

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento ***** N.7/2023

**Relazione di Consulenza Tecnica
relativa all'immobile 04 (San Vincenzo)
ubicato in Sassari (SS)**

Giudice Delegato:

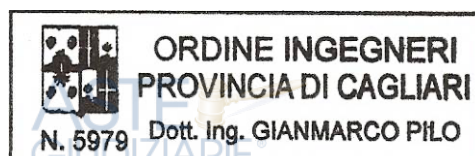
Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

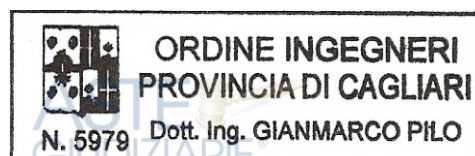
Curatore:

Dott. Francesco Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

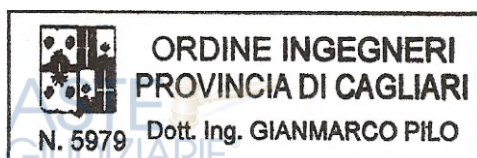


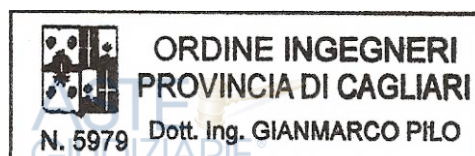




INDICE

PREMESSA	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	9
RISPOSTE AI QUESITI.....	17
QUESITO 1	17
QUESITO 2	25
QUESITO 3	28
QUESITO 5	43
QUESITO 6	52
QUESITO 7	53
QUESITO 8	56
QUESITO 9	58
QUESITO 10	60
QUESITO 11	62
QUESITO 12	66
QUESITO 13	67
QUESITO 14	68
QUESITO 15	69
QUESITO 16	71
CONCLUSIONI	72
Elenco degli Allegati:	73





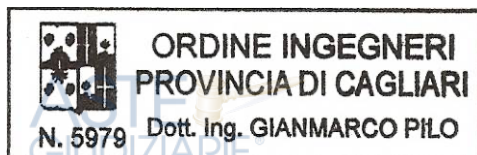


PREMESSA



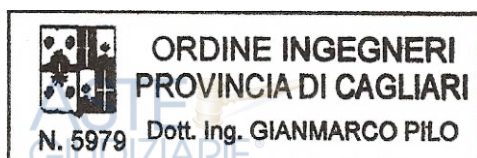
Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n° 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n.7/2023 con formale 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.

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.



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;*

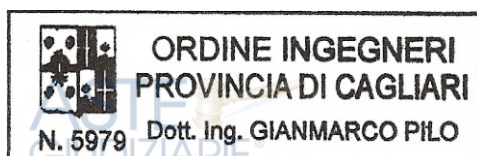
8) *Accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;*

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 ***** 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;

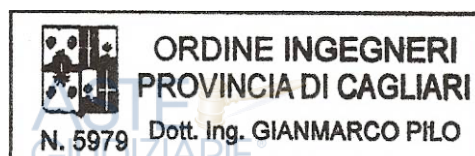
14) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



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;



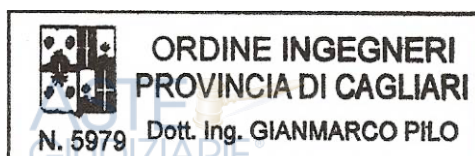
16) Redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



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 **** ***** fallita, denominata "*****". Nel mese di giugno 2024, fu redatta dallo scrivente una prima relazione di perizia riguardante i terreni dislocati nell'agro di Osilo (SS). Successivamente fu redatta dallo scrivente un'ulteriore relazione di perizia riguardante l'immobile 01 (denominato Santa Luisa), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, ricompreso nel maggiore 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. Nel mese di novembre 2024, fu redatta dallo scrivente una terza relazione di perizia, la quale aveva come oggetto l'immobile ubicato all'esterno del centro cittadino di Sassari, precisamente in una traversa della via Caniga, località Li Bombi. Tale immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 107 mq. Successivamente fu redatta dallo scrivente un'ulteriore relazione di perizia riguardante l'immobile 02 (denominato Sant'Anna), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, oltre alla relazione id perizia relativa all'immobile 03 (ex asilo), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, tutti ricompresi nel maggiore 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.

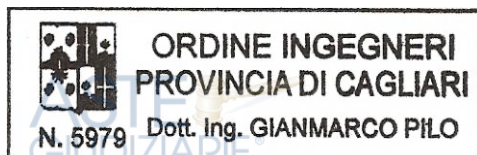


La presente trattazione ha pertanto come oggetto l'ultimo immobile ricompreso nel medesimo complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente identificato come immobile 04 (San Vincenzo), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17.

È doveroso sottolineare il fatto che a seguito di opportune verifiche e approfondite analisi svolte dallo scrivente sin dall'inizio delle operazioni peritali, il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia, risultava parzialmente gravato da un vincolo di uso civico, il quale lo rendeva parzialmente inalienabile. Lo scrivente ha avuto la possibilità di effettuare una riunione, presso gli uffici del Comune di Sassari, con il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio e con l'Assessore comunale del medesimo settore. Tale riunione si è svolta presso gli uffici comunali in data 06/08/2024. In tale occasione lo scrivente ha presentato le problematiche rilevate esponendo alla parte politica ed a quella tecnica comunale, su esplicito mandato e delega della Spett. Le Curatela, quanto rinvenuto nelle analisi svolte. A tale proposito, lo scrivente ha redatto una nota tecnica in data 08/08/2024, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento si ritenga necessario. La suddetta nota tecnica analizza dettagliatamente tale tematica e l'iter da seguire per la risoluzione del vincolo. Si precisa sin d'ora che è stato necessario intraprendere l'iter per lo spostamento del vincolo di uso civico, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

La determinazione RAS sopra citata e la relativa pubblicazione nel B.U.R.A.S. sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

L'unico immobile escluso dal presente vincolo sin dalle origini, è appunto l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto di una delle precedenti relazioni di perizia già depositate.



Le operazioni peritali ebbero inizio in data 06/02/2024 presso lo studio professionale del C.T.U., sito in Cagliari alla via Logudoro n. 23. 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 ***** 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 "*****".

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 per le analisi relative al complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari e all'immobile sito in località Li Bombi (SS). La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni ricompresi nell'agro di Osilo (SS), oggetto della relazione di perizia già depositata, venne inviata in data 26/02/2024.

Successivamente, previo accordo con il Curatore Fallimentare e il Direttore della struttura per anziani "*****", 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, dell'immobile 02, e dell'immobile 03, è stata esaminata nelle apposite relazioni di perizia precedentemente depositate, mentre, nella presente trattazione verrà svolta la valutazione dell'immobile 04, ovvero l'ultimo immobile che completa il maggiore complesso edilizio. Si precisa che la presente relazione di perizia relativa all'immobile 04, e quelle già depositate riguardante gli immobili 02 e 03, vengono redatte a fronte della risoluzione della tematica legata agli usi civici.

Il sopralluogo dei terreni oggetto della relazione di perizia già depositata, ubicati nell'agro di Osilo (SS) e intestati alla ***** fallita, venne svolto dallo scrivente in data 13/03/2024. In tale circostanza furono eseguiti i rilievi fotografici dei terreni sopra citati, finalizzati ad una compiuta e dettagliata relazione di perizia, la quale ha consentito di valutare l'effettivo valore di mercato del patrimonio immobiliare analizzato, nonché alla puntuale risposta dei quesiti peritali.

Il sopralluogo relativo all'immobile sito in località Li Bombi (SS), anch'esso ricompreso nel più ampio patrimonio in capo alla ***** fallita, venne svolto dallo scrivente in data 17/06/2024.

In tale circostanza furono eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile, finalizzati ad una compiuta e dettagliata relazione di perizia precedentemente depositata. Si precisa che per tale immobile fu eseguito un ulteriore tentativo di sopralluogo in data 31/05/2024, ma in tale data non si presentò all'appuntamento l'occupante dell'immobile per garantire l'accesso.

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 16/06/2024 lo scrivente ha provveduto a trasmettere la relazione di perizia, corredata dagli opportuni allegati, relativa al compendio immobiliare di Osilo, formato da un gruppo di terreni. Tale redazione ha presupposto l'acquisizione e la produzione degli elementi necessari all'imminente attività immobiliare in capo alla Procedura.

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.

In data 18/07/2024 lo scrivente ha comunicato informalmente e preliminarmente alla Curatela, per le vie brevi, quanto sopra esposto.

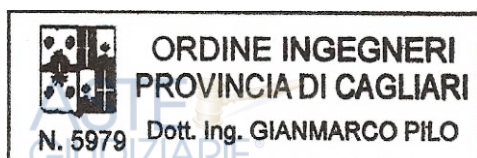
Anche grazie al supporto ricevuto dalla Spett.Le Curatela lo scrivente ha preso contatti con l'Ufficio Tecnico, Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, presentando per le vie brevi la problematica rinvenuta e richiedendo un apposito incontro al fine di verificare l'entità del problema e valutare l'opportunità di risolvere l'incongruenza, secondo procedura normativa, a tutela della Procedura e del patrimonio immobiliare ad essa riferibile.

Successivamente alle preliminari interlocuzioni svolte lo scrivente ha avuto la possibilità di effettuare una riunione con il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, ing. Gianni Pisoni, e con l'Assessore comunale del medesimo settore, Maria Francesca Fantato. Tale riunione si è svolta presso gli uffici comunali in data 06/08/2024.

In tale occasione lo scrivente ha presentato le problematiche rilevate esponendo alla parte politica ed a quella tecnica comunale, su esplicito mandato e delega della Spett.Le Curatela, quanto rinvenuto nelle analisi svolte. Lo scrivente ha preliminarmente chiarito ogni aspetto in relazione alla corretta perimetrazione del vincolo, riconoscendo il perimetro del soppresso mappale 2845 e non già quello del mappale 162, erroneamente preso a riferimento da parte del Comune di Sassari. A tale proposito lo scrivente ha elaborato una sovrapposizione dei fabbricati componenti il complesso edilizio e verificando il fatto che risultano interamente ricompresi all'interno del mappale 2845 (e dunque del vincolo) i fabbricati dell'ex asilo (fabbricato di un solo piano fuori terra ubicato sulla sinistra dell'accesso carrabile dalla via Padre Taddei), il fabbricato pluripiano che si affaccia sulla via Amendola (per la precisione il fabbricato sulla sommità di cui sono installate le antenne per la telefonia). Risulta parzialmente ricompreso all'interno del mappale 2845 il fabbricato pluripiano che si affaccia sulla via Sant'Anna (per la precisione il fabbricato all'interno di cui è stata svolta l'attività di degenza degli ospiti fino alla conclusione delle attività in esercizio provvisorio).

