

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] N.7/2023

**Relazione di Consulenza Tecnica
relativa all'immobile ubicato in Via Leopardi, Sassari**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore:

Dott. Francesco Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa.....	4
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	6
3. Individuazione dell'immobile	8
4. Descrizione dell'immobile, dell'intorno e del maggiore fabbricato	10
5. Individuazione del bene mediante confini catastali	16
6. Accertamenti e visure ipocatastali	17
7. Caratteristiche urbanistiche.....	20
8. Stato di possesso dell'immobile.....	21
9. Presenza di gravami	22
10. Storia progettuale ed eventuali abusi dell'immobile.....	23
11. Consistenza dell'immobile.....	25
12. Stima dell'immobile.....	29
13. Conclusioni	36
Elenco degli allegati:	36

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n° 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato 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.

Ulteriormente, in data 04/02/2026 è stata conferita allo scrivente C.T.U. un'integrazione di incarico da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu, relativa alla verifica di congruità del valore proposto dall'offerente, relativo ad un ulteriore immobile recentemente ricompreso nel maggiore patrimonio della ditta fallita, a seguito di un lascito testamentario.

In particolare, è stata devoluta alla [REDACTED] fallita, denominata "[REDACTED]", la quota del 50% dell'intera proprietà dell'immobile ubicato in Sassari, Via Giacomo Leopardi n° 8, censito al N.C.E.U. al Foglio 72, Particella 651, Sub. 1.

L'altra quota del 50% dell'intera proprietà è detenuta, in forza del medesimo lascito testamentario, dalla [REDACTED] - E.F., [REDACTED]

[REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Tale quota di proprietà è stata devoluta mediante testamento olografo pubblicato con Atto a Rogito del Dott. Giovanni Maniga, Notaio in Sassari, in data 03 aprile 2024, Rep. n° 265299/29638. L'accettazione di eredità con beneficio di inventario è stata trascritta in data 13/03/2025, R.P. n° 3415, R.G. n° 4328, a seguito della morte del de cuius, ovvero la Signora [REDACTED], avvenuta in data 05/02/2024.

Tale tematica, oltre alla valutazione dell'immobile in oggetto, verranno meglio approfondite nel proseguo della trazione.

Il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 13 della legge 132/2025, informa il G.D., la Curatela, e chiunque rivendichi diritti di qualsiasi genere sulle proprietà (di qualsiasi genere) oggetto della presente relazione di perizia, che nel corso dell'esecuzione dell'incarico conferito non ha ricorso all'impiego di sistemi di Intelligenza Artificiale ("I.A."), per svolgere sia attività strumentali e/o di supporto all'attività professionale sia attività tecniche specialistiche. Lo scrivente sottolinea il fatto che il risultato derivato dalle analisi svolte, sia oggetto delle risposte ai quesiti forniti che della predisposizione degli allegati, è frutto di sforzo unicamente intellettuale e personale, frutto della propria preparazione tecnica e del proprio bagaglio esperienziale, oggetto di una verifica attenta e accurata da parte dello scrivente tecnico, sia in sede di generazione del prodotto che di controllo delle fonti.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come anticipato in precedenza, la presente trattazione riguarderà esclusivamente l'immobile ubicato in Sassari, Via Giacomo Leopardi n° 8, censito al N.C.E.U. al Foglio 72, Particella 651, Sub. 1, del quale la società oggetto della presente procedura fallimentare, ovvero la Fondazione Onlus fallita denominata "[REDACTED]", detiene il 50% della proprietà. L'altra quota del 50% dell'intera proprietà è detenuta, in forza del medesimo lascito testamentario, dalla [REDACTED]

Si precisa sin d'ora che la valutazione nel seguito elaborata, sarà riferita all'intera proprietà dell'immobile, e verranno successivamente indicate le quote spettanti ai due soggetti proprietari sopra identificati.

