

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento ██████████ N.7/2023

**Relazione di Consulenza Tecnica
relativa agli immobili ubicati in Osilo (SS)**

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore: Dott. Francesco Sotgiu

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

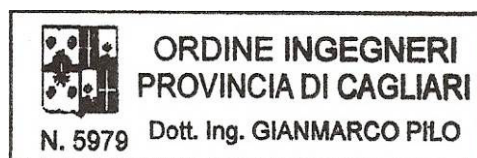
INDICE

PREMESSA.....	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	10
QUESITO 1	10
QUESITO 2	23
QUESITO 3	27
QUESITO 4	33
QUESITO 5	34
QUESITO 6	35
QUESITO 7	36
QUESITO 8	37
QUESITO 9	38
QUESITO 10	39
QUESITO 11	40
QUESITO 12	43
QUESITO 13	44
QUESITO 14	45
QUESITO 15	46
QUESITO 16	48
CONCLUSIONI	49
Elenco degli Allegati:	49

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n.7/2023 con formale conferimento di incarico da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu trasmesso in data 04/01/2024. Successivamente, in data 05/01/2024, veniva inviata al Giudice Delegato da parte della Curatela, l'informativa sulla nomina del sottoscritto C.T.U., depositata in atti con istanza n. 6 del 08/01/2024. Di seguito lo scrivente riporta i quesiti indicati nel conferimento di incarico da parte del Curatore:

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



- 4) *Indicare l'utilizzazione e/o la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *Indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;*
- 6) *Verificare l'esistenza degli attestati di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e dei certificati di prevenzione incendi;*
- 7) *Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 8) *Accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;*
- 9) *Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 10) *Fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di funzionamento;*

- 11) *Determinare il valore dei beni immobili, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento;*
- 12) *Individuare i beni mobili presenti all'interno dei beni immobili di proprietà della fallita ██████████ 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

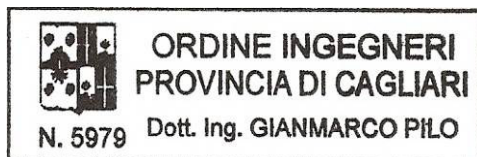
Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n.7/2023 con formale conferimento di incarico da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu in data 04/01/2024. Successivamente, in data 05/01/2024, veniva inviata al Giudice Delegato da parte della Curatela, l'informativa 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 una prima parte dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████". La presente trattazione ha pertanto come oggetto i sei terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS), mentre gli ulteriori beni ricompresi nell'intero patrimonio immobiliare della fondazione fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia.

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

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

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), entrambi oggetto di successive relazioni di perizia. La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni ricompresi nell'agro di Osilo (SS), nonché oggetto della presente relazione di perizia, 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 di tali immobili, verrà esaminata in una futura quanto imminente apposita relazione di perizia.

Il sopralluogo dei terreni oggetto della presente relazione di perizia, ubicati nell'agro di Osilo (SS) e intestati alla Fondazione 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 consente di valutare l'effettivo valore di mercato del patrimonio immobiliare analizzato, nonché alla puntuale risposta dei quesiti peritali in oggetto.

Per quanto concerne il sopralluogo dell'immobile sito in località Li Bombi (SS), lo scrivente resta tutt'ora in attesa di appuntamento da parte dell'occupante. Tale sopralluogo è fissato per la data del 17/06/2024 per svolgere i rilievi metrici e fotografici di tale immobile.

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.

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

Si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa ai terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus 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, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato tutta la documentazione reperita in merito ai terreni oggetto della presente trattazione. In particolare, sono state svolte le opportune ispezioni catastali, le ispezioni ipotecarie e la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'U.T.C. di Osilo (SS).

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.

Nel seguito si riporta l'elenco e l'identificazione degli immobili in oggetto, i quali corrispondono a sei terreni dislocati in diverse zone dell'agro di Osilo (SS). Come già anticipato nelle pagine precedenti, si precisa ulteriormente che la presente relazione di perizia riguarda il solo gruppo di immobili nel seguito individuato, e deve intendersi facente parte del più ampio complesso immobiliare in capo alla fondazione fallita.



Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della fondazione fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative.

I terreni in oggetto risultano catastalmente intestati alla Fondazione Onlus “[REDACTED]”, con sede in Sassari, CF [REDACTED]1, P.IVA [REDACTED]

Si sottolinea che agli immobili in oggetto verrà assegnato un identificativo numerico, e che tale numerazione verrà mantenuta per tutti gli allegati redatti dallo scrivente a corredo dalla presente trattazione.

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.