Risulta escluso dal mappale 2845 il fabbricato pluripiano denominato "Santa Luisa" che si affaccia sulla via Padre Taddei (per la precisione il fabbricato che ospita la cucina e la cappella del complesso edilizio ubicato sul fianco destro dell'accesso carrabile).

In conseguenza e ad esito della riunione svolta e degli elementi acquisiti lo scrivente ha redatto una nota tecnica depositata in data 08/08/2024.

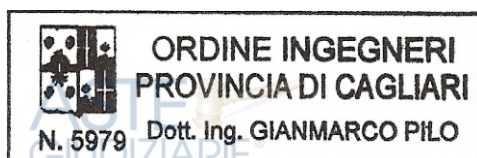




Successivamente la Curatela ha predisposto un'informativa al G.D. completa di autorizzazione a dar corso alla procedura di svincolo dall'uso civico dei fabbricati interessati. Tale informativa veniva inserita agli atti in data 13/08/2024.

Il G.D. provvedeva positivamente all'istanza in data 29/08/2024. Tale provvedimento veniva trasmesso dalla Curatela allo scrivente in data 02/09/2024. Lo scrivente una volta autorizzato a dare corso a quanto rappresentato a suo tempo nella nota tecnica redatta in data 08/08/2024 provvedeva, al proposito, a trasmettere apposita istanza di svincolo in data 05/09/2024. 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", il quale è stato oggetto della relazione di perizia trasmessa in data 01/10/2024.

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. L'ipotetica ripartizione del cortile in oggetto è meglio approfondita nella nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 22/07/2025, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.





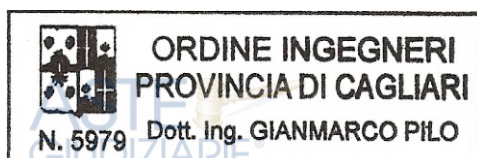
Il documento trasmesso dal Comune di Sassari in data 01/10/2024 è stato inserito dallo scrivente all'interno dell'Allegato L – Risccontro usi civici, a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Come anticipato in precedenza, per gli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio ubicato nel comune di Sassari risultati gravati da uso civico, compreso l'immobile 03 in oggetto (ex asilo), è stato necessario intraprendere l'iter per il trasferimento di tale vincolo, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppandosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compreso la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

La determinazione RAS sopra citata e la relativa pubblicazione nel B.U.R.A.S. sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

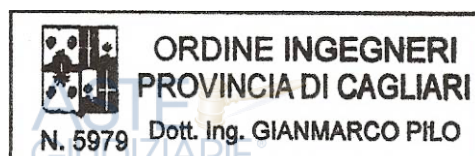
Inoltre, per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportano nel proseguo della trattazione, e alle analisi sviluppate all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

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 precisa che l'immobile 01 (Santa Luisa), l'immobile 02 (Sant'Anna), e l'immobile 03 (ex asilo), sono stati già oggetto di apposite relazioni di perizia precedentemente depositate. Pertanto, con la presente trattazione, riguardante l'immobile 04 (San Vincenzo), sarà completata la valutazione del maggiore complesso immobiliare in oggetto, ubicato nel centro cittadino di Sassari. intestato alla ***** fallita, denominata "*****".





RISPOSTE AI QUESITI



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 a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, 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.”



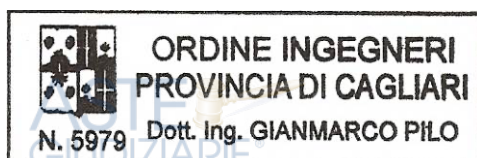
Mentre, l'articolo 497 richiamato dal suddetto comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, individua quanto segue:



“Il pignoramento perde efficacia quando dal suo compimento sono trascorsi ((quarantacinque)) giorni senza che sia stata richiesta l'assegnazione o la vendita.”



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.





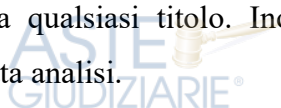
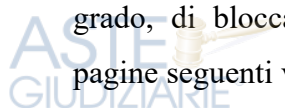
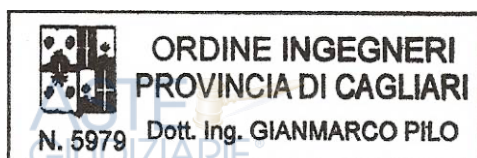
Si precisa ulteriormente il fatto che tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione, nonché negli Allegati a supporto, sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, sono stati strettamente svolti per il solo immobile 04 (San Vincenzo). L'immobile 01 (Santa Luisa), l'immobile 02 (Sant'Anna), e l'immobile 03 (ex asilo), sono stati oggetto di tre precedenti relazioni di perizia precedentemente depositate. 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.

E doveroso sottolineare il fatto che a seguito di opportune verifiche e approfondite analisi svolte dallo scrivente sin dall'inizio delle operazioni peritali, il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia, risultava parzialmente gravato da un vincolo di uso civico, il quale lo rendeva parzialmente inalienabile. A tale proposito, lo scrivente ha redatto una nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 08/08/2024.

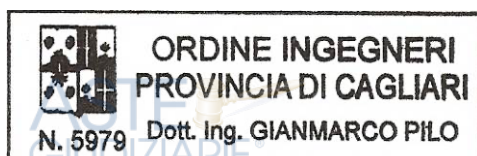
Una volta rilevata la presenza della problematica di cui sopra lo scrivente ha ritenuto di fondamentale importanza analizzare dettagliatamente tale tematica, anche al fine di presentare alla Curatela ed al G.D. ogni aspetto di risoluzione ed ogni incongruenza in grado, di bloccare temporaneamente l'alienazione a qualsiasi titolo. Inoltre, nelle pagine seguenti verrà riportato uno stralcio della suddetta analisi.



Lo scrivente, in accordo con la Curatela, ha ricevuto mandato dal G.D. di provvedere alla gestione tecnica del vincolo di uso civico presente sul complesso edilizio, ha preso contatti con il Comune di Sassari ed ha intrapreso, per conto della Procedura, l'iter per lo spostamento del vincolo ad altri immobili di proprietà comunale, così come previsto dalla normativa. Le analisi svolte sul complesso immobiliare hanno rivelato l'assenza del vincolo dal fabbricato denominato "Santa Luisa", in quanto esterno alla perimetrazione del mappale originariamente gravato. Di tale circostanza lo scrivente ha richiesto opportuna certificazione al Comune di Sassari al fine di svincolare il fabbricato denominato "Santa Luisa" dal resto del complesso edilizio, in attesa di spostamento del vincolo in altri immobili di proprietà comunale.

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.

Per tale ragione, l'immobile 01 (Santa Luisa) è stato oggetto di apposita relazione di perizia precedentemente depositata. Per i restanti immobili, invece, compreso l'immobile 03 in oggetto (ex asilo), è stato necessario intraprendere l'iter per il trasferimento del vincolo, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compreso la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto. La determinazione RAS sopra citata e la relativa pubblicazione nel B.U.R.A.S. sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.





La suddetta 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.

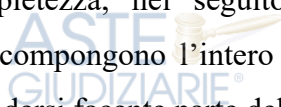


Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.

L'ipotetica ripartizione del cortile in oggetto è meglio approfondita nella nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 22/07/2025, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.



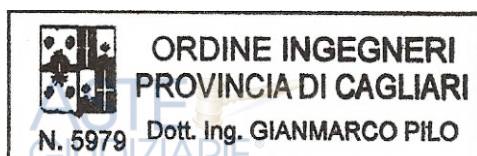
Pertanto, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione saranno eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, saranno strettamente svolti per il solo immobile 04 (San Vincenzo). Per maggiore completezza, nel seguito verranno comunque individuati tutti e quattro i fabbricati che compongono l'intero complesso immobiliare. La presente relazione di perizia deve intendersi facente parte del più ampio patrimonio immobiliare in capo alla ***** fallita.



Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della ***** fallita, sono stati in parte oggetto di quattro relazioni di perizia antecedenti alla presente, e in parte saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative, strutturate per lotti, anche al fine di facilitare, dal punto di vista organizzativo, le attività di gestione immobiliare in capo alla Curatela.



Tale individuazione prevede di associare ad ognuno dei quattro fabbricati un identificativo numerico, il quale verrà mantenuto nella presente relazione di perizia, per le successive relazioni integrative e per tutti gli allegati di supporto.





Lo scrivente anticipa e sottolinea il fatto che, secondo consuetudine e tradizione, ognuno dei fabbricati possiede un nome associato alla sua destinazione d'uso precedente, ovvero ad un riferimento religioso.

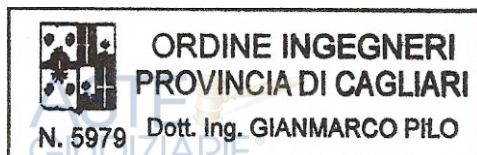
Tale toponomastica verrà comunque mantenuta dallo scrivente, anche al fine di facilitare la consultazione del presente elaborato ed il confronto con ulteriori elaborati tecnici già agli atti della Procedura.

Gli immobili in oggetto risultano catastalmente intestati alla ***** “*****”, con sede in Sassari, CF *****, P.IVA *****.

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 04 San Vincenzo.

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 04 (San Vincenzo).

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, lo scrivente ha analizzato all'interno dell'Allegato Q – Analisi ipotecaria immobile 04 (San Vincenzo), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, tutte le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto, e identificato l'atto di provenienza.

Nella presente trattazione verranno esclusivamente riportate le conclusioni di tale studio, sviluppato nel suddetto Allegato Q di approfondimento.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che le **Trascrizioni Pregiudizievoli** che attualmente gravano nell'immobile 04 (San Vincenzo), identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, particella 162, Subalterno 17, sono le seguenti:

57. Nota di iscrizione:

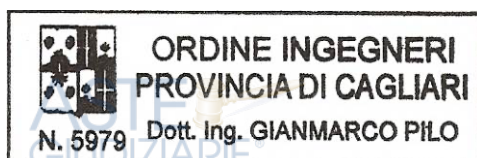
Presentazione n. 50 del 17/11/2010

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

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

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione, l'immobile 04 risultava identificato con la particella precedente 4493.