La presente relazione di perizia scaturisce da una formale integrazione di incarico fornita al sottoscritto C.T.U., rispetto alla precedente nomina per lo svolgimento delle attività immobiliari del fallimento in oggetto n. 7/2013, da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu, e della ulteriore ditta comproprietaria, relativa alla verifica di congruità del valore proposto dall'offerente, relativo all'immobile in oggetto.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 14/03/2025, successivamente alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte del Curatore fallimentare per conto della fondazione fallita, eseguita in data 13/03/2025. In tale circostanza lo scrivente provvedeva ad analizzare la documentazione fornita dalla Curatela. Nella giornata del 20/03/2025, lo scrivente iniziò le prime analisi catastali mediante l'acquisizione della planimetria catastale dell'immobile.

In data 31/03/2025, invece, lo scrivente inviava regolare istanza di accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Sassari, protocollata in data 03/04/2025 al n° 0064993. A seguito di tale istanza, l'U.T.C. di Sassari, ufficio Edilizia Privata, inviava allo scrivente il fascicolo richiesto in modalità telematica, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative all'immobile in oggetto.

Nella medesima giornata del 31/03/2025 lo scrivente proseguiva le analisi catastali acquisendo la visura storica dell'immobile, relativa al N.C.E.U., oltre alla visura storica del terreno nel quale insiste il maggiore fabbricato.

Il data 28/03/2025 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del soggetto esecutore testamentario.

Nella stessa circostanza è stata reperita la mappa censuaria del foglio catastale nel quale insiste l'immobile oggetto di valutazione, relativa sia all'intero Foglio 72 censito al N.C.T., che alla mappa delle particelle limitrofe alla particella 651 in oggetto.

Le analisi catastali venivano completate nella giornata del 19/02/2026, acquisendo la visura catastale storica dell'immobile censito al N.C.E.U. di Sassari, aggiornata all'attualità, di modo da analizzare dettagliatamente gli attuali intestati catastali.

Nella medesima giornata del 19/02/2026 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie e sono state acquisite tutte le trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di presente studio.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle opportune analisi svolte nel proseguo della trattazione.

3. Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia coincide con un appartamento, ubicato al piano terra rialzato del maggiore fabbricato sito nel territorio comunale di Sassari, precisamente nella via Giacomo Leopardi n° 8.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 72, Particella 651, Subalterno 1. L'unità immobiliare è identificata con la categoria catastale A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza 4 vani.

Il maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'appartamento in oggetto, insiste nel terreno censito al N.C.T. del medesimo Comune, al Foglio 72, Particella 651.

L'immobile in oggetto è di proprietà per la quota pari a 1/2 della Fondazione Onlus fallita, denominata "[REDACTED]", con sede in Sassari, codice fiscale n° [REDACTED].

La restante quota pari a 1/2, invece, è in capo alla [REDACTED]

[REDACTED]", così come riportato nel verbale d'inventario stipulato in data 16/12/2024 dal Dott. Giovanni Maniga, Notaio in Sassari, identificato con Rep. n° 264609, Fascicolo n° 29860.

Per quanto concerne la quota in capo alla "[REDACTED]", si precisa che è stata accettata l'eredità da parte del Dott.

Sotgiu Francesco in qualità di Curatore Fallimentare della presente procedura, mediante atto del 06/03/2025 stipulato dal Dott. Manlio Pitzorno, Notaio in Sassari, Rep. n° 71962, Fascicolo n° 41515. Tale accettazione di eredità risulta trascritta a Sassari in data 13/03/2025, R.P. n° 3415, R.G. n° 4328.

Mediante lo studio ipotecario svolto, nel seguito meglio analizzato, è stata individuata anche l'accettazione di eredità della [REDACTED]

[REDACTED]", trascritta in data 15/01/2025, R.P. n° 442, R.G. n° 612.

Infine, è doveroso sottolineare che a livello catastale lo scrivente ha rilevato un'incongruenza sugli intestati dell'immobile. In particolare, effettuando una visura storica dell'immobile aggiornata all'attualità, l'appartamento in oggetto risulta ancora intestato al de cuius.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa ulteriormente che la valutazione nel seguito elaborata, sarà riferita all'intera proprietà dell'immobile, e verranno successivamente indicate le quote spettanti ai due soggetti proprietari sopra identificati.

4. Descrizione dell'immobile, dell'intorno e del maggiore fabbricato

L'unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è ricompreso nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno compreso tra via Leopardi, via Ploaghe e via Manzoni a Sassari.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 72, Particella 651, Subalterno 1, si sviluppa interamente al piano rialzato, e ha una destinazione d'uso abitativa.

