

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “

. . e del socio Accomandatario ”

N.10/2024

Relazione di Consulenza Tecnica
Immobili ubicati nel Largo Budapest, Sassari (SS)

Giudice Delegato:

Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore:

Dott.ssa Gabriella Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa.....	5
Svolgimento delle operazioni di consulenza	19
Risposte ai quesiti.....	21
Quesito 1.....	21
Quesito 2.....	27
Quesito 3.....	29
Quesito 4.....	35
Quesito 5.....	51
Quesito 6.....	52
Quesito 7.....	53
Quesito 8.....	60
Quesito 9.....	66
Conclusioni.....	67
Elenco degli allegati:	68

Premessa

Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Fiorentini, il 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, nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari della Liquidazione Giudiziale n. 10/2024, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott.ssa Gabriella Sotgiu in data 02/10/2024, avvenuto in forza del provvedimento del 26/09/2024, con il quale il comitato dei creditori ha autorizzato la suddetta nomina.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico:

- 1) *“Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile acquisito all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa; Si precisa che:*
 - a) *la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;*

- b) *la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant’altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell’elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell’aggiudicatario e trasparenza della vendita.*
- 2) *ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna.*
- 3) *PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell’inizio delle operazioni peritali:*
- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *all’identificazione catastale dell’immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;*

c) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

4) *In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*

b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

d) *la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*

e) *In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:*

1. il soggetto istante;

2. la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;

3. lo stato del procedimento;

4. *i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

5) *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.*

6) *Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*

7) *REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*

- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- c) *se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.*
- d) *ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- e) *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

8) *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

1. *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
2. *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
3. *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
4. *Eventuali cause in corso;*

5. *Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
6. *le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
7. *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*
8. *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:*
 - *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
 - *oneri di regolarizzazione urbanistica;*
 - *stato d'uso e manutenzione;*
 - *dello stato di possesso;*
 - *vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*

- *eventuali spese condominiali insolute;*
- *la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;*
- *altri oneri o pesi;*

in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

9) *ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:*

1. *documentazione fotografica del bene;*
2. *planimetria dello stesso;*
3. *visura catastale attuale;*
4. *copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

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.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare sin d’ora il fatto che il patrimonio immobiliare oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale è composto parzialmente da beni di proprietà della società “
”,
parzialmente di beni di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig.
, C.F.

Tale specifica si ritiene necessaria in quanto, durante le operazioni peritali, è stato possibile identificare l’intero patrimonio immobiliare in capo ai due soggetti sopra citati ed oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Le analisi finora svolte hanno portato ad una consistenza immobiliare ampia ed eterogenea, ubicata in diversi comuni della Sardegna, più precisamente nel territorio comunale di Sassari, Alghero, Arzachena, Desulo, Nuoro, Sanluri, Valledoria e Porto Torres.

La ditta in Liquidazione Giudiziale ha possesso di immobili, tra quelli sopra elencati, nei comuni di Alghero, Arzachena, Desulo, Nuoro, Sanluri, Valledoria e Porto Torres, mentre il socio accomandatario ha possesso di immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari. Come anticipato in precedenza, il compendio immobiliare oggetto di stima, generalizzato dal punto di vista patrimoniale tra ditta e socio, è costituito da immobili con tipologia, dimensioni e destinazione d’uso differenti. In particolare, tali immobili coincidono con diversi punti vendita di carburante dotati di stazione di servizio, un locale per uffici, svariati locali di sgombero.

Si ritiene doveroso sottolineare che gli immobili identificati, dislocati nei diversi Comuni sopramenzionati, ammontano precisamente a 22, strutturati in distinti complessi immobiliari, ovvero sette stazioni di servizio, un ufficio postale (costituito da due immobili), un gruppo di locali di sgombero ubicati al piano interrato di un fabbricato. A tale proposito, si precisa che il presente Allegato D – Stima immobiliare riguarda esclusivamente il gruppo di immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Gli immobili sono catastalmente destinati in parte a magazzini e in parte a posti auto. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Le unità immobiliari in oggetto sono identificate da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato, nel seguito meglio identificati. I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch'esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato, parzialmente in capo alla ditta “ i
”, C.F./P. e parzialmente al socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. , C.F.

. Ad ognuno dei 22 immobili lo scrivente ha associato un numero identificativo univoco, il quale è stato mantenuto per tutte le relazioni riguardanti la presente Liquidazione Giudiziale, compresa la presente trattazione, oltre che tutti gli allegati di supporto, al fine di facilitare la consultazione e l'individuazione degli stessi immobili. Tali identificativi verranno riportati nel seguito della trattazione per l'intero compendio in oggetto, di modo da inquadrare anche in questa fase tutti i beni, nonostante la presente relazione di perizia riguarderà esclusivamente una parte degli immobili ubicati nel centro cittadino di Sassari.

Pertanto, considerata la vastità dei beni da analizzare e stimare, ogni immobile sarà quindi trattato singolarmente, mantenendo la corrispondenza con il numero assegnato in questa fase iniziale. Inoltre, per un maggiore livello di dettaglio, il numero identificativo univoco degli immobili corrisponde a quello riportato nel conferimento di incarico del 02/10/2024.

Si precisa che nella presente trattazione, gli immobili trattati saranno 14. Questi sono stati accorpati in un'unica relazione di perizia in quanto ubicati nel medesimo maggiore fabbricato, e di conseguenza hanno la medesima storia urbanistica e amministrativa.

Lo scrivente intende ripartire l'analisi del maggiore compendio immobiliare in varie relazioni di perizia indipendenti, al fine di gestire e presentare alla Curatela gli elementi salienti dello studio di ogni singolo immobile (o gruppi di immobili come in questo caso), senza che il volume tecnico scaturente dalle analisi svolte raggiunga dimensioni eccessivamente elevate, difficili da consultare nelle fasi successive al deposito della perizia.

