

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento ***** N.7/2023

**Relazione di Consulenza Tecnica
relativa all'immobile 03 (ex asilo)
ubicato in Sassari (SS)**

Giudice Delegato:

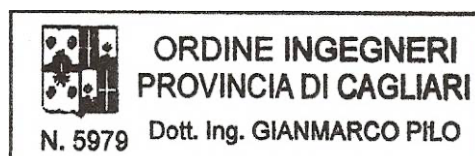
Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

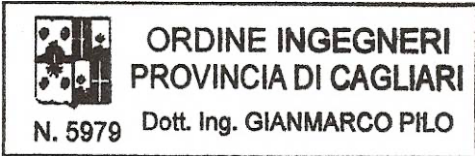
Curatore:

Dott. Francesco Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo





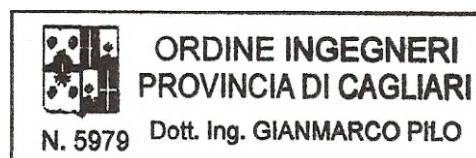
INDICE

PREMESSA	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	9
RISPOSTE AI QUESITI.....	17
QUESITO 1	17
QUESITO 2.....	25
QUESITO 3.....	28
QUESITO 4.....	38
QUESITO 5.....	39
QUESITO 6.....	47
QUESITO 7.....	48
QUESITO 8.....	51
QUESITO 9.....	53
QUESITO 10.....	55
QUESITO 11.....	57
QUESITO 12.....	62
QUESITO 13.....	63
QUESITO 14.....	64
QUESITO 15.....	65
QUESITO 16.....	67
CONCLUSIONI.....	68
Elenco degli Allegati:.....	69

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;*

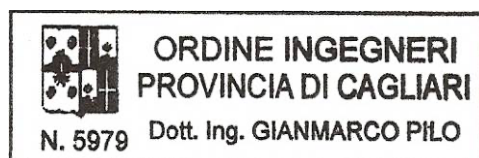
- 7) *Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 8) *Accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati 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.

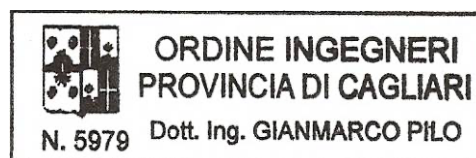
Si precisa sin d'ora il fatto che la presente relazione di perizia riguarda uno stralcio dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla ***** fallita, denominata "*****". Nel mese di giugno 2024, fu redatta dallo scrivente una prima relazione di perizia riguardante i terreni dislocati nell'agro di Osilo (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 furono redatte dallo scrivente due ulteriori relazioni di perizia, riguardanti rispettivamente l'immobile 02 (denominato Sant'Anna), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, e l'immobile 04 (San Vincenzo), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, entrambi 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 immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente identificato come immobile 03 (ex asilo), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16.



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. Solo a seguito del suddetto trasferimento del vincolo di uso civico, il quale rendeva i restanti immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compreso la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare.



Le operazioni peritali ebbero inizio in data 06/02/2024 presso lo studio professionale del C.T.U., all'epoca 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 ***** 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 04, è stata esaminata nelle apposite relazioni di perizia precedentemente depositate, mentre, la valutazione dell'immobile 03 verrà esaminata nella presente relazione di perizia. Si precisa che la presente relazione di perizia relativa all'immobile 03, e quelle già depositate riguardanti gli immobili 02 e 04, sono state 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.

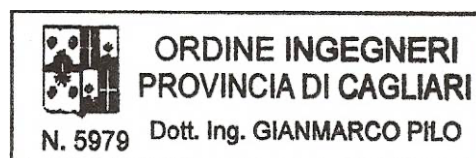
Infine, le analisi sulle trascrizioni pregiudizievoli dei terreni oggetto della presente relazione di perizia sono state svolte dallo scrivente nella giornata del 13/06/2024.

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.



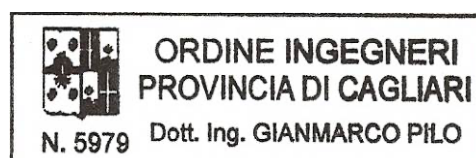
Anche grazie al supporto ricevuto dalla Spett.Le Curatela lo scrivente ha preso contatti con l'Ufficio Tecnico, Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, presentando per le vie brevi la problematica rinvenuta e richiedendo un apposito incontro al fine di verificare l'entità del problema 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).

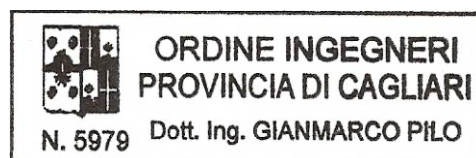
In conseguenza e ad esito della riunione svolta e degli elementi acquisiti lo scrivente ha redatto una nota tecnica depositata in data 08/08/2024.



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 – Riscontro 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, 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.

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 sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto esclusivamente l'immobile 03 (ex asilo) ricompreso nel maggiore complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, e seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla *** ** fallita, denominata "***** ** ** ** **".