L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, ricade in una zona periferica di Sassari, precisamente nel quartiere Monte Rosello. In tale zona sono presenti alcune strutture collettive come i parchi pubblici "Emanuela Loi" e Baddimanna ed alcune strutture sportive quali lo Stadio dei Pini "Tonino Siddi" e la sede della Polisportiva Sassarese. Inoltre il maggior fabbricato che ricomprende l'immobile in oggetto dista circa 300 metri, in linea d'aria, dalla Questura di Sassari.

L'immobile in oggetto ricade nella zona Nord del quartiere Monte Rosello che risulta a sua volta posizionato a Nord-Ovest rispetto al centro cittadino di Sassari, dal quale dista circa 1,5 Km in linea d'aria. Sassari è posizionata nel versante Nord – Nord/Ovest della Sardegna, conta circa 120 mila abitanti ed è uno dei centri più importanti della regione. La città dispone di collegamenti stradali con le città vicine più importanti come Alghero e Olbia ed è collegata dalla SS 131 e dalla linea ferroviaria, con il capoluogo della regione, ovvero Cagliari.

Il maggiore fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento. Il tetto del maggiore fabbricato risulta in laterocemento a doppia falda, con manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio. Inoltre, il fabbricato è composto nel suo complesso da quattro piani fuori terra.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 72, Particella 651, Subalterno 1, si sviluppa interamente al piano rialzato, e ha una destinazione d'uso abitativa. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Giacomo Leopardi in corrispondenza del portoncino condominiale, dal quale si accede alle scale anch'esse condominiali, che conducono ai vari piani dell'intero stabile.

Dal pianerottolo ubicato al piano rialzato del vano scala condominiale, procedendo in direzione Ovest/Nord-Ovest si giunge alla porta di ingresso dell'appartamento. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 008 dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Da tale porta si accede al primo ambiente dell'immobile, denominato Ingresso, il quale ha una forma grossomodo assimilabile ad un rettangolo e si estende per una superficie pari a circa 4,00 mq.

Il suddetto portone di ingresso è installato nella parete Est/Sud-Est di tale ambiente.

Da tale vano si accede, procedendo in direzione Ovest/Nord-Ovest, al soggiorno che si estende per circa 15,50 mq in una forma planimetrica rettangolare. Tale vano dispone di una finestra posizionata nella parete Sud/Sud-Ovest che gli garantisce la corretta illuminazione ed areazione. Si precisa che nell'accesso al soggiorno non è presente alcun infisso che ne regoli il passaggio.

Tali ambienti sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 009 e la n° 017 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Invece, nella zona Sud-Est del soggiorno si trova la porta che consente l'ingresso al vano denominato studio che riporta una forma planimetrica irregolare estesa per circa 6,50 mq. Nella parete opposta al suo ingresso, lo studio dispone di una finestra che, al pari di quella del soggiorno, risulta ubicata nel prospetto Sud/Sud-Ovest del maggior fabbricato. Inoltre, nell'angolo Sud-Ovest dello studio è stata ricavata una nicchia. Tali elementi descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 018 e la n° 025 del già citato Allegato A.

Dal vano ingresso, procedendo in direzione Nord/Nord-Est, si trovano due ingressi che permettono l'accesso a due vani ovvero il cucinotto ed il bagno, che dunque risultano affiancati. Il cucinotto si estende per circa 4,00 mq in una forma planimetrica rettangolare. La sua parete Est/Sud-Est è occupata dalla zona cottura e nella sua parete Nord/Nord-Est è stata posizionata una finestra. Il bagno si estende invece per circa 2,50 mq in una forma planimetrica rettangolare ad al suo interno sono stati installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet, una doccia ed un lavabo. Nella sua parete Nord/Nord-Est è stata posizionata una finestra che pertanto risulta affiancata nel prospetto del fabbricato a quella del cucinotto. Le foto relative a questi due ambienti sono visibili nell'allegato A – Documentazione fotografica alle foto comprese tra la n° 027 e la n° 037.