A tale proposito, si sottolinea e ribadisce ulteriormente il fatto che le stazioni di servizio sono intestate alla ditta, mentre, gli immobili cosiddetti urbani, ubicati nel comune di Sassari, sono intestati al socio accomandatario infinitamente responsabile.

Alla luce di quanto sopra anticipato, le unità immobiliari oggetto della presente relazione di perizia sono esclusivamente gli immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Gli immobili sono catastalmente destinati in parte a magazzini e in parte a posti auto. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Le unità immobiliari in oggetto sono identificate da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato, nel seguito meglio identificati.

Pertanto, per quanto concerne l'individuazione dell'immobile oggetto della presente trattazione si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale. La documentazione catastale relativa agli ulteriori immobili precedentemente valutati, è stata riportata nelle relative relazioni di perizia già depositate, per i quali è stata regolarmente allegata la documentazione catastale di riferimento.

Gli immobili oggetto della presente trattazione, come anticipato, sono identificati da 14 differenti subalterni, nel seguito riportati.

Si precisa sin d'ora il fatto che, considerate le peculiarità e la conformazione di alcuni immobili, la stima dei 14 beni in oggetto andrà a formare 10 differenti lotti di vendita, nel seguito identificati. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

LOTTO 01

- **Immobilabile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobilabile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobilabile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobilabile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobilabile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobilabile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobilabile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobilabile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobilabile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobilabile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;
- **Immobilabile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobilabile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobilabile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobilabile 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732.

È doveroso sottolineare sin d'ora che sono state rilevate delle incongruenze tra le destinazioni d'uso degli immobili indicate nella planimetria progettuale di riferimento, le categorie catastali e il reale utilizzo delle unità immobiliari rilevato sui luoghi in sede di sopralluogo. Inoltre, sono state rilevate alcune difformità che sulla conformazione e configurazione planimetrica degli immobili in oggetto. Tali tematiche verranno nel seguito opportunamente approfondite.

Per ogni doveroso approfondimento catastale relativo agli immobili in oggetto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari della Liquidazione Giudiziale n. 10/2024, contestualmente al formale conferimento d’incarico del 02/10/2024 da parte del Curatore Dott.ssa Gabriella Sotgiu, avvenuto in forza del provvedimento del 26/09/2024, con il quale il comitato dei creditori ha autorizzato la suddetta nomina.

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente il gruppo di immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Tali immobili, di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. _____, sono censiti da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato. I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch’esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato, parzialmente in capo alla ditta “ _____”, C.F./ _____ e parzialmente al socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. _____, C.F

In riferimento al presente mandato, lo scrivente sottolinea il fatto che nei giorni seguenti al conferimento dell’incarico sopra menzionato, ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio professionale sito in Cagliari, via Logudoro n° 23, attraverso il preliminare studio dei documenti forniti dalla Spett.le Curatela in relazione agli immobili oggetto di indagine, facenti parte del più ampio patrimonio immobiliare in oggetto.

Le formali richieste di accesso ai documenti amministrativi, urbanistici e progettuali, relativi agli immobili in oggetto, vennero inviate all’U.T.C. di Sassari dal sottoscritto in data 02/02/2025, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative a tali immobili. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo 9 “Storia amministrativa e urbanistica degli immobili” presente all’interno dell’Allegato D – Stima immobiliare.

In data 10/05/2025 lo scrivente ha svolto le prime analisi catastali, mediante l’acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili in oggetto, e delle mappe censuarie relative al foglio catastale nel quale ricade il maggiore fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto.

All’interno delle operazioni peritali lo scrivente ha organizzato, anche grazie all’attività della Curatela, un sopralluogo presso tutti gli immobili individuati nell’intero patrimonio immobiliare in oggetto. Nello specifico, l’attività di sopralluogo degli immobili oggetto della presente trattazione, ubicati nel territorio comunale di Sassari, precisamente nel largo Budapest, è stata espletata in due differenti giornate, ovvero il 12/05/2025 e il 13/05/2025. In tale circostanza veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

In data 02/03/2026 sono state eseguite le analisi ipotecarie presso i competenti uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari, a seguito delle quali sono stati acquisiti gli elenchi di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale. Tale interrogazione è stata svolta sia sugli identificativi catastali attuali che su quelli precedenti, riferiti al N.C.E.U., oltre all’interrogazione eseguita direttamente sulla persona fisica, ovvero il Sig. _____, C.F. _____

in qualità di socio accomandatario infinitamente responsabile della ditta “ _____ ”, oggetto della presente procedura.

Nella giornata del 04/03/2026, lo scrivente ha ultimato le analisi catastali relative agli immobili in oggetto, mediante l’acquisizione delle visure catastali storiche dei rispettivi identificativi riferiti al N.C.E.U. di Sassari.

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.

Risposte ai quesiti

Quesito 1.

Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative agli immobili acquisiti all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;

- *la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;*
- *la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

In ossequio al punto a) del 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.”*

Gli immobili in oggetto, ubicati nel maggiore fabbricato sito in Sassari, nel largo Budapest, sono di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. _____, sono identificati da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato, nel seguito meglio identificati. Si precisa sin d’ora il fatto che, considerate le peculiarità e la conformazione di alcuni immobili, la stima dei 14 beni in oggetto andrà a formare 10 differenti lotti di vendita, nel seguito identificati. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

LOTTO 01

- **Immobile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobilabile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobilabile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;
- **Immobilabile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobilabile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobilabile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobilabile 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Al fine di fornire una completa risposta al presente quesito, lo scrivente ha analizzato all'interno dell'Allegato H – Analisi ipotecaria, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, tutte le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto. Tale analisi si è resa necessaria, inoltre, al fine di identificare l'atto di provenienza degli immobili in oggetto. Si precisa sin d'ora che l'atto di provenienza non è stato individuato dal suddetto studio.

