

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento ***** N.7/2023

**Relazione di Consulenza Tecnica
relativa all'immobile 02 (Sant'Anna)
ubicato in Sassari (SS)**

Giudice Delegato:

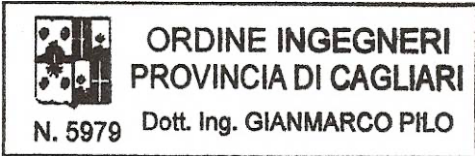
Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore:

Dott. Francesco Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo



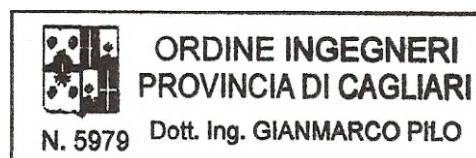
INDICE

PREMESSA	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	9
RISPOSTE AI QUESITI.....	17
QUESITO 1	17
QUESITO 2.....	107
QUESITO 3.....	110
QUESITO 4.....	126
QUESITO 5.....	127
QUESITO 6.....	136
QUESITO 7.....	137
QUESITO 8.....	139
QUESITO 9.....	141
QUESITO 10.....	143
QUESITO 11.....	145
QUESITO 12.....	148
QUESITO 13.....	149
QUESITO 14.....	150
QUESITO 15.....	151
QUESITO 16.....	153
CONCLUSIONI.....	154
Elenco degli Allegati:.....	155

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n° 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n.7/2023 con formale conferimento di incarico da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu trasmesso in data 04/01/2024. Successivamente, in data 05/01/2024, veniva inviata al Giudice Delegato da parte della Curatela, l'informativa sulla nomina del sottoscritto C.T.U., depositata in atti con istanza n. 6 del 08/01/2024.

Il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 13 della legge 132/2025, informa il G.D., la Curatela, e chiunque rivendichi diritti di qualsiasi genere sulle proprietà (di qualsiasi genere) oggetto della presente relazione di perizia, che nel corso dell'esecuzione dell'incarico conferito non ha ricorso all'impiego di sistemi di Intelligenza Artificiale ("I.A."), per svolgere sia attività strumentali e/o di supporto all'attività professionale sia attività tecniche specialistiche. Lo scrivente sottolinea il fatto che il risultato derivato dalle analisi svolte, sia oggetto delle risposte ai quesiti forniti che della predisposizione degli allegati, è frutto di sforzo unicamente intellettuale e personale, frutto della propria preparazione tecnica e del proprio bagaglio esperienziale, oggetto di una verifica attenta e accurata da parte dello scrivente tecnico, sia in sede di generazione del prodotto che di controllo delle fonti.



Di seguito lo scrivente riporta i quesiti indicati nel conferimento di incarico da parte del Curatore:

- 1) *Raccolti gli atti necessari e previo sopralluogo negli immobili, alla esatta individuazione dei beni e a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando alla curatela quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 3) *Descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *Indicare l'utilizzazione e/o la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *Indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;*
- 6) *Verificare l'esistenza degli attestati di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e dei certificati di prevenzione incendi;*

- 7) *Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 8) *Accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;*
- 9) *Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 10) *Fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di funzionamento;*
- 11) *Determinare il valore dei beni immobili, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento;*
- 12) *Individuare i beni mobili presenti all'interno dei beni immobili di proprietà della fallita *****provvedendo ad una loro descrizione (marca, modello, eventuale numero di matricola, stato del bene), alla loro commerciabilità (rilevando la presenza o meno del marchio CE) ed alla stima del loro valore attuale;*

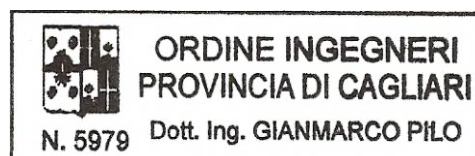
- 13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 14) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 15) Allegare alla relazione la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 16) Redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n.7/2023 con formale conferimento di incarico da parte del Curatore Dott. Francesco Sotgiu in data 04/01/2024. Successivamente, in data 05/01/2024, veniva inviata al Giudice Delegato da parte della Curatela, l'informativa sulla nomina del sottoscritto C.T.U., depositata in atti con istanza n. 6 del 08/01/2024.

Si precisa sin d'ora il fatto che la presente relazione di perizia riguarda uno stralcio dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla ***** fallita, denominata "*****". Nel mese di giugno 2024, fu redatta dallo scrivente una prima relazione di perizia riguardante i terreni dislocati nell'agro di Osilo (SS). Successivamente fu redatta dallo scrivente un'ulteriore relazione di perizia riguardante l'immobile 01 (denominato Santa Luisa), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, ricompreso nel maggiore complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Nel mese di novembre 2024, fu redatta dallo scrivente una terza relazione di perizia, la quale aveva come oggetto l'immobile ubicato all'esterno del centro cittadino di Sassari, precisamente in una traversa della via Caniga, località Li Bombi. Tale immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 103, Particella 601, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 107 mq.

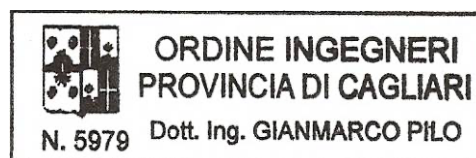
La presente trattazione ha pertanto come oggetto un'ulteriore parte del complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. In particolare, il fabbricato oggetto della presente relazione di perizia è identificato come immobile 02 (Sant'Anna), censito al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15. I restanti due immobili che completano il suddetto complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari sono esattamente l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo), i quali saranno oggetto di apposite relazioni di perizia integrative.



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

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

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



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

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

Le formali richieste di accesso ai documenti amministrativi, relativi agli immobili oggetto del presente fallimento, vennero inviate dal sottoscritto in data 07/02/2024 all'U.T.C. di Sassari, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative al complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari e all'immobile sito in località Li Bombi (SS). La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni ricompresi nell'agro di Osilo (SS), oggetto della relazione di perizia già depositata, venne inviata in data 26/02/2024.

Successivamente, previo accordo con il Curatore Fallimentare e il Direttore della struttura per anziani “*****”, vennero effettuati, a più riprese, i sopralluoghi presso il maggiore complesso immobiliare ubicato in Sassari, precisamente nelle giornate del 22 e 23 febbraio 2024 e nelle giornate del 02 e 03 maggio 2024. In tali circostanze furono eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'intero complesso edilizio sopra citato, finalizzati ad una compiuta e dettagliata relazione di perizia, la quale consente di valutare l'effettivo valore di mercato del patrimonio immobiliare analizzato, nonché alla puntuale risposta dei quesiti peritali in oggetto.

Si precisa ulteriormente il fatto che la valutazione dell'immobile 01 è stata esaminata nell'apposita relazione di perizia precedentemente depositata, mentre, la valutazione dell'immobile 02 verrà esaminata nella presente relazione di perizia. I restanti due immobili, ovvero l'immobile 03 e l'immobile 04, saranno oggetto di una futura e apposita relazione di perizia. Si precisa che la presente relazione di perizia relativa all'immobile 02 e le successive relazioni inerenti agli immobili 03 e 04, vengono redatte a fronte della risoluzione della tematica legata agli usi civici.

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

Il sopralluogo relativo all'immobile sito in località Li Bombi (SS), anch'esso ricompreso nel più ampio patrimonio in capo alla ***** fallita, venne svolto dallo scrivente in data 17/06/2024. In tale circostanza furono eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile, finalizzati ad una compiuta e dettagliata relazione di perizia precedentemente depositata. Si precisa che per tale immobile fu eseguito un ulteriore tentativo di sopralluogo in data 31/05/2024, ma in tale data non si presentò all'appuntamento l'occupante dell'immobile per garantire l'accesso.

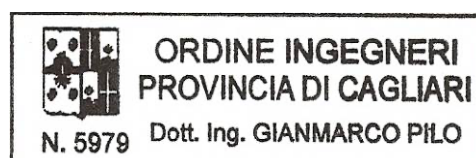
Infine, le analisi sulle trascrizioni pregiudizievoli dei terreni oggetto della presente relazione di perizia sono state svolte dallo scrivente nella giornata del 13/06/2024.

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

In data 18/06/2024 lo scrivente ha acquisito un rilevante apparato documentale, riguardante aspetti ipocatastali e tecnici, dell'intero patrimonio immobiliare in capo alla ditta fallita direttamente presso gli uffici ubicati all'interno del complesso edilizio principale di Sassari, piazza Sant'Agostino 1, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei. Tale acquisizione è avvenuta previo permesso della Spett.Le Curatela e attraverso la soprintendenza del custode degli immobili nominato per la Procedura.

All'interno delle analisi in corso di svolgimento per la redazione della perizia riguardante l'intero complesso edilizio ubicato in Sassari in piazza Sant'Agostino 1, lo scrivente ha verificato la presenza del vincolo di uso civico su una parte dei fabbricati.