All'ultimo ambiente compreso all'interno dell'immobile si accede procedendo in direzione Ovest/Nord-Ovest dall'ingresso. Tale vano, denominato camera, riporta una forma planimetrica rettangolare estesa circa 13,00 mq ed ha nella sua parete Nord/Nord-Est una finestra che garantisce la corretta areazione ed illuminazione. Nell'angolo Sud-Est della camera, in corrispondenza della porta di accesso, è stata ricavata una nicchia di forma triangolare. Le foto relative a questo ambiente sono visibili nelle foto comprese tra la n° 038 e la n° 042 dell'Allegato A – documentazione fotografica.

Infine, si precisa che tutte le finestre degli ambienti compresi nell'immobile in oggetto sono state posizionate in una nicchia ricavata nelle pareti, profonda circa 25 cm, come è visibile nelle foto citate nella descrizione di ogni ambiente.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'appartamento oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente, sia per quanto riguarda gli infissi, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'ingresso dell'unità immobiliare è garantito da un portoncino in legno di semplice fattura, ad anta singola a battente, dotato di serratura di sicurezza.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata prevalentemente con elementi in gres porcellanato di forma irregolare e di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti. Nel bagno la pavimentazione è stata realizzata tramite elementi di gres porcellanato quadrati, di colore chiaro posati con inclinazione di 45 gradi rispetto alla direzione principale delle pareti.

La porzione inferiore delle pareti verticali di tali ambienti è dotata di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali del bagno e del cucinotto non dispongono di un battiscopa ma risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato, disposte con il lato parallelo al piano di calpestio, fino ad un'altezza di 2,50 m circa, valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, al pari dei soffitti ad eccezione del cucinotto la cui copertura risulta intonacata e tinteggiata con vernice di colore blu.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento risulti uniforme, attestandosi su un valore pari a 2,80 m circa ad eccezione del cucinotto in cui l'altezza della copertura dal piano di calpestio si attesta ad un valore di 2,74 m.

Gli infissi interni di separazione tra i vari ambienti sono costituiti da porte tamburate in legno con serramenti in metallo di colore dorato. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in legno e vetro singolo a due ante con chiusura a battente, ad eccezione delle finestre del bagno e del cucinotto che risultano ad anta singola. Al loro oscuramento provvedono delle persiane in legno. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in granito dello spessore di 2-3 cm.

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 – Documentazione fotografica.

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 particolare, in prossimità della porta di ingresso è posta una nicchia che contiene un quadro di protezione ed il contatore relativo alla fornitura dell'energia elettrica, che provvede ad alimentare le diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici e la zona cottura del cucinotto in cui è presente anche una predisposizione all'installazione di elettrodomestici quali una lavatrice o una lavastoviglie.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio che comprende l'immobile in oggetto, sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano sul piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'immobile vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina attraverso il collettore condominiale.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda uno scaldino elettrico installato all'interno del bagno.

Si segnala, inoltre, che in sede di sopralluogo sono stati rilevati due split di climatizzazione, installati rispettivamente nel soggiorno e nella camera. Le unità esterne di tali condizionatori sono installate nei prospetti del fabbricato.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda per uso sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia attualmente non occupata, utilizzata e dunque non sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Lo scrivente ha rilevato fenomeni di umidità di risalita che ha causato degli scrostamenti della vernice specialmente nella zona dell'ingresso dell'immobile e della camera.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile non utilizzato da circa due anni, epoca in cui è deceduta la precedente proprietaria.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Fondazione [REDACTED] fallita "[REDACTED]" per una quota del 50% di proprietà mentre il restante 50% risulta intestato alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore dei soggetti sopra citati (si veda a tal proposito l'Allegato F – Ispezioni ipotecarie).

