

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED]

n. 07/2023

**Nota tecnica sulla futura ripartizione del cortile del
complesso edilizio di via Padre Taddei**

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore Fallimentare: Dott. Francesco Sotgiu

C.T.U.: Ing. Gianmarco Pilo

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato C.T.U. del procedimento fallimentare n. 07/2023, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Fallimentare Dott. Francesco Sotgiu in data 04/01/2024, seguita da Ordinanza del 22/01/2024.

La presente nota tecnica viene redatta dallo scrivente su richiesta della Curatela, al fine di individuare una congrua divisione del cortile interno al complesso edilizio di via Padre Taddei al fine di determinare uno scenario affidabile in conseguenza di una potenziale alienazione per lotti del complesso edilizio. Tale complesso edilizio risulta infatti formato da quattro fabbricati distinti, dotati di potenziale esclusivo godimento e, dunque, di potenziale ed ipotetica futura alienazione in lotti separati. Ognuno dei fabbricati potrà individuare un lotto di vendita distinto. Al fine di poter alienare il complesso edilizio in più lotti distinti sarà necessario individuare delle frazioni del cortile interno da associare ad ognuno dei fabbricati. Tali frazioni da associarsi seguiranno il fabbricato divenendone una pertinenza ad uso esclusivo.

La presente nota tecnica ha esattamente questa funzione, di supporto alle attività in capo alla Spett.Le Curatela nella gestione delle attività di alienazione per lotti del complesso edilizio.

Nota tecnica sulla potenziale suddivisione del cortile del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di valutazione è costituito da quattro fabbricati, ovvero il fabbricato Santa Luisa, il fabbricato Sant'Anna, il fabbricato ex Asilo, il fabbricato San Vincenzo. Allo stato attuale lo scrivente ha depositato la perizia di stima del fabbricato Santa Luisa

Nell'ipotesi di una potenziale ed ipotetica alienazione del complesso immobiliare per lotti si porrà il problema di andare a suddividere il cortile interno del complesso edilizio. Questo risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Sub. 18. Il subalterno appartiene alla partita speciale catastale dei B.C.N.C., ovvero dei beni comuni non censibili. Per ogni doveroso approfondimento lo scrivente allega alla presente nota anche la visura catastale storica della particella individuata. Tali beni sono così definiti in quanto, per la stessa natura, possiedono funzione di servizio agli ulteriori beni con categoria catastale diversa (in questo caso i subalterni che identificano i fabbricati di cui sopra). La potenziale suddivisione del B.C.N.C. dovrà seguire determinate regole catastali e consentirà di individuare delle parti del cortile che diventeranno di pertinenza e uso esclusivi di ognuno dei quattro fabbricati che compongono il complesso edilizio. La potenziale suddivisione del B.C.N.C. non segue regole tecniche prestabilite ma unicamente regole di proporzionalità e di buon senso, anche dettate dalla conformazione stessa del cortile (che possiede diversi livelli altimetrici interni) e dai diversi accessi interni.

La logica impostata ha portato lo scrivente a redigere un'ipotesi di frazionamento, da realizzarsi a cura e spese dei potenziali e futuri aggiudicatari, dettata dalle esigenze sopra esposte. Ad esito dei ragionamenti svolti lo scrivente ha elaborato una pianta del complesso edilizio che rappresenta la suddivisione proposta. La pianta ha valenza indicativa e consente la maggiore comprensione dei principi esposti all'interno della presente nota. La conformazione obbliga al mantenimento di una parte di B.C.N.C. in corrispondenza dell'accesso carrabile dalla via Padre Taddei. Tale superficie che verrà mantenuta come B.C.N.C. ammonta a 145,00 mq e consente accessi interni al cortile ai fabbricati di Santa Luisa, Sant'Anna, ex Asilo. Questo non collegherà al cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato San Vincenzo che sarà fruibile unicamente dallo stesso fabbricato.

La pertinenza esclusiva del fabbricato Santa Luisa è stata rappresentata con una colorazione azzurra, ha un'estensione di 875,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta la maggiore del complesso in ragione delle rilevanti dimensioni del fabbricato e della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze. È chiaro, infatti, che il cortile nelle vicinanze del prospetto interno del fabbricato possiede una forte propensione al servizio all'attività del fabbricato con svariati accessi e grande circolazione. Il fabbricato Santa Luisa potrà avere accesso dal fronte strada e dal cortile, attraverso il B.C.N.C. residuo. Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato Santa Luisa potrà avere accesso dal fabbricato stesso e dal B.C.N.C. residuo.

La pertinenza esclusiva del fabbricato Sant'Anna è stata rappresentata con una colorazione verde, ha un'estensione di 445,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta minore rispetto a quella afferente al precedente fabbricato, nonostante le sue dimensioni rilevanti, in ragione della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze. Il cortile, nelle vicinanze del prospetto interno del fabbricato possiede una forte propensione al servizio all'attività del fabbricato con svariati accessi e grande circolazione e possiede più livelli altimetrici. Il fabbricato Sant'Anna potrà avere accesso dal fronte strada e dal cortile, attraverso il B.C.N.C. residuo. Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato Sant'Anna potrà avere accesso dal fabbricato stesso e dal B.C.N.C. residuo.

La pertinenza esclusiva del fabbricato Ex Asilo è stata rappresentata con una colorazione gialla, ha un'estensione di 85,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta ridotta in ragione delle minori dimensioni del fabbricato e della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze che possiede diversi livelli altimetrici e la stretta vicinanza al B.C.N.C. e agli altri fabbricati. Il fabbricato Ex Asilo potrà avere accesso dal fronte strada e dal cortile, attraverso il B.C.N.C. residuo. Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato Ex Asilo potrà avere accesso dal fabbricato stesso e dal B.C.N.C. residuo.