Lo scrivente ha già depositato cinque relazioni di perizia riguardanti il maggiore compendio immobiliare della ***** fallita. In particolare, la prima relazione di perizia riguardante il gruppo di terreni agricoli ubicati all'interno dell'agro di Osilo (SS), è stata trasmessa in data 16/06/2024. Mentre, la seconda relazione di perizia riguardante l'immobile denominato "Santa Luisa" ricompreso nel complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, è stata trasmessa in data 01/10/2024.

La terza relazione di perizia, invece, relativa all'immobile ubicato nella periferia del comune di Sassari, precisamente in una traversa della via Caniga in Località Li Bombi, è stata trasmessa in data 15/11/2024.

Mentre la quarta relazione di perizia riguardante l'immobile denominato "Sant'Anna" ricompreso nel complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, è stata trasmessa in data 06/02/2026. Infine, la quinta relazione di perizia riguardante l'immobile denominato "San Vincenzo", ricompreso nel medesimo complesso edilizio, sarà trasmessa a breve data.

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 03 (ex asilo). L'immobile 01 (Santa Luisa), l'immobile 02 (Sant'Anna), e l'immobile 04 (San Vincenzo), 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.

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. A tale proposito, lo scrivente ha redatto una nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 08/08/2024.

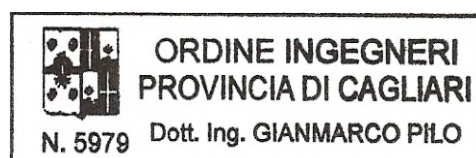
Una volta rilevata la presenza della problematica di cui sopra lo scrivente ha ritenuto di fondamentale importanza analizzare dettagliatamente tale tematica, anche al fine di presentare alla Curatela ed al G.D. ogni aspetto di risoluzione ed ogni incongruenza in grado, di bloccarne temporaneamente l'alienazione 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 03 (ex asilo). 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.

- **Immobilabile 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;
- **Immobilabile 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;
- **Immobilabile 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;
- **Immobilabile 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 03 ex asilo.

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 03 (ex asilo).

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 03 (ex asilo), 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 analizzato, si precisa che non sono state rilevate **Trascrizioni Pregiudizievoli** che attualmente gravano nell'immobile 03 (ex asilo), identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, particella 162, Subalterno 16.

Dall'analisi svolta, è emersa una Nota di Iscrizione riconducibile all'immobile 03, 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 03. 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 reperito alcun rinnovo eseguito negli anni, pertanto, essendo stata trascritta nel 1991 (oltre 30 anni fa), non si ritiene più gravante sull'immobile in oggetto, avendo abbondantemente superato i 20 anni di validità.

L'atto di provenienza dell'immobile 03 (ex asilo), 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 03 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 03 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 03.

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 03 (ex asilo), 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 03 (ex asilo).

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 03 (ex asilo), 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.03 – 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

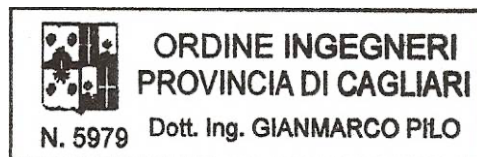
Descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, 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 03 (ex asilo), 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 04 (San Vincenzo), facenti parte del medesimo complesso immobiliare, sono stati già oggetto di tre apposite relazioni di perizia precedentemente depositate. Con la presente trattazione viene completata la stima del suddetto complesso immobiliare, intestato alla ***** fallita, denominata “*****”.

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente, nel seguito, analizzerà l'immobile 03 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 03, denominato Ex Asilo, 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 ***** Onlus fallita, denominata “*****”.

Tale immobile è costituito da un fabbricato con destinazione d'uso B/5 “*Scuole, laboratori scientifici*”, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16. I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.03, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.



All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 03 si presentava in uno stato di completo abbandono, presumibilmente inutilizzato da svariati anni per qualsivoglia attività e prevalentemente destinato al deposito di materiale di vario genere accatastato al suo interno. Si sottolinea il fatto che l'immobile 03 è composto da un unico corpo di fabbrica. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dell'immobile in oggetto rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.06, ricompreso all'interno del sopra citato Allegato C, all'interno del quale è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

L'immobile 03 confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Sud/Ovest con l'immobile 04 (San Vincenzo) incluso nella presente relazione di perizia e censito al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17. Nei lati Nord/Ovest e Nord/Est, invece, l'immobile 03 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.).

Nell'apposito capitolo 12.3 "Consistenza dell'immobile 03", ricompreso all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha determinato la consistenza commerciale dell'immobile 03 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 nella Tavola 3.3, riportata nel più ampio Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo. La superficie commerciale dell'intero immobile 03 (ex asilo) oggetto di stima è pari a 401,93 mq.

Descrizione dell'immobile 03 (ex asilo)

L'immobile 03, denominato Ex Asilo, 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 ***** Onlus fallita, denominata "*****".

Tale immobile è costituito da un fabbricato con destinazione d'uso B/5 "Scuole, laboratori scientifici", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16.

All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 03 si presentava in uno stato di completo abbandono, presumibilmente inutilizzato da svariati anni per qualsivoglia attività e prevalentemente destinato al deposito di materiale di vario genere accatastato al suo interno.