- **Immobilabile 01**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, Superficie totale 23.081,00 mq, Reddito dominicale € 37,07, Reddito agrario € 37,07. Tale Particella risulta divisa in due porzioni:
 - **Porzione AA**: Superficie 10.267,00 mq, Reddito dominicale € 10,60, Reddito agrario € 10,60, Qualità Seminativo, Classe 5;
 - **Porzione AB**: Superficie 12.814,00 mq, Reddito dominicale € 26,47, Reddito agrario € 26,47, Qualità Pascolo, Classe 2;
- **Immobilabile 02**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, Superficie 5.459,00 mq, Reddito dominicale € 14,10, Reddito agrario € 9,87, Qualità Seminativo, Classe 3;
- **Immobilabile 03**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, Superficie 17.781,00 mq, Reddito dominicale € 45,92, Reddito agrario € 32,14, Qualità Seminativo, Classe 3;

- **Immobilabile 04**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, Superficie 1.884,00 mq, Reddito dominicale € 7,78, Reddito agrario € 7,78, Qualità Vigneto, Classe 3;
- **Immobilabile 05**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200, Superficie 74,00 mq, Reddito dominicale € 0,32, Reddito agrario € 0,15, Qualità Seminativo, Classe 1;
- **Immobilabile 06**: costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202, Superficie 6.689,00 mq, Reddito dominicale € 29,36, Reddito agrario € 13,82, Qualità Seminativo, Classe 1;

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

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

A seguito di accurate verifiche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata individuata la consistenza immobiliare della Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████". Presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari, è stata effettuata una verifica più ampia con un'ispezione a nome della fondazione "██████████", ed una verifica più mirata direttamente sugli identificativi relativi ai sei immobili oggetto della presente relazione di perizia. Pertanto, nella presente trattazione, verranno analizzate le trascrizioni pregiudizievoli gravanti esclusivamente sui terreni dislocati nell'agro di Osilo (SS). Mentre, lo studio ipotecario completo, di tutto il patrimonio immobiliare in capo alla fondazione fallita, verrà interamente riportato nella successiva quanto imminente relazione di perizia, riguardante il maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari.

Tutte le note di trascrizione di seguito elencate completamente riportate all'interno dell'Allegato E – Ispezioni ipotecarie. In detto allegato le iscrizioni e le trascrizioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili così come analizzato nella presente trattazione.

Si riportano le note di trascrizione rilevate presso la citata Conservatoria ottenute a seguito delle suddette verifiche, ovvero mediante le ispezioni svolte per ogni identificativo catastale relativo ai terreni in oggetto.

IMMOBILI 01 – 02 – 03

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per gli immobili in oggetto, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al **Foglio 45, Particella 2 (Immobile 01), Foglio 87, Particella 28 (Immobile 02), Foglio 87, Particella 65 (Immobile 03)**.

Si precisa che tali identificativi risultano in capo agli immobili sin dall'impianto.

1. Nota di iscrizione:

Presentazione n° 98 del 16/04/2008,

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

Tipo di Atto: “IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTEGR. MODIF. DAL D.LGS. N.193/2001”.

Atto amministrativo del 14/04/2008, repertorio n° 1159/2008;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

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

- Foglio 128, Particella 8;

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 68, Particella 15;
- Foglio 68, Particella 16;
- Foglio 58, Particella 13;



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

N.C.T. del comune di Osilo:

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

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 284;

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

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;

N.C.T. del comune di Alghero:

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

Unità Negoziale n° 2

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

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

Unità Negoziale n° 3

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

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

- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 5;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 6;

Unità Negoziale n° 4

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

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

Unità Negoziale n° 5

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

- Foglio 109, Particella 496, Subalterno 3;

Unità Negoziale n° 6

N.C.T. del comune di Sassari:

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

Unità Negoziale n° 7

N.C.T. del comune di Sassari:

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

A favore: EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., con sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928.

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

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

Diritto di proprietà per la quota di 1/5 relativamente all'unità negoziale n° 3;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 4;

Diritto di proprietà per la quota di 1/18 relativamente all'unità negoziale n° 5;

Diritto di proprietà per la quota di 4/18 relativamente all'unità negoziale n° 6;

Diritto di proprietà per la quota di 30/150 relativamente all'unità negoziale n° 7;

Contro: ██████████ con sede in Sassari (SS), C.F. ██████████

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

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

Diritto di proprietà per la quota di 1/5 relativamente all'unità negoziale n° 3;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n° 4;