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

Alla luce di quanto analizzato nel già menzionato Allegato H, non sono emerse formalità relative all'acquisizione da parte della ditta liquidata e da parte del socio accomandatario degli immobili in oggetto, siti al piano interrato dell'edificio ubicato in Largo Budapest a Sassari. Pertanto l'atto di provenienza non è stato identificato. L'atto di provenienza deve ricercarsi all'interno di un arco temporale più vecchio rispetto al periodo informatizzato e reperibile nelle banche dati consultate.

La proprietà dell'immobile in oggetto da parte del socio accomandatario della ditta liquidata è però desumibile dalla sua stessa gestione ultraventennale, come, ad esempio, dall'analisi della documentazione catastale relativa all'unità immobiliare, contenuta nell'Allegato C – Documentazione catastale. In tale documentazione viene indicato come intestatario dal periodo risalente al 1980 degli identificativi catastali (Foglio 86, Particella 182, Subalterni 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 101, 102 e 103) il soggetto

nato a _____ il ____ / _____, C.F.

_____, socio accomandatario della ditta _____,

oggetto del provvedimento di Liquidazione Giudiziale n° 11/2024 decretato dal Tribunale Civile di Sassari con sentenza del 09/04/2024, repertorio n° 11/2024.

Inoltre è emerso dall'analisi effettuata dallo scrivente sulle formalità relative al codice fiscale del socio accomandatario della ditta liquidata, la presenza di una nota di trascrizione relativa all'atto pubblico di compravendita datato 12/12/2007 (repertorio n° 137239/46338) in cui tale soggetto era la parte venditrice degli identificativi catastali adiacenti a quelli in oggetto.

Infine dal periodo in cui nella documentazione catastale viene indicato come intestatario degli immobili, il socio accomandatario della ditta fallita, non si trova traccia di impugnazioni, cause civili o qualsiasi atto ufficiale in direzione di un riconoscimento di proprietà degli immobili in oggetto da parte di soggetti terzi rispetto a quello indicato come proprietario in tutti i documenti messi nella disponibilità dello scrivente.

Il socio accomandatario risultava locatore di svariati immobili oggetto della presente analisi negli anni trascorsi senza che tale negozio venisse impugnato da chicchessia.

Per quanto concerne le trascrizioni pregiudizievoli che gravano negli immobili in oggetto, lo scrivente non ha reperito alcuna formalità attualmente gravante, a seguito delle opportune ispezioni ipotecarie, al netto della sentenza di Liquidazione Giudiziale oggetto della presente trattazione.

Pertanto l'unica formalità pregiudizievole attualmente gravante sul patrimonio immobiliare della ditta liquidata, e quindi sugli immobili in oggetto, è quella riguardante la “sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale” emessa dal Tribunale Civile di Sassari del 09/04/2024, nei confronti della ditta _____ e del socio Accomandatario _____. Tale formalità è identificata nella nota n° 19 dell'elenco riferito all'interrogazione svolta direttamente sul C.F. del socio accomandatario della ditta liquidata _____).

Di seguito viene riportata in forma sintetica, la suddetta nota di trascrizione:

14 Nota di trascrizione:

Presentazione n°16 del 14/06/2024

Registro Particolare n° 8149, Registro Generale n° 10140;

Tipo di Atto: “ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE”. Tribunale Civile, sede a Sassari, atto del 09/04/2024, repertorio n° 11/2024;

Le formalità reperite ed analizzate dallo scrivente sono contenute nell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, mentre la documentazione catastale relativa all'immobile in oggetto è consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale.

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

Quesito 2.

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna;

Prima di ogni elemento e descrizione delle attività svolte, lo scrivente sottolinea il fatto che i presenti immobili risultano facenti parte di un patrimonio immobiliare più ampio, riferibile sia al socio accomandatario che alla ditta debitrice, entrambi oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. A tal proposito, si precisa che, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente gli immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Tali immobili di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig.

, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Subalterni 82, 83, 84, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 101, 102 e 103. Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, così come indicato nella visura storica degli immobili.

I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch'esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato, parzialmente in capo alla ditta “

. . .”, C.F./P parzialmente al socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. , C.F.

Nel seguito si provvederà, dunque, a riferire unicamente quanto elaborato in merito agli immobili ubicati in Sassari, nel largo Budapest, censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, Subalterni 82, 83, 84, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 101, 102 e 103. Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732, così come indicato nella visura storica degli immobili.

In riferimento al presente quesito peritale, lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale nelle giornate del 12/05/2025 e del 13/05/2025, in occasione del quale è stato possibile visionare la consistenza relativa ai beni in oggetto. Contestualmente all'accesso è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili riferito allo stato attuale, oltre all'analisi delle dotazioni e delle finiture presenti.

All'interno di tale sopralluogo sono stati raccolti tutti gli elementi necessari, al fine di fornire una compiuta risposta al presente quesito peritale. Nel capitolo “6 – Descrizione degli immobili, dell'intorno e del maggiore fabbricato” ricompreso all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, si è provveduto inizialmente ad individuare gli immobili in oggetto e, successivamente, a fornire una dettagliata descrizione degli stessi. A tal proposito si precisa che, nel suddetto capitolo lo scrivente ha svolto un'analisi sommaria del maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto e dell'intorno che lo caratterizza.

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, lo scrivente sottolinea ulteriormente che non tutte le destinazioni d'uso rilevate sui luoghi corrispondono con quanto previsto a livello progettuale. Gli immobili verranno comunque valutati come pertinenza di un'unità immobiliare principale tipo, nel seguito meglio identificata, che siano considerati come magazzino o come posti auto. Per quanto concerne i posti auto è stata svolta, nell'Allegato D – Stima immobiliare, un'approfondita analisi, in quanto, si ritiene fondamentale garantire gli standard urbanistici stabiliti dai titoli edilizi assentiti, nel piano interrato del maggiore fabbricato in oggetto. Pertanto, un'area progettuale destinata a parcheggi non potrà in alcun caso essere trasformata, ad esempio, in magazzino. Tale trasformazione, del tutto abusiva, è stata invece rilevata nello stato di fatto.