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



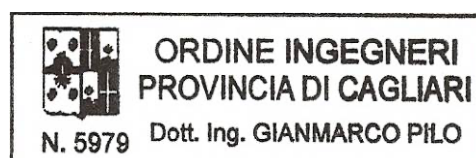
Anche grazie al supporto ricevuto dalla Spett.Le Curatela lo scrivente ha preso contatti con l'Ufficio Tecnico, Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, presentando per le vie brevi la problematica rinvenuta e richiedendo un apposito incontro al fine di verificare l'entità del problema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

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

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

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

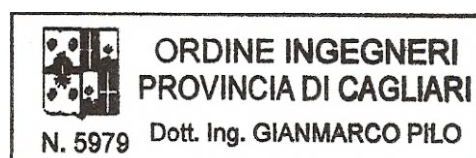
In conseguenza e ad esito della riunione svolta e degli elementi acquisiti lo scrivente ha redatto una nota tecnica depositata in data 08/08/2024.



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

Il G.D. provvedeva positivamente all'istanza in data 29/08/2024. Tale provvedimento veniva trasmesso dalla Curatela allo scrivente in data 02/09/2024. Lo scrivente una volta autorizzato a dare corso a quanto rappresentato a suo tempo nella nota tecnica redatta in data 08/08/2024 provvedeva, al proposito, a trasmettere apposita istanza di svincolo in data 05/09/2024. Nella medesima istanza lo scrivente richiedeva ulteriore certificazione da parte del Comune in rapporto all'esclusione dal vincolo di uso civico del fabbricato denominato "Santa Luisa", il quale è stato oggetto della relazione di perizia trasmessa in data 01/10/2024.

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente. La stessa nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale. Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari. All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione. L'ipotetica ripartizione del cortile in oggetto è meglio approfondita nella nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 22/07/2025, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.



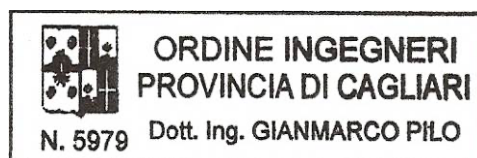
Il documento trasmesso dal Comune di Sassari in data 01/10/2024 è stato inserito dallo scrivente all'interno dell'Allegato L – Riscontro usi civici, a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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

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

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

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



Si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto esclusivamente l'immobile 02 (Sant'Anna) ricompreso nel maggiore complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, e seguiranno successive relazioni integrative a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla ***** Onlus fallita, denominata “*****”.

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

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

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

Raccolti gli atti necessari e previo sopralluogo negli immobili, alla esatta individuazione dei beni e a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando alla curatela quelli mancanti o inidonei;

In ossequio al presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

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

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato tutta la documentazione reperita in merito all'immobile oggetto della presente trattazione, ricompreso nel più ampio complesso edilizio ubicato in Sassari.

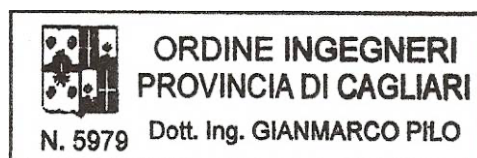
Si precisa ulteriormente il fatto che tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione, nonché negli Allegati a supporto, sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, sono stati strettamente svolti per il solo immobile 02 (Sant'Anna). L'immobile 01 (Santa Luisa) è stato oggetto di una precedente relazione di perizia precedentemente depositata, mentre, i restanti due immobili (immobile 03 e immobile 04), saranno oggetto di una successiva relazione di perizia integrativa. Tale tematica è maggiormente approfondita all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché nella nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024, ai quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento, qualora dovesse ritenersi necessario.

In particolare, sono state svolte le opportune ispezioni catastali, le ispezioni ipotecarie e l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, relativamente ai quattro immobili che compongono il complesso immobiliare.

Tutto ciò ha permesso di individuare esattamente gli immobili oggetto del presente studio e di ricostruirne, in modo puntuale, la storia catastale e ipotecaria. Pertanto, alla luce di quanto sopra illustrato e dalle approfondite analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha alcuna segnalazione da effettuare circa la mancanza o l'inidoneità della documentazione necessaria al presente studio, avendo ricostruito l'apparato documentale di cui agli estremi normativi individuati dal quesito.

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

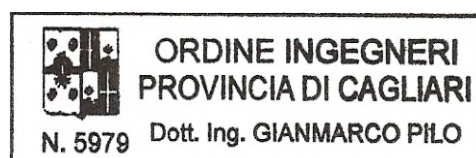
Una volta rilevata la presenza della problematica di cui sopra lo scrivente ha ritenuto di fondamentale importanza analizzare dettagliatamente tale tematica, anche al fine di presentare alla Curatela ed al G.D. ogni aspetto di risoluzione ed ogni incongruenza in grado, di bloccarne temporaneamente l'alienazione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



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

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente.

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



La suddetta nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale. Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari. All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio.

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

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

Pertanto, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione saranno eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, saranno strettamente svolti per il solo immobile 02 (Sant'Anna). I restanti due immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio saranno oggetto di successive relazioni di perizia integrative di imminente stesura, al netto dell'immobile 01 (Santa Luisa), il quale è stato già oggetto di apposita relazione di perizia precedentemente depositata.

Per maggiore completezza, nel seguito verranno comunque individuati tutti e quattro i fabbricati che compongono l'intero complesso immobiliare. La presente relazione di perizia deve intendersi facente parte del più ampio patrimonio immobiliare in capo alla **** fallita.

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

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

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

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

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

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda inoltre alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, all'interno del quale sono presenti tutti gli approfondimenti utili alla stesura della presente relazione di perizia.

- **Immobilabile 01: (denominato Santa Luisa):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq;
- **Immobilabile 02 (denominato Sant'Anna):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq;
- **Immobilabile 03 (denominato ex asilo):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq;

- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo)**: censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq.

Come sopra anticipato si è ritenuto opportuno individuare i quattro immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto, precisando ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto esclusivamente l'immobile 02 Sant'Anna. Si sottolinea ulteriormente il fatto che le parti generali nel seguito analizzate, saranno riferite a tutti e quattro gli immobili sopra citati, di modo da avere un quadro completo dell'intero complesso edilizio, mentre gli approfondimenti legati alle descrizioni e alla stima finale, avranno come oggetto esclusivamente l'immobile 02 (Sant'Anna).

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

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

A seguito di accurate verifiche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata individuata la consistenza immobiliare della ***** Onlus fallita, denominata "*****". Presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari, è stata effettuata una verifica più ampia con un'ispezione a nome della **** "***** **** *****", ed una verifica più mirata direttamente sugli identificativi relativi ai quattro immobili che compongono l'intero complesso edilizio. Si precisa che nella presente trattazione, verranno analizzate le trascrizioni pregiudizievoli reperite mediante l'interrogazione svolta a nome della ***** fallita e quella effettuata direttamente sull'identificativo catastale del solo immobile 02 (Sant'Anna), oggetto della presente trattazione. L'analisi relativa all'identificativo catastale dell'immobile 01 (Santa Luisa) è già stata svolta nella precedente relazione di perizia già depositata.

Mentre, lo studio ipotecario sui vari identificativi dei restanti due immobili che

compongono il complesso edilizio ubicato in Sassari, verrà interamente riportato nelle successive relazioni di perizia integrative.

Tutte le note di trascrizione di seguito elencate completamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie. In detto allegato le iscrizioni e le trascrizioni sono riportate in ordine all'individuazione riportata nel seguito della presente trattazione.

Si riportano le note di trascrizione rilevate presso la citata Conservatoria ottenute a seguito delle suddette verifiche, ovvero mediante le ispezioni svolte direttamente sul nome della ***** fallita e per l'identificativo catastale relativo all'immobile 02 in oggetto.

Ispezioni riferite alla *** “*****”**

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per gli immobili in capo alla ***** fallita, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per nominativo e codice fiscale.

1. Nota di trascrizione:

Presentazione del 23/09/1985,

Registro Particolare n° 6602, Registro Generale n° 8615;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. Mario Faedda in Sassari del 11/09/1985, repertorio n° 14043;

Immobili:

N.C.T. del comune di Osilo:

- Foglio 80, Particella 5;
- Foglio 79, Particella 24;
- Foglio 79, Particella 35;

N.C.T. del comune di Nulvi:

- Foglio 29, Particella 32;
- Foglio 29, Particella 134 (ex 118/b);

A favore:

- *****, nato a **** (****) il *****, C.F. T*****;
- *****, nata a *** (**) il *****, C.F. *****L;

Contro: ***** – *** ***, con sede in **** (***), C.F. *****;

2. Nota di trascrizione:

Presentazione del 11/02/1986,

Registro Particolare n° 1160, Registro Generale n° 1525;

Tipo di Atto: “ATTO CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO”. Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 22/01/1986 repertorio n° 21183;

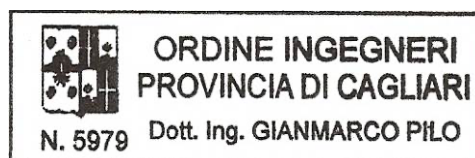
A favore: *****, con sede in Sassari – Piazza S. Agostino N°1, C.F. *****;

Contro: **** * nata a *** il *****.