La pertinenza esclusiva del fabbricato San Vincenzo è stata rappresentata con una colorazione rossa, ha un'estensione di 195,00 mq e segue l'andamento dell'intero prospetto interno del fabbricato. L'estensione risulta ridotta nonostante le rilevanti dimensioni del fabbricato, in ragione della particolare conformazione del cortile nelle sue immediate vicinanze. Il fabbricato San Vincenzo potrà avere accesso dal fronte strada (non dal cortile che da tale punto di vista risulterà un lotto intercluso). Il cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato San Vincenzo potrà avere accesso unicamente dal fabbricato stesso e non già dal B.C.N.C. residuo a cui non avrà collegamento.

Le dimensioni dell'intero B.C.N.C. risultano di totali 1.745,00 mq, suddivisi, secondo il frazionamento proposto in:

- 1) B.C.N.C. residuo = 145,00 mq
- 2) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato Santa Luisa = 875,00 mq
- 3) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato Sant'Anna = 445,00 mq
- 4) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato Ex Asilo = 85,00 mq
- 5) Cortile di pertinenza esclusiva fabbricato San Vincenzo = 195,00 mq

Con quanto sopra lo scrivente fornisce al G.D. e alla Curatela il presente strumento a supporto della gestione del complesso edilizio nell'ottica di una potenziale alienazione per lotti. Pare scontato sottolineare il fatto che in caso di vendita unitaria ad unico soggetto non sarà necessario provvedere al frazionamento del cortile che potrà rimanere unitario.

Conclusioni

Avendo assolto al mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassego la presente nota tecnica a supporto delle attività di gestione del complesso edilizio di via Padre Taddei, ferma restando la prosecuzione delle attività nelle prossime settimane, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Sassari, 22/07/2025

il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)



Allegati:

- 1) Visura storica del B.C.N.C.
- 2) Planimetria del complesso edilizio frazionato

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2025

Dati identificativi: Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **162** Subalterno **18**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SASSARI (I452A) (SS)**

Foglio **109** Particella **162**

Indirizzo: VIALE SAN PIETRO n. 1 Piano T

> Dati identificativi

 **dall'impianto al 10/03/1987 antecedente l'impianto meccanografico**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **157**

Foglio **109** Particella **161**

Foglio **109** Particella **162**

Foglio **109** Particella **579**

Foglio **109** Particella **2845**

Foglio **109** Particella **3175**

Foglio **109** Particella **3182**

Foglio **109** Particella **3950**

 **dal 10/03/1987 al 30/01/2014**

Immobile predecessore

Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **162** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 10/03/1987 in atti dal 04/03/1999
FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1062.1/1987)

 **dal 30/01/2014**

Immobile attuale

Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **162** Subalterno **18**

VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. SS0011784 in
atti dal 30/01/2014 DIVISIONE DEL BCNC (n.
2775.1/2014)

> **Indirizzo**

📅 dal 10/03/1987 al 10/03/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **157**

Foglio **109** Particella **161**

Foglio **109** Particella **162**

Foglio **109** Particella **579**

Foglio **109** Particella **2845**

Foglio **109** Particella **3175**

Foglio **109** Particella **3182**

Foglio **109** Particella **3950**

PIAZZA S.AGOSTINO n. 1; (P.T-1-2) n. 1

Partita: **602**

📅 dal 10/03/1987 al 30/01/2014

VARIAZIONE del 10/03/1987 in atti dal 04/03/1999
FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1062.1/1987)

Immobile predecessore

Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **162** Subalterno **1**

PIAZZA SANT` AGOSTINO n. 1 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Busta mod.58: **9476**

📅 dal 30/01/2014

VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. SS0011784 in
atti dal 30/01/2014 DIVISIONE DEL BCNC (n.
2775.1/2014)

Immobile attuale

Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **162** Subalterno **18**

VIALE SAN PIETRO n. 1 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

> **Dati di classamento**

📅 dal 10/03/1987 al 10/03/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **SASSARI (I452) (SS)**

Foglio **109** Particella **157**

Foglio **109** Particella **161**

Foglio **109** Particella **162**

Foglio **109** Particella **579**

Foglio **109** Particella **2845**

Foglio **109** Particella **3175**

Foglio 109 Particella 3182
Foglio 109 Particella 3950
Rendita: Lire 27.313
Zona censuaria 2
Categoria B/1^a), Classe 1, Consistenza 12.704 m³
Partita: 602

📅 dal 10/03/1987 al 30/01/2014

Immobile predecessore

Comune di SASSARI (I452) (SS)

Foglio 109 Particella 162 Subalterno 1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Busta mod.58: 9476

VARIAZIONE del 10/03/1987 in atti dal 04/03/1999
FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1062.1/1987)

📅 dal 30/01/2014

Immobile attuale

Comune di SASSARI (I452) (SS)

Foglio 109 Particella 162 Subalterno 18

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. SS0011784 in
atti dal 30/01/2014 DIVISIONE DEL BCNC (n.
2775.1/2014)

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SASSARI (I452)(SS) Foglio 109 Particella 157

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 05/09/1989
(deriva dall'atto 1)

➤ 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])

📅 dall'impianto al 05/09/1989
(deriva dall'atto 1)

➤ 1. [REDACTED]
([REDACTED]
nata [REDACTED])

2. Atto del 05/09/1989 Pubblico ufficiale PORQUEDDU
GAETANO Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 29043 -
UR Registrazione n. 3537 registrato in data
13/09/1989 - Voltura n. 7229.1/1989 in atti dal
24/01/1994

📅 dal 05/09/1989 al 10/03/1987
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **22/07/2025**
Ora: **17:38:50**
Numero Pratica: **T300381/2025**
Pag: **4 - Fine**

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