In particolare, si sottolinea in linea generale che gli immobili in oggetto, parzialmente destinati a “sotto negozio” e parzialmente a posti auto, così come rilevato dalla planimetria progettuale assentita, sono abusivamente utilizzati come sale prove per musicisti, opportunamente attrezzate.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Quesito 3.

PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;*
- c) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea che lo scrivente C.T.U. ha fissato la data per il sopralluogo per le giornate del 12 e 13 marzo 2025, al soggetto occupante dell'immobile in oggetto ed al suo legale difensore.

In ossequio al punto a) ed al punto b) del presente quesito peritale, come precedentemente anticipato, lo scrivente individua che gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono costituiti da magazzini e posti auto, ma abusivamente adibiti e utilizzati come sale prove per musicisti, appositamente arredate e insonorizzate dagli stessi occupanti.

Per quanto concerne la descrizione dei beni oggetto della presente trattazione, si rimanda alla consultazione del capitolo “6 – Descrizione degli immobili, dell'intorno e del maggiore fabbricato” presente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, nel quale lo scrivente ha svolto un'accurata analisi.

Gli immobili oggetto della presente trattazione, di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. _____, come anticipato in precedenza sono identificati da 14 differenti subalterni.

Si precisa sin d'ora il fatto che, considerate le peculiarità e la conformazione di alcuni immobili, la stima dei 14 beni in oggetto andrà a formare 10 differenti lotti di vendita, nel seguito identificati. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

LOTTO 01

- **Immobilabile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobilabile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobilabile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobilabile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobilabile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobilabile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobilabile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobilabile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobilabile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobilabile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;
- **Immobilabile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobilie 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobilie 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobilie 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell’Allegato C – Documentazione catastale.

In merito alla proprietà delle particelle limitrofe a quelle in oggetto e sopra menzionate, lo scrivente sottolinea, a partire dagli elementi emersi nelle indagini condotte durante le operazioni peritali, come queste siano di proprietà di altri soggetti in ogni caso estranei alla presente procedura di Liquidazione Giudiziale.

In ossequio al punto b), si precisa che a livello catastale è emerso come non vi è del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella rappresentata nella planimetria catastale di ciascuna unità immobiliare. Anche le destinazioni d’uso non sono coerenti con quanto rilevato sui luoghi. Per un doveroso approfondimento in merito, si rimanda alla risposta al quesito successivo, oltre all’analisi del capitolo 10.1 “Abusi degli immobili”, ricompreso nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare.

Alla luce di quanto sopra in sintesi anticipato, lo scrivente sottolinea che il piano interrato del maggiore fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, necessita di un importante riordino catastale e progettuale a livello globale, per la bonifica delle innumerevoli difformità riscontrate.

Nel seguito verranno determinati gli oneri necessari per tale bonifica, unitamente agli oneri per le sanatorie urbanistiche. Lo scrivente precisa che tali oneri nel seguito quantificati, saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile in oggetto.

In ossequio al punto c), si sottolinea che, come meglio analizzato nel capitolo 9 “Storia amministrativa e urbanistica degli immobili” riportato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, 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. Le procedure di accesso agli atti sono state intraprese al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, anche per 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, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Il titolo edilizio di riferimento per il raffronto tra lo stato di reale degli immobili e lo stato assentito, è la Licenza di Costruzione n° 259 del 27/07/1978, relativa alla “*riduzione fabbricato B nella lottizzazione Sella – Salis*”, utile all'individuazione di eventuali abusi sugli immobili oggetto.

Lo scrivente sottolinea che gli abusi riscontrati sono piuttosto generalizzati in tutti gli immobili. Non tutte le destinazioni d'uso rilevate sui luoghi, ad esempio, corrispondono con quanto previsto a livello progettuale. Gli immobili verranno comunque valutati come pertinenza di un'abitazione tipo, che siano considerati come magazzino o come posti auto. Per quanto concerne i posti auto si ribadisce che è fondamentale garantire gli standard urbanistici stabiliti dai titoli edilizi assentiti, previsti nel piano interrato del maggiore fabbricato in oggetto.

Non rispettando tali standard urbanistici, presumibilmente dettati da una convenzione edilizia relativa alla lottizzazione in oggetto, viene meno la liceità del titolo edilizio di riferimento.

Pertanto, un'area progettualmente destinata a parcheggi non potrà in alcun caso essere trasformata, ad esempio, in magazzino. Tale trasformazione, del tutto abusiva, è stata invece rilevata nello stato di fatto.

In particolare, si sottolinea che in linea generale gli immobili in oggetto, parzialmente destinati a “sotto negozio” e parzialmente a posti auto, così come rilevato dalla planimetria progettuale assentita, sono abusivamente adibiti e utilizzati come sale prove per musicisti, opportunamente attrezzate. Di conseguenza, anche la compartimentazione interna dell'intero piano interrato rilevata sui luoghi è difforme dalla planimetria assentita. È difforme soprattutto nella zona destinata ad autorimessa. Tale area, da progetto ospita 18 stalli oltre all'area di manovra. Attualmente questa zona è compartimentata mediante la realizzazione delle varie sale prove per musicisti, così come rilevato sui luoghi.

In linea generale, lo scrivente sottolinea ulteriormente che, il piano interrato del maggiore fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, necessita di un importante riordino catastale e progettuale a livello globale, per la bonifica delle innumerevoli difformità riscontrate.

Per facilitare l'alienazione in singoli lotti, lo scrivente nel seguito andrà a fornire un quadro più dettagliato per ogni singolo lotto di vendita, attribuendo ad ognuno gli oneri necessari al fine di ripristinare la piena liceità degli immobili.

Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri nel seguito determinati per ciascun lotto.

