Santa Luisa) si ritiene già ricompreso nel valore di stima dell'intero fabbricato e, tali impianti, non potranno essere venduti separatamente mediante apposito lotto separato dall'immobile, in quanto direttamente finzionali al fabbricato.





QUESITO 11



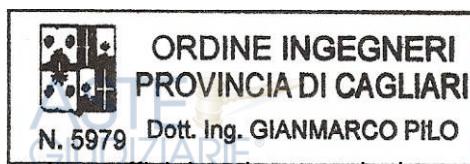
Determinare il valore dei beni immobili, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento;

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente, nel seguito, intende fornire un quadro riepilogativo relativo alla stima dell'immobile 01 (Santa Luisa) oggetto della presente relazione di perizia. In riferimento al presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che all'interno del sopra citato Allegato D – Stima immobiliare, è stato svolto un approfondito studio legato a tutte le qualità dimensionali e peculiari dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Tali qualità dell'immobile, concorrono a formarne il valore ai prezzi vigenti di mercato, oltre alla completa analisi sul metodo di stima, corredata dagli opportuni calcoli, sino alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

In sintesi, per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima analitica a valore di trasformazione.

Tale metodo va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (teoricamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa, identificata dallo scrivente, prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura abitativa.

Tale scelta è dettata dal fatto che un immobile con destinazione d'uso residenziale possiede certamente più mercato, considerata la zona in cui insiste, rispetto ad una struttura ricettiva per anziani.





Pertanto, un'ipotesi di stima che tenga conto di una continuità di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, non si ritiene economicamente vantaggiosa, per via dell'insufficiente mercato relativo ad immobili con la medesima attuale destinazione d'uso, oltre al fatto che l'immobile versa in uno stato tale da non consentire l'immediato utilizzo come struttura sanitaria per anziani, senza comunque un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma di tutti gli impianti e gli ambienti.

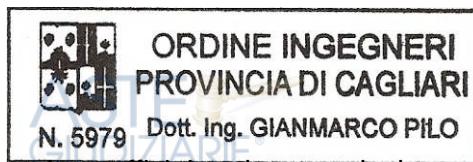
L'alternativa sarebbe quella di valutare una differente trasformazione con cambio di destinazione d'uso in alberghiero. Tale soluzione, però, non si ritiene economicamente vantaggiosa, considerata l'ubicazione dell'immobile e il mercato alberghiero Sassarese. Si ritiene che l'investimento economico per la trasformazione dell'immobile 01 in albergo, non possieda un valido tornaconto economico una volta avviata l'attività.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea ulteriormente come la soluzione economicamente più redditizia, sia quella di valutare l'immobile 01 con il metodo per trasformazione, prevedendo quindi il cambio di destinazione d'uso in abitativa, ovvero la destinazione d'uso con un maggiore mercato nella zona.

Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura abitativa.

Tale intervento prevede di mantenere la stessa conformazione del fabbricato a livello di sagoma e di volumetria generale, così come risulta nella realtà. In linea generale lo stabile necessita di un consolidamento strutturale in diverse zone, il rifacimento di tutti gli impianti, la sostituzione degli infissi sia interni che esterni, e una sostanziale modifica della conformazione degli ambienti interni del fabbricato, con un radicale ripristino di tutte le finiture.

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra esposto in forma sintetica, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, all'interno del quale è riportato l'intero procedimento di stima corredata dagli appositi calcoli e dalle doverose precisazioni e considerazioni al riguardo.





In conclusione, alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato dell'immobile 01 (Santa Luisa) pari a **1.105.873,73 €**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di trasformazione e condotti dallo scrivente nelle condizioni in cui l'immobile debba essere venduto come fabbricato ad uso abitativo, solo una volta che tutte le opere di trasformazione sono state completate. Inoltre, trattandosi di un unico fabbricato, tale bene viene considerato come lotto di vendita unico.



Valore di mercato dell'immobile 01 (Santa Luisa)

in condizione di trasformazione:

€ 1.105.873,73

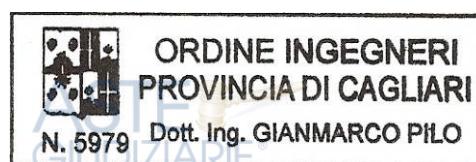
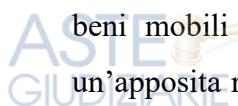
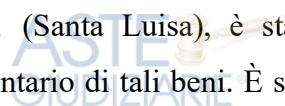
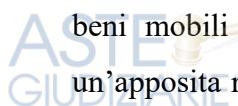
(diconsi euro unmilionecentocinquemilaottocentosettantatre/73)



**QUESITO 12**

Individuare i beni mobili presenti all'interno dei beni immobili di proprietà della fallita [REDACTED] provvedendo ad una loro descrizione (marca, modello, eventuale numero di matricola, stato del bene), alla loro commerciabilità (rilevando la presenza o meno del marchio CE) ed alla stima del loro valore attuale;

In riferimento al presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che in merito ai beni mobili identificati all'interno dell'immobile 01 (Santa Luisa), è stata redatta un'apposita relazione di valutazione, con annesso inventario di tali beni. È stata inoltre effettuata la suddivisione dei beni mobili in appositi lotti di vendita. Pertanto, per maggiori approfondimenti in merito, si rimanda alla consultazione della relazione riferita ai beni mobili, di supporto alla presente trattazione.