3. Nota di trascrizione:

Presentazione del 17/03/1986

Registro Particolare n° 2015, Registro Generale n° 2756;



Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - PERMUTA”. Rogito Notaio Dott. Mario Faedda in Sassari del 26/02/1986, repertorio n° 14807;

Immobili:

N.C.T. del comune di Nulvi:

- Foglio 29, Particella 118 (ex 118/a);

A favore: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****;

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

Immobili:

N.C.T. del comune di Nulvi:

- Foglio 29, Particella 133(ex 28/b);

A favore: *****, con sede in Sassari (SS), C.F. *****;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****;

Immobili:

N.C.T. del comune di Nulvi:

- Foglio 29, Particella 133(ex 28/b);

A favore:

- ***** *****, nato a ***** (****) il *****, C.F. *****;
- ***** *****, nata a ***** (**) il *****, C.F. *****;

Contro: *****, con sede in ***** (**), C.F. *****;

4. Nota di trascrizione:

Presentazione del 15/04/1986

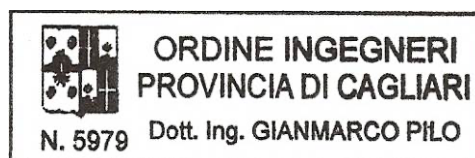
Registro Particolare n° 2748, Registro Generale n° 3768;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO”. Rogito Notaio Dott. Giovanni Maniga in Sassari del 04/03/1986, repertorio n° 19625;

Contro: *****, nata a ***** il *** ***, *****;

Immobili: Appartamento sito in Sassari (Non sono presenti identificativi catastali).

A favore:



- ***** , nata a *** il ***** , C.F. *****;
- ***** ** ** , nata a ** (**) il ***** , C.F. *****;
- ** ** , nato a ** (**) il ***** , C.F. *****;
- ** ** ** , nata a ** (**) il ** , C.F. *****;

Contro: **** , nata a **** il *****;

Beni oggetto di testamento: Beni mobili e denaro.

A favore:

- ***** nata a ***** il ***** , CF: *****;
- *****), con sede in Sassari, C.F. *****;

5. Nota di trascrizione:

Presentazione del 26/04/1986

Registro Particolare n° 3096, Registro Generale n° 4192;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 09/04/1986, repertorio n° 21715;

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 1803/1;
- Foglio 109, Particella 1803/2;
- Foglio 109, Particella 1803/3;

A favore: ***** , nato a *** (**) il ***** , C.F. *****;

Contro: ***** – ***** , con sede in Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. *****;

6. Nota di trascrizione:

Presentazione del 06/07/1987 Registro Particolare n° 5202, Registro Generale n° 7535;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 16/06/1987, repertorio n° 24225;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:



- Foglio 50, Particella 32 (ex 32/a)

A favore: Società *****, con sede legale in ***** , C.F. *****;

Contro: ***** , ***** , con sede in Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. *****;

7. Nota di trascrizione:

Presentazione del 03/02/1988

Registro Particolare n° 857, Registro Generale n° 1327;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI”. Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 31/12/1987, repertorio n° 25518;

Immobili: N.C.T. del comune di Alghero: Foglio 50, Particella 32/b;

A favore: Ministero dei Lavori Pubblici, C.F. 80000530900;

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

8. Nota di trascrizione:

Presentazione del 15/12/1988, variata in data: 02/09/2004

Registro Particolare n° 9651, Registro Generale n° 14469;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 29/11/1988, repertorio n° 27410;

Immobili:

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

- Foglio 87, Particella 1170/13;

A favore:

- ***** nato a ***** il ***** , C.F. *****;
- ***** ***** ***** in ***** nata a ***** il ***** , C.F. *****;

Contro:

- ***** , con sede in Sassari, Piazza S. Agostino N°1, C.F. *****;
- ***** nata a ***** il ***** , C.F. *****;

Immobili:

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

- Foglio 87, Particella 1170/12;



A favore:

- ***** nato a ***** il *****, C.F. *****;
- ***** in *****, nata a ***** il *****, C.G. *****;

Contro:

- ******, con sede in *****, Piazza S. Agostino N°1, C.F. *****;
- ***** nata a ***** il *****, C.F. *****;

9. Nota di trascrizione:

Presentazione del 25/03/1989

Registro Particolare n° 2277, Registro Generale n° 3560;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO”. Rogito Notaio Dott. Giovanni Maniga in Sassari del 28/02/1989, repertorio n°52625;

Immobili: Beni immobili siti in Sassari (Non sono presenti identificativi catastali).

A favore:

- ***** nato a ***** il *****, C.F. *****;
- ******, con sede in Sassari (SS), C.F. *****;

Contro: ** ** * * * * * nato a **** il *****, C.F. *****;

10. Nota di trascrizione:

Presentazione del 12/09/1989

Registro Particolare n° 7235, Registro Generale n° 10642;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. Gaetano Porqueddu in Sassari del 05/09/1989, repertorio n° 29043;

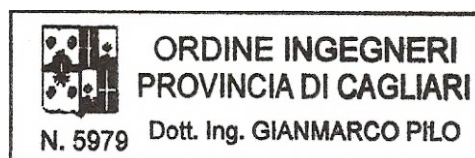
Immobili:

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

- Foglio 107, Particella 188/27;

A favore:

- ***** nata a **** il *****/*, C.F. *****;



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

11. Nota di trascrizione:

Presentazione del 15/09/1990

Registro Particolare n° 2106, Registro Generale n° 3100;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott.ssa GALLETTA MARIA in Sassari del 01/03/1990, repertorio n° 11982;

Immobili:

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

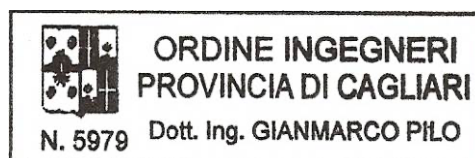
- Foglio 109, Particella 3191 sub 1;
- Foglio 109, Particella 3191 sub 2;
- Foglio 109, Particella 3191 sub 3;
- Foglio 109, Particella 3191 sub 4;
- Foglio 109, Particella 4047;
- Foglio 109, Particella 3191 sub 5;
- Foglio 109, Particella 3191 sub 6;

A favore: **** nata a *** il *****, C.F. *****

Contro:

- ***** , nata a ** il *****, C.F. *****;
- ** * * * * , nato a ** il *****, C.F. *****;
- ***** * * * , nato a **** il *****, C.F. *****;
- **** * * * * * , nato a ***** il *****, C.F. *****;
- ***** , nata a ***** il *****, C.F. *****;
- ***** , nato a **** il *****, C.F. *****;
- **** , nato a *** il *****, C.F. *****;
- ***** , nato a ***** il *****, C.F. *****;
- ***** , nato a ** il *****, C.F. *****.

12. Nota di trascrizione:



Presentazione del 30/07/1990

Registro Particolare n° 6118, Registro Generale n° 8873;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE”. Rogito Notaio Dott. Fadda Mario in Sassari del 11/07/1990, repertorio n° 25782;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 24;

A favore: *****, C.F. *****;

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

13. Nota di iscrizione:

Presentazione del 30/05/1991

Registro Particolare n° 1144, Registro Generale n° 7261;

Tipo di Atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 28/05/1991, repertorio n° 32962;

Immobili:

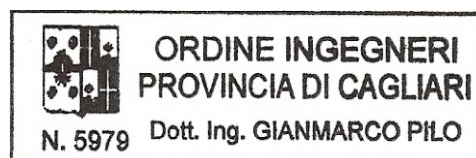
N.C.E.U del comune di Sassari

- Foglio109, Particella 162 sub 2
- Foglio109, Particella 162
- Foglio109, Particella 579
- Foglio109, Particella 3175
- Foglio109, Particella 3182
- Foglio109, Particella 3950
- Foglio109, Particella 157

A favore: SEZIONE AUTONOMA DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI SARDEGNA CAGLIARI; C.F.00109480905; Piena proprietà.

Contro: *****, con sede in Sassari (SS), C.F. *****; Piena proprietà.