L'immobile risulta attualmente libero e non utilizzato e l'ispezione dei luoghi è stata consentita dall'esecutore testamentario della precedente proprietaria, presente durante la raccolta del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica, dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo e dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie in cui sono contenute le informazioni utilizzate per redigere il presente capitolo

5. Individuazione del bene mediante confini catastali

L'immobile in oggetto è un appartamento ubicato al piano terra rialzato del maggiore fabbricato sito nel territorio comunale di Sassari, precisamente nella via Giacomo Leopardi.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari, al Foglio 72, Particella 651, Sub. 1, e possiede una categoria catastale A/4 – Abitazione di tipo popolare, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto si articola in quattro piani fuori terra e insiste al N.C.T. del Comune di Sassari, al Foglio 72, Particella 651, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Durante le analisi catastali svolte, non è stata reperita nell'archivio telematico di riferimento, la mappa subalterni dell'intero fabbricato. Pertanto, non è possibile identificare i confini relativi al catasto fabbricati. Si precisa ulteriormente che l'appartamento si sviluppa interamente al piano terra rialzato del maggiore fabbricato. Nel lato esposto ad Est – Sud/Est l'appartamento confina parzialmente con il vano scala condominiale e parzialmente con un'altra unità immobiliare. I restanti confini si affacciano all'esterno del fabbricato.

Nel seguito, lo scrivente andrà a determinare i confini riferiti al catasto terreni relativi al lotto nel quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 72 Particella 651.

Tale Particella confina sul lato Nord/Ovest con la via Giacomo Leopardi, particella 2029, mentre nel lato Sud/Est confina con la particella 652. Il lato esposto a Sud/Ovest, invece, confina parzialmente con la via Leopardi e parzialmente con la particella 1204. Infine, il lato esposto a Nord/Est confina parzialmente con la via Leopardi e parzialmente con la particella 1205.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

6. Accertamenti e visure ipocatastali

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha svolto accurate verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, competente per territorio, nella ricerca di formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto.

A seguito di interrogazione della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo dell'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 72, Particella 651, Subalterno 1, sono stati raccolti i seguenti dati:

1. TRASCRIZIONE del 11/02/1991 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 1842 Pubblico ufficiale MACCIOCU GESUINO Repertorio 16853 del 14/01/1991
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 13061 Registro Generale 18036 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/1054 del 03/11/1993
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 21/11/2003 - Registro Particolare 18186 Registro Generale 23656 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 56110/14638 del 28/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 15/01/2025 - Registro Particolare 442 Registro Generale 612 Pubblico ufficiale DI TARSIA DI BELMONTE FRANCESCO EDOARDO Repertorio 14470/10574 del 19/12/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

5. TRASCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 3415 Registro Generale 4328 Pubblico ufficiale PIZZORNO MANLIO Repertorio 71962/41515 del 06/03/2025
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Le Ispezioni ipotecarie svolte dallo scrivente sono interamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, al quale si rimanda per la consultazione.

Alla luce di quanto sopra riportato, lo scrivente sottolinea che nell'immobile in oggetto, non grava alcuna **Trascrizione Pregiudizievole**.

L'**atto di provenienza** dell'immobile oggetto della presente trattazione, invece, è identificato nelle due accettazioni di eredità effettuate da parte delle due Fondazioni a cui il de cuius ha devoluto per testamento olografo.

In particolare, le note di riferimento sono le seguenti:

4. TRASCRIZIONE del 15/01/2025 - Registro Particolare 442 Registro Generale 612 Pubblico ufficiale DI TARSIA DI BELMONTE FRANCESCO EDOARDO Repertorio 14470/10574 del 19/12/2024
5. TRASCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 3415 Registro Generale 4328 Pubblico ufficiale PIZZORNO MANLIO Repertorio 71962/41515 del 06/03/2025

Si precisa che per quanto concerne l'accettazione dell'eredità della quota in capo alla "[REDACTED]", è possibile consultare gli atti originali, interamente riportati all'interno dell'Allegato D – Documentazione amministrativa. In particolare, in tale Allegato è presente il verbale d'inventario stipulato in data 16/12/2024 dal Dott. Giovanni Maniga, Notaio in Sassari, identificato con Rep. n° 264609, Fascicolo n° 29860, oltre all'atto di accettazione di eredità e la relativa trascrizione.

L'atto di provenienza dell'immobile sopra menzionato, però, non soddisfa la provenienza ventennale. Per tale motivo occorre analizzare il precedente passaggio di proprietà dell'immobile, ovvero quello con il quale il de cuius, la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ha acquisito la piena proprietà dell'unità immobiliare.