L'immobile 03 è composto da un solo piano fuori terra e dunque si sviluppa interamente al piano terreno. Il prospetto Sud/Est è edificato a filo strada e si affaccia nella via Padre Giovanni Serafino Taddei, il prospetto Sud/Ovest è in aderenza con l'immobile 04 (San Vincenzo), mentre i restanti lati dell'immobile si affacciano nel cortile interno (Sub. 18 – B.C.N.C.). Il cortile sopra citato risulta in comunione con l'intero complesso edilizio e con altre unità immobiliare escluse dalla presente Procedura Fallimentare. Il suo accesso è garantito da un cancello carrabile installato nella Via Padre Taddei al civico n° 1/A. Tale ingresso carrabile è visibile nelle immagini n° 001 e n° 002 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

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 dal fabbricato adiacente, ovvero dall'immobile 04 (San Vincenzo), incluso nella presente procedura.

I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile.

L'accesso principale dell'immobile 03 è ubicato nella via Padre Taddei, in corrispondenza del civico n° 3, garantito da un portone in legno di semplice fattura, inquadrato nell'immagine n° 015 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

È presente un ulteriore accesso all'immobile 03, precisamente dal cortile interno, mediante un portone in legno di semplice fattura, ubicato nel prospetto Nord/Est del fabbricato. Tale ulteriore accesso è visibile nell'immagine n° 003 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

Una volta varcato il portone di ingresso dal cortile interno, è presente l'ambiente denominato Sala/Ingresso. Tale stanza ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 47,00 mq ed è dotata di tre finestre che si affacciano nel cortile interno, una nel prospetto Nord/Est e due nel prospetto Nord/Ovest, le quali garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. La Sala/Ingresso è apprezzabile nelle immagini n° 005 e n° 006 dell'Allegato A.03.

Dalla Sala/Ingresso si accede al Disimpegno 1, un ambiente che ha una forma planimetrica assimilabile ad una “L” specchiata verticalmente, non è finestrato, si estende per una superficie pari a circa 28,00 mq, e consente il collegamento di gran parte degli ambienti presenti all'interno dell'immobile in oggetto. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini n° 006 e n° 009 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

Dalla porzione Est – Sud/Est del Disimpegno 1, si accede alla Sala Giochi 1 e al Ripostiglio 2, che a sua volta è collegato con il Ripostiglio 3. Tale zona è ampiamente visibile nell'immagine n° 007 dell'Allegato A.03.

La Sala Giochi 1 ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 47,00 mq ed è dotata di due finestre che si affacciano nella Via Padre Taddei, precisamente nel prospetto Sud/Est, le quali garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

La parete Sud/Ovest della Sala Giochi 1 confina con il Ripostiglio 2 e il Ripostiglio 3.

Il ripostiglio 2 non è finestrato e ha una superficie pari a circa 5,50 mq, mentre il Ripostiglio 3, accessibile dal Ripostiglio 2, ha una superficie pari a circa 10,00 mq ed è dotato di una finestra che si affaccia nella via Padre Taddei, precisamente nel prospetto Sud/Est, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione della stanza.

Frontalmente all'ingresso del Ripostiglio 2 è presente l'ingresso del Ripostiglio 1. Tale ambiente ha una forma rettangolare e una superficie pari a circa 9,00 mq.

Al suo interno è presente una finestra che si affaccia nel cortile interno al maggiore complesso edilizio, precisamente installata nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione della stanza.

Confinante con la parete Sud/Ovest del Ripostiglio 1 sono presenti il Wc e l'anti Wc, i quali risultano inquadrati nell'immagine n° 008 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo). Questi ambienti hanno entrambi una forma planimetrica rettangolare, l'anti Wc ha una superficie pari a circa 1,50 mq, mentre il Wc si estende per 2,50 mq. Inoltre, il Wc è dotato di una finestra che si affaccia nel cortile interno, precisamente nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato, la quale garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Al suo interno è presente solo il wc, e nessun'altro sanitario.

Al centro della parte Sud/Est del Disimpegno 1 è presente l'ingresso della Sala Giochi 2. Questa ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 54,00 mq. Al suo interno sono presenti due finestre che si affacciano nella Via Padre Taddei, precisamente nel prospetto Sud/Est dell'immobile, le quali garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

Dalla porzione terminale del Disimpegno 1 in direzione Sud/Ovest, è possibile accedere al Bagno e al Disimpegno 2.

Il Bagno ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 16,00 mq ed è dotato di due finestre che si affacciano nel cortile interno, precisamente nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile, le quali consentono la corretta aerazione e illuminazione della stanza. Durante il sopralluogo, il Bagno è risultato inaccessibile, pertanto, non si è potuto accertare l'effettiva presenza di sanitari al suo interno.

Il Disimpegno 2 sopra menzionato, accessibile direttamente dal Disimpegno 1, consente il collegamento con la zona Sud/Ovest dell'immobile. Tale Disimpegno 2 ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 49,00 mq, ed è dotato di due finestre che consentono la sua corretta aerazione e illuminazione. Dal Disimpegno 2 si accede all'Ingresso, al Ripostiglio 4 e, infine, alla Sala Giochi 3.