Ulteriori informazioni: IL TASSO DI INTERESSE È INDICATO



PREVALENTEMENTE AI FINI DELLA PREVISIONE DI CUI AGLI ARTT. 2839 E 2855 DEL CODICE CIVILE, SUSSISTENDO, PER CONTRO, LA RISERVA DI ASSUMERE PER L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO, L'EVENTUALE DIVERSO TASSO QUALE DETERMINANTE IL RAPPORTO ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO. IL TASSO DI INTERESSE POTRÀ ESSERE DETERMINATO ANCHE MEDIANTE CRITERI CHE PREVEDANO LA VARIABILITÀ DELL'INTERESSE STESSO DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO IN RELAZIONE AI PARAMETRI FINANZIARI AVENTI REQUISITI DI CERTEZZA E PUBBLICITÀ OVVERO, SULLA BASE DELLE CONSUETUDINI VIGENTI SUL MERCATO EUROVALUTE, NEL CASO DI PROVVISATA ASSUNTA DALLA SEZIONE MEDIANTE PRESTITI IN VALUTA ESTERNA O IN ECU, ASSISTITI O MENO DALLA GARANZIA DELLO STATO PER IL RISCHIO DI CAMBIO. SI PRECISA CHE LA DENOMINAZIONE CONTRO N.1 È ANCHE LA SEGUENTE: “**** * ***** * ***** GIÀ “*****”

Annotazioni:

1 Annotazione n° 2661 del 09/10/1991;

Tipo di atto: 818 QUIETANZA E CONFERMA, Registro Particolare n° 2661, Registro Generale n° 12679.

13.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n°65 del 09/10/1991

Registro Particolare n° 2661, Registro Generale n° 12679;

Tipo di Atto: “818 QUIETANZA E CONFERMA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 15/07/1991, repertorio n° 33366;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 30/05/1991, R.P. n° 33366;

A favore (come nella formalità originaria): BANCO DI SARDEGNA SEZIONE AUTONOMA DI CREDITO FONDIARIO, con sede Cagliari, C.F. 00109480905;

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



14. Nota di trascrizione:

Presentazione del 24/06/1991

Registro Particolare n° 5404, Registro Generale n° 8540;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 12/06/1991, repertorio n° 29704;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 368;

A favore: ***** nata a ***** il ****, C.F. *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** –, con sede in Sassari (SS), C.F. ****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

15. Nota di trascrizione:

Presentazione del 24/06/1991

Registro Particolare n° 5405, Registro Generale n° 8541;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO”. Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 12/06/1991, repertorio n° 29704;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 368;

A favore: ***** –, con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Servitù di passaggio.

Contro: ***** nata a Sassari il ****, C.F. *****; Servitù di passaggio.

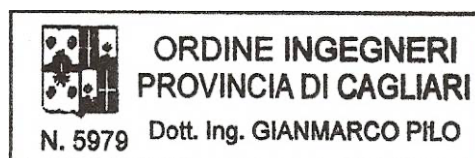
16. Nota di trascrizione:

Presentazione del 27/12/1991.

Registro Particolare n° 10776, Registro Generale n° 16630;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 19/12/1991, repertorio n° 31859;

Immobili:



N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 367;

A favore:

- *****

Contro: *****, con sede in Sassari (SS), C.F. ****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

17. Nota di trascrizione:

Presentazione del 27/12/1991

Registro Particolare n° 10777, Registro Generale n° 16631;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 19/12/1991, repertorio n° 31858;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 369;

A favore: ***** nata a *** nel ****, C.F. ****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** –, con sede in Sassari (SS), C.F. ****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

18. Nota di trascrizione:

Presentazione del 27/12/1991

Registro Particolare n° 10778, Registro Generale n° 16632;

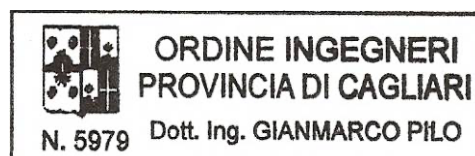
Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 19/12/1991, repertorio n° 31857;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 91, Particella 370;

A favore: ***** nato a **** il ****, C.F. ****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Contro: *****, con sede in Sassari (SS), C.F. *. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

19. Nota di trascrizione:

Presentazione del 26/05/1992

Registro Particolare n° 4552, Registro Generale n° 6701;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO”. Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 11/05/1992, repertorio n° 34046;

Immobili:

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

- Foglio 107, Particella 188 sub 16;
- Foglio 107, Particella 188 sub 12;

A favore:

- **** nata a *** il **, C.F. *. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.
- ****, con sede in Sassari (SS), C.F. *. Nuda proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** nata a **** il **, C.F. *. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: Soggetto a favore n° 1: Rapporto di parentela = sorella.
Soggetto a favore n° 2: Rapporto di parentela = nessuno.

20. Nota di trascrizione:

Presentazione del 15/04/1993

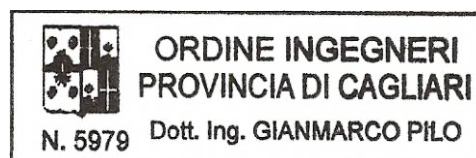
Registro Particolare n° 3149, Registro Generale n° 4686;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO”. Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 06/04/1993, repertorio n° 100017;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 4;
- Foglio 103, Particella 5;



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

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

- Foglio 103, Particella 155;

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 6/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 6/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 6/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 6/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 6/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 5/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 5/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 5/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 5/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 5/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 5/150;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 30/150;

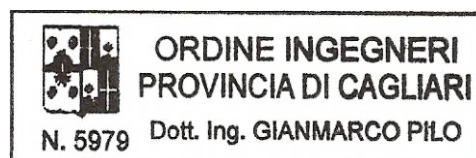
Contro: ***** nata a **** il *****. Diritto di proprietà per la quota di 90/150;

21. Nota di trascrizione:

Presentazione del 09/06/1993

Registro Particolare n° 4928, Registro Generale n° 7325;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott.



PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 20/05/1993, repertorio n° 37977;

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 2444 sub 1;

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Contro: ***** , con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

22. Nota di trascrizione:

Presentazione del 27/07/1993

Registro Particolare n° 6467, Registro Generale n° 9592;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 05/07/1993, repertorio n° 38302;

Immobili:

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

- Foglio 87, Particella 1170 sub 1;

A favore:

- Mulas Maria nata a Fonni il 28/01/1952, C.F. MLSMRA52A68D665J; Diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- Mulas Graziella nata a Fonni il 08/04/1957, C.F. MLSGZL57D48D665M; Diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- Mulas Angela nata a Fonni il 31/05/1961, C.F. MLSNGL61E71D665T; Diritto di proprietà per la quota di 1/3;

Contro:

- ***** , con sede in Sassari (SS), C.F. *****; Nuda proprietà per la quota di 1/1;
- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.



23. Nota di trascrizione:

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2604, Registro Generale n° 3747;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 277; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/a)

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Contro:

- *****. Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

24. Nota di trascrizione:

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2605, Registro Generale n° 3748;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 278; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/b);
- Foglio 53, Particella 288; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/e);
- Foglio 53, Particella 279; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/c);
- Foglio 53, Particella 284; (identificativo nella formalità precedente: Foglio

53, Particella 69/a);

- Foglio 53, Particella 285; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/b);
- Foglio 53, Particella 286; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/c);

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- *****. Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

25. Nota di trascrizione:

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2606, Registro Generale n° 3749;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 53, Particella 280; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/d);
- Foglio 53, Particella 289; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/f);

A favore:

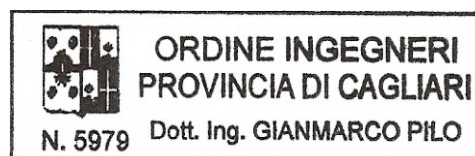
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- *****; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

26. Nota di trascrizione:

Presentazione del 02/04/1996



Registro Particolare n° 2607, Registro Generale n° 3750;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 70;
- Foglio 53, Particella 283; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/g);

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Contro:

- *****; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

27. Nota di trascrizione:

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2608, Registro Generale n° 3751;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 281; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/e);
- Foglio 53, Particella 282; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 56/f);

A favore: *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:



- *****; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

28. Nota di trascrizione:

Presentazione del 02/04/1996

Registro Particolare n° 2609, Registro Generale n° 3752;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 01/03/1996, repertorio n° 44596;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 53, Particella 287; (identificativo nella formalità precedente: Foglio 53, Particella 69/d);

A favore: *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- *****; Nuda proprietà per la quota di 1/1.
- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

29. Nota di trascrizione:

Presentazione del 09/01/1997

Registro Particolare n° 316, Registro Generale n° 344;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 24/12/1996, repertorio n° 46487;

Immobili:

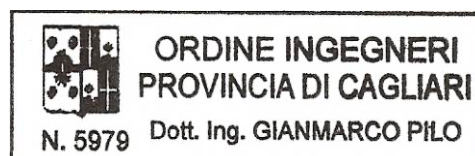
N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 4274 sub 2;

A favore: *****, con sede a *****, C.F. *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- *****; Nuda proprietà per la quota di 1/1.



- ***** . Diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

30. Nota di trascrizione:

Presentazione n° 59 del 19/05/1998

Registro Particolare n° 4160, Registro Generale n° 5500;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - DIVISIONE”. Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 11/05/1998, repertorio n° 150765;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 573; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/C);
- Foglio 103, Particella 574. (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 156/D);

Unità Negoziale n° 2

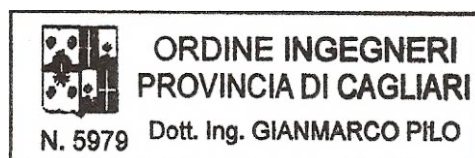
N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 3;
- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 4.