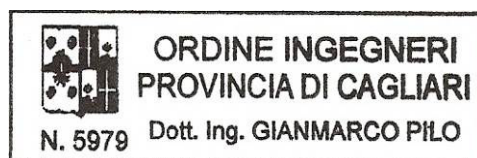
Diritto di proprietà per la quota di 1/18 relativamente all'unità negoziale n° 5;

Diritto di proprietà per la quota di 4/18 relativamente all'unità negoziale n° 6;

Diritto di proprietà per la quota di 30/150 relativamente all'unità negoziale n° 7;

Annotazioni:

- 1 Annotazione n° 2478 del 26/11/2009;
Tipo di atto: 819 – RESTRIZIONE DI BENI, Registro Particolare n° 2478, Registro Generale n° 19229.
- 2 Annotazione n° 2766 del 31/12/2009;
Tipo di atto: 819 – RESTRIZIONE DI BENI; Registro Particolare n° 2766, Registro Generale n° 21685.
- 3 Annotazione n° 2127 del 18/10/2010;
Tipo di atto: 819 – RESTRIZIONE DI BENI; Registro Particolare n° 2127, Registro Generale n° 18091.
- 4 Annotazione n° 2271 del 08/11/2010;



Tipo di atto: 819 – RESTRIZIONE DI BENI; Registro Particolare n° 2271,
Registro Generale n° 19364.

5 Annotazione n° 2272 del 08/11/2010;

Tipo di atto: 819 – RESTRIZIONE DI BENI; Registro Particolare n° 2272,
Registro Generale n° 19365.

6 Annotazione n° 117 del 17/02/2015;

Tipo di atto: 819 – RESTRIZIONE DI BENI; Registro Particolare n° 117,
Registro Generale n° 1524.

1.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 82 del 26/11/2009,

Registro Particolare n° 2478, Registro Generale n° 19229;

Tipo di Atto: “RESTRIZIONE DI BENI”. Richiesta esattoriale del 20/11/2009,
repertorio n° 2153/2009;

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

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

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

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., con
sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928.

Contro (come nella formalità originaria): ██████████

██████████, con sede in Sassari (SS), C.F. ██████████

1.2. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 37 del 31/12/2009,

Registro Particolare n° 2766, Registro Generale n° 21685;

Tipo di Atto: “RESTRIZIONE DI BENI”. Atto Amministrativo del 30/12/2009,
repertorio n° 2222/2009;

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



Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

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

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., con sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928.

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

1.3. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 29 del 18/10/2010,

Registro Particolare n° 2127, Registro Generale n° 18091;

Tipo di Atto: “RESTRIZIONE DI BENI”. Richiesta esattoriale del 12/10/2010, repertorio n° 402/2010;

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

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 3;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., con sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928.

Contro (come nella formalità originaria): ██████████
██████████, con sede in Sassari (SS), C.F. 8 ██████████

1.4. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 42 del 08/11/2010,

Registro Particolare n° 2271, Registro Generale n° 19364;

Tipo di Atto: “RESTRIZIONE DI BENI”. Richiesta esattoriale del 26/10/2010,



repertorio n° 613/2010;

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

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 2;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., con sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928.

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

1.5. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 43 del 08/11/2010,

Registro Particolare n° 2272, Registro Generale n° 19365;

Tipo di Atto: “RESTRIZIONE DI BENI”. Richiesta esattoriale del 27/10/2010, repertorio n° 616/2010;

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

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 1;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., con sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928.

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

1.6. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n° 2 del 17/02/2015,

Registro Particolare n° 117, Registro Generale n° 1524;

Tipo di Atto: “RESTRIZIONE DI BENI”. Atto Amministrativo del 13/02/2015, repertorio n° 55/2015;

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

Immobili:



N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 3;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., con sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928.

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

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che l'unica trascrizione pregiudizievole che grava negli immobili 01, 02 e 03, identificati rispettivamente al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, Foglio 87, Particella 28 e al Foglio 87, Particella 65, risulta la seguente:

1. Nota di iscrizione:

Presentazione n° 98 del 16/04/2008,

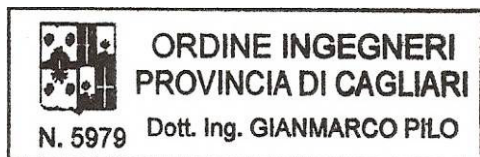
Registro Particolare n° 1095, Registro Generale n° 6373;

Tipo di Atto: "IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTEGR. MODIF. DAL D.LGS. N.193/2001".