3. TRASCRIZIONE del 21/11/2003 - Registro Particolare 18186 Registro Generale 23656 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 56110/14638 del 28/10/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Tale atto di compravendita soddisfa la provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto del presente studio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – ispezioni ipotecarie.

7. Caratteristiche urbanistiche

L'unità immobiliare oggetto di stima è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. Nello svolgimento delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo al quale è soggetto l'immobile.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sassari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 – *ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento*.

La disciplina riguardante la zona urbanistica B e la sottozona B1, viene trattata all'interno degli Articoli 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari, ai quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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

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

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

8. Stato di possesso dell'immobile

Secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, si è identificato lo stato di possesso dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia. L'immobile in oggetto coincide con un appartamento, ubicato al piano terra rialzato del maggiore fabbricato sito nel territorio comunale di Sassari, precisamente nella via Giacomo Leopardi n° 8.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 72, Particella 651, Subalterno 1.

Come sottolineato più volte, la [REDACTED] "[REDACTED] [REDACTED]", oggetto della presente procedura fallimentare, detiene esclusivamente il 50% dell'intera proprietà dell'immobile. L'altra quota del 50% dell'intera proprietà è detenuta, in forza del medesimo lascito testamentario, dalla [REDACTED]

[REDACTED] sede secondaria [REDACTED] [REDACTED]

All'epoca dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava del tutto libero e privo di eventuale occupazione e/o utilizzo noto allo scrivente o rilevabile sui luoghi.

L'accesso all'immobile è stato garantito dall'esecutore testamentario, che detiene le chiavi di accesso, il quale ha regolarmente consentito l'ingresso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

9. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di valutazione.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda alle eventuali ulteriori informazioni in possesso della Curatela.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice Delegato, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Ulteriormente, si sottolinea il fatto che lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito 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 commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico. Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato G - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile in oggetto di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

10. Storia progettuale ed eventuali abusi dell'immobile

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.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, nel quale sono riportati i titoli edilizi raccolti, forniti dall'U.T.C. di Sassari. Mentre, le planimetrie dell'immobile redatte dallo scrivente sono riportate nell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Si precisa che la documentazione fornita dall'U.T.C. di Sassari risulta incompleta e frammentaria. Sono stati forniti alcuni elaborati grafici ma non il vero e proprio titolo edilizio. Dai documenti analizzati si evince che comunque la realizzazione del fabbricato risale orientativamente all'epoca compresa tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60. Pertanto, l'edificazione del maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile in oggetto, risulta antecedente alla data del 01/09/1967, ovvero con l'entrata in vigore della legge ponte (Legge n° 765 del 06/08/1967).

Le difformità più rilevanti riscontrate dal confronto tra la planimetria tipo rilevata del fascicolo fornito dall'U.T.C. di Sassari, e le planimetrie elaborate dallo scrivente derivate dal rilievo metrico svolto sui luoghi, risultano prevalentemente riconducibili a opere interne e quindi suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità, previa interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Anche a livello catastale sono state riscontrate difformità formali, suscettibili di sanatoria mediante il deposito di una nuova planimetria catastale.

Infine, è doveroso sottolineare che a livello catastale lo scrivente ha rilevato un'incongruenza anche sugli intestati dell'immobile. In particolare, effettuando una visura storia dell'immobile aggiornata all'attualità, l'appartamento in oggetto risulta ancora intestato al de cuius.

Pertanto, si rende necessaria la voltura catastale in favore delle due fondazioni attualmente proprietarie per una quota del 50% ciascuna, in base agli effetti dell'accettazione dell'eredità. Come sottolineato in precedenza, una delle due fondazioni in oggetto, è la "[REDACTED]", soggetto attualmente fallito e oggetto della presente procedura fallimentare. L'altra quota del 50% dell'intera proprietà è detenuta, in forza del medesimo lascito testamentario, dalla [REDACTED], Stato [REDACTED]

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione progettuale analizzata, lo scrivente sottolinea l'impossibilità di svolgere un puntuale e certo raffronto tra lo stato assentito e lo stato reale dell'immobile, di modo da determinare esattamente le difformità presenti. L'analisi svolta è stata del tutto sommaria, in funzione degli elementi frammentari forniti dall'U.T.C. di Sassari.