Dall'analisi svolta, è emersa una Nota di Iscrizione riconducibile all'immobile 04,

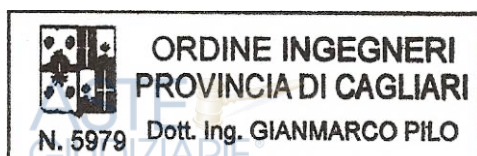


ovvero la n° 13 dell'elenco sopra riportato riferito all'interrogazione svolta sul soggetto, coincidente con l'unica formalità reperita mediante l'interrogazione svolta sull'identificativo catastale dell'immobile 04. Tale Iscrizione, presentata in data 30/05/1991, Registro Particolare n° 1144, Registro Generale n° 7261, ha come oggetto un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. Di tale Formalità non è stata reperita 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.

L'atto di provenienza dell'immobile 04 (San Vincenzo), o presumibilmente del terreno nel quale la ***** fallita ha nel tempo edificato lo stabile, 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 del terreno nel quale è stato edificato l'immobile 04 da parte della ***** 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.

Le concessioni edilizie analizzate, sono tutte intestate all'attuale soggetto fallito, nonostante in passato avesse delle denominazioni differenti, variate nel corso degli anni. Da tali concessioni, però, non si evince l'atto di provenienza del terreno.

A tale proposito, si precisa che analizzando i moduli relativi alle pratiche SUAPE inerenti all'immobile 02, oggetto di una precedente relazione di perizia, meglio analizzate nel capitolo 11 – "Storia amministrativa e urbanistica degli immobili" ricompreso nell'Allegato D – Stima immobiliare, è stata rilevata dallo scrivente la data in cui presumibilmente la ***** fallita entrò in possesso del terreno nel quale è stato nel tempo edificato l'immobile in oggetto. In particolare, alla pagina n° 3 del modello DUA, nel quadro 3.3 – "Titolo di disponibilità dei locali o dei terreni", consultabile alla pagina n° 129 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 02 – Sant'Anna) Parte 2, viene dichiarato quanto segue:



“Atto di cessione a titolo gratuito registrato a Sassari il 02/12/1939 al n° 1400 Mod.I Vol. 237”.

Tale precisazione si ritiene doverosa in quanto è presumibile che l’acquisizione dell’area nella quale insite l’immobile 04 e l’immobile 02 già oggetto di valutazione, sia la medesima.

Oltre a quanto sopra riportato, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun ulteriore elemento in merito all’atto di provenienza dell’immobile 04.

Lo scrivente sottolinea, inoltre, che la curatela ha fornito il mandato al Notaio, Dott. Manlio Pitzorno, di redigere la relazione notarile ultraventennale.

Tale relazione notarile è stata redatta in data 06/08/2025 ed è consultabile all’interno dell’Allegato N – Certificazione notarile.

Si precisa che la suddetta Relazione, identifica solo parte dell’intero maggiore complesso edilizio, ovvero l’immobile 02 (Sant’Anna – Sub. 15), l’immobile 03, (ex asilo – Sub. 16) e l’immobile 04 (San Vincenzo – Sub. 17). Non viene menzionato nell’identificazione catastale degli immobili, l’immobile 02 (Santa Luisa – Sub. 2).

Quest’ultimo immobile viene menzionato esclusivamente a seguito dell’indicazione di un gravame rilevato.

Inoltre, l’analisi è stata svolta a livello generale sull’intero compendio immobiliare, e non si ha il dettaglio dell’atto di provenienza e dei gravami per ciascuno dei quattro fabbricati che compongono l’intero complesso immobiliare.

La suddivisione delle informazioni per ciascun immobile è di fondamentale importanza, in quanto, i quattro fabbricati in oggetto, verranno stimati e soprattutto alienati come quattro lotti di vendita a sé stanti.

Lo scrivente rimane a completa disposizione della Curatela e del G.D. per qualsiasi chiarimento e approfondimento dovesse ritenersi necessario.

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 ***** fallita.

Si precisa ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto l'immobile 04 (San Vincenzo), 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 04 (San Vincenzo).

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 di una precedente relazione di perizia già depositate.

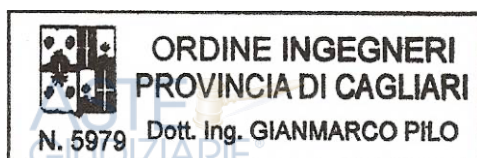
Nel seguito si riporta l'elenco dei quattro immobili oggetto della presente analisi, completo di tutti i dati catastali, ai quali è stato precedentemente assegnato un identificativo numerico. Si precisa, inoltre, che tale numerazione verrà mantenuta per tutti gli allegati a corredo dalla presente trattazione.



- **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 maggiore complesso edilizio ricade di tre diverse zone omogenee. In questa fase verrà analizzata esclusivamente la zona nella quale insiste l'immobile 03 in oggetto.



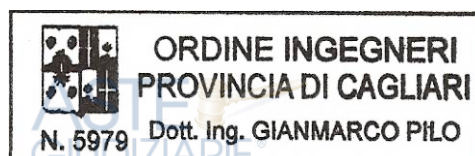


In particolare, l'immobile 04 (San Vincenzo), ricade nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*.

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 dell'immobile in oggetto, all'interno della zona urbanistica sopra menzionata, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E.04 – 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**

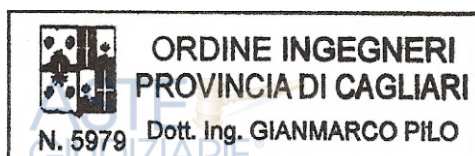
Descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, 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 04 (San Vincenzo), ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari. Si precisa che l'immobile 01 (Santa Luisa), l'immobile 02 (Sant'Anna), e l'immobile 03 (ex asilo), facenti parte del medesimo complesso immobiliare, sono stati già oggetto di tre apposite relazioni di perizia precedentemente depositate. Con la presente relazione di perizia, viene completata la stima dell'intero complesso immobiliare, intestato alla ***** *** fallita, denominata “**** *** ***** *****”.

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente, nel seguito, analizzerà l'immobile 04 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 04, denominato San Vincenzo, 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 ***** *** fallita, denominata “*****”.

Tale immobile è costituito da un fabbricato con destinazione d'uso B/1 “Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme”, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17.



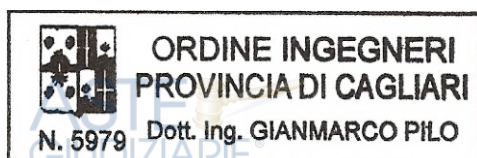


I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.04, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 04 è risultato libero e non utilizzato, ed è stato riscontrato un evidente lo stato di degrado e abbandono che caratterizza tale fabbricato. Si sottolinea il fatto che l'immobile 04 è composto da un unico corpo di fabbrica, ed è posizionato nel confine Sud dell'intero complesso edilizio. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dell'immobile in oggetto rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.06, all'interno del quale è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

L'immobile 04 confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Sud/Ovest con la via Giovanni Amendola. Nel lato esposto a Nord/Ovest, invece, confina con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 18 (B.C.N.C.). Mentre il lato Nord/Est confina con l'immobile 03 (ex asilo) incluso nella presente relazione di perizia e censito al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16.

Nell'apposito capitolo 12.3 "Consistenza dell'immobile 04", ricompreso all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha determinato la consistenza commerciale dell'immobile 04 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 comprese tra la 4.1 e la 4.7, riportate nel più ampio Allegato E.04 – Planimetrie degli immobili come da rilievo. La superficie commerciale dell'intero immobile 04 (San Vincenzo) oggetto di stima è pari a 1.276,51 mq.



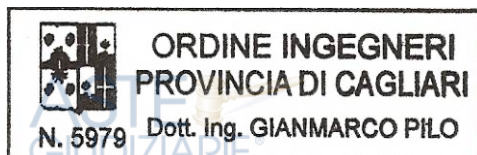
**Descrizione dell'immobile 04 (San Vincenzo)**

L'immobile 04, denominato San Vincenzo, 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 ***** fallita, denominata "*****".

Tale immobile è costituito da un fabbricato con destinazione d'uso B/1 *"Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme"*, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17. All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 04 si presentava in uno stato di completo abbandono, presumibilmente inutilizzato da svariati anni per qualsivoglia attività. L'immobile versa in condizioni igienico sanitarie completamente insufficienti, in quanto a causa di una serie di infissi esterni danneggiati, il fabbricato è attualmente occupato da innumerevoli volatili e, di conseguenza, al suo interno è presente una notevole quantità di guano di piccione.

L'immobile 04 è composto da sei piani fuori terra, precisamente piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto. Il prospetto Sud/Est e il prospetto Sud/Ovest sono edificati a filo strada e si affacciano, il primo nella via Padre Giovanni Serafino Taddei, mentre il secondo nella via Giovanni Amendola. Il prospetto Nord/Est, invece, al piano terra è in aderenza con l'immobile 03 (Ex Asilo), mentre il prospetto Nord/Ovest dell'immobile si affaccia 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.

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, mentre il solaio di copertura è piano, del tipo tradizionale in laterocemento. L'accesso diretto alla terrazza di copertura è garantito unicamente mediante il vano scala interno al fabbricato.



I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile. L'accesso principale dell'immobile 04 è ubicato nella via Padre Taddei, in corrispondenza del civico n° 5, garantito da un portone in legno di semplice fattura, inquadrato nelle immagini n° 009 e n° 053 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo. È presente un ulteriore accesso all'immobile 04, precisamente dal cortile interno, mediante una porta in legno di semplice fattura, piuttosto usurata e danneggiata, installata nel prospetto Nord – Nord/Est del vano denominato Ingresso/Cucina, ubicato al piano terra.

Una volta varcato il portone di accesso principale dell'immobile in oggetto posto nella via Padre Taddei, è presente l'ambiente denominato Atrio.

L'Atrio ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 45,00 mq, ed è dotato di due finestre, una installata sul prospetto Sud/Est, verso la via Padre Taddei e l'altra ubicata sul prospetto Sud/Ovest, la quale si affaccia nel cortile interno.

In corrispondenza dell'ingresso dell'atrio dal piano stradale è stata installata una vetrata per creare un vano filtro tra l'esterno dell'edificio e l'atrio.

Quanto sopra descritto è ampiamente visibile nell'immagine n° 009 del sopra menzionato Allegato A.04 – Documentazione fotografica Immobile 04 San Vincenzo.