Quanto sopra analizzato risulta meglio approfondito all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

In riferimento alla parte conclusiva del punto c) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea che non ha reperito il certificato di agibilità degli immobili in oggetto. Inoltre, non trattandosi di terreni inedificati, viene meno la richiesta di acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Quesito 4.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

- d) *la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*
- e) *In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:*
 1. *il soggetto istante;*
 2. *la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;*
 3. *lo stato del procedimento;*
 4. *i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

In riferimento al punto a) del presente quesito peritale, si precisa ulteriormente che gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari, e sono identificato da 14 differenti Subalterni, di proprietà del Sig. _____, C.F. _____, socio accomandatario infinitamente responsabile della ditta “ _____ . . .”, C.F./P _____

Nel seguito si riportano ulteriormente gli identificativi catastali in oggetto, con la relativa associazione al lotto di vendita determinato.

LOTTO 01

- **Immobile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobilabile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobilabile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobilabile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobilabile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobilabile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;
- **Immobilabile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobilabile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobilabile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobilabile 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione della risposta al quesito precedente, nonché all'Allegato D – Stima immobiliare.

Per quanto concerne il punto b) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea che all'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Le procedure di accesso agli atti sono state intraprese al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, anche per 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, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Il titolo edilizio di riferimento per il raffronto tra lo stato di reale degli immobili e lo stato assentito, è la Licenza di Costruzione n° 259 del 27/07/1978, relativa alla “*riduzione fabbricato B nella lottizzazione Sella – Salis*”, utile all’individuazione di eventuali abusi sugli immobili oggetto.

Come anticipato nella risposta al precedente quesito peritale, lo scrivente sottolinea ulteriormente che, il piano interrato del maggiore fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili in oggetto, necessita di un importante riordino catastale e progettuale a livello globale, per la bonifica delle innumerevoli difformità riscontrate.

Per facilitare l’alienazione in singoli lotti, lo scrivente nel seguito andrà a fornire un quadro più dettagliato per ogni singolo lotto di vendita, attribuendo ad ognuno gli oneri necessari al fine di ripristinare la piena liceità degli immobili.

Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri nel seguito determinati per ciascun lotto.

LOTTO 01

Il Lotto 01, costituito dai Subalterni 87 e 88, ricade parzialmente nell’area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nello spazio di manovra condominiale. A livello progettuale, quindi, tali subalterni risultano inglobati nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale sono entrambi identificati con la categoria C/6 (posto auto).

La suddetta destinazione d’uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, gli immobili in oggetto sono due vani assimilabili a locali di sgombero, perfettamente circoscritti da apposite pareti in muratura. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d’uso che come configurazione planimetrica dell’immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d’uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d’uso prevista da progetto.

Inoltre, si precisa il subalterno 87, accessibile esclusivamente dal Subalterno 88, è attualmente occupato e utilizzato abusivamente per l’alloggio dell’autoclave condominiale con la relativa riserva idrica.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l’aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all’U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l’U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell’immobile.

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

LOTTO 02

Il Lotto 02, costituito dal Subalterno 94, ricade interamente nell’area individuata in progetto come “sotto negozio”, e catastalmente è identificato con la categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri). Nella realtà è destinato in parte a sala prove per musicisti e in parte a deposito per strumenti musicali, funzionale alla sala prove adiacente. Pertanto, tale lotto è parzialmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, esclusivamente come configurazione planimetrica dell’immobile, ma non del tutto come destinazione d’uso, la quale è pressoché assimilabile.

Le difformità rilevate nelle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d’uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l’aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all’U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l’U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell’immobile.

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

LOTTO 03

Il Lotto 03, costituito dal Subalterno 89, ricade parzialmente nell’area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nell’area identificata come “sotto negozio”. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobati nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d’uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l’immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, in parte come destinazione d’uso e totalmente come configurazione planimetrica dell’immobile. Si precisa che la porzione progettualmente destinata a parcheggio, non potrà in alcun modo avere una destinazione d’uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

entre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d’uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l’aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all’U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l’U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell’immobile.

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

LOTTO 04

Il Lotto 04, costituito dal Subalterno 82, ricade totalmente nell’area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d’uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l’immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d’uso che come configurazione planimetrica dell’immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d’uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d’uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l’aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all’U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l’U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell’immobile.

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

LOTTO 05

Il Lotto 05, costituito dal Subalterno 90, ricade interamente nell’area individuata in progetto come “sotto negozio”, ma catastalmente è identificato con la categoria C/6 (Posto auto). Nella realtà, invece, è destinato a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è parzialmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, esclusivamente come configurazione planimetrica dell’immobile, ma non del tutto come destinazione d’uso, la quale è pressoché assimilabile.

Le difformità rilevate nelle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d’uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale, oltre all’aggiornamento della categoria catastale. Si precisa che l’aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all’U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l’U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell’immobile.

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

LOTTO 06

Il Lotto 06, costituito dal Subalterno 85, ricade totalmente nell’area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d’uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l’immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d’uso che come configurazione planimetrica dell’immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d’uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d’uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. In particolare, l'estensione dell'immobile rilevata sui luoghi è decisamente più ampia rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

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

LOTTO 07

Il Lotto 07, costituito dal Subalterno 86, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti.

Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

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

LOTTO 08

Il Lotto 08, costituito dai Subalterni 101, 102 e 103, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, è identificato con la categoria C/2 (magazzino). Le suddette destinazioni d'uso, soprattutto quelle progettuale, non coincidono con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti.

Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l’U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d’uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l’aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all’U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l’U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell’immobile.

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

LOTTO 09

Il Lotto 09, costituito dai Subalterni 84 e 93, ricade parzialmente nell’area progettualmente destinata a parcheggio e parzialmente nell’area identificata come “sotto negozio”. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta parzialmente inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. A livello catastale, invece, il Subalterno 84 è identificato con la categoria C/6 (posto auto), mentre il Subalterno 93 è identificato con la categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri). La suddetta destinazione d’uso del Subalterno 84 non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l’immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, in parte come destinazione d’uso e totalmente come configurazione planimetrica dell’immobile.

Si precisa che la porzione progettualmente destinata a parcheggio, non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici. La suddetta porzione destinata a parcheggio coincide con la Sala 08, ovvero Sub. 84. Il resto degli ambienti, invece, coincidente con il Sub. 93 decurtate dell'area del Sub. 84, potrà essere destinato a magazzino.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale.