Unità Negoziale n° 3

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 231;
- Foglio 103, Particella 292;
- Foglio 103, Particella 572 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/B);
- Foglio 103, Particella 570 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/D);



- Foglio 103, Particella 582 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/B);
- Foglio 103, Particella 580; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/D).

Unità Negoziale n° 4

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 604 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/A);
- Foglio 103, Particella 575 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/A);

Unità Negoziale n° 5

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

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 235.

Unità Negoziale n° 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 577 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/A);
- Foglio 103, Particella 567 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/A);
- Foglio 103, Particella 605 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/B);
- Foglio 103, Particella 576 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/B).

Unità Negoziale n° 7

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 568 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/B);



- Foglio 103, Particella 578 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/B).

Unità Negoziale n° 8

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 581 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/A);
- Foglio 103, Particella 571 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/A);
- Foglio 103, Particella 569 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/C);
- Foglio 103, Particella 579; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/C).

Unità Negoziale n° 9

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

- Foglio 103, Particella 601 Subalterno 5.

A favore:

- *****

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3.

- *****

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

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

- *****;

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

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

- *****;

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

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

- *****;

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

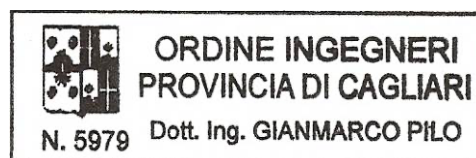
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;



- *****;
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3;
- *****;
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 4;
In regime di BENE PERSONALE.
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.
- *****;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 7;
In regime di BENE PERSONALE.
- *****
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 8;
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
- *****;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 6;
In regime di BENE PERSONALE.
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n° 9;

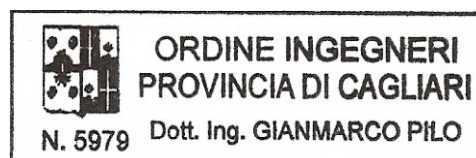
Contro:

- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a
TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota
di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;



- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali, In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 6/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali.

Ulteriori informazioni: PER IL MIGLIOR USO E GODIMENTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, I CONTRAENTI HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DELL'ESISTENZA, PER DESTINAZIONE: DELLA SERVIT. DI PASSAGGIO PEDONALE E VEICOLARE PER ACCEDERE DALLA STRADA PROVINCIALE SASSARI - ALGHERO, ATTRAVERSO ALTRA STRADA PRIVATA, ALLE PORZIONI ASSEGNATE E DA ESERCITARSI A CARICO DELLE PORZIONI DI TERRENO DISTINTE AL FOGLIO 103 CON I MAPPALI 235, 292, 157, 572, 573 (DA ESERCITARSI LUNGO IL CONFINE CON LE PROPRIET. CONCAS, MARRONE E DIANA, SALVO ALTRI) E DELLE

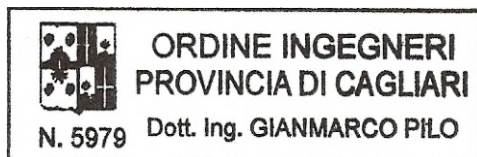


PORZIONI DI TERRENO DISTINTE CON I MAPPALI 581, 582, 577, 578, 579, 575 E 576; DELLA SERVIT. DI PASSAGGIO VEICOLARE E PEDONALE DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI CINQUE, DA ESERCITARSI SUL CORTILE ANNESSO ALLA PORZIONE DI FABBRICATO DISTINTA CON IL MAPPALE 601/5 (ASSEGNATI ALLA *****) LUNGO IL CONFINE CON LE PORZIONI DI FABBRICATO DISTINTE CON I MAPPALI 601/3 E 601/4 (ASSEGNATE AI GERMANI COLUMBANO), PER CONSENTIRE L'ACCESSO DAL TRATTO DI CORTILE COMUNE IDENTIFICATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO AL FOGLIO 103 CON IL MAPPALE 601/1 (BENE COMUNE RIMASTO DI PROPRIET. DI TUTTI GLI ASSEGNATARI DEL FABBRICATO) ALLA PORZIONE DI FABBRICATO CON ANNESSO CORTILE DI PERTINENZA DISTINTI CON IL MAPPALE 601/4 (ASSEGNATI AI GERMANI COLUMBANO). LE STESSE PARTI CONTRAENTI HANNO DATO ATTO: CHE IL TRATTO DI TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 103 CON IL MAPPALE 604 (GL. 4/A, COME SOPRA ASSEGNATO AL SIGNOR FANTONI ELIO GIACOMO). GRAVATO DI SERVIT. DI PRESA D'ACQUA E DI ACQUEDOTTO PER ATTINGERE L'ACQUA DAL POZZO IVI ESISTENTE ED A FAVORE DI TUTTE LE UNIT. IMMOBILIARI COME SOPRA ASSEGNATE; CHE DAL CANALE DI SCORRIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE CHE ATTRAVERSA GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE DIVISIONE POSSONO ATTINGERE ACQUA TUTTI GLI ASSEGNATARI DELLE MEDESIME UNIT. IMMOBILIARI: CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA DELLE PARTI DOVR. AUTORIZZARE L'ATTRAVERSAMENTO, NEL PROPRIO IMMOBILE, DI TUBI E DI CAVI CHE CONSENTANO ALLE SINGOLE UNITÀ. IMMOBILIARI L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO SIA DAL POZZO CHE DAL CANALE DI SCORRIMENTO.

Formalità successive:

1 Trascrizione n. 189 del 08/01/2020;

Tipo di atto: "0149 ATTO TRA VIVI E CONFERMA", Registro Particolare n° 189, Registro Generale n° 227.



30.1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 20 del 08/01/2020

Registro Particolare n° 189, Registro Generale n° 227;

Tipo di Atto: “149 ATTO TRA VIVI E CONFERMA”. Rogito Notaio Dott.ssa FAEDDA LAURA, C.F. FDDLRA66P54I452D in Sassari del 23/12/2019, repertorio n° 18366/8927;

Formalità di riferimento: Trascrizione del 19/05/1998, R.P. n° 4160;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 573 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/C);
- Foglio 103, Particella 574 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 156/D);

Unità Negoziale n° 2

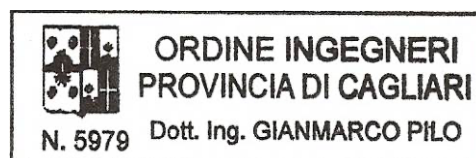
N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 3;
- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 4;

Unità Negoziale n° 3

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 231;
- Foglio 103, Particella 292;
- Foglio 103, Particella 572 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/B);
- Foglio 103, Particella 570 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/D)
- Foglio 103, Particella 582 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 291/B);



- Foglio 103, Particella 580 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 290/D).

Unità Negoziale n° 4

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 604 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 4/A);
- Foglio 103, Particella 575 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 289/A);

Unità Negoziale n° 5

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

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 6;

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 235;

Unità Negoziale n° 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 577 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/A);
- Foglio 103, Particella 567 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/A);
- Foglio 103, Particella 605 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/B);
- Foglio 103, Particella 576 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/B).

Unità Negoziale n° 7

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 568 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/B);

- Foglio 103, Particella 578 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/B);

Unità Negoziale n° 8

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 581 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/A);
- Foglio 103, Particella 571 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/A);
- Foglio 103, Particella 569 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/C);
- Foglio 103, Particella 579 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/C);

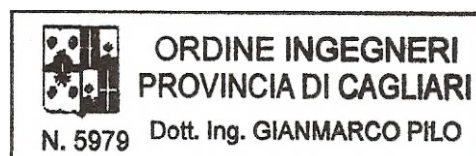
Unità Negoziale n° 9

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

- Foglio 103 Particella 601 Subalterno 5

A favore:

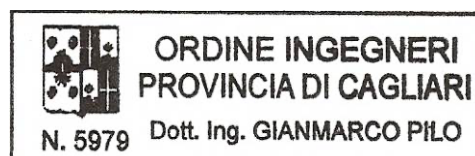
- *****
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3.
- *****
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
- *****;
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
- *****C;
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
- *****;
Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;



- Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3;
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 4,
In regime di BENE PERSONALE
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5,
In regime di BENE PERSONALE
*****.
- Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5,
In regime di BENE PERSONALE.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 7,
In regime di BENE PERSONALE.
*****.
- Diritto di proprietà per la quota di 1/4, Relativamente all'unità negoziale n° 5,
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n° 8,
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/4, Relativamente all'unità negoziale n° 5,
In regime di BENE PERSONALE;
Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n° 6,
In regime di BENE PERSONALE;
*****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1,
Relativamente all'unità negoziale n° 9.

Contro:

- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;



- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali, In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 6/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali.