Dall'Atrio sopra descritto, è possibile accedere frontalmente alle scale e all'ascensore che conducono ai piani superiori, mentre in direzione Sud/Ovest si accede alla Sala Conferenze 02, e a Nord/Est dell'Atrio è presente l'ambiente denominato Sala Conferenze 01. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini n° 010, n° 013, n° 014 e n° 015 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica Immobile 04 San Vincenzo.

Nella parte terminale del piano terra dell'immobile 04, in direzione Sud – Sud/Ovest, è ubicata la Sala Conferenze 02 che si estende per una superficie pari a circa 44,00 mq e confina sul prospetto Sud/Est con la via Padre Taddei, mentre sul prospetto Sud/Ovest con la via Giovanni Amendola. In tali prospetti sono installate due finestre per parete, le quali consentono la corretta aerazione e illuminazione della stanza. Inoltre, al suo interno è stato ricavato un piccolo ripostiglio in muratura, posizionato nell'angolo Nord, il quale ha una superficie pari a circa 0,75 mq.

La Sala Conferenze 02 è inquadrata nelle immagini n° 011 e n° 012 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica Immobile 04 San Vincenzo.

Nell'angolo Est del piano terra dell'immobile 04 è presente la Sala Conferenze 01. Questa è accessibile direttamente dall'Atrio, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 59,00 mq. Al suo interno sono presenti quattro pilastri di notevoli dimensioni, due dei quali sono posizionati circa al centro della stanza. Inoltre, la Sala Conferenze 01 è dotata di tre finestre installate nel prospetto Sud/Est, che si affacciano nella via Padre Taddei, le quali consentono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Tale ambiente è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 006 e la n° 008 dell'Allegato A.04 sopra citato.

Grossomodo al centro della parete Nord/Ovest della Sala Conferenze 01 sopra descritta, è presente un infisso che conduce al Disimpegno 01, il quale a sua volta consente l'accesso al vano denominato Ingresso/Cucina, al Disimpegno 02 e al Bagno 01.

Il Disimpegno 01 ha una superficie pari a circa 2,00 mq, è di forma rettangolare, non è finestrato ed è inquadrato nell'immagine n° 004 dell'Allegato A.04. A Sud/Ovest del Disimpegno 01 è ubicato il vano Ingresso/Cucina 01 che ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 27,00 mq. È dotata di una finestra installata nella parete Nord/Ovest che si affaccia nel cortile interno, oltre ad una porta ubicata nel prospetto Nord/Est la quale consente l'uscita verso il cortile interno del maggiore complesso edilizio (ingresso secondario).

Al suo interno è inoltre presente il monta vivande, del quale non si è potuto verificare il funzionamento, che da questa sala del piano terra collega i vari piani dell'edificio al fine della distribuzione degli alimenti.

Quanto sopra descritto è ampiamente apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 003 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo.

Come anticipato in precedenza, dal Disimpegno 01 si accede al Disimpegno 02, il quale ha una superficie pari a circa 4,00 mq, è di forma rettangolare e consente l'ingresso al Bagno 01. Nella parete Nord/Est di questo vano è posizionata una finestra che però risulta non avere alcuno sbocco all'esterno.

La parete Nord/Est del disimpegno 01 è infatti condivisa con l'edificio adiacente, ovvero l'immobile 03 denominato Ex Asilo e pertanto tale finestra risulta murata.

Il bagno 01, invece, si estende per una superficie pari a circa 3,50 mq, ha una forma rettangolare ed è dotato di una finestra che si affaccia nel cortile interno, precisamente installata nel prospetto Nord/Ovest, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Al suo interno è presente un wc, un bidet e un lavabo danneggiato e non correttamente installato a parete ma posato sul pavimento. Quanto sopra descritto è visibile nell'immagine n. 005 del sopra citato Allegato A.04.

Al piano terra, oltre agli ambienti interni sopra descritti sono presenti ulteriori vani, ricompresi nella sagoma del fabbricato, i quali hanno accesso diretto dal cortile interno del maggiore complesso edilizio. Tali vani sono denominati sala Impianti 02 e 03 ed ospitano al loro interno gli elementi relativi all'impianto di riscaldamento installato all'interno dell'immobile. Le sale impianti 02 e 03 sono posizionate nella porzione Nord/Ovest del fabbricato e hanno una superficie rispettivamente pari a circa 9,00 mq e 8,00 mq. La Sala Impianti 01, invece, è posizionata grossomodo nello spigolo Nord del piano terra, precisamente tra la Cucina 01 e il bagno 01. Ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 6,50 mq ed ospita al suo interno gli elementi relativi all'autoclave dell'impianto di adduzione idrica del fabbricato in oggetto. Tali locali tecnici sono visibili nell'immagine n° 039 e nelle immagini comprese tra la n° 046 e la n° 050 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo.

Nell'area cortilizia in prossimità del prospetto Nord/Ovest dell'edificio, è presente l'impianto relativo ai ripetitori telefonici che risultano installati nella terrazza, il quale risulta recintato con rete metallica. Tale impianto è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 040 e la n° 044 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo.

I piani sovrastanti al piano terra, che vanno dal piano primo al piano quinto, sono identici dal punto di vista della compartimentazione interna. Nel seguito, lo scrivente andrà a descrivere il piano primo e tale descrizione si intende valida per tutti i piani superiori.

Una volta superate le rampe di scale che collegano l'Atrio del piano terra al piano primo, si accede al Corridoio 01. Tale collegamento, è identico per tutti i piani. Il Corridoio di ogni piano ospita l'ascensore, si estende per una superficie pari a circa 36,00 mq ed è caratterizzato da un ampio spazio dinanzi alle scale e si sviluppa sia in direzione Nord/Est che in direzione Sud/Ovest dal quale si accede a tutti i vani presenti nel piano di riferimento. Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 015 e la n° 017 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo

In ogni piano (dal primo al quinto) sono presenti sette camere, due bagni, due wc con relativo anti wc e una cucina con il relativo disimpegno. Sei delle sette camere si estendono per una superficie che oscilla tra i 13,00 e i 15,00 mq circa.

Sono tutte dotate di una finestra, a differenza di una che ha una porta finestra, la quale consente l'accesso al balcone. I suddetti infissi si affacciano tutti nel prospetto Sud/Est, precisamente nella via Padre Taddei, e garantiscono la corretta aerazione e illuminazione delle varie stanze. All'interno di ognuna delle sei stanze sono presenti uno o due piccoli vani, ciascuno delimitato da una porta, destinati ad armadio/ripostiglio. In alcuni di questi vani sono evidenti le tracce di una precedente installazione di un lavabo al suo interno. La superficie di tali ambienti è già conteggiata nella superficie di ogni stanza precedentemente riportata.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini n° 021 e n° 022 e nelle immagini comprese tra la n° 025 e la n° 032 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04.

La settima stanza di ogni piano, invece, ha dimensioni più ampie rispetto alle altre, ed è ubicata nella zona terminale Sud/Est di ogni piano.

Questa camera ha una superficie pari a circa 22,00 mq ed è dotata di tre infissi esterni. In particolare, è presente una finestra e una porta finestra installate nel prospetto Sud/Ovest lato via Giovanni Amendola, mentre, nel prospetto Sud/Est lato via Padre Taddei è installata una porta finestra. Tali infissi consentono l'accesso al balcone esterno, il quale si estende per una superficie pari a circa 18,00 mq e occupa tutto il prospetto lato via Amendola e parzialmente il prospetto lato via Padre Taddei, per l'estensione relativa all'ingombro di due camere



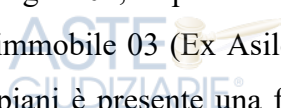
Infatti, l'altra camera che risulta avere l'accesso a tale balcone è quella adiacente come, ad esempio, la Camera 07 e la Camera 06 al piano primo. Inoltre, gli infissi sopra descritti consentono la corretta aerazione e illuminazione della stanza. La Camera 07 è inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 018 e la n° 020 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo.



Nello spigolo Nord di ogni piano è presente l'Anti Bagno 01 con una superficie pari a 3,00 mq, che consente l'accesso a due Wc e al Bagno 02.



Solo al piano primo, nella parte Nord/Est dell'Antibagno 01, è presente una porta finestra, la quale consente l'accesso alla terrazza dell'immobile 03 (Ex Asilo), mentre, nella stessa posizione del suddetto infisso, negli altri piani è presente una finestra. La suddetta porta finestra di collegamento con la terrazza dell'immobile 03 è inquadrata nell'immagine n° 038 del medesimo Allegato A.04.



I Wc hanno una superficie pari a circa 3,00 mq ciascuno, e sono dotati di una finestra che si affaccia nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile, verso il cortile interno. Tali infissi consentono la corretta aerazione e illuminazione dei due ambienti.



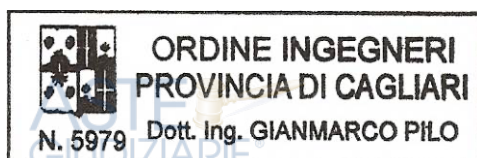
Il Bagno 02, invece, ha una forma rettangolare, una superficie pari a circa 6,00 mq ed è dotato di una finestra che si affaccia nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile, verso il cortile interno, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.



Confinante a Nord/Est con il vano ascensore, è presente il Disimpegno 03, che consente l'accesso alla Cucina 01 e ad un ulteriore Bagno. Il Disimpegno 03 non è finestrato e ha una superficie pari a circa 2,50 mq, mentre il Bagno 03 si estende per una superficie pari a circa 7,00 mq in una forma planimetrica rettangolare, dotato inoltre di una finestra che si affaccia nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile, verso il cortile interno, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione del vano.



La Cucina 01 ha una superficie pari a circa 6,00 mq ed è dotata di una finestra che si affaccia nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile, verso il cortile. Al suo interno è presente il monta vivande, del quale non si è potuto verificare il funzionamento, che dalla sala Ingresso/Cucina ubicata al piano terra, collega le varie cucine presenti in tutti i piani dell'edificio.





I servizi igienici sopra descritti sono solo parzialmente dotati di sanitari, in quanto risultano in parte assenti e in parte danneggiati. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 033 e la n° 037 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica Immobile 04 San Vincenzo.