Atto amministrativo del 14/04/2008, repertorio n° 1159/2008;

Si precisa inoltre che tali immobili risultano identificati all'interno dell'unità negoziale n° 1 relativa alla nota di iscrizione sotto riportata, per la quale la fondazione fallita possiede il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'atto di provenienza degli immobili 01, 02 e 03, è stato reperito durante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso gli uffici della struttura per anziani "██████████ ██████████", ubicata nel centro cittadino di Sassari, nonché oggetto della presente procedura fallimentare, e risulta essere: **Atto di accettazione dell'eredità** stipulato dal Dott. Gaetano Porqueddu, Notaio in Sassari, in data 02/04/1981, repertorio n° 9689.



L'eredità in oggetto riguarda la defunta Signora ██████████
██████████), donata mediante testamento pubblico del 05/02/1973, a rogito del Dott. Salvatore Maniga, Notaio in Sassari, pubblicato con verbale in data 09/05/1973, Rep. n° 370765, registrato a Sassari in data 16/05/1973 al n° 3210.

L'atto di provenienza e le trascrizioni pregiudizievoli sopra citate, sono interamente riportati all'interno dell'Allegato E – Ispezioni ipotecarie, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

IMMOBILI 04 – 05 – 06

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per gli immobili in oggetto, non è stato raccolto nessun risultato a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al **Foglio 88, Particella 22 (Immobile 04), Foglio 72, Particella 200 (Immobile 05), Foglio 72, Particella 202 (Immobile 06)**.

Si precisa che tali identificativi catastali risultano in capo agli immobili sin dall'impianto.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che gli immobili 04, 05 e 06, identificati rispettivamente al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22 (Immobile 04), Foglio 72, Particella 200 (Immobile 05), Foglio 72, Particella 202 (Immobile 06), non risultano gravati da alcuna trascrizione pregiudizievole.

L'atto di provenienza degli immobili 05 e 06 è stato reperito durante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso gli uffici della struttura per anziani “██████████
██████████A”, ubicata nel centro cittadino di Sassari, nonché oggetto della presente procedura fallimentare, e risulta essere: **Atto di accettazione dell'eredità** stipulato dal Dott. Gaetano Porqueddu, Notaio in Sassari, in data 02/04/1981, repertorio n° 9689. L'eredità in oggetto riguarda la defunta ██████████ (vedova ██████████) donata mediante testamento pubblico del 05/02/1973, a rogito del Dott. Salvatore Maniga, Notaio in Sassari, pubblicato con verbale in data 09/05/1973, Rep. n° 370765, registrato a Sassari in data 16/05/1973 al n° 3210.

L'atto di provenienza sopra citato, e gli esiti negativi delle interrogazioni ipotecarie svolte su tali immobili, sono interamente riportati all'interno dell'Allegato E – Ispezioni ipotecarie, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

L'atto di provenienza dell'immobile 04, invece, al momento non è stato ancora reperito. A tale proposito si sottolinea il fatto che sono tutt'ora in corso maggiori approfondimenti in merito, i quali verranno ampiamente analizzati in una successiva integrazione della presente perizia.

Si precisa ulteriormente il fatto che mediante l'analisi della visura catastale storica relativa all'immobile 04, si evince che tale terreno, è pervenuto alla fondazione fallita, mediante *“DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/04/1973 Sede SASSARI (SS) Registrazione Volume 810 n. 93 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 1028.1/1980 in atti dal 25/09/1996”*.

Come si verifica dai dati presenti nella visura storica, dunque, anche questo terreno deriverebbe da una donazione testamentaria effettuata oltre cinquant'anni orsono. Il sistema meccanizzato non arriva alla data (1973) sopra indicata. Al momento, anche la ricerca sulla singola trascrizione non ha consentito il reperimento del documento a causa della sua vetustà.

Tutta la documentazione catastale è interamente riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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 acquisito tutte le mappe censuarie al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) relative a tutti i terreni in esame, utili alla corretta individuazione dei beni oggetto della presente relazione di perizia. È stato inoltre richiesto all'U.T.C. di Osilo (SS) il Certificato di Destinazione Urbanistica dei sei terreni in oggetto, il quale è interamente consultabile all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Da tale Certificato di Destinazione Urbanistica si evince come cinque terreni ricadono nella zona urbanistica omogenea E, mentre un solo terreno ricade nella zona urbanistica omogenea F. In particolare, gli immobili 01, 03, 04, 05 e 06 ricadono nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche. Mentre, l'immobile 02 ricade nella zona urbanistica omogenea F – Area turistica, pertanto con importanti vincoli sull'eventuale edificazione, concessa eventualmente solo mediante la stesura di un Piano Particolareggiato, e prevalentemente in determinate circostanze meglio approfondite nello studio urbanistico presente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, come anticipato in precedenza, risultano ubicati nell'agro di Osilo (SS) e corrispondono ad una parte dell'interno patrimonio immobiliare in capo alla fondazione fallita, ovvero la Fondazione Onlus "██████████", con sede in Sassari, CF ██████████ P.IVA ██████████