Ulteriori informazioni: ATTO DI CONFERMA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E DPR 380/2001 AD ATTO DI DIVISIONE A ROGITO GIOVANNI MANIGA IN DATA 11 MAGGIO 1998, REPERTORIO N. 150765, REGISTRATO A SASSARI IN DATA 21 MAGGIO 1998 AL N. 2212 E TRASCRITTO A SASSARI IN DATA 19 MAGGIO 1998, CASELLA N. 5500, ARTICOLO N. 4160, IN QUANTO SULLA PORZIONE DI TERRENO DISTINTA CON IL MAPPALE 569 DEL FOGLIO 103 DESCRITTO NELL'ATTO DI DIVISIONE SOPRA INDICATO ED ASSEGNATO ALLA SIGNORA FANTONI FRANCESCA ANNA MARIA PIA, INSISTEVA UN

MAGAZZINO ALL'EPOCA NON CENSITO AUTONOMAMENTE ED ORA COSI' INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 103, MAPPALE 889.

31. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 32 del 27/04/1999

Registro Particolare n° 3764, Registro Generale n° 6119;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. MANIGA LUIGI in Sassari del 16/04/1999, repertorio n° 153989;

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 496, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 496, Subalterno 2;

A favore:

- Contini Roberto nato a Sassari il 12/04/1969, C.F. CNTRRT69D12I452K;
Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

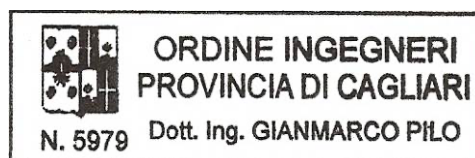
Contro:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 162/648;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 54/648;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 9/648;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 9/648;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 9/648;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 9/648;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 9/648 Relativamente all'unità negoziale n. 1, In regime di BENE PERSONALE
- *****Q. Diritto di proprietà per la quota di 9/648;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 162/648;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 216/648;

32. Nota di trascrizione:

Presentazione n° 33 del 04/01/2000

Registro Particolare n° 46, Registro Generale n° 52;



Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU GAETANO in Sassari del 23/12/1999, repertorio n° 52340;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

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

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con *** *****;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con *** *****.

Contro:

- *****. Diritto di usufrutto per la quota di 1/1;
- *****; Nuda Proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori informazioni: LA COMPRAVENDITA È SOGGETTA ALLA CONDIZIONE CHE VENGA EROGATO IL MUTUO E PERTANTO RESTA STABILITO E CONVENUTO CHE LA RISOLUZIONE DEL MUTUO ANTECEDENTE ALLA SUA EROGAZIONE PORTERA' DI CONSEGUENZA ANCHE LA RISOLUZIONE DELLA VENDITA, SALVO CHE LA PARTE COMPRATRICE PROVVEDA CON MEZZI PROPRI AL PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO ENTRO OTTO GIORNI DALLA DATA DI COMUNICAZIONE, DA PARTE DEL BANCO DI SARDEGNA, DELLA RISOLUZIONE DEL MUTUO. - LA RISOLUZIONE DELLA COMPRAVENDITA, NEI RAPPORTI FRA PARTE VENDITRICE E PARTE COMPRATRICE, AI QUALI RESTA COMPLETAMENTE ESTRANEO IL BANCO, DARA' LUOGO ALL'OBBLIGO DEL RISARCIMENTO DEL DANNO A CARICO DELLA PARTE CHE FOSSE IN COLPA O COMUNQUE INADEMPIENTE AI PROPRI OBBLIGHI O CHE ABBA DATO CAUSA ALLA RISOLUZIONE DEL MUTUO. GLI EFFETTI DELLA COMPRAVENDITA DECORRONO DAL GIORNO DELLA STIPULAZIONE DEL RELATIVO ATTO, PER QUANTO SI RIFERISCE AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA', E DAL GIORNO DELLA

STIPULAZIONE DELL'ATTO DEFINITIVO DI MUTUO PER QUANTO SI RIFERISCE AL GODIMENTO DEL TERRENO.

33. Nota di iscrizione:

Presentazione n° 80 del 03/04/2001

Registro Particolare n° 597, Registro Generale n° 5229;

Tipo di Atto: “IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO”. Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 23/03/2001, repertorio n° 185863;

Immobili:

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

- Foglio 107 Particella 188 Subalterno 16;

A favore: *****, con sede a ****, C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

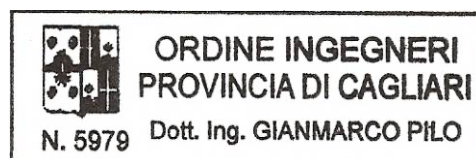
Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901. Diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Debitori non datori di ipoteca: *****, nato a **** il *****, C.F. *****

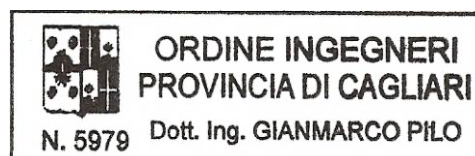
Ulteriori Informazioni: LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA, PER SÉ E SUOI SUCCESSORI, SOLIDALMENTE ED INDIVISIBILMENTE FRA TUTTI E PER GLI AVENTI CAUSA, A RIMBORSARE IL MUTUO NEL TERMINE DI ANNI 10. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO DECORRERA DAL 1? LUGLIO O DAL 1? GENNAIO SUCCESSIVO ALLA STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E AVVERRA CON IL PAGAMENTO DI N. 20 RATE SEMESTRALI, POSTICIPATE CON SCADENZA IL 30/06 ED IL 31/12 DI OGNI ANNO, AL TASSO PROVVISORIAMENTE CONVENUTO NELLA MISURA ANNUA DEL 6,25% OVVERO SEMESTRALE EFFETTIVO DEL 3,125%. IL SUDDETTO TASSO D'INTERESSE VIENE QUI INDICATO PREVALENTEMENTE AI FINI DELLA PREVISIONE DI CUI AGLI ARTT. 2839 E 2855 DEL CODICE CIVILE, SUSSISTENDO PERALTRO LA RISERVA DI ASSUMERE PER L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO IL DIVERSO TASSO DI INTERESSE CHE RISULTERA IN VIGORE AL MOMENTO DELL'EROGAZIONE



A SALDO E CHE SARA DEFINITIVAMENTE CONVENUTO NELL'ATTO DI QUIETANZA IN MISURA FISSA COME DI SEGUITO SPECIFICATO. IL MUTUO CHE LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA SARA IN OGNI CASO GRAVATO DEGLI INTERESSI CALCOLATI AL TASSO DELLA PROVVISATA STABILITA NEL DECRETO MINISTERIALE RECANTE IL COSTO DEL DENARO DETERMINATO AI SENSI DEL TITOLO II DELLA LEGGE 1179/1965 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, MAGGIORATO DELLA COMMISSIONE RICONOSCIUTA ALLA BANCA NELLA MISURA DI 1,30 PUNTI PERCENTUALI, DI SEGUITO DENOMINATO "TASSO DI RIFERIMENTO". AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE, LA REGIONE SARDEGNA CORRISPONDERA UN CONTRIBUTO IN MISURA PARI ALLA DIFFERENZA TRA LE RATE DI AMMORTAMENTO CALCOLATE AL TASSO DI RIFERIMENTO DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E LE RATE DI AMMORTAMENTO CALCOLATE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA COME STABILITO NELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONE SARDEGNA N. 57/77 DEL 1? DICEMBRE 1995 E DAL RELATIVO AVVISO AL PUBBLICO, FACENDO RIFERIMENTO AL PIANO DI AMMORTAMENTO TIPO PREDISPOSTO DAL SERVIZIO PER L'EDILIZIA DELL'ASSESSORATO REGIONALE AI LAVORI PUBBLICI RICHIAMATO NELLA CONVENZIONE. IL CONTRIBUTO REGIONALE CONSISTERA NELL'ABBATTIMENTO DEGLI INTERESSI RELATIVI ALLE PRIME 14 SEMESTRALITA, COMPRESSE QUELLE EVENTUALI DI PREAMMORTAMENTO, NELLA MISURA PERCENTUALE DI 9 PUNTI PERCENTUALI DEL TASSO. LA BANCA EFFETTUERA L'ATTUALIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE SECONDO LE MODALITA STABILITE DALLA CONVENZIONE ALLA DATA DEL 1? GENNAIO O 1? LUGLIO SUCCESSIVO ALLA DATA DI EROGAZIONE A SALDO DEL MUTUO E CORRISPONDENTE ALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO STESSO. ALLA DATA DI STIPULA DELL'ATTO DIEROGAZIONE E QUIETANZA A SALDO, LA BANCA PROVVEDERA ALLA LIQUIDAZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE OCCORRENTE AD ASSISTERE IL MUTUO PER IL PERIODO