In particolare, l'area di sedime riportata nella planimetria catastale del Sub. 84, è totalmente ricomprese nell'area di sedime più ampia della planimetria catastale del Subalterno 93. Di fatto, quindi, il Sub. 84 è inglobato nel Sub. 93. Per tale motivo questi due immobili formano un unico lotto di vendita. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali. Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

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

LOTTO 10

Il Lotto 10, costituito dal Subalterno 83, ricade totalmente nell'area progettualmente destinata a parcheggio. A livello progettuale, quindi, tale subalterno risulta inglobato nella più ampia autorimessa, la quale non risulta compartimentata. Anche a livello catastale è identificato con la categoria C/6 (posto auto). La suddetta destinazione d'uso non coincide con quanto rilevato nella realtà, in quanto, l'immobile in oggetto è adibito a sala prove per musicisti. Pertanto, tale lotto è totalmente difforme dalle rappresentazioni progettuali di riferimento, sia come destinazione d'uso che come configurazione planimetrica dell'immobile, e non potrà in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

Mentre, le difformità relative alle compartimentazioni interne, corrispondenti con abusi formali, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari e a condizione che garantiscano la corretta destinazione d'uso prevista da progetto.

Anche a livello catastale sono state rilevate delle difformità riconducibili ad una diversa sagoma e consistenza generale del bene, le quali conducono inevitabilmente alla necessità di un nuovo deposito catastale. Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà recepire tutte le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, e alla documentazione catastale reperita, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali.

Tali oneri ammontano complessivamente a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria, degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dello stesso, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile.

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

In conclusione, lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che, nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

Per qualsiasi approfondimento circa lo stato reale degli immobili si rimanda alla consultazione dell’Allegato A – Documentazione fotografica, alla consultazione dell’Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, oltre che alla consultazione dell’Allegato D – Stima immobiliare.

Quesito 5.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento;

In risposta al presente quesito si precisa che, gli immobili in oggetto non corrispondono con immobili ad uso industriale. Gli immobili in oggetto corrispondono con un'unità immobiliare destinata a magazzino e posti auto, ubicate nel maggiore fabbricato sito nel Largo Budapest, nel territorio comunale di Sassari.

Per tale motivo viene meno la necessità di accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Quesito 6.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

In risposta al presente quesito peritale, e a seguito delle analisi svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali, si sottolinea che i beni oggetto della presente Liquidazione Giudiziale e della presente trattazione, coincidono con magazzini e posti auto. Pertanto, la richiesta relativa alla verifica di suscettibilità edificatoria del terreno non è applicabile al presente caso specifico, in quanto trattasi di immobili già edificati.

Quesito 7.

REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- c) *se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.*
- d) *ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- e) *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Come anticipato nelle risposte ai precedenti quesiti peritali, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente il gruppo di immobili ricompresi nel piano interrato del maggiore fabbricato ubicato nel Comune di Sassari, precisamente nel Largo Budapest. Gli immobili sono catastalmente destinati in parte a magazzini e in parte a posti auto. Le unità immobiliari in oggetto sono identificate da 14 differenti subalterni, e corrispondono con gli immobili identificati dal n° 03 al n° 16 del più ampio compendio immobiliare individuato, nel seguito meglio identificati. I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch'esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato, parzialmente in capo alla ditta “
”, C.F./P. IV
, e parzialmente al socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig. , C.F.

Nel seguito si riporta l'elenco degli immobili in oggetto, comprensivo del relativo lotto di vendita ad essi attribuito:

LOTTO 01

- **Immobile 03**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 87, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita catastale € 92,96;
- **Immobile 10**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 88, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Rendita catastale € 108,46;

LOTTO 02

- **Immobile 04**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 94, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 67 mq, Rendita catastale € 356,41;

LOTTO 03

- **Immobile 05**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 89, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;

LOTTO 04

- **Immobile 06**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 82, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 123,95;

LOTTO 05

- **Immobile 07**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 90, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Rendita catastale € 87,80;

LOTTO 06

- **Immobile 08**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 85, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita catastale € 89,24;

LOTTO 07

- **Immobilabile 09**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 86, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 111,55;

LOTTO 08

- **Immobilabile 11**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 103, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, Rendita catastale € 114,24;
- **Immobilabile 14**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 101, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita catastale € 24,48;
- **Immobilabile 15**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 102, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita catastale € 97,92;

LOTTO 09

- **Immobilabile 12**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita catastale € 103,29;
- **Immobilabile 13**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 93, Categoria C/3 Classe 2, Consistenza 92 mq, Rendita catastale € 489,39;

LOTTO 10

- **Immobilie 16**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 125 Particella 732 Subalterno 83, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita catastale € 113,62;

Il maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, insiste sul terreno censito al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 125, Particella 732.

I dati catastali sopra menzionati sono consultabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Inoltre, l'inquadramento del maggiore fabbricato sulla mappa catastale è consultabile nella tavola 1.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Durante le analisi catastali svolte, non è stata reperita nell'archivio telematico di riferimento, la mappa subalterni dell'intero fabbricato. Pertanto, non è possibile identificare i confini relativi al catasto fabbricati, per gli immobili in oggetto. Si ribadisce ulteriormente che le unità immobiliari in oggetto si sviluppano interamente al piano interrato del maggiore fabbricato.

Considerata l'assenza della mappa subalterni nell'archivio telematico di riferimento, lo scrivente ha ricostruito in modo sommario la configurazione del piano interrato, mediante l'accostamento di ogni singola planimetria catastale, relativa a ciascun immobile oggetto del presente studio. Tale elaborato, utile ad identificare sommariamente i confini catastali, è consultabile nella Tavola 3.1 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

In riferimento al punto b) del presente quesito peritale, si precisa che gli immobili si sviluppano interamente al piano interrato del maggior fabbricati sito in Largo Budapest a Sassari. In sede di sopralluogo è stato rilevato che tali immobili sono utilizzati per la maggior parte come sale di registrazione o di prova per strumenti musicali. Questa fattispecie sarà meglio analizzata e approfondita nel capitolo della presente relazione, dedicato agli abusi presenti negli immobili in oggetto.