Si precisa che ciascun immobile oggetto del presente studio possiede un proprio identificativo catastale, come riportato dettagliatamente nella risposta al quesito precedente. Di seguito verranno ricostruiti i confini catastali al N.C.T. del Comune di Osilo (SS), relativi alla particella con la quale si individua ogni singolo terreno in oggetto, ricompreso nel patrimonio immobiliare della fondazione fallita, così come analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Immobile 01:

L'immobile 01 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, e ha una superficie catastale pari a 23.081,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.01, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra i 3 e i 3,5 km circa, ed è posizionato a Nord/Ovest rispetto al paese, in direzione Sennori (SS). L'immobile in oggetto confina a Nord/Est prevalentemente con la Particella 3 e in parte con la Particella 4, entrambe del medesimo Foglio 45. Si precisa inoltre che tra l'immobile 01 identificato con la Particella 2, e la Particella 3 confinante, è presente una piccola strada sterrata, la quale consente l'accesso al lotto in oggetto e ad altri lotti retrostanti. Nel lato Sud/Est, invece, confina con la Particella 18 sempre del Foglio 45. Mentre dal lato Sud al lato Ovest, confina con la Particella 56 del medesimo Foglio. Il lato orientato a Nord – Nord/Ovest, invece, coincide con la parte terminale del Foglio 45, e confina con la strada vicinale che circonda la zona, la quale ricade nel Foglio adiacente 34, sempre relativo al N.C.T. del Comune di Osilo (SS).

Immobile 02:

L'immobile 02 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, e ha una superficie catastale pari a 5.459,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.02, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Il terreno è posizionato nella periferia di Osilo (SS), in direzione Sud/Est rispetto al centro cittadino.

L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con il viale Sant'Antonio, mentre a Sud/Ovest e a Sud/Est confina con la Particella 48 sempre del Foglio 87. Il lato orientato a Nord/Est, invece, coincide con la parte terminale del Foglio 87 e per tale motivo confina con una piccola strada, la quale ricade nel Foglio adiacente 72, sempre relativo al N.C.T. del Comune di Osilo (SS).

Immobilabile 03:

L'immobile 03 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, e ha una superficie catastale pari a 17.781,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.03, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Il terreno è posizionato nella periferia di Osilo (SS), in direzione Sud rispetto al centro cittadino, dal quale dista meno di un km circa in linea d'aria. L'immobile in oggetto si trova grossomodo in posizione centrale tra il Viale Sant'Antonio e la SS 127 Settentrionale Sarda. Confina a Sud/Est con una strada vicinale, mentre nel lato Sud/Ovest confina con le Particelle 78 e 79 del Foglio 87. Nel lato Nord, invece, confina con le Particelle 42 e 233, mentre a Nord/Est confina con la Particella 46. Si precisa che le particelle sopra citate sono relative al Foglio 87 censito nel N.C.T. del Comune di Osilo (SS).

Immobilabile 04:

L'immobile 04 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, e ha una superficie catastale pari a 1.884,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.04, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra 1,5 e 2 km circa, ed è posizionato a Sud – Sud/Est rispetto al paese. L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con la Particella 134, mentre a Sud/Est confina con la Particella 21, entrambe relative al Foglio 88. Nel lato Nord/Est, invece, confina con le Particelle 216 e 218, mentre nel lato Sud/Ovest confina con la Particella 199 sempre del medesimo Foglio 88.

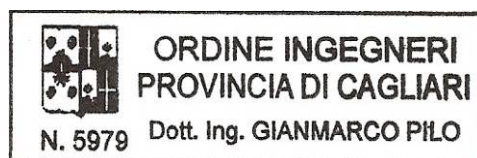
Immobilabile 05:

L'immobile 05 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200, e ha una superficie catastale pari a 74,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.05, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria circa 1 km, ed è posizionato a Nord/Est rispetto al paese, non distante dalla linea ferroviaria. L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con la Particella 7, mentre a Nord/Est confina con la Particella 199, entrambe relative al Foglio 72. Nel lato Sud, invece, confina con la Particella 202 sempre del medesimo Foglio 88, la quale risulta ricompresa nel gruppo di immobili oggetto della presente relazione di perizia. Tali Particelle, ovvero la 200 e la 202, risultano separate da un piccolo corso d'acqua.