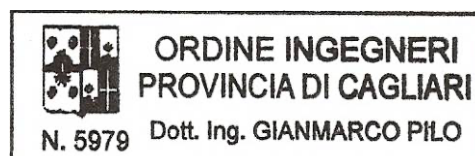


AMMESSO AL CONTRIBUTO. PERTANTO, SARA POSTA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LA RATA DI AMMORTAMENTO AL NETTO DEL CONTRIBUTO REGIONALE. L'IMPORTO DEL CONTRIBUTO REGIONALE SARA DETERMINATO PER DIFFERENZA FRA LA RATA CALCOLATA AL TASSO DI RIFERIMENTO E LA STESSA RATA CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DIMINUITO DI PUNTI 9, FERMO RESTANDO CHE IL TASSO A CARICO DEL BENEFICIARIO NON POTRA ESSERE INFERIORE AL 3%. PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI DOVUTI NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, OVVERO GLI INTERESSI DECORRENTI DALLA DATA DI EROGAZIONE O DI OGNI SINGOLA EROGAZIONE SINO AL GIORNO PRECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA CORRISPONDERLI INSIEME ALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, OPPURE ALLA SCADENZA DEL SEMESTRE, NELL'IPOTESI CHE L'EROGAZIONE AVVENGA PRIMA DEL MESE DI APRILE O DI OTTOBRE; ESSI SARANNO CALCOLATI SULLA SOMMA EROGATA AL TASSO DI RIFERIMENTO COME SOPRA DETERMINATO COMPRENSIVO DELLA COMMISSIONE PER LA BANCA PARI A 1,30 PUNTI PERCENTUALI. L'AGEVOLAZIONE REGIONALE INSISTE ANCHE SUGLI INTERESSI CHE MATURERANNO NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO LIMITATAMENTE AL PERIODO INTERCORRENTE TRA L'EROGAZIONE A SALDO DEL MUTUO E L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO. TUTTE LE RIMANENTI SEMESTRALITA CHE NON RISULTERANNO COPERTE DAL CONTRIBUTO REGIONALE SARANNO PER INTERO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA CON INTERESSI CALCOLATI AL TASSO DI RIFERIMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA ALTRESI ALL'INTEGRALE E PUNTUALE PAGAMENTO, ALLE SINGOLE SCADENZE, DELLE INTERE SEMESTRALITA DEL MUTUO E DI QUANTO ALTRO DOVUTO ALLA BANCA IN OGNI IPOTESI DI MANCANZA O DIFETTO, TOTALE O PARZIALE, ANCHE PER EFFETTO DI REVOCA O DECADENZA O RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE, SALVA LA FACOLTA DELLA BANCA STESSA DI RITENERE IN TAL CASO RISOLTO IL CONTRATTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE



RATE, LA PARTE MUTUATARIA E TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO IN CUI SI VERIFICA L'EVENTUALE MANCATO PAGAMENTO, MAGGIORATO DI 2 PUNTI PERCENTUALI. TALI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULL'IMPORTO DELLA SOLA RATA SCADUTA E CON DECORRENZA DALLA DATA DI SCADENZA DELLA STESSA, QUALORA IL RITARDATO PAGAMENTO NON SIA TALE DA CONSENTIRE ALLA BANCA DI INVOCARE LA DECADENZA DEL TERMINE O, COMUNQUE, LA BANCA NON SI AVVALGA DELLA FACOLTA DI RITENERE LA PARTE MUTUATARIA DECADUTA DA TALE BENEFICIO, NEL QUAL CASO SI APPLICHERA QUANTO PREVISTO IN MERITO NEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI. L'IPOTECA E CONSENTITA PER LA SOMMA DI LIRE 240.000.000 LA QUALE COMPRENDE LA SOMMA MUTUATA DI LIRE 120.000.000, I RELATIVI INTERESSI E ACCESSORI, IL DIRITTO DI COMMISSIONE DI CUI ALLA CONVENZIONE RICHIAMATA ALL'ART. 2 DEL TITOLO ED EVENTUALI VARIAZIONI, GLI INTERESSI DI MORA AL SAGGIO TEMPO PER TEMPO VIGENTE, LE SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE, I PREMI DI ASSICURAZIONE, LE IMPOSTE E LE TASSE DOVUTE, EVENTUALI MAGGIORI SPESE ANCHE STRAGIUDIZIALI DI QUALUNQUE NATURA, NONCHE OGNI ALTRA SOMMA CHE A QUALSIASI TITOLO POTREBBE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE OVVERO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO. COMPRENDE ALTRESI L'EVENTUALE VARIAZIONE DELL'INTERESSE DEL FINANZIAMENTO CHE DOVESSE ESSERE CONVENUTA CON L'ATTO O CON GLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA DELLO STESSO E CHE VERRA FATTA RISULTARE DALL'ANNOTAZIONE IPOTECARIA, SECONDO LA LEGGE VIGENTE. LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 2839, 2° COMMA, DEL CODICE CIVILE, ELEGGE DOMICILIO IN SASSARI PRESSO LA BANCA COMMERCIALE ITALIANA - FILIALE DI SASSARI.

Annotazioni:



1. Annotazione n. 1595 del 04/07/2001;

Tipo di atto: "0818 - QUIETANZA E CONFERMA", Registro Particolare n° 1595, Registro Generale n° 10515.

33.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n°46 del 04/07/2001

Registro Particolare n° 1595, Registro Generale n° 10515

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - QUIETANZA E CONFERMA".

Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI, in Sassari del 15/05/2001, repertorio n° 187597;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 03/04/2001, R.P. n° 597;

A favore (come nella formalità originaria): *****, sede a Milano, C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: (come nella formalità originaria): ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori Informazioni: IL MUTUO E STATO EROGATO PER L'INTERO IMPORTO DI LIRE 120.000.000. LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO NELLA MISURA FISSA ANNUA DEL 6,20%, SEMESTRALE EFFETTIVA DEL 3,0533%, EQUIVALENTE AL COSTO DELLA PROVVISATA STABILITO CON IL DECRETO MINISTERIALE RIGUARDANTE IL COSTO DEL DENARO AI SENSI DEL TITOLO II DELLA LEGGE 1179/1965 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, MAGGIORATO DELLA COMMISSIONE RICONOSCIUTA ALLA BANCA E PARI A 1,30 PUNTI PERCENTUALI IN VIRTU DELLA CONVENZIONE STIPULATA FRA LA BANCA E LA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVRA LA DURATA DI ANNI 10 A DECORRERE DAL 01/07/2001 CON RIMBORSO DEL COMPLESSIVO DEBITO IN N. 20 SEMESTRALITA, LA PRIMA DELLE QUALI AVRA SCADENZA IL 31/12/2001 E LE ALTRE DI SEMESTRE IN SEMESTRE SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE, CIOE FINO AL 30/06/2011. LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, CON VINCOLO

SOLIDALE ED INDIVISIBILE, AL PAGAMENTO DELLE 20 SEMESTRALITÀ CHE IN RELAZIONE AL TASSO CONVENUTO, SONO STATE DEFINITIVAMENTE DETERMINATE E QUINDI ACCETTATE IN LIRE 8.105.748 CIASCUNA E DOVRANNO ESSERE PAGATE, ALLE SCADENZE SOPRA CONVENUTE, IN UNICA SOLUZIONE, FINO A COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE MUTUATO. IN APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 2 E 8 DELLA LEGGE REGIONALE, SARANNO ASSISTITE DAL CONTRIBUTO REGIONALE LE PRIME 14 DELLE SUDETTE 20 SEMESTRALITÀ DELL'AMMORTAMENTO, MENTRE LE RIMANENTI A PARTIRE DAL 01/07/2008 E FINO AL 30/06/2011 SARANNO INTERAMENTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA.

34. Nota di trascrizione:

Presentazione n°69 del 24/05/2001

Registro Particolare n° 6073, Registro Generale n° 8406;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 15/05/2001, repertorio n° 187596;

Immobili:

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

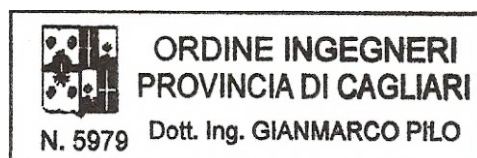
- Foglio 107 Particella 188 Subalterno 16;

A favore: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** . Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. ***** . Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori Informazioni: LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO CHE QUANTO ALIENATO E DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ, LIBERO DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. IN DATA 3 APRILE 2001, CASELLA 5229, ARTICOLO 597, A GARANZIA DI UN MUTUO CONCESSO ALL'ACQUIRENTE.

35. Nota di trascrizione:



Presentazione n°14 del 20/06/2001

Registro Particolare n° 7131, Registro Generale n° 9812;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO”. Atto Giudiziario del 21/03/2001, repertorio n° 3/2001;

A favore: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****.

Contro: ***** nata a Sassari il *****, C.F. *****;

Ulteriori Informazioni: ACCETTA L'EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO ***** NATO A SASSARI IL *****, IN QUALITA' DI PRESIDENTE DELLA *****.