Pertanto, in forma cautelativa, lo scrivente ritiene necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali, 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. Inoltre, si rende necessario calcolare anche gli oneri per il nuovo deposito della planimetria catastale, in quanto sono emerse difformità tra quanto rappresentato catastalmente e quanto rilevato in situ, e della relativa voltura catastale, per il corretto allineamento degli intestati.

Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto.

Gli oneri necessari per le bonifiche urbanistiche e catastali ammontano complessivamente a circa 8.000,00 € (IVA di legge esclusa).

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

11. Consistenza dell'immobile

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'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. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R – Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, più precisamente nella categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

“Criteri generali

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*



4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

[...]



Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*



- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*



- b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

- *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
- *del 25 per cento qualora non comunicanti;*



- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

- *del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
- *del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.*



d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 - Pagina 12 la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1."

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni, destinati ad ospitare l'intero appartamento. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Il riepilogo dell'area conteggiata, utile a stabilire la consistenza, viene riportata nella Tavola 2.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

<i>Appartamento</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva (mq)</i>
<i>Piano Terra rialzato</i>			
Ingresso	3,90	1,00	3,90
Studio	6,52	1,00	6,52
Soggiorno	15,64	1,00	15,64
Camera	13,15	1,00	13,15
Bagno	2,47	1,00	2,47
Cucinotto	3,93	1,00	3,93
Totale superficie netta di pavimento	45,61	1,00	45,61
Incremento tamponature e tramezzi (36,592%)	16,69		
Totale superficie lorda	62,30		62,30

In riferimento alla tabella sopra riportata, si può quindi definire la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, la quale è pari a **62,30** mq.

12. Stima dell'immobile

L'immobile oggetto di stima, di proprietà per la quota pari a 1/2 della Fondazione Onlus fallita denominata "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], CF [REDACTED], P.IVA [REDACTED], risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari, al Foglio 72, Particella 651, Sub. 1, e si sviluppa interamente al piano terra rialzato del maggiore fabbricato nel quale insiste.

La restante quota di proprietà pari a 1/2, è in capo ad un ulteriore [REDACTED] esclusa dalla presente procedura.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto si articola in quattro piani fuori terra, ed è edificato nel lotto di terreno sito in Sassari, via Giacomo Leopardi. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 72 Particella 651, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Stato progettuale approvato presso il Comune di Sassari;
- Visure ipotecarie;
- Visure catastali;
- Planimetria del N.C.E.U. relativa alla Particella censita al Foglio 72, Particella 651, Sub. 1, sita nel Comune di Sassari;
- Stralcio del P.U.C. vigente del Comune di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.
- Immagini sul Piano Paesaggistico Regionale.

È stato poi eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile attraverso il sopralluogo condotto dallo scrivente nella giornata del 28/03/2025.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quello oggetto di perizia, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente.

Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso Abitativo nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia. Risulta evidente il fatto che all'interno dell'area geografica di riferimento è presente e risulti apprezzabile un accettabile mercato immobiliare di riferimento per la destinazione d'uso Abitativa.

Le rilevazioni ottenute sono relative al secondo semestre 2025 e all'inizio del primo semestre 2026, e i mq indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 80 m² commerciali, trilocale al secondo piano senza ascensore ubicato in Via Giacomo Leopardi a Sassari. Oggetto di vendita a 788,00 €/m²;
2. 87 m² commerciali, trilocale al terzo piano senza ascensore ubicato in Via Ploaghe a Sassari. Oggetto di vendita a 862,00 €/m²;
3. 80 m² commerciali, trilocale al primo piano senza ascensore ubicato in Via Vittorio Alfieri a Sassari. Oggetto di vendita a 793,00 €/m²;

I dati sopra elencati sono relativi ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e sul territorio locale.

Da queste e da altre rilevazioni effettuate, il prezzo per metro quadro commerciale per immobili ad uso abitativo, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 814,33 €/m², ottenuto prendendo in considerazione il valore medio dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse.

RILEVAZIONI INDIRETTE CON L'ESAME DEI RAPPORTI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 1° semestre 2025).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.