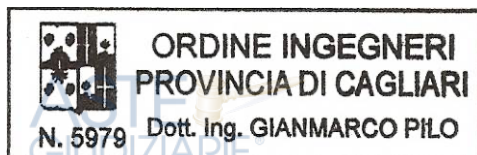
Come anticipato nelle righe precedenti, le descrizioni dell'immobile 04 riportate nel presente capitolo riguardano il piano terra e il piano primo. I piani che vanno dal secondo al quinto, hanno la medesima compartimentazione interna del piano primo, pertanto, per brevità, si ritengono valide e sufficienti le descrizioni relative al piano primo anche per i piani sovrastanti.

L'ultimo livello dell'immobile 04 è la terrazza di copertura, la quale si estende per una superficie pari a circa 170,00 mq, ed è raggiungibile mediante il vano scala dell'immobile. Nella terrazza di copertura è presente un piccolo vano, che ha una superficie pari a circa 4,00 mq, il quale consiste nel vano tecnico che ospita il motore dell'ascensore.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica Immobile 04 San Vincenzo e dell'Allegato E.04 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale scarso, 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 principale dell'immobile, ubicato nel prospetto Sud-Est su via Padre Taddei, è realizzato tramite un portone in legno di buona fattura a doppia anta a bandiera con chiusura a battente. In tale accesso è presente un gradino per arrivare alla quota in cui si trova l'atrio dell'edificio, superiore rispetto a quella in cui si attesta il marciapiede pubblico. Alla data di sopralluogo questo ingresso è risultato inutilizzato e chiuso.



L'ingresso utilizzato per lo svolgimento del sopralluogo è quello posto nel prospetto Nord-Est che si affaccia sul cortile interno del complesso edilizio La *****. Tale ingresso è realizzato con una porta in legno di semplice fattura, piuttosto usurata e decadente.

La pavimentazione interna dell'intero immobile risulta omogenea tra i vari piani e tra i vari ambienti che compongono lo stabile. Nei locali presenti esclusivamente al piano terra quali il vano Ingresso/Cucina i disimpegni 01 e 02, i tre locali tecnici ed in tutti i bagni presenti in tutti i livelli del fabbricato, la pavimentazione è realizzata con elementi rettangolari (10 X 20 Cm) di monocottura rossa.

Nel resto dell'edificio, in tutti gli ambienti compresi i balconi, il piano di calpestio è rivestito da marmette prefabbricate. La scala che collega tutti i livelli in cui si sviluppa l'edificio San Vincenzo è rivestita, solo nella pedata, da lastre di marmo chiaro. Anche il gradino presente nell'ingresso dell'immobile 04 dalla pubblica via risulta rivestito con lastre di marmo, in questo caso, di colore tendente al grigio scuro.

Tali pavimentazioni risalgono presumibilmente all'epoca dell'edificazione dell'immobile 04 che non presenta segni di manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni avvenute in epoca recente.

La porzione inferiore delle pareti verticali presenta un battiscopa di colore scuro, sensibilmente usurato e visibilmente danneggiato in diversi punti. Le pareti dei bagni e delle cucine, presenti su ogni livello dell'edificio sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato generalmente di forma quadrata (lato 20 cm) di colore bianco fino ad un'altezza di circa 2.20 m dal pavimento salvo alcune eccezioni in cui il rivestimento arriva fino alla copertura del vano. In tutte le camere presenti nei piani del primo al quinto vi sono dei piccoli vani che hanno una parete che riporta un rivestimento ceramico identico a quelli appena descritti, su cui è installato un lavabo.

Le pareti che non dispongono di un rivestimento ceramico sono intonacate e tinteggiate con pittura da interni di colore chiaro. Allo stesso modo i soffitti dei vani interni dell'edificio Sant'Anna risultano intonacati e tinteggiati con pittura da interni di colore bianco.

In sede di sopralluogo è stata rilevata l'altezza dei vani ricompresi all'interno del fabbricato che si attesta ad una quota di circa 2,90 m misurati dal piano di calpestio.

Il vano denominato Ingresso/cucina presenta una doppia altezza della copertura in cui alla misura sopra riportata si affianca una zona del vano che raggiunge i 3,90 m dal piano di calpestio.

Gli infissi interni sono prevalentemente in legno ad ante cieche, a bandiera con chiusura a battente. Gli accessi delle sale conferenze 01 e 02 sono a giorno con telaio in legno e vetro opaco, a bandiera con chiusura basculante.

Anche in prossimità dell'accesso dell'edificio da via Padre Taddei, è stata installata una struttura in legno per creare un vano "filtro" tra l'ingresso del fabbricato e l'atrio, che integra una porta a giorno a doppia anta a bandiera con chiusura a battente.

Infine, all'estremità Nord-Est del corridoio 01, ubicato al primo piano, è posizionata una porta a giorno con telaio in metallo e vetro singolo con un'anta fissa ed una a bandiera con chiusura a battente dotata di maniglione antipanico, che consente l'accesso alla copertura dell'edificio Ex Asilo, edificato in aderenza col proposto Nord/Est dell'immobile 04.

Gli infissi esterni sono prevalentemente a due e quattro ante, con telaio in legno e vetro singolo. Gli accessi dei balconi sono regolati dalla presenza di porte finestre con telaio in legno e vetro singolo, a quattro ante di cui due fisse e due a bandiera con chiusura a battente.

L'oscuramento delle aperture esterne è garantito da un sistema di serrande avvolgibili apparse, in sede di sopralluogo, molto usurate e spesso non funzionanti. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

Si sottolinea che l'edificio al momento, risulta totalmente disabitato e inutilizzato con diverse problematiche dovute al suo stato di abbandono.

Infatti, le finestre danneggiate del vano scala hanno permesso lo sviluppo di una notevole infestazione di volatili, nello specifico piccioni, che hanno generato un notevole accumulo di guano su tutti i livelli in cui si sviluppa l'edificio. Questa particolare fattispecie è evidente nelle foto n. 010, 013, 016 e 028 dell'Allegato A.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo.

I bagni presenti nell'immobile 02 sono tutti dotati di sanitari che in alcuni casi sono visibilmente danneggiati ed in alcuni casi divelti dalle loro sedi di installazione.

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.04 – Documentazione fotografica immobile 04 San Vincenzo e alle tavole contenute all'interno del più ampio Allegato E.04 – 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 è stato rilevato un quadro di sezionamento e protezione che, presumibilmente, comanda l'impianto elettrico generale installato nell'edificio, posizionato nella Sala Conferenze 01 ubicata al piano terra.

Dal quadro generale si genera 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 le cucine. All'impianto di adduzione idrica si affianca anche un impianto di adduzione dotato di autoclave i cui elementi sono installati all'interno della sala impianti 01 ubicata al primo piano.

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 cortile interno.

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 non sia stata rilevata la presenza di un sistema riservato alla produzione di acqua calda per uso sanitario, presente nei vani ispezionati. È stato, invece, riscontrato l'impianto di riscaldamento comprensivo di caldaia installata nei locali impianti ubicati al piano terra e termosifoni collegati nelle camere dei vari piani.

Inoltre è stato riscontrato che il vano scala è dotato di ascensore e che le cucine disposte su tutti piani dell'edificio sono collegate tra loro tramite un impianto montavivande accessibile dalla parete Nord-Ovest di tali vani.

Si segnala infine che nelle immediate prossimità dell'edificio, nel cortile interno, sono presenti diversi elementi relativi agli impianti delle antenne di telecomunicazione installate nel tetto dell'immobile 04.

Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento, per quanto essendo la struttura in funzione, seppur parzialmente, è verosimile ritenere che gli impianti fossero tutti in grado di essere utilizzati.

STATO D'USO: L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo scarso e decadente sia per quanto riguarda gli infissi, che per quanto riguarda 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 l'intero immobile sia in stato di totale abbandono e inutilizzato da parecchi anni. In sede di sopralluogo, il direttore della struttura La *****, ha affermato che l'edificio San Vincenzo è stato in locazione fino a circa l'anno 2016, all'Ente regionale per il diritto allo Studio Universitario (E.R.S.U.) della città di Sassari.

Dalla scadenza di tale locazione però l'edificio è stato sgomberato dal locatario e dunque, da quel periodo, risulta inutilizzato ed abbandonato.

All'interno dell'immobile sono stati rilevati numerosi fenomeni di umidità di risalita e dovuti ad infiltrazioni dall'esterno. Sono stati rilevati numerosi danni sensibili alle superfici ed in alcuni elementi dei servizi igienici. Inoltre, lo stato di abbandono continuato negli ultimi anni ha causato un forte decadimento delle condizioni igienico sanitarie dell'edificio. Infatti, alcune vetrate danneggiate del vano scala hanno permesso l'ingresso di diversi volatili, nello specifico piccioni, che al momento è divenuta una vera infestazione.

Questo fenomeno ha causato un grandissimo accumulo di guano di piccione in quasi tutte le zone dell'immobile con particolare intensità nell'atrio del piano terra ed in tutto il vano scala. Al momento le condizioni in cui versa l'edificio sono altamente incompatibili con l'ottenimento di una certificazione relativa alla sua agibilità.



Tutti gli ambienti ricompresi nell'immobile 04 necessitano di una profonda e radicale pulizia e sanificazione delle superfici da affidare ad una ditta specializzata.

Inoltre, il guano di piccione è considerato, in base alle normative vigenti, un rifiuto speciale, pericoloso in quanto in grado di essere vettore di trasmissione di malattie pericolose per l'uomo come la salmonellosi. Pertanto, il suo smaltimento va affidato ad una ditta specializzata in grado di conferire in sicurezza tali rifiuti in discariche specializzate.



Anche i diversi balconi posizionati sui prospetti Sud-Ovest e Sud-Est del fabbricato appaiono gravemente danneggiati ed usurati. Infatti, la loro struttura mostra l'armatura in tondini di ferro che sono dunque destinate all'ossidazione causata dalla loro esposizione continua alle intemperie.



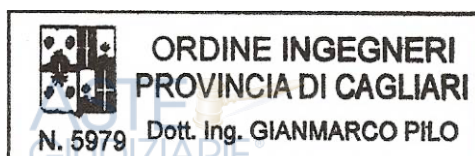
Dunque, l'abbandono e l'inutilizzo continuato negli anni dell'edificio San Vincenzo, lo hanno privato di tutte le operazioni di semplice manutenzione ordinaria richiesta di volta in volta. Tutto ciò, in aggiunta alle fattispecie elencate nelle righe precedenti, ha depauperato gravemente la qualità edilizia 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.