Immobilabile 06:

L'immobile 06 è un terreno ubicato nell'agro di Osilo (SS), risulta censito al N.C.T. del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202, e ha una superficie catastale pari a 6.689,00 mq. Tali dati catastali sono consultabili nell'Allegato B.06, ricompreso nel più ampio Allegato B – Documentazione catastale. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria meno di 1 km circa, ed è posizionato a Nord/Est rispetto al paese, non distante dalla linea ferroviaria. L'immobile in oggetto confina a Nord/Ovest con la Particella 8, mentre a Nord/Est confina con la Particella 199, entrambe relative al Foglio 72. Nel lato Sud/Ovest, invece, confina con la Particella 25 del Foglio 72, mentre nel lato Sud/Est confina con la Particella 26 del medesimo Foglio. Infine, nel lato Nord confina con la Particella 200 sempre del Foglio 88, la quale risulta ricompresa nel gruppo di immobili oggetto della presente relazione di perizia. Tali Particelle, ovvero la 200 e la 202, risultano separate da un piccolo corso d'acqua.

Per qualsivoglia approfondimento circa le analisi catastali svolte dallo scrivente, si rimanda alla consultazione dell'Allegato B – 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 ai terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████".

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente, nel seguito, analizzerà ciascun immobile 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.

Descrizione dell'immobile 01

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 45, Particella 2, e si estende per una superficie pari a 23.081,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur parzialmente dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato.

Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra i 3 e i 3,5 km circa, ed è posizionato a Nord/Ovest rispetto al paese, in direzione Sennori (SS), ed è raggiungibile mediante una piccola strada vicinale sterrata di campagna che circonda la zona. Ha una forma planimetrica irregolare, una giacitura piuttosto regolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro, mediante l'alternanza di rete metallica, muretti in pietra e arbusti, che ne delimitano il confine. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 02

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 28, e si estende per una superficie pari a 5.459,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato.

Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea F – Area turistica, pertanto con importanti vincoli sull'eventuale edificazione, concessa eventualmente solo mediante la stesura di un Piano Particolareggiato, e prevalentemente in determinate circostanze, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda per maggiori approfondimenti. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Il terreno è posizionato nella periferia di Osilo (SS), in direzione Sud/Est rispetto al centro cittadino, raggiungibile mediante il viale Sant'Antonio. Ha una forma planimetrica e una giacitura irregolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 03

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 87, Particella 65, e si estende per una superficie pari a 17.781,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato.

Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno dista meno di un km circa in linea d'aria, è posizionato in periferia, in direzione Sud rispetto al paese, ed è raggiungibile mediante una piccola strada vicinale sterrata di campagna che circonda la zona. Ha una forma planimetrica e una giacitura irregolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 04

Il lotto di terreno oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 88, Particella 22, e si estende per una superficie pari a 1.884,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente. Come sottolineato nelle pagine precedenti, il terreno risulta completamente libero da fabbricati, ha una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur parzialmente dotato di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato.

Il lotto di terreno ricade interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la sua conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo del fondo in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della sua attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), il terreno in oggetto dista in linea d'aria tra 1,5 e 2 km circa, è posizionato a Sud – Sud/Est rispetto al paese, ed è raggiungibile mediante una piccola strada vicinale asfaltata che circonda la zona. Ha una forma planimetrica e una giacitura irregolare, e risulta grossomodo recintato in quasi tutto il perimetro. In particolare, il confine adiacente con la strada risulta dotato di un cancello ben organizzato e di una recinzione in rete metallica, mentre i restanti confini non è stato possibile apprezzarli. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile 05 e 06

I lotti di terreno oggetto di stima risultano adiacenti, ma separati catastalmente da un piccolo corso d'acqua. L'immobile 05 è censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 200 e si estende per una superficie pari a 74,00 mq, mentre l'immobile 06 è censito al Catasto Terreni del Comune di Osilo (SS) al Foglio 72, Particella 202 e si estende per una superficie pari a 6.689,00 mq, così come è emerso dalle ispezioni catastali condotte dallo scrivente.