L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto, ricade in una zona periferica di Sassari, precisamente nel quartiere Monserrato. In tale zona sono presenti alcune strutture collettive come il parco pubblico del Monserrato, l'istituto comprensorio Pasquale Tola ed il pattinodromo comunale.

Inoltre, in questa zona sono presenti alcune attività commerciali private di diverso genere. L'immobile in oggetto ricade ai margini Sud del centro cittadino di Sassari, dal quale dista circa 2,00 Km in linea d'aria. Sassari è posizionata nel versante Nord – Nord/Ovest della Sardegna, conta circa 120 mila abitanti ed è uno dei centri più importanti della regione. La città dispone di collegamenti stradali con le città vicine più importanti come Alghero e Olbia ed è collegata dalla SS 131 e dalla linea ferroviaria, con il capoluogo della regione, ovvero Cagliari.

Il maggiore fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento.

Il tetto del maggiore fabbricato è realizzato con un lastrico solare in laterocemento di tipo piano. Inoltre, il fabbricato è composto nel suo complesso da due piani fuori terra ed uno interrato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto.

L'accesso al piano interrato dell'edificio avviene dal cancello carrabile posto in Largo Budapest che conduce ad uno scivolo carrabile in calcestruzzo da cui, successivamente, è possibile accedere ai diversi immobili.

Tali elementi descritti sono visibili nell'Allegato A – Documentazione fotografica alle foto n. 001, 002, 009, 018 e 045.

Per quanto concerne la descrizione dettagliata dei singoli immobili, lo scrivente rimanda alla consultazione del capitolo 6 “Descrizione degli immobili, dell'intorno e del maggiore fabbricato”, ricompreso nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda, inoltre, alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

In ossequio al punto d) del presente quesito peritale, lo scrivente precisa che all'epoca dei sopralluoghi effettuati, gran parte degli immobili in oggetto si presentavano in uno stato di occupazione e utilizzo continuativo abusivo da parte di soggetti terzi non identificati, esclusi dalla presente procedura e non riconducibile alla ditta liquidata. Tali immobili sono abusivamente adibiti e utilizzati come sale prove per musicisti, appositamente arredate e insonorizzate dagli stessi occupanti.

L'unità immobiliare identificata con il Subalterno 87, invece, la quale coincide con una porzione del Lotto 01, è risultata occupata e utilizzata per l'alloggio dell'autoclave e della relativa riserva idrica, a servizio del condominio.

L'unico immobile privo di utilizzo e occupazione abusiva rilevata dallo scrivente, è il Subalterno 85 (porzione del Lotto 06).

Tutto ciò è stato determinato dalla constatazione diretta, avvenuta dallo scrivente in sede di ispezione.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo “7 – Stato di possesso dell'immobile”, ricompreso nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare.

In riferimento alla parte conclusiva del presente quesito peritale si sottolinea ulteriormente che, per quanto concerne le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile in oggetto, lo scrivente non ha reperito alcuna formalità attualmente gravante, a seguito delle opportune ispezioni ipotecarie, al netto della sentenza di Liquidazione Giudiziale oggetto della presente trattazione.

Pertanto l'unica formalità pregiudizievole attualmente gravante sul patrimonio immobiliare della ditta liquidata, e quindi sull'immobile in oggetto, è quella riguardante la “sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale” emessa dal Tribunale Civile di Sassari del 09/04/2024, nei confronti della ditta di e del socio Accomandatario .

Per ogni doveroso approfondimento in merito, si rimanda alla risposta al quesito peritale n° 1 della presente trattazione, oltre alla consultazione dell'Allegato F – ispezioni ipotecarie e dell'Allegato H – Analisi ipotecaria.

Quesito 8.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b) *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c) *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d) *Eventuali cause in corso;*
- e) *Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
- f) *Le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- g) *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*
- h) *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:*
 - *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
 - *oneri di regolarizzazione urbanistica;*
 - *stato d'uso e manutenzione;*
 - *dello stato di possesso;*
 - *vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*
 - *eventuali spese condominiali insolute;*
 - *la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;*
 - *altri oneri o pesi;*

in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

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

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

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

Gli immobili in oggetto sono di proprietà del Sig. _____, C.F. _____, socio accomandatario infinitamente responsabile della ditta “ _____ ”, C.F./

In merito al punto d) del presente quesito peritale, relativo alla verifica delle cause in corso attinenti agli immobili oggetto di stima, si sottolinea che dopo un'adeguata consultazione degli atti disponibili, non risultano in corso cause legali o procedimenti giudiziari che coinvolgono direttamente gli immobili in oggetto e che ne possano compromettere la loro commerciabilità.

In ossequio al punto f) del presente quesito peritale, come meglio analizzato nelle pagine precedenti e all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, gli immobili, nel loro complesso, risultano essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne.

Da un’ispezione dei luoghi è risultato evidente come le unità immobiliari sia correntemente utilizzate e grossomodo sottoposte a parte degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d’uso prevalente risulti compatibile con quello di immobili utilizzati come sala prove per musicisti, debitamente attrezzate e arredate, dove vengono parzialmente effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno grossomodo salvaguardato il valore.

In riferimento al punto g) del presente quesito peritale, come anticipato in precedenza, si sottolinea ulteriormente come lo scrivente non ha reperito alcun elemento utile al riguardo. Considerata la conformazione e l’ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l’esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale.