I dati riportati dal predetto centro studio, per mq di immobili con destinazione del tipo "Residenziale", con tipologia "Abitazioni di tipo economico" e stato conservativo "normale" per la Fascia/Zona: "Periferica/MONTE ROSELLO - SACRO CUORE", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. €/mq 750,00 max. €/mq 1.100,00.

Ulteriormente sono state esaminate le osservazioni ricavate dal Borsino Immobiliare, che pubblica periodicamente un listino prezzi realizzato da personale tecnico qualificato relativo alla compravendita e alla locazione relative a tutte le trattazioni relative ai centri italiani. Il portale Internet "Borsino Immobiliare" è gestito dalla Borsino Service S.r.l. con sede a Roma in via Grazia Deledda 38, contiene diversi strumenti di calcolo utili alle valutazioni immobiliari.

I valori pubblicati nel portale risultano “statistici” e vengono di continuo aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

I dati vengono reperiti dai principali portali immobiliari nazionali, la rete di referenti locali, l'Agenzia delle Entrate OMI, l'Istat e la Banca d'Italia. Nel portale ogni territorio comunale è stato suddiviso in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori indicati nel portale sono riferiti al metro quadro commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare “tipo” ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

1.1.1 L'ultimo listino pubblicato fornisce i seguenti valori unitari massimi (prima fascia, ubicazione di maggiore pregio), medio e minimi (seconda fascia, ubicazione di minor pregio) di vendita relativi ad immobili ad uso “Abitazioni civili” ubicati nella zona “MONTE ROSELLO SACRO CUORE” di Sassari:

- Borsino Immobiliare (Abitazioni in stabili di fascia media):

min. 720,00. €/mq, medio 862,00 €/mq, max. 1.003,00 €/mq

Lo scrivente ritiene corretto considerare i due valori minimi suggeriti dagli Osservatori sopra elencati. Pertanto, la media tra i due valori minimi considerati, fornisce un valore unitario pari a 735,00 €/mq.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'ipotetico immobile oggetto di valutazione, pari a 814,33 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 735,00 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 774,67 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 774,67, prima definito, alla superficie commerciale dell'immobile in oggetto precedentemente valutata, considerato come pertinenza di un'abitazione tipo, si ottiene quanto di seguito riportato:

$$\text{€/m}^2 774,67 \times S = \text{€/m}^2 774,67 \times 62,30 \text{ m}^2 = \text{€ } 48.261,94$$

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

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato cautelativamente gli oneri amministrativi, omnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, oltre agli oneri catastali, i quali complessivamente ammontano a 8.000,00 €, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo della stima effettuata ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione d'uso residenziale come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente e che tiene conto dello stato dei luoghi

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Immobile ad uso abitativo	62,30	45,61	0,00
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			€ 774,67
Valore derivante da stima			€ 48.261,94
A detrarre oneri per bonifiche amministrative e catastali			- € 8.000,00
Valore di mercato dell'immobile			€ 40.261,94

Valore di mercato dell'immobile:

40.216,94 €

(diconsi euro quarantamila duecentosedici/94)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Si ribadisce ulteriormente che il valore di mercato sopra raggiunto, relativo all'intera proprietà dell'immobile in oggetto, è da intendersi al 50% in capo alla [REDACTED] fallita "[REDACTED]", e per il restante 50% in capo alla [REDACTED], esclusa dalla presente Procedura Fallimentare. Le suddette percentuali corrispondono ad un valore economico in capo a ciascuna delle due Fondazioni attualmente proprietarie dell'immobile, pari a 20.130,97 €.

Infine, si potrebbe fintanto raccomandare l'opportunità da parte della Procedura di addivenire ad un accordo transattivo con l'offerente anche al fine di individuare un accordo economicamente vantaggioso per entrambe le reciproche posizioni. Tale accordo potrebbe trovarsi anche su valori economici leggermente inferiori rispetto a quello derivante dalla stima elaborata da parte dello scrivente, di modo da esercitare un realizzo immediato da parte della Procedura.



13. Conclusioni

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

Cagliari, 20/02/2026



Il Consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)



Elenco degli allegati:

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari

Allegato C – Documentazione catastale

Allegato D – Documentazione amministrativa

Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo

Allegato F – Ispezioni ipotecarie

Allegato G – Inventario terre civiche