L'immobile in oggetto risulta di proprietà della ***** 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;

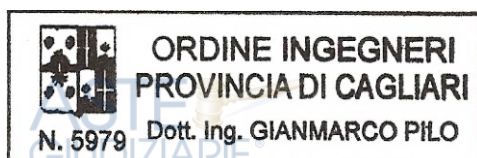
Come ribadito in diverse occasioni, la presente relazione di perizia si focalizza prevalentemente su uno dei quattro fabbricati ricompresi nel complesso edilizio ubicato in Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Tali immobili, se pur edificati nello stesso lotto urbanistico, ricadono in tre diverse zone omogenee.

L'immobile 04 (San Vincenzo) ricade 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, tale immobile ricade all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto.

Per maggiori approfondimenti circa l'esatta individuazione dell'immobile in oggetto, all'interno della zona urbanistica sopra menzionata, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E.04 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

In particolare, la disciplina riguardante la 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”*, viene trattata all'interno degli articoli 20 e 24 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.



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 11 – “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 04 (San Vincenzo).

Titoli edilizi dell'Immobile 04 (San Vincenzo)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 04, è la Licenza di Costruzione n° 2 del 25/06/1959, con protocollo n° 010320 del 22/05/1959, la quale ha come oggetto l'edificazione di un “*Fabbricato per l'ampliamento dell'Istituto dei cronici e derelitti*”.



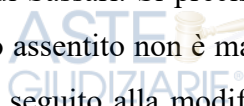
La seconda pratica reperita, invece, sempre relativa all'immobile 04, è la Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960, con protocollo n° 022356 del 18/12/1959, la quale ha come oggetto la *“Sopraelevazione di un piano per l'ampliamento dell'istituto dei cronici e derelitti. Fabbricato per il quale si ha avuto l'autorizzazione alla costruzione in data 25/06/1959”*.



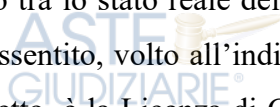
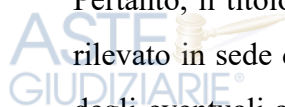
La terza ed ultima pratica reperita, risulta la Concessione Edilizia rilasciata in data 20/07/1962, con protocollo n° 012757 del 10/07/1962 (prot. U.T.C. n° 2818 del 12/07/1962), la quale ha come oggetto *“Ampliamento del fabbricato dell'Istituto dei cronici e derelitti”*



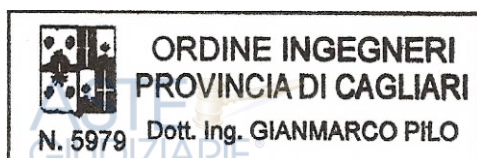
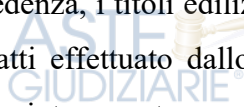
Quest'ultima Concessione Edilizia, rilasciata in data 20/07/1962, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 04, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Si precisa che l'ampliamento del fabbricato oggetto dell'ultimo titolo edilizio assentito non è mai stato realizzato, pertanto, tale concessione edilizia non ha mai dato seguito alla modifica dello stato reale dell'immobile. Per tale motivo, quest'ultima concessione edilizia non è da ritenersi valida in quanto risulta oramai scaduta da svariato tempo, senza aver mai iniziato i lavori.



Pertanto, il titolo edilizio di riferimento per il raffronto tra lo stato reale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo, e lo stato progettuale assentito, volto all'individuazione degli eventuali abusi presenti nell'immobile 04 in oggetto, è la Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960.



Come anticipato in precedenza, i titoli edilizi sopra riportati sono stati reperiti mediante l'apposito accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari. Tali pratiche edilizie sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.



Eventuali abusi dell'Immobile 04 (San Vincenzo)

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.04 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C.04 – 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 leggermente la compartimentazione interna. In linea generale, dunque, vi è grosso modo rispondenza sia per quanto concerne la consistenza dell'immobile che, per quanto concerne la compartimentazione interna di tutti i piani che lo compongono. La difformità più evidente rilevata è la leggera differenza di sagoma della porzione Nord/Ovest del piano terra. In particolare, la muratura perimetrale di una porzione del vano scala e dei vani tecnici ubicati nel retro del fabbricato, rispetto alla via Taddei, è leggermente traslata in direzione Nord/Est, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. La leggera traslazione della parete Sud/Ovest del vano scala viene di conseguenza rilevata anche nei piani superiori.

Tali differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risultano comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze sono ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrano nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari, e verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione, precisamente analisi relativa agli abusi progettuali.

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.

Alla luce di quanto sopra analizzato, 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. L'immobile, quindi, allo stato attuale non utilizzabile per alcuna destinazione d'uso e attività.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza nel capitolo 11 *"Storia amministrativa e urbanistica degli immobili"*, occorre tener conto delle tavole relative alla Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960.

Si precisa ulteriormente che il suddetto titolo edilizio, coincide con il penultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 04, 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.

L'ultimo titolo edilizio assentito è la Concessione Edilizia rilasciata in data 20/07/1962, con protocollo n° 012757 del 10/07/1962 (prot. U.T.C. n° 2818 del 12/07/1962), la quale ha come oggetto *"Ampliamento del fabbricato dell'Istituto dei cronici e derelitti"*.

Si precisa che l'ampliamento del fabbricato oggetto dell'ultimo titolo edilizio assentito non è mai stato realizzato, pertanto, tale concessione edilizia non ha mai dato seguito alla modifica dello stato reale dell'immobile. Per tale motivo, quest'ultima concessione edilizia non è da ritenersi valida in quanto risulta oramai scaduta da svariato tempo, senza aver mai iniziato i lavori.

Pertanto, il 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, è la Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960.

Tale pratica edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.04 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 04 – San Vincenzo), 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.04 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturenti dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

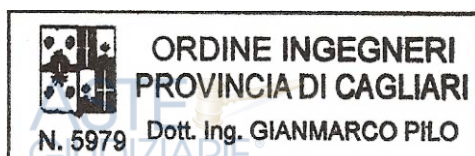
Da tale raffronto si evince come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale, soprattutto nei piani dal primo al quinto. Alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno, modificando così leggermente la compartimentazione interna. In linea generale, dunque, vi è grosso modo rispondenza sia per quanto concerne la consistenza dell'immobile che, per quanto concerne la compartimentazione interna di tutti i piani che lo compongono, al netto del piano terra nel seguito meglio analizzato. La difformità più evidente rilevata nei piani alti è relativa alla sagoma del vano scala, la quale nella realtà risulta leggermente traslata rispetto al progetto approvato.

Le lievi difformità relative alla sagoma del vano scala, alla compartimentazione interna e al posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi rilevati nei piani alti, la si nota anche al piano terra. Inoltre, la difformità più rilevante del piano terra è relativa ad un ampliamento realizzato nella zona retrostante dell'immobile, rispetto alla via Padre Taddei, precisamente nel prospetto Nord/Ovest dello stabile.

In particolare, è stata ampliata la Cucina e sono stati realizzati due vani tecnici, denominati “Sala impianti 02” e “Sala impianti 03”. Tale ampliamento genera inevitabilmente un incremento di volumetria del fabbricato rispetto alla Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960, utilizzata come punto di riferimento. A tale proposito si sottolinea che, in riferimento al titolo edilizio successivo alla Licenza di Costruzione sopra citata, relativo all’ampliamento dell’immobile in oggetto, il quale, però, non è mai stato realizzato, l’area di sedime dell’ampliamento realizzato coincide, in parte, con una porzione dell’area destinata al maggiore ampliamento mai realizzato. Tale precisazione è di fondamentale importanza in ottica di eventuale bonifica dell’ampliamento rilevato nello stato di fatto, in quanto, è presumibile che sia presente ulteriore volumetria disponibile. In Particolare, la Concessione Edilizia rilasciata in data 20/07/1962, con protocollo n° 012757 del 10/07/1962 (prot. U.T.C. n° 2818 del 12/07/1962), la quale ha come oggetto “*Ampliamento del fabbricato dell’Istituto dei cronici e derelitti*”, prevedeva l’edificazione di un ulteriore ala del maggiore fabbricato, nella zona retrostante, da estendersi per tutti i piani dell’edificio. Tale opera, come detto, non è mai stata realizzata e quindi la volumetria assentita non risulta utilizzata. In conclusione, lo scrivente sottolinea che il piccolo ampliamento realmente realizzato al piano terra, oltre ad essere difforme da entrambi i titoli edilizi sopra menzionati, ha una dimensione talmente ridotta rispetto all’ampliamento assentito e mai realizzato, la quale garantisce presumibilmente una bonifica in accertamento di conformità. Tale tematica, però, dovrà essere dettagliatamente approfondita con l’U.T.C. di Sassari.

Nelle planimetrie progettuali di riferimento, relative alla Licenza di Costruzione n° 100 del 07/01/1960, non sono indicate tutte le destinazioni d’uso degli ambienti dislocati nei vari piani. Le destinazioni d’uso presenti, sono indicate mediante apposita dicitura, o in alcuni casi mediante simbolo grafico. Tali destinazioni d’uso sono coerenti con quanto rilevato in situ, nonostante l’immobile sia attualmente inutilizzato.

Alla luce della analisi svolte in precedenza, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate, oltre ad eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell’immobile e quello assentito, risultano comunque di lieve entità, al netto dell’ampliamento del piano terra.



Pertanto, tali differenze sono ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrano nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

A supporto di quanto sopra analizzato, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali, sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari. Come meglio analizzato nelle pagine precedenti, è molto probabile che anche l'ampliamento rilevato al piano terra sia suscettibile di sanatoria. Tale tematica dovrà essere meglio approfondita con l'U.T.C. di Sassari.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile in oggetto risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare lo scrivente ha riportato uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Alla luce di quanto sopra analizzato, 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.



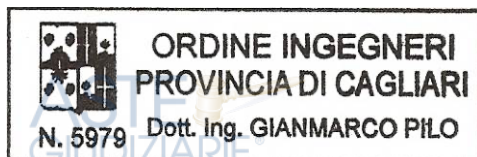
L'indicazione di tali oneri è riportata esclusivamente a titolo esplicativo, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione proposta nella presente relazione di perizia, ma decidesse di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

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. L'immobile, quindi, allo stato attuale non utilizzabile per alcuna destinazione d'uso e attività.

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.