In ossequio al punto h) del suddetto quesito peritale, si precisa che nel capitolo “10.2 – Consistenza degli immobili” ricompreso all’interno dell’Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, lo scrivente ha determinato la superficie commerciale degli immobili in oggetto. Di seguito si riporta una tabella riassuntiva relativa alla consistenza dei 10 Lotti di vendita determinati:

LOTTO	SUPERFICIE COMMERCIALE
01	8,82 mq
02	17,61 mq
03	6,00 mq
04	6,71 mq
05	6,24 mq
06	10,66 mq
07	6,10 mq
08	15,55 mq
09	24,54 mq
10	6,19 mq

È doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, la superficie commerciale degli immobili è stata determinata considerando i beni come ipotetiche pertinenze dei locali commerciali ubicati al piano terra del maggiore fabbricato. Tale scelta è dettata dal fatto che per gli immobili in oggetto, ovvero magazzini e posti auto, non sono presenti sufficienti rilevazioni dirette e indirette, vista la particolare destinazione d’uso.

La superficie commerciale è stata determinata 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. L’immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T – “Unità immobiliari a destinazione terziaria”, più precisamente nella categoria T/1 – “Negozi e locali assimilabili”. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 2.3 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, oltre che sopra citato capitolo “10.2 Consistenza degli immobili”, riportato dell’Allegato D – Stima immobiliare.

La stima dell’immobile, invece, è stata elaborata nel capitolo 10.3 del sopra citato Allegato D, mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell’immobile oggetto di stima sulla base di un’indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq).

Come anticipato in sede di calcolo della superficie commerciale, è doveroso sottolineare ulteriormente che gli immobili in oggetto verranno stimati come pertinenza di un locale commerciale. A tal proposito risulta evidente il fatto che all’interno dell’area geografica di riferimento non è presente un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento per la destinazione d’uso magazzini e posti auto.

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

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

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato.

Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto. Mediante tale studio, e alla luce dei calcoli svolti, è stato individuato il valore di mercato dell'ipotetico immobile di riferimento.

Quanto sopra illustrato rappresenta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni. Per ogni doveroso approfondimento, si rimanda alla consultazione del capitolo “10.3 – Stima dell'immobile”, ricompreso nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare.

Pertanto, il valore unitario di mercato definito nel suddetto Allegato D, pari a €/mq **1.130,44**, è stato moltiplicato alla superficie commerciale di ogni lotto precedentemente calcolata, di modo da ottenere il valore di stima di ogni lotto di vendita. Tale valore è stato decurtato degli oneri necessari per le bonifiche catastali e progettuali di cui necessita ciascun immobile. Lo scrivente sottolinea che nel caso in cui un futuro e possibile aggiudicatario intende rilevare tutti gli immobili in oggetto, anziché acquisire un singolo lotto, è evidente che i costi di sanatoria intesi a livello globale, saranno decisamente inferiori alla somma di dei singoli oneri determinati per ciascun lotto.

Per brevità di esposizione, nel seguito si riporta una tabella riepilogativa dei valori di mercato determinati per ognuno dei 10 lotti di vendita, al netto delle decurtazioni apportate. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, all'interno del quale sono stati approfonditi tutti i temi e i ragionamenti che hanno condotto lo scrivente alla determinazione del valore di stima degli immobili in oggetto. Inoltre, nel suddetto Allegato, viene esplicitata la destinazione d'uso consentita per ogni singolo immobile, in riferimento a quanto assentito a livello progettuale. A tale proposito si ribadisce ulteriormente che le aree del piano interrato progettualmente destinata a parcheggio, non potranno in alcun modo avere una destinazione d'uso differente da posto auto, per il rispetto degli standard urbanistici.

LOTTO	VALORE DI MERCATO
01	7.470,48 €
02	17.407,05 €
03	4.282,64 €
04	5.085,25 €
05	4.553,95 €
06	9.550,49 €
07	4.395,68 €
08	15.078,34 €
09	25.241,00 €
10	4.497,42 €

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, oltre a tutti gli ulteriori Allegati redatti a supporto della presente trattazione.

Quesito 9.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:

- 1. documentazione fotografica del bene;*
- 2. planimetria dello stesso;*
- 3. visura catastale attuale;*
- 4. copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

Lo scrivente sottolinea il fatto che sono stati redatti diversi Allegati a supporto della presente relazione di perizia. Come richiesto dal presente quesito peritale, è stata prodotta una apposita documentazione fotografica del bene, consultabile all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Le planimetrie degli immobili derivanti dal rilievo metrico condotto sui luoghi sono riportate all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. La documentazione catastale reperita durante le operazioni peritali, invece, è interamente consultabile all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. Inoltre, gli atti amministrativi e urbanistici reperiti mediante l'accesso agli atti svolto presso l'U.T.C. di Sassari sono consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di Sassari.

Gli ulteriori Allegati prodotti dallo scrivente a corredo della presente relazione di perizia, sono elencati al termine della presente trattazione, all'interno dell'elenco degli allegati.

Conclusioni

Avendo assolto l’incarico affidato, il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegna la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. Si precisa, una volta di più, che il presente elaborato, corredato dagli allegati di supporto, deve intendersi inserito all’interno del più ampio studio immobiliare relativo all’intera proprietà riferibile sia alla ditta debitrice che al socio accomandatario infinitamente responsabile. Il presente apparato documentale riguarda unicamente gli immobili ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato nel Largo Budapest, a Sassari. I restanti immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari, in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile, sono stati oggetto di una precedente relazione di perizia già depositata, così come le sette stazioni di servizio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale sono state anch’esse oggetto di precedenti relazioni di perizia già depositate. Con la presente relazione, quindi, viene completata la valutazione del compendio immobiliare ad oggi identificato, parzialmente in capo alla ditta “

”, C.F./P e parzialmente al socio accomandatario
infinitamente responsabile, ovvero il Sig. , C.F.

Sassari, 06/03/2026

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- A – Documentazione Fotografica
- B – Documentazione del Comune di Sassari
- C – Documentazione catastale
- D – Stima immobiliare
- E – Planimetrie degli immobili come da rilievo
- F – Ispezioni ipotecarie
- G – Inventario terre civiche
- H – Analisi ipotecaria