L'ambiente sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 010 e la n° 012 dell'Allegato A.03 Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

L'ingresso è di forma rettangolare, ha una superficie pari a circa 6,00 mq. e risulta essere il primo ambiente presente una volta effettuato l'accesso all'immobile 03 dal portone di ingresso citato nelle righe precedenti, installato nella via Padre Taddei al civico n° 3.

Il Ripostiglio 4 si estende per una superficie pari a circa 11,00 mq ed è dotato di una finestra che si affaccia nel cortile interno, precisamente nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

L'ultima stanza presente all'interno dell'immobile 03 è la Sala Giochi 3, posizionata nella parte terminale dell'immobile, in direzione Sud/Ovest, in aderenza con l'immobile 04. Questo vano ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 72,00 mq. ed al suo interno sono presenti quattro finestre che consentono la corretta aerazione e illuminazione della stanza. Due finestre si affacciano nel cortile interno, ovvero nel prospetto Nord/Ovest, mentre, le altre due si trovano esattamente nel prospetto opposto, ovvero a Sud/Est, e si affacciano nella via Padre Taddei.

Inoltre, questo vano dispone di due ingressi dal disimpegno 02, posizionati nella sua parete Nord-Est.

Tale ambiente è visibile nelle foto n° 011, 013 e 014 contenute nel citato Allegato A.03. Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo) e dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'ingressi principali dell'immobile, ubicato nel prospetto Sud-Est su via Padre Taddei, è realizzato tramite un portone in legno di semplice fattura a due ante a bandiera con chiusura a battente. In sede di sopralluogo è stato accertato che tale ingresso è inutilizzato mentre quello correntemente usato è l'ingresso posto sul prospetto Nord-Est, sul cortile interno del complesso edilizio La *****. Questo ingresso consiste in un portoncino in legno di semplice fattura a due ante a bandiera con chiusura a battente del tutto simile a quello installato nell'ingresso dell'edificio posto su via Padre Tadei. In questo caso però la serratura del portone non è funzionante ed infatti tale ingresso è chiuso tramite l'utilizzo di un filo di ferro annodato nelle maniglie del portoncino.

La pavimentazione interna dell'intero immobile risulta omogenea tra i vari ambienti che compongono lo stabile. Nella maggioranza dei vani interni il piano di calpestio è rivestito da marmette prefabbricate posate parallelamente all'andamento delle pareti verticali. Tale pavimentazione risale, presumibilmente, all'edificazione del fabbricato. Nell'Anti W.C. e nel W.C. la pavimentazione è realizzata tramite l'utilizzo di elementi di gres porcellanato di forma quadrata (lato 30 cm) e colore chiaro, posati parallelamente all'andamento delle pareti verticali dei vani.

La porzione inferiore delle pareti riporta la presenza di un battiscopa in gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti dell'Anti W.C. e del W.C. riportano un rivestimento ceramico realizzato con piastrelle in gres porcellanato di forma quadrata (lato 20 cm) e colore chiaro fino ad un'altezza di circa 2,00 m dal piano di calpestio.

Anche le pareti del bagno, presumibilmente vista la sua destinazione d'uso, riportano un rivestimento ceramico, ma non è stato possibile accertarlo vista la sua impossibilità di accesso per i numerosi beni ammassati in corrispondenza del suo ingresso.

Le pareti della sala giochi 03, nello specifico quella Sud-Est, quella Sud-Ovest e quella Nord-Ovest, riportano un rivestimento in perlinato fino ad un'altezza di circa 1.50 m dal pavimento.

Le pareti non rivestite sono, invece, intonacate e tinteggiate con pitture da interni di colore chiaro. Anche i soffitti risultano intonacati ma sono 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 4,20 m misurati dal piano di calpestio.

Gli infissi interni sono prevalentemente in PVC ad ante cieche a bandiera con chiusura a battente. Gli infissi presenti negli accessi della sala/Ingresso e delle Sale giochi 01 e 02, sono a giorno, a doppia anta a bandiera con chiusura basculante. Infine, la porta installata nel vano denominato Ingresso riporta un maniglione antipanico.

Gli infissi esterni sono prevalentemente a quattro ante, con quelle esterne fisse e quelle centrali a bandiera con chiusura a battente, con telaio in legno e vetro singolo. In alcuni casi la finestra è ad anta singola.

Il loro oscuramento è ottenuto 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 Ex Asilo non è al momento, utilizzato se non come rimessa di materiali di diverso genere e natura.

Questi beni sono ammassati confusamente nella maggior parte dei vani compresi nell'edificio e spesso sono assumibili come rifiuti da conferire in discarica.

A tal proposito, si rimanda alla consultazione della relazione di perizia riguardante i beni mobili rinvenuti nei luoghi riferibili alla ditta fallita, tra cui l'edificio in oggetto, già depositata in atti.

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.03 – Documentazione fotografica Immobile 03 Ex asilo e alle tavole contenute all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo è stato rilevato un quadro di sezionamento e protezione posizionato di fianco alla porta di ingresso dell'edificio dal cortile interno.