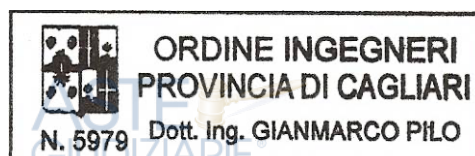
Gli oneri relativi ai nuovi depositi catastali, invece, ammontano a circa 4.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivanti dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale. Inoltre, come sottolineato in precedenza, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione, occorre quantificare dettagliatamente gli oneri legati ai lavori necessari per la bonifica sanitaria dello stato attuale dell'immobile, decisamente degradato, compreso la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma.

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.



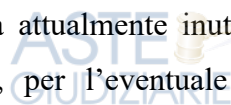
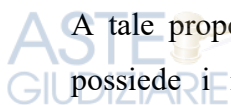


QUESITO 6

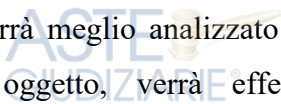
Verificare l'esistenza degli attestati di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e dei certificati di prevenzione incendi;



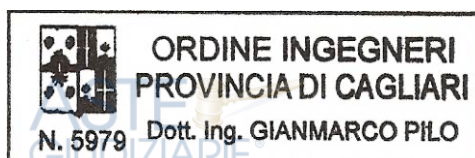
A seguito delle opportune ricerche e analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente sottolinea il fatto che non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica, di cui alla direttiva 2002/91/CE, e alcun certificato di prevenzione incendi, per quanto concerne l'immobile 04 (San Vincenzo).



A tale proposito si precisa che l'immobile 04 risulta attualmente inutilizzato, e non possiede i requisiti igienico sanitari e antincendio, per l'eventuale riutilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso e attività. Allo stato attuale, l'immobile necessita 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 04 in oggetto, verrà effettuata mediante la metodologia per trasformazione, ipotizzando un'ampia 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;



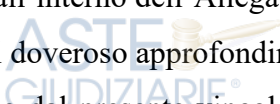
A seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente ha dedotto che, per quanto concerne l'immobile 04 (San Vincenzo), oggetto della presente relazione di perizia, attualmente non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



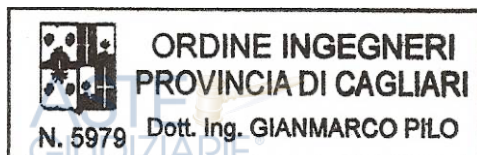
Si precisa ulteriormente che in origine tale immobile era gravato dal vincolo di uso civico, e quindi risultava inalienabile. Lo scrivente, come meglio analizzato nelle pagine precedenti nonché all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali ha intrapreso l'iter per il trasferimento del vincolo di uso civico dai terreni nei quali insiste gran parte del complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari. Il suddetto iter è stato avviato con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026.



La determinazione RAS sopra citata e la relativa pubblicazione nel B.U.R.A.S. sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.



L'unico immobile escluso dal presente vincolo sin dalle origini, è appunto l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto di una delle precedenti relazioni di perizia già depositate. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compreso la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.





Inoltre, durante le operazioni peritali lo scrivente ha intrapreso il percorso di valutazione del potenziale interesse storico culturale degli immobili e dei beni mobili in capo alla ditta fallita, con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Culturali e Paesaggistici. Tale ente, con nota del 24/11/2025 n° 0023867-P, fornisce il seguente parere relativo all'immobile 04 (San Vincenzo) oggetto della presente trattazione:

(...)

“OGGETTO: Sassari. Viale San Pietro n. 5. Edificio San Vincenzo. (F. NCEU 109, Map. 162 sub. 17)”

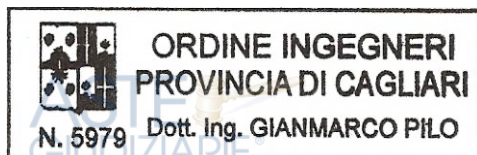
(...)

“Si fa riferimento all’elenco di beni immobili di proprietà dell’Ente in indirizzo, pervenuto con nota n. 18343 del 23.9.2025 e per il quale è stata richiesta la verifica dell’interesse culturale ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.

Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42, il D.D.I del 06/02/2004 e il D.P.C.M. n. 57 del 2024 art. 21 comma 3 lett. a) riguardanti la verifica dell’interesse culturale.

Vista la documentazione inviata dall’Ente e considerata la nota n. 18139 del 11.11.2025 della Soprintendenza ABAP per le province di Sassari e Nuoro, acquisita a protocollo Soprintendenza SABAP – CA_CO.RE.PA.CU. al n. 22794 del 12.11.2025, nella quale si prende atto di quanto dichiarato dall’ente richiedente, si comunica che per l’immobile sopra descritto allo stato attuale, poichè l’esecuzione NON risale ad oltre 70 anni, lo stesso NON è soggetto alla verifica di interesse culturale di cui all’art. 10 del D.Lgs 42/02 e ss.mm.ii. e pertanto, ai sensi dell’art. 10 comma 5 dello stesso decreto non è soggetto alla disciplina del Titolo I Parte II.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall’art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nell’eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell’immobile in oggetto.” (...)





La comunicazione della soprintendenza è consultabile all'interno dell'Allegato M.04 – Documentazione Soprintendenza belle arti (Immobile 04 – San Vincenzo), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Pertanto, alla luce di quanto sopra sinteticamente riportato, si ribadisce che, per quanto concerne l'immobile 04 (San Vincenzo), oggetto della presente relazione di perizia, attualmente non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.





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;



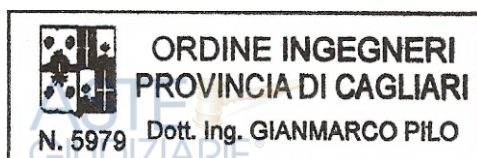
A seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente ha reperito le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti nell'immobile 04 (San Vincenzo) oggetto della presente relazione di perizia.

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 ed esclusivamente nella proprietà della ditta fallita. Il Bene Comune Non Censibile non è comune alle proprietà di terzi che si affacciano senza recinzione sul cortile. Per tale motivo, in fase di calcolo della superficie commerciale dell'immobile 04, non è stata assegnata al fabbricato alcuna area cortilizia esterna.

Lo scrivente sottolinea il fatto che il subalterno che identifica 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.

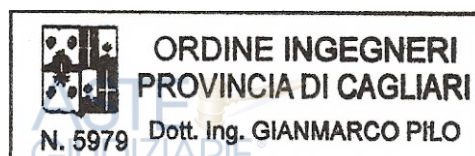
A tale proposito si sottolinea che all'interno della nota redatta dal Comune di Sassari in data 01/10/2024, in occasione dell'istanza inoltrata dallo scrivente inerente alla verifica del vincolo di uso civico sull'intero complesso immobiliare, veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Tale cortile, come sopra anticipato, è attualmente un B.C.N.C. anche all'immobile 04 in oggetto (San Vincenzo).





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.

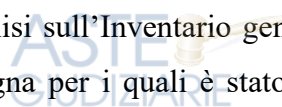
In riferimento al frazionamento del cortile interno al maggiore complesso edilizio, attualmente identificato come B.C.N.C., lo scrivente rimanda alla consultazione della nota redatta in data 22/07/2025, con la quale ipotizza una futura ripartizione del suddetto cortile.





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 dallo scrivente, sin dall'inizio dello svolgimento delle operazioni peritali, un'accurata 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 originale 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.

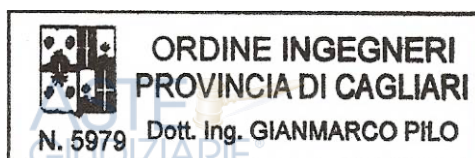


La ricognizione degli elenchi in questione aveva sin da subito evidenziato la presenza parziale degli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio nel vincolo d'uso civico.

A tale proposito si precisa il fatto che l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto di una delle precedenti relazioni di perizia già depositate, è sin dal principio escluso dal perimetro vincolato da uso civico. Mentre, i restanti tre immobili che completano l'intero complesso immobiliare, compreso l'immobile 04 (San Vincenzo) in oggetto, risultavano originariamente 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.



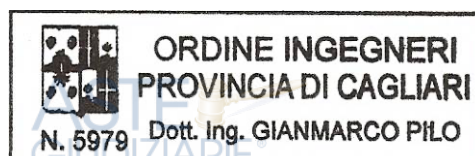


Pertanto, è stato necessario intraprendere l'iter per il trasferimento del vincolo, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compreso la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

Allo stato attuale, quindi, tutti gli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto, sono liberi da qualsiasi vincolo di uso civico.

La determinazione RAS sopra citata e la relativa pubblicazione nel B.U.R.A.S. sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Inoltre, per ulteriori approfondimenti sull'inventario delle terre civiche, si rimanda inoltre alla consultazione degli Allegati G – Inventario terre civiche, L – Riscontro usi civici e D – Stima immobiliare.





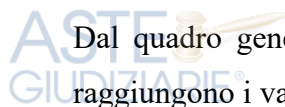
QUESITO 10

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 oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina.

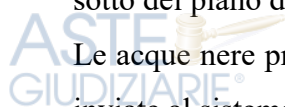
In fase di sopralluogo è stato rilevato un quadro di sezionamento e protezione che, presumibilmente, comanda l'impianto elettrico generale installato nell'edificio, posizionato nella Sala Conferenze 01 ubicata al piano terra.



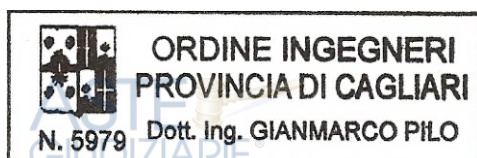
Dal quadro generale si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici e le cucine. All'impianto di adduzione idrica si affianca anche un impianto di autoclave i cui elementi sono installati all'interno della sala impianti 01 ubicata al primo piano.

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 cortile interno.



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.





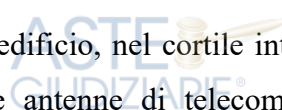
Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in fase di sopralluogo non sia stata rilevata la presenza di un sistema riservato alla produzione di acqua calda per uso sanitario, presente nei vani ispezionati. È stato, invece, riscontrato l'impianto di riscaldamento comprensivo di caldaia installata nei locali impianti ubicati al piano terra e termosifoni collegati nelle camere dei vari piani.



Inoltre è stato riscontrato che il vano scala è dotato di ascensore e che le cucine disposte su tutti piani dell'edificio sono collegate tra loro tramite un impianto di montavivande accessibile dalla parete Nord-Ovest di tali vani.