Come sottolineato nelle pagine precedenti, i terreni risultano completamente liberi da fabbricati, hanno una vocazione prevalentemente destinata a pascolo, se pur parzialmente dotati di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona. Non è da escludere un utilizzo abusivo del fondo da parte di soggetto terzo attualmente non identificato. I lotti di terreno in oggetto ricadono interamente nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Osilo e riportato all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica. Vista la loro conformazione naturale, è inoltre difficoltoso l'utilizzo dei fondi in oggetto per l'esercizio agricolo. Una eventuale trasformazione della loro attuale vocazione risulta decisamente non vantaggiosa a livello economico, valutando l'investimento necessario e il ritorno economico che si avrebbe successivamente, considerati inoltre molteplici fattori, quali ad esempio la particolare ubicazione all'interno del territorio regionale, la quale risulta piuttosto distante dalle principali arterie di collegamento, necessarie per il trasporto e lo smercio delle materie prodotte. Rispetto al centro cittadino di Osilo, (SS), i terreni in oggetto distano in linea d'aria circa 1 km, e sono posizionati a Nord/Est rispetto al paese, non distanti dalla linea ferroviaria, sono raggiungibili mediante una piccola strada vicinale sterrata di campagna che circonda la zona, e risultano grossomodo recintati in quasi tutto il perimetro. Hanno una forma planimetrica irregolare, una giacitura grossomodo regolare, e risultano parzialmente recintati mediante rete metallica.

QUESITO 4

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

Come anticipato nella risposta al quesito 2, è stato richiesto dallo scrivente all'U.T.C. di Osilo (SS), il Certificato di Destinazione Urbanistica dei sei terreni in oggetto, il quale è consultabile all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Da tale Certificato di Destinazione Urbanistica si evince come cinque terreni ricadono nella zona urbanistica omogenea E, mentre un solo terreno ricade nella zona urbanistica omogenea F. In particolare, gli immobili 01, 03, 04, 05 e 06 ricadano nella zona urbanistica omogenea E – Area agricola, pertanto con un bassissimo indice fondiario e strettamente connesso alla realizzazione di opere relative allo svolgimento di attività agricole e zootecniche. Mentre, l'immobile 02 ricade nella zona urbanistica omogenea F – Area turistica, pertanto con importanti vincoli sull'eventuale edificazione, concessa eventualmente solo mediante la stesura di un Piano Particolareggiato, e prevalentemente in determinate circostanze meglio approfondite nello studio urbanistico presente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Inoltre, si sottolinea come a livello catastale i terreni in oggetto sono prevalentemente identificati con la categoria "seminativo", al netto dell'immobile 04 il quale è identificato come "vigneto", ma nella realtà dei fatti, tali terreni, sono assimilabili a fondi destinati esclusivamente a "pascolo", come analizzato all'interno della risposta al quesito precedente (quesito 3), se pur parzialmente dotati di arbusti assimilabili alla tipica vegetazione della zona.

QUESITO 5

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

Come ribadito in diverse circostanze, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa ai terreni ubicati nell'agro del Comune di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████".

Pertanto, considerata la tipologia degli immobili in oggetto, ovvero sei appezzamenti di terreno, e considerato inoltre il fatto che tali terreni sono completamente liberi da qualsiasi fabbricato, per tale motivo non è stata strutturata alcuna analisi finalizzata all'individuazione di eventuali abusi. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.

QUESITO 6

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

Come anticipato in precedenza, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa ai terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████".

Pertanto, come analizzato nella risposta al quesito precedente (quesito 5) e considerata la natura degli immobili in oggetto, ovvero sei appezzamenti di terreno, non sussiste alcun accertamento legato all'esistenza degli attestati di prestazione energetica, di cui alla direttiva 2002/91/CE, e dei certificati di prevenzione incendi.

QUESITO 7

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

Come più volte ribadito, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa ai terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████A".

Pertanto, lo scrivente, a seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritali, ha dedotto che sui terreni oggetto della presente relazione di perizia 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;

Come ribadito in diverse circostanze, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa ai terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████".

Lo scrivente ha reperito all'interno delle operazioni peritali le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti nei terreni oggetto della presente relazione di perizia.

Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, ed eventuali parti comuni, gravanti sui beni oggetto della presente relazione di perizia.

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 oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito è stata svolta un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico). La ricognizione di tali banche dati non ha fornito la possibilità di analizzare nel dettaglio l'elenco dei terreni, gravati da uso civico, specifico per il Comune di Osilo (SS). Si precisa che la banca dati di riferimento presente sul sito della Regione Sardegna non ha fornito l'elenco richiesto, in merito alla ricerca eseguita.

Pertanto, allo stato attuale non è possibile stabilire se gli immobili oggetto della presente relazione di perizia siano gravati o meno da censo, livello o uso civico.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi successivo approfondimento si renda necessario in tale senso, fermo restando la futura funzionalità della banca dati sopra citata.

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;

Come ribadito in diverse circostanze, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa ai terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████".

Pertanto, considerata la tipologia degli immobili in oggetto, ovvero sei appezzamenti di terreno, si evidenzia come tali beni non risultano dotati di alcun impianto, e quindi in tale circostanza, non sussiste l'analisi richiesta dal presente quesito peritale.