Dal quadro si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura ed in alcuni casi, mediante canaline in pvc esterne alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici del bagno e del W.C.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il 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 stato possibile apprezzare la presenza di qualche sistema di riscaldamento dell'acqua per uso sanitario presente nei vani ispezionati.

È stata, invece, riscontrata la presenza di termosifoni, relativi all'impianto di riscaldamento, alimentati, verosimilmente, dalla caldaia installata nei locali tecnici ubicati al piano terra dell'edificio 04, edificato in aderenza a quello in oggetto.

Infine, si segnala che la copertura del fabbricato Ex Asilo risulta inaccessibile da tale edificio. Il suo accesso è possibile dall'edificio posto di fianco ovvero quello denominato San Vincenzo (immobile 04) anch'esso ricompreso nel complesso edilizio facente capo alla ***** fallita *****.

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 mediocre sia per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti presenti nell'immobile e sopra menzionati, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il corretto funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia inutilizzata da svariato tempo se non come locale di deposito di beni di vario genere non più utilizzati negli altri edifici compresi nel complesso edilizio. La maggior parte dei beni mobili presenti nell'immobile 03 è, infatti, assumibile come rifiuto da conferire in discarica. A tal proposito, si rimanda alla consultazione della relazione di perizia dei beni mobili rinvenuti nei luoghi tra cui l'edificio in oggetto, già depositata in atti.

Pertanto l'edificio Ex Asilo non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

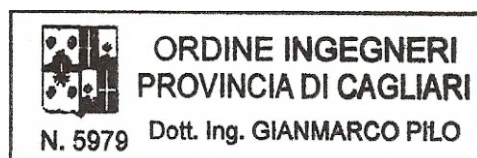
All'interno dell'immobile 03 sono stati rilevati svariati fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazioni di acqua proveniente dall'esterno, i quali hanno reso in alcuni casi gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti.

Si segnalano anche diversi danni delle superfici esterne dell'edificio localizzate specialmente nei parapetti in C.A. della copertura che, in alcuni punti, mostra l'armatura in ferro esposta alle intemperie.

Alla luce delle fattispecie esposte nel presente paragrafo, gli ultimi anni di utilizzo come locale di sgombero del presente immobile hanno progressivamente depauperato la sua 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 ***** Onlus fallita, denominata "*****" ed è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte del Direttore della struttura, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.



QUESITO 4

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

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

L'immobile 03 (ex asilo) 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.

QUESITO 5

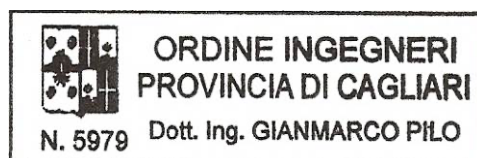
Indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Nonostante tutti gli immobili che compongono il complesso edilizio in oggetto sono ubicati all'interno del medesimo lotto di terreno, presentano una differente storia urbanistica ed amministrativa, in quanto ricadono in zone urbanistiche differenti e sono stati edificati in periodi differenti. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi agli immobili riconducibili al maggiore complesso edilizio. All'interno del capitolo 11 – “Storia urbanistica e amministrativa dell'immobile”, 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 all'immobile 03 ricompreso nel maggiore complesso immobiliare, reperiti in parte presso lo sportello edilizia privata e in parte presso lo sportello SUAPE.

Nel seguito si riportano i titoli inerenti all'edificazione dell'immobile 03 (ex asilo)

Titoli edilizi dell'Immobile 03 (ex asilo)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 03, è la Licenza di Costruzione n° 276 del 27/11/1968, con protocollo n° 4902 del 08/11/1968, la quale ha come oggetto la “costruzione di un asilo infantile in viale S. Pietro”.



La seconda ed ultima pratica reperita, invece, sempre relativa all'immobile 03, è l'Autorizzazione Edilizia n° 772 del 17/11/1983, con protocollo n° 032475 del 08/10/1983, la quale ha come oggetto *“Modifiche interne e di prospetto (spostamento del portone di ingresso) del fabbricato destinato a reparto handicappati”*.

Si precisa che quest'ultima Autorizzazione Edilizia, la n° 772 del 17/11/1983, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 03, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio, nonostante coincida con un'Autorizzazione Edilizia, sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto. Inoltre, mediante tale Autorizzazione Edilizia, viene variata la destinazione d'uso dell'immobile, da asilo a struttura per disabili.

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 03 (ex asilo)

Nel seguito, lo scrivente, intende fornire un ampio quadro generale circa gli eventuali abusi riscontrati sull'immobile in oggetto. Tale analisi è stata svolta sia a livello progettuale, come richiesto dal presente quesito, che a livello catastale. Di seguito si riporta l'esito di tale analisi.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C.03 – 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 di gran lunga rispondenza sia per quanto concerne la consistenza dell'immobile che, per quanto concerne la compartimentazione interna del piano terra.

Tali lievi differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello catastale, 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/5 "Scuole, laboratori scientifici", il quale risulta, in linea generale, assimilabile all'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 commerciale.