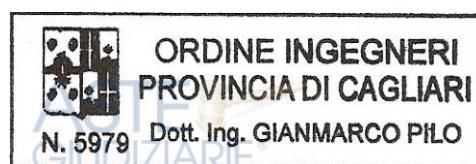
QUESITO 13



Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;



La presente relazione di perizia, corredata da tutti gli Allegati di supporto, si ritiene ampiamente esaustiva in riferimento ai risultati delle indagini svolte durante le operazioni peritali, atti a fornire una compiuta e completa risposta ai quesiti peritali in oggetto.





QUESITO 14

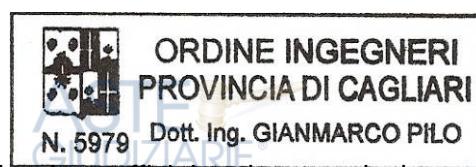


Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



In riferimento al presente quesito peritale, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica immobile 01 (Santa Luisa), all'interno del quale lo scrivente ha riportato le immagini elaborate durante il sopralluogo effettuato nel

fabbricato oggetto della presente relazione di perizia.





QUESITO 15



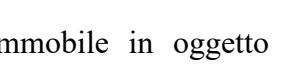
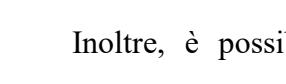
Allegare alla relazione la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



Alla luce di quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che è stato redatto un apposito allegato con tutta la documentazione catastale relativa all'immobile 01 oggetto della presente relazione di perizia, reperita a seguito delle dovute ispezioni svolte durante le operazioni peritali. Tale documentazione è consultabile all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale ed è completo di visure catastali storiche, planimetrie, elenco e mappe subalterni, oltre all'estratto di mappa della zona in cui è ubicato il complesso immobiliare. Un'ulteriore analisi catastale è stata inoltre svolta in maniera dettagliata all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per qualsivoglia approfondimento.



L'esito dell'accesso agli atti svolto dallo scrivente durante le operazioni peritali è interamente riportato all'interno dell'Allegato B.01.1 - Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 01 - Santa Luisa) EDILIZIA PRIVATA e all'interno dell'Allegato B.01.2 - Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 01 - Santa Luisa) PRATICHE SUAP. Tale Allegato contiene tutti i titoli edilizi reperiti, relativi esclusivamente all'immobile 01 (Santa Luisa).



Inoltre, è possibile consultare le planimetrie dell'immobile in oggetto all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, redatte dallo scrivente, derivanti dalle acquisizioni e dal rilievo metrico svolto dallo scrivente sui luoghi.

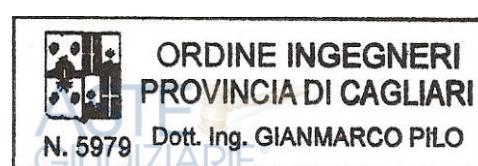


L'immobile 01 in oggetto risulta attualmente libero e inutilizzato, e, per tale motivo, non è stato reperito alcun contratto di locazione in merito.



Il fabbricato in oggetto è di proprietà della Fondazione Onlus fallita, denominata “[REDACTED]” ed è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte del Direttore della struttura, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

In riferimento alla parte conclusiva del presente quesito, lo scrivente sottolinea che tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto, è stata regolarmente acclusa alla presente relazione di perizia, mediante appositi Allegati, come da elenco riportato puntualmente nella parte conclusiva della trattazione.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





QUESITO 16

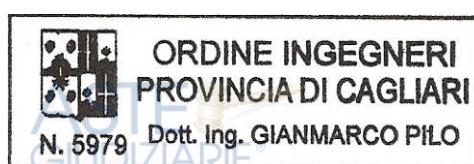
Redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



Come previsto dal presente quesito peritale, lo scrivente ha redatto un apposito allegato, denominato Allegato H – Scheda riassuntiva immobili, in cui viene riportata una scheda riepilogativa relativa all’immobile 01 oggetto della presente relazione di perizia.

In tale allegato sono stati riportati, come richiesto, gli identificativi catastali e una breve descrizione dell’immobile, estendendo tale scheda riassuntiva anche al valore finale di stima, di modo da ottenere un quadro generale completo.

Per una maggiore ed approfondita analisi sull’immobile in oggetto, si rimanda alla consultazione dell’Allegato D – Stima immobiliare, nonché dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, dai quali è scaturito il presente allegato.





CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, relativo alle analisi riguardanti l'immobile 01 (Santa Luisa), ricompreso nel maggiore complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, a sua volta facente parte del più ampio patrimonio immobiliare della Fondazione Onlus fallita, denominata “[REDACTED]”, 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. Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare in capo alla sopra citata fondazione fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative.

Sassari li 27/08/2024

In Fede,

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Elenco degli Allegati:

Allegato A.01 – Documentazione fotografica (Immobile 01 – Santa Luisa);

Allegato B.01.1 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 01 – Santa Luisa)

EDILIZIA PRIVATA;

Allegato B.01.2 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 01 – Santa Luisa)

PRATICHE SUAP;

Allegato C – Documentazione catastale;

Allegato D – Stima Immobiliare;

Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo;

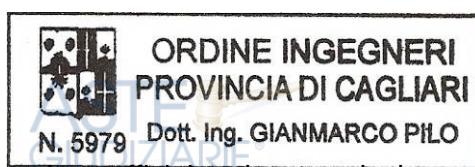
Allegato F – Ispezioni ipotecarie;

Allegato G – Inventario terre civiche;

Allegato H – Scheda riassuntiva immobili;

Allegato I – Documentazione amministrativa;

Allegato L – Riscontro usi civici.



N. 5979

Dott. Ing. GIANMARCO PILO