QUESITO 11

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

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente, nel seguito, intende fornire un quadro riepilogativo relativo alla stima dei sei immobili oggetto di questa prima 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 dei lotti di terreno oggetto della presente relazione di perizia. Tali qualità degli immobili, 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 degli immobili oggetto di valutazione.

In sintesi, per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili 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 sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima, sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq).

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

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

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

Per le rilevazioni indirette si è fatto riferimento alla metodologia proposta dalla pubblicazione della Exeo S.r.l. "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2021 (rilevazione anno 2020) – provincie di Sassari – Olbia".

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli presenti nei vari contesti locali, e rappresentano perciò dei valori agricoli minimi e massimi ordinari. Tali valori sono stati ragguagliati con l'utilizzazione di alcuni coefficienti correttivi, con cui è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Una volta reperito il valore dalla pubblicazione Exeo, e ragguagliato con gli appositi coefficienti correttivi, lo scrivente ha valutato l'incidenza dei soprassuoli presenti nei vari terreni, quali le recinzioni e la vegetazione esistente. Tale incidenza è stata sommata al valore per mq precedentemente determinato.

Quanto sopra descritto, ha portato ad ottenere un valore a mq relativo all'osservazione indiretta, il quale è stato successivamente mediato con il valore ottenuto mediante le osservazioni dirette, per determinare il valore finale al mq da moltiplicare per la superficie commerciale di ciascun terreno, di modo da ottenere il valore di stima finale.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente sottolinea come dalle analisi condotte, anche mediante la sovrapposizione tra le mappe catastali e le immagini satellitari dell'area interessata, è scaturito come l'estensione dei sei appezzamenti di terreno sia sostanzialmente equivalente con quella indicata nella documentazione catastale. Nonostante ciò, si precisa il fatto che lo scrivente non ha effettuato alcun rilievo topografico dei terreni oggetto del presente studio, pertanto non si ha la certezza assoluta che la superficie indicata nelle visure catastali, corrisponda esattamente con lo stato reale.

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;

Come più volte ribadito, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa ai terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS) e che seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla Fondazione Onlus fallita, denominata "██████████".

Pertanto, considerata la natura degli immobili in oggetto, ovvero sei appezzamenti di terreno, non sussiste alcun accertamento legato all'individuazione dei beni mobili presenti all'interno dei terreni.

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 – Documentazione fotografica, all'interno del quale lo scrivente ha riportato le immagini elaborate durante il sopralluogo effettuato nei terreni 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 agli immobili 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 B – Documentazione catastale ed è completo di visure catastali storiche e mappe censuarie dei terreni. 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.

Considerata la natura degli immobili oggetto del presente studio, ovvero sei appezzamenti di terreno ubicati nell'agro di Osilo (SS), tutti privi di eventuali fabbricati edificati al loro interno, non sono presenti titoli edilizi depositati all'U.T.C. di Osilo (SS), riferiti agli immobili in oggetto.

A tale proposito si precisa, invece, come anticipato nelle pagine precedenti, il fatto che lo scrivente ha inoltrato regolare richiesta all'U.T.C. di Osilo (SS), durante le operazioni peritali, del Certificato di Destinazione Urbanistica dei sei terreni in oggetto, il quale è consultabile all'interno dell'Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Al fine di fornire una completa risposta al presente quesito peritale, si sottolinea che i terreni in oggetto, secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, risultano essere tendenzialmente e nella gran parte liberi.

QUESITO 16

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

Come previsto dal presente quesito peritale, lo scrivente ha redatto un apposito allegato, denominato Allegato H – Scheda riassuntiva immobili, in cui viene riportata una scheda riepilogativa di ciascun immobile oggetto della presente relazione di perizia.

In tale allegato sono stati riportati, come richiesto, gli identificativi catastali e una breve descrizione di ciascun immobile, estendendo tale scheda riassuntiva anche al valore finale di stima con l'associazione degli immobili ai lotti di vendita, di modo da ottenere un quadro generale completo.

Per una maggiore ed approfondita analisi sugli immobili 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 gli immobili in oggetto, ovvero sei terreni dislocati nell'agro di Osilo (SS), ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della Fondazione Onlus fallita, denominata "[REDACTED]", io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare in capo alla sopra citata fondazione fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative.

Sassari li 14/06/2024

In Fede,
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Elenco degli Allegati:

- Allegato A – Documentazione fotografica;
- Allegato B – Documentazione catastale;
- Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato D – Stima Immobiliare;
- Allegato E – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato F – Planimetrie degli immobili;
- Allegato G – Documentazione amministrativa;
- Allegato H – Scheda riassuntiva immobili.