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 è 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 all'Autorizzazione Edilizia n° 772 del 17/11/1983, la quale ha come oggetto "*Modifiche interne e di prospetto (spostamento del portone di ingresso) del fabbricato destinato a reparto handicappati*". La suddetta Autorizzazione Edilizia è 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,

Tale pratica edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.03 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 03 – ex asilo), 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.03 – 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 progettuale.

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, nella zona Nord/Est dell'immobile. Nella medesima zona, è stato rilevato un vano non presente nelle planimetrie progettuali, ovvero il Ripostiglio 2. Mentre, la porzione Sud/Ovest del piano terra è caratterizzata da una compartimentazione interna totalmente differente da quanto assentito. In particolare, gli ambienti denominati dallo scrivente Ingresso, Disimpegno 2, Ripostiglio 4 e Sala Giochi 3, nella planimetria progettuale assentita risultano un unico e ampio ambiente destinato a Sala Comune. Pertanto, in linea generale, vi è grosso modo rispondenza per quanto concerne la consistenza dell'immobile a livello di sagoma generale, mentre, per quanto concerne la compartimentazione interna, sono state rilevate delle difformità dal titolo edilizio di riferimento.

Le destinazioni d'uso presenti nelle planimetrie progettuali assentite, sono grossomodo assimilabili con quanto rilevato in situ, nonostante l'immobile sia attualmente inutilizzato e quindi risulta difficoltoso identificare l'esatta destinazione d'uso. A tale proposito si sottolinea che l'immobile in oggetto, edificato mediante la Licenza di Costruzione n° 276 del 27/11/1968, risultava in origine destinato ad asilo infantile. Successivamente, mediante la suddetta Autorizzazione Edilizia n° 772 del 17/11/1983, è stata modificata la destinazione d'uso, e destinato a struttura di assistenza per persone disabili. Da tale cambio di destinazione d'uso, deriva presumibilmente il nome identificativo di "ex asilo". Di fatto, non sono state reperite ulteriori informazioni durante lo svolgimento delle operazioni peritali, sull'effettivo precedente utilizzo dell'immobile attualmente in disuso.

Alla luce della analisi svolte in precedenza, lo scrivente sottolinea che la maggior parte delle incongruenze rilevate, oltre ad eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risultano comunque di lieve entità. Le difformità più evidenti, invece, sono relative alla compartimentazione interna di una parte dell'immobile.

Pertanto, le lievi differenze riscontrate sono ritenute formali e dunque suscettibili di sanatoria, in quanto rientrano nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. Anche la diversa compartimentazione interna è ritenuta suscettibile di sanatoria, in quanto, appunto, si tratta di opere interne.

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 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 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 sono classificate come formali, e dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione 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 commerciale. 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 è utilizzabile per alcuna destinazione d'uso e attività.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, gli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali ammontano a circa 10.000,00 € (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 2.000,00 € (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 03 (ex asilo).

A tale proposito si precisa che l'immobile 03 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 03 in oggetto, verrà effettuata mediante la metodologia per trasformazione, ipotizzando un'ampia ristrutturazione dello stabile, con cambio di destinazione d'uso in commerciale. 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

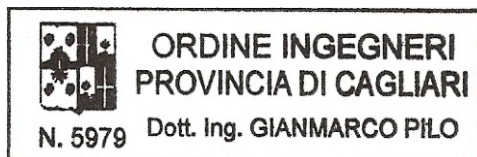
Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

A seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente ha dedotto che, per quanto concerne l'immobile 03 (ex asilo), 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 05/11/2025 n° 0022152-P, fornisce il seguente parere relativo all'immobile 03 (ex asilo) oggetto della presente trattazione:

(...)

“OGGETTO: Sassari. Viale San Pietro n. 3. Edificio ex asilo (F. NCEU 109, Map. 162 sub. 16);”

(...)

“Si fa riferimento all’elenco di beni immobili di proprietà dell’Ente in indirizzo, pervenuto completo con nota del 26.9.2025 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. 17343 del 29.10.2025 della Soprintendenza ABAP per le province di Sassari e Nuoro, acquisita a protocollo Soprintendenza SABAP – CA_CO.RE.PA.CU. al n. 21694 del 31.10.2025, e 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.03 – Documentazione Soprintendenza belle arti (Immobile 03 – ex asilo), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Pertanto, alla luce di quanto sopra sinteticamente riportato, si ribadisce che, per quanto concerne l'immobile 03 (ex asilo), 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 03 (ex asilo) oggetto della presente relazione di perizia.

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

A tale proposito si sottolinea il fatto che l'area cortilizia presente all'interno del complesso immobiliare, identificata con il Subalterno 18, rappresenta un Bene Comune Non Censibile agli immobili ad esso adiacenti. Per tale motivo, in fase di calcolo della superficie commerciale dell'immobile 03, 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 03 (ex asilo) 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 posizionato di fianco alla porta di ingresso dell'edificio dal cortile interno.

Dal quadro si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura ed in alcuni casi, mediante canaline in pvc esterne alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici del bagno e del W.C.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il 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 stato possibile apprezzare la presenza di qualche sistema di riscaldamento dell'acqua per uso sanitario presente nei vani ispezionati.