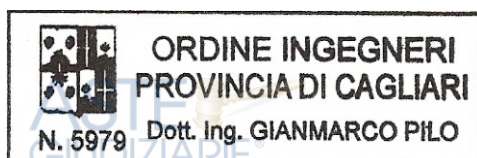
Si segnala infine che nelle immediate prossimità dell'edificio, nel cortile interno, sono presenti diversi elementi relativi agli impianti delle antenne di telecomunicazione installate nel tetto dell'immobile 04.



Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento, per quanto essendo la struttura in funzione, seppur parzialmente, è verosimile ritenere che gli impianti fossero tutti in grado di essere utilizzati.



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 04 (San Vincenzo) 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 04 (San Vincenzo) 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 funzionali al fabbricato.



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 04 (San Vincenzo) 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 (tecnicamente 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 destinata ad alloggio per studenti o per anziani.

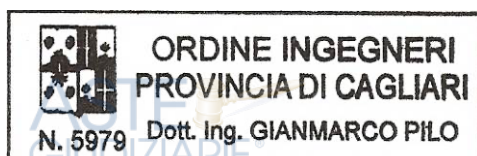


Pertanto, un'ipotesi di stima ad esempio mediante il metodo di riproduzione deprezzato, che tenga conto di una continuità di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, non si ritiene economicamente vantaggiosa. Tutto ciò per via dell'insufficiente mercato relativo ad immobili con la medesima attuale destinazione d'uso, oltre al fatto che l'immobile versa in uno stato tale da non consentire l'immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso, senza un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma di tutti gli impianti e gli ambienti. Inoltre, si esclude anche l'ipotesi di demolizione totale e ricostruzione dell'intero stabile, in quanto ritenuta eccessivamente onerosa e distante da ogni logica di investimento immobiliare.

L'alternativa sarebbe quella di valutare una differente trasformazione con cambio di destinazione d'uso in alberghiero. Anche 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 04 in albergo, non possieda un valido tornaconto economico una volta avviata l'attività. L'unica tipologia di investimento a carattere alberghiero in grado di fornire una redditività certa in ipotesi di investimento immobiliare risulta essere quella del settore di lusso. Nella realtà dei fatti, l'ambito sassarese non ha un mercato in tal senso, limitandosi ad un'offerta strutturata sulla ricettività di carattere medio e non di lusso. Tale circostanza potrebbe spiegarsi con la limitazione nella domanda focalizzata nell'area principalmente per l'ambito turistico balneare, soprattutto per le vicine coste già ricche di servizi di questo genere (Alghero, Stintino, ecc.).

L'alternativa della trasformazione in alberghiero non di lusso consentirebbe l'accesso ad una redditività limitata in esercizio che non raccomanderebbe l'investimento a causa di tempi di rientro finanziario eccessivamente dilatati, con margini di utile eccessivamente limitati ed in termini generali assai incerti.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea ulteriormente come la soluzione economicamente più redditizia, sia quella di valutare l'immobile 04 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. L'intervento previsto è classificato come ristrutturazione pesante, ma non del tutto radicale di modo da contenere i costi di realizzazione.

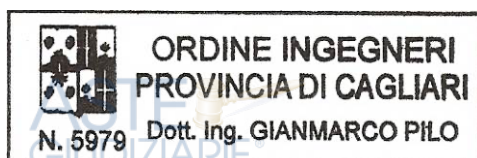
Tale intervento prevede di mantenere la stessa conformazione del fabbricato a livello di sagoma e di volumetria generale, così come risulta nella realtà. In linea generale lo stabile necessita di un consolidamento strutturale in qualche zona di estensione limitata, il rifacimento di tutti gli impianti, la sostituzione degli infissi sia interni che esterni, la modifica della conformazione degli ambienti interni del fabbricato, e un ripristino di tutte le finiture.

La modifica interna si rende necessaria al fine di realizzare molteplici unità abitative, suddivise in due tipologie di appartamenti, distinti per metratura. Si prevedono, infatti, appartamenti da 60 mq e appartamenti da 100 mq, così come maggiormente richiesto dal mercato attuale, i quali verranno dislocati nei sei piani fuori terra dello stabile.

L'intera ipotesi sommariamente sopra descritta dovrà opportunamente essere valutata mediante un apposito progetto esecutivo e un reale computo metrico estimativo, nel piano rispetto di tutte le normative urbanistiche vigenti e previa interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

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 corredato 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 04 (San Vincenzo) pari a **737.012,64 €**, 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.



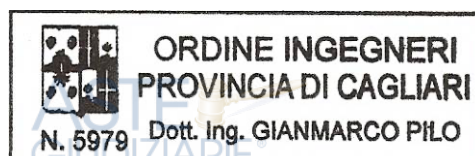


Valore di mercato dell'immobile 04 (San Vincenzo)

in condizione di trasformazione:

€ 737.012,64

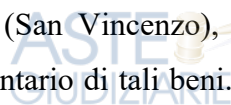
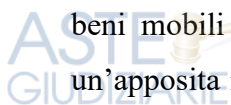
(diconsi euro settecentotrentasettemiladodici/64)



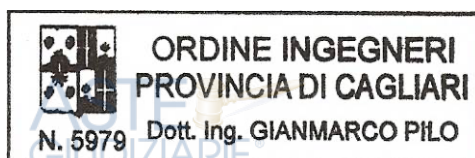


QUESITO 12

Individuare i beni mobili presenti all'interno dei beni immobili di proprietà della fallita ** 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 04 (San Vincenzo), 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.



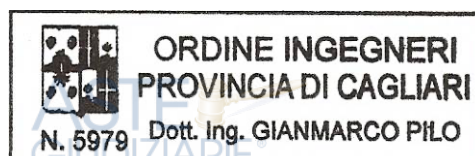


QUESITO 14

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.04 – Documentazione fotografica immobile 04 (San Vincenzo), 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

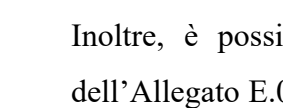
Allegare alla relazione la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni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



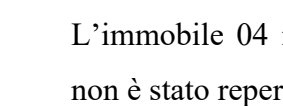
Alla luce di quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che è stato redatto un apposito allegato con tutta la documentazione catastale relativa all'immobile 04 oggetto della presente relazione di perizia, reperita a seguito delle dovute ispezioni svolte durante le 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.



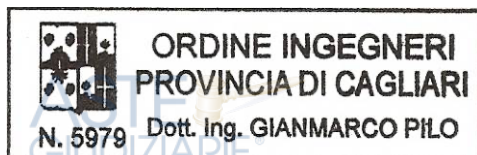
L'esito dell'accesso agli atti svolto dallo scrivente durante le operazioni peritali è interamente riportato all'interno dell'Allegato B.04 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 04 – San Vincenzo). Tale Allegato contiene tutti i titoli edilizi reperiti, relativi esclusivamente all'immobile 04 (San Vincenzo).



Inoltre, è possibile consultare le planimetrie dell'immobile in oggetto all'interno dell'Allegato E.04 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, redatte dallo scrivente, derivanti dalle acquisizioni e dal rilievo metrico svolto dallo scrivente sui luoghi.



L'immobile 04 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 ***** 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.

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, coma da elenco riportato puntualmente nella parte conclusiva della trattazione.

Infine, in riferimento alla “*copia del contratto di locazione*” indicata dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea che sono stati rilevati due contratti di locazione riguardanti l’immobile 04 (San Vincenzo), relativi all’utilizzo del lastrico solare del fabbricato. Tali contratti disciplinano l’installazione “*di apparati tecnologici di trasmissione ed alimentazione, nonché di apparecchiature per la diffusione di segnali radio e/o telecomunicazioni*”, nel lastrico solare dell’immobile 04 oggetto della presente trattazione.

Per ogni doveroso approfondimento in merito, si rimanda alla consultazione del capitolo 7 “stato di possesso degli immobili”, ricompreso nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare, all’interno del quale sono stati esaminati i suddetti contratti di locazione. Inoltre, i contratti di locazione sono interamente riportati nell’Allegato O.04 – Locazione lastrico solare immobile 04 San Vincenzo.

Ulteriormente, in riferimento a uno dei suddetti contratto di locazione menzionati, lo scrivente sottolinea che la Curatela ha inviato al G.D. un’apposita istanza, in seguito ad una proposta avanzata dal conduttore del suddetto contratto di locazione. Tale istanza è stata inviata in data 17/02/2026 e vidimata dal G.D. in data 24/02/2026.

Anche in tale occasione si rimanda alla consultazione dei sopracitati Allegati (Allegato D e Allegato O.04), per qualsivoglia doveroso approfondimento in merito.



QUESITO 16

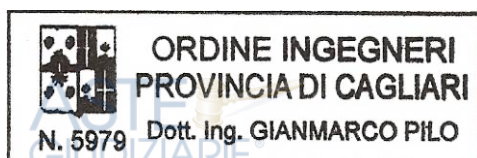
Redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



Come previsto dal presente quesito peritale, lo scrivente ha redatto un apposito allegato, denominato Allegato H.04 – Scheda riassuntiva immobile 04 San Vincenzo, in cui viene riportata una scheda riepilogativa relativa all'immobile 04 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 04 (Sant'Anna), ricompreso nel maggiore complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, a sua volta facente parte del più ampio patrimonio immobiliare della ***** fallita, denominata "*****", 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 ***** fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative.

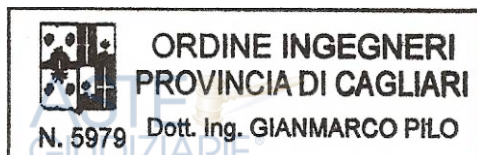
Sassari li 27/02/2026



In Fede,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianmarco Pilo





Elenco degli Allegati:

Allegato A.04 – Documentazione fotografica (Immobile 04 – San Vincenzo);

Allegato B.04 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 04 – San Vincenzo);

Allegato C – Documentazione catastale;

Allegato D – Stima Immobiliare;

Allegato E.04 – Planimetrie degli immobili come da rilievo;

Allegato F – Ispezioni ipotecarie;

Allegato G – Inventario terre civiche;

Allegato H.04 – Scheda riassuntiva Immobile 04 – San Vincenzo;

Allegato I – Documentazione amministrativa;

Allegato L – Riscontro usi civici;

Allegato M.04 – Documentazione Soprintendenza Belle Arti (Immobile 04 – San Vincenzo);

Allegato N – Certificazione notarile;

Allegato O.04 – Locazione lastrico solare Immobile 04 – San Vincenzo

Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici

Allegato Q – Analisi ipotecaria Immobile 04 (San Vincenzo)