È stata, invece, riscontrata la presenza di termosifoni, relativi all'impianto di riscaldamento, alimentati, verosimilmente, dalla caldaia installata nei locali tecnici ubicati al piano terra dell'edificio 04, edificato in aderenza a quello in oggetto.

Infine, si segnala che la copertura del fabbricato Ex Asilo risulta inaccessibile da tale edificio. Il suo accesso è possibile dall'edificio posto di fianco ovvero quello denominato San Vincenzo (immobile 04) anch'esso ricompreso nel complesso edilizio facente capo alla ***** fallita *****.

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 03 (ex asilo) 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 commerciale. 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 03 (ex asilo) si ritiene già ricompreso nel valore di stima dell'intero fabbricato e, tali impianti, non potranno essere venduti separatamente mediante apposito lotto separato dall'immobile, in quanto direttamente finzionali al fabbricato.

QUESITO 11

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

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente, nel seguito, intende fornire un quadro riepilogativo relativo alla stima dell'immobile 03 (ex asilo) 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 locale commerciale per la realizzazione di un esercizio di vicinato.

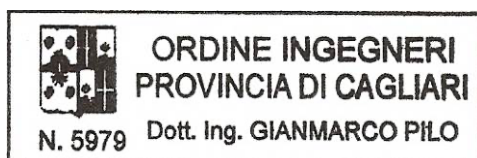
Tale scelta è dettata dal fatto che un immobile con destinazione d'uso commerciale possiede certamente più mercato, considerata la zona in cui insiste, rispetto ad un asilo o a una struttura sanitaria per l'assistenza ai disabili. Pertanto, un'ipotesi di stima che tenga conto di una continuità di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, non si ritiene economicamente vantaggiosa, per via dell'insufficiente mercato relativo ad immobili con la medesima attuale destinazione d'uso, oltre al fatto che l'immobile versa in uno stato tale da non consentire l'immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso, senza un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma di tutti gli impianti e gli ambienti.

Pertanto, non si ritiene economicamente vantaggioso adottare la metodologia di stima a costo di riproduzione deprezzato mantenendo la medesima destinazione d'uso, in quanto, oltre alla richiesta del mercato, lo stato fatiscente in cui versa l'intero immobile, andrebbe a gravare negativamente sul valore di stima.

L'attuale condizione di inagibilità dell'immobile comporta delle decurtazioni dal valore di stima, decisamente consistenti. In particolare, ipotizzando una stima dell'immobile 03 per comparazione, mediante l'applicazione dei valori forniti dagli osservatori del mercato immobiliare, come l'Agenzia del Territorio e il Borsino immobiliare, il valore medio al mq per unità immobiliari assimilabili all'immobile in oggetto, in condizioni normali, è pari a 953,50 €/mq. Si precisa che tale media deriva dai valori riferiti ai locali commerciali, in quanto non è presente la destinazione d'uso "asilo". Moltiplicando tale valore con la superficie commerciale dell'immobile precedente calcolata, la quale è pari a 401,93 mq, si ottiene orientativamente:

$$953,50 \times 401,93 = 383.240,26 \text{ €}$$

Si precisa che tale calcolo è del tutto indicativo e di massima. Inoltre, il valore raggiunto, se pur indicativo, non può essere considerato come il valore di mercato dell'immobile. considerato lo stato attuale di inagibilità in cui versa. A tale valore dovranno essere decurtati gli oneri per la messa in pristino dell'intera unità immobiliare, di modo da rendere l'immobile per lo meno agibile.



All'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha elaborato dettagliatamente la stima per trasformazione. A tale proposito si anticipa che il costo dei lavori valutati per tale intervento di trasformazione, è pari a circa 257.000,00 €. Tale cifra è meglio analizzata nel suddetto Allegato D, ed è assimilabile anche ai lavori necessari per la ristrutturazione e la completa messa a norma di tutti gli impianti, rispetto allo stato attuale dell'immobile nel caso di mantenimento della medesima destinazione d'uso senza trasformazione.

I lavori ritenuti necessari coincidono con la sostituzione degli infissi, il ripristino delle finiture, l'impermeabilizzazione della copertura e il consolidamento strutturale. Decurtando la suddetta cifra di 257.000,00 € dal valore di massima precedentemente determinato, si ottiene:

$$383.240,26 - 257.000,00 = 126.240,26 \text{ €}$$

L'importo di circa 126.240,26 € corrisponderebbe grossomodo con il valore dell'immobile 03 nello stato attuale in cui versa, mantenendo la medesima destinazione d'uso. Lo scrivente ribadisce una volta di più che la soluzione economicamente più redditizia, è la stima per trasformazione in locale commerciale per l'esercizio di vicinato. Nel proseguo della trattazione lo scrivente andrà ad argomentare ed elaborare nel dettaglio tale soluzione.

Anche un'eventuale demolizione totale e ricostruzione dell'intero fabbricato si ritiene economicamente non vantaggiosa in quanto risulterebbe troppo onerosa, oltre al fatto che tale ipotesi non è contemplata dalle N.T.A. del P.U.C. di Sassari per la zona urbanistica omogenea in cui ricade l'immobile in oggetto.

Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura commerciale.

Dal punto di vista prettamente estimativo deve sicuramente essere valutata quella che tra le varie ipotesi di mercato risulta essere quella maggiormente redditizia per il promotore. Il punto nodale della problematica estimativa risulta essere, dunque, legato alla valutazione del peso che riescono ad avere i vari elementi individuati.

In tale fattispecie risulta lampante l'individuazione della soluzione economicamente più vantaggiosa per il promotore, che risulta essere quella della vendita dell'immobile 03 al fine di trasformarlo in un fabbricato a destinazione commerciale sfruttando tutta la volumetria realizzata sui luoghi.

Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura commerciale per l'esercizio di vicinato. L'intervento previsto è una ristrutturazione importante, 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, l'impermeabilizzazione della copertura e un ripristino di tutte le finiture.

La modifica interna si rende necessaria al fine di realizzare una configurazione dell'immobile tale, da poter svolgere agevolmente l'esercizio di vicinato. Si prevede un'area da destinare alla vendita, con superficie di vendita che non supera i 250 mq. La restante superficie sarà destinata ai magazzini per lo stoccaggio della merce, ai servizi igienici, agli spogliatoi per i dipendenti, e a un'area destinata all'amministrazione.

Lo scrivente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, ha analizzato l'Allegato E1 (Piano del commercio) del P.U.C. di Sassari, il quale è interamente consultabile all'interno dell'Allegato alla presente relazione di perizia, denominato O – Piano del commercio, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Tale analisi si è ritenuta fondamentale al fine di fornire un quadro quanto più completo possibile circa la trasformazione dell'immobile in oggetto. In particolare, l'approfondimento si è focalizzato sulla necessità e meno, di garantire i posti auto per un'attività commerciale ipotizzata. A tale proposito si rimanda all'analisi riportata all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Alla luce dello studio svolto, l'ipotesi di trasformazione dell'immobile in un locale commerciale non impone di garantire i posti auto per la clientela. Per l'analisi completa della normativa sopra analizzata, si rimanda alla consultazione del già menzionato Allegato O – Piano del commercio.

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

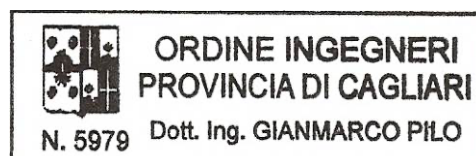
In conclusione, alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato dell'immobile 03 (ex asilo) pari a **253.383,54 €**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di trasformazione e condotti dallo scrivente nelle condizioni in cui l'immobile debba essere venduto come fabbricato ad uso commerciale, 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 03 (ex asilo)

in condizione di trasformazione:

€ 253.383,54

(diconsi euro duecentocinquantatremilatrecentottantatre/54)



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 03 (ex asilo), 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.03 – Documentazione fotografica immobile 03 (ex asilo), 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;

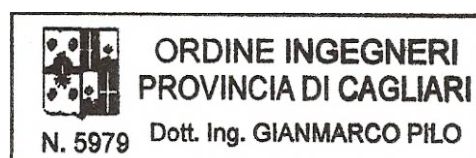
Alla luce di quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che è stato redatto un apposito allegato con tutta la documentazione catastale relativa all'immobile 03 oggetto della presente relazione di perizia, reperita a seguito delle dovute ispezioni svolte durante le 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.03 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 03 – ex asilo). Tale Allegato contiene tutti i titoli edilizi reperiti, relativi esclusivamente all'immobile 03 (ex asilo).

Inoltre, è possibile consultare le planimetrie dell'immobile in oggetto all'interno dell'Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, redatte dallo scrivente, derivanti dalle acquisizioni e dal rilievo metrico svolto dallo scrivente sui luoghi.

L'immobile 03 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.

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.03 – Scheda riassuntiva immobile 03 ex asilo, in cui viene riportata una scheda riepilogativa relativa all'immobile 03 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.

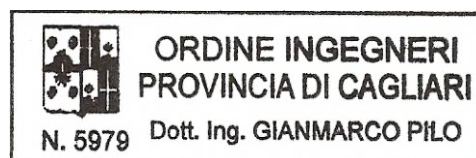
Per una maggiore ed approfondita analisi sull'immobile in oggetto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, dai quali è scaturito il presente allegato.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, relativo alle analisi riguardanti l'immobile 03 (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 18/02/2026

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



Elenco degli Allegati:

Allegato A.03 – Documentazione fotografica (Immobile 03 – ex asilo);

Allegato B.03 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 03 – ex asilo);

Allegato C – Documentazione catastale;

Allegato D – Stima Immobiliare;

Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo;

Allegato F – Ispezioni ipotecarie;

Allegato G – Inventario terre civiche;

Allegato H.03 – Scheda riassuntiva Immobile 03 – ex asilo;

Allegato I – Documentazione amministrativa;

Allegato L – Riscontro usi civici;

Allegato M.03 – Documentazione Soprintendenza Belle Arti (Immobile 03 – ex asilo);

Allegato N – Certificazione notarile;

Allegato O – Piano del commercio

Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici

Allegato Q – Analisi ipotecaria immobile 03 (ex asilo)