36. Nota di trascrizione:

Presentazione n° 76 del 08/10/2001

Registro Particolare n° 12591, Registro Generale n° 16788;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”. Atto Amministrativo del 05/10/1992, repertorio n° 19/1030;

Immobili:

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

- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella, 188, Subalterno 16;

A favore:

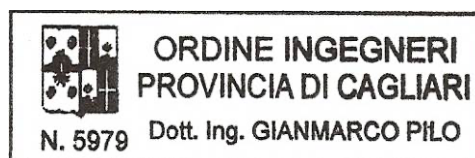
- ***** Nuda proprietà per la quota di 1/1;
- *****; Diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1;

Contro: ***** nata a Sassari il *****, C.F. *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: SOGGETTI A FAVORE: LA SORELLA E 1 ESTRANEA EREDITÀ DEVOLUTA PER TESTAMENTO PUBBLICATO A SASSARI L' 11/5/92.

37. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 13 del 10/12/2001



Registro Particolare n° 15744, Registro Generale n° 20822;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. FAEDDA MARIO in Sassari del 03/12/2001, repertorio n° 61761;

Immobili:

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

- - Foglio 107, Particella 1128, Subalterno 8;

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/2, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori Informazioni: NELLA VENDITA È COMPRESA UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED IMPIANTI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE COSTITUISCONO OGGETTO DI CONDOMINIO.

38. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 20 del 20/11/2003

Registro Particolare n° 18034, Registro Generale n° 23465;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PITZORNO MANLIO in Sassari del 10/11/2003, repertorio n° 41392/19483;

Immobili:

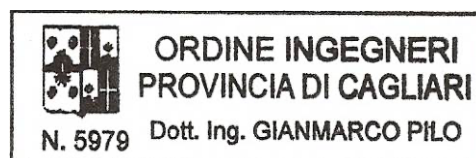
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 100, Particella 314;

A favore: *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: SI PRECISA CHE IL TRATTO DI TERRENO COMPRAVENDUTO È FAVORITO DALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO CHE, PARTENDO DALLA CABINA A PALO UBICATA SULLA RESIDUA



PROPRIETA' DELL'ENTE VENDITORE DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 100 COL MAPPALE 313, CONSENTE L'ATTRAVERSAMENTO SU TALE ULTIMO MAPPALE DA PARTE DEI CAVI ELETTRICI CHE APPROVVIGIONANO L'IMMOBILE IN OGGETTO. - IL TRACCIATO DI TALE SERVITU' È MEGLIO INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA "B".

39. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 9 del 13/04/2004

Registro Particolare n° 4201, Registro Generale n° 6002;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PIZORNO MANLIO in Sassari del 01/04/2004, repertorio n° 42619/20191;

Immobili:

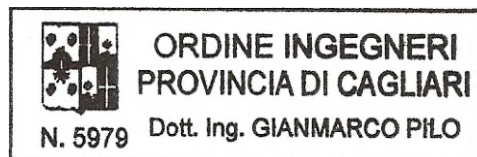
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 100, Particella 356;
- Foglio 100, Particella 358;
- Foglio 100, Particella 360;
- Foglio 100, Particella 361;
- Foglio 100, Particella 278;
- Foglio 100, Particella 357;

A favore: *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. ***** . Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori Informazioni: SI PRECISA CHE IL TRATTO DI TERRENO COMPRAVENDUTO, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON IL MAPPALE 361, E' GRAVATO DALLA SERVITU' DIELETTRODOTTO, A FAVORE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 100 COL MAPPALE 314, SECONDO IL TRACCIATO CHE PARTENDO DALLA CABINA A PALO SU DI ESSO UBICATA, CONSENTE L'ATTRAVERSAMENTO SU TALE ULTIMO MAPPALE DEI CAVI ELETTRICI CHE APPROVVIGIONANO TALE IMMOBILE.- DETTO TRACCIATO E' MEGLIO



INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL DOTTOR MANLIO PIZORNO NOTARO IN SASSARI IN DATA 10 NOVEMBRE 2003 (REP.N.41.392) REGISTRATO A SASSARI IN DATA 19 NOVEMBRE 2003 AL N.3557 1T. - L'APPEZZAMENTO DI TERRENO DESTINATO A STRADA, COME IN ATTO VENDUTO, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON I MAPPALI 354 - 349 E 357 CONSENTE L'ACCESSO AI TERRENI LIMITROFI DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON I MAPPALI 353 - 355 - 351 - 350 - 339 - 348 - 356 - 358 - 360 E 361, PER CUI SI DEVE INTENDERE COSTITUITA AI SENSI DELL'ART.1062 DEL C.C. LA RELATIVA SERVITU' DI PASSAGGIO DA ESERCITARSI ANCHE CON AUTOVEICOLI.

40. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 26 del 15/04/2004

Registro Particolare n° 4349, Registro Generale n° 6186;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PIZORNO MANLIO in Sassari del 01/04/2004, repertorio n° 42620/20192;

Immobili:

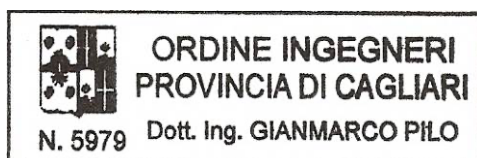
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 100, Particella 359;

A favore: *****, nata a *** il ***/**, C.F. *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: LE PARTI HANNO PRESO ATTO CHE L'IMMOBILE COMPRAVENDUTO È FAVORITO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO DA ESERCITARSI ATTRAVERSO LA STRADINA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 100 CON I MAPPALI 354 - 349 E 357, CHE CONSENTE L'ACCESSO AL TERRENO SUDESCRITTO DALLA STRADA VICINALE "MACCIA D'AGLIASTRU".



41. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 78 del 08/07/2004

Registro Particolare n° 8919, Registro Generale n° 12136;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”. Atto Amministrativo del 01/09/2000, repertorio n° 35/1219;

Immobili:

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

- Foglio 107, Particella 1128, Subalterno 8;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: SOGGETTI A FAVORE: N.1= ENTE PUBBLICO EREDITÀ DEVOLUTA PER TESTAMENTO REG. A SASSARI IL 17/2/2000 N.817.

42. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 124 del 07/03/2005

Registro Particolare n° 4104, Registro Generale n° 5544;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”. Atto Amministrativo del 16/06/2003, repertorio n° 64/1044;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

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

- Foglio 103, Particella 155.

A favore:

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/75;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/75;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/75;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/75;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/75;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/90;
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/15;

Contro: ***** nata a ***** il *****, *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/5;

Ulteriori Informazioni: SOGGETTI A FAVORE: N.1= SORELLA SOGGETTI A FAVORE: DAL N.2 AL N.5= NIPOTI-FIGLI DELLA SORELLA GIACOMINA SOGGETTI A FAVORE: DAL N.6 AL N.11= NIPOTI EX FRATE PAOLO SOGGETTI A FAVORE: N.12= *****- ENTE MORALE DI DIRITTO PRIVATO EREDITÀ DEVOLUTA PER TESTAMENTO REG. A SASSARI IL 26/4/93 N.728.

43. Nota di trascrizione:

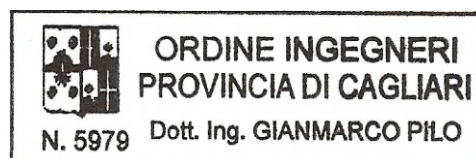
Presentazione n. 35 del 18/05/2005

Registro Particolare n° 8505, Registro Generale n° 11627;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PITZORNO MANLIO in Sassari del 10/05/2005, repertorio n° 45549/22072;

Immobili:

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



- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 6;

A favore: *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: AGLI EFFETTI DELLA VOLTURA LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE LA SIGNORA *** ** O *** ** ***** È DECEDUTA A SASSARI IL 2 DICEMBRE 1998.

44. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 1 del 29/05/2006

Registro Particolare n° 6113, Registro Generale n° 9653;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU ANDREA in Sassari del 23/05/2006, repertorio n° 3957/2091;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 102, Particella 114;
- Foglio 102, Particella 115;
- Foglio 102, Particella 118;

A favore: ***** C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

45. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 15 del 27/02/2007

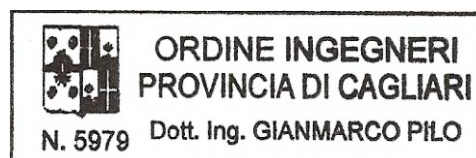
Registro Particolare n° 2220, Registro Generale n° 3453;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. LOJACONO VINCENZO in Sassari del 02/02/2007, repertorio n° 135643/45014;

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 1;



- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 3.

A favore: ***** nato a ***** C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro: *****1. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

46. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 98 del 16/04/2008

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

Tipo di Atto: “IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTEGR. MODIF. DAL D.LGS. N.193/2001”. Atto amministrativo del 14/04/2008, repertorio n 1159/2008;

Immobili:

Unità Negoziabile n° 1

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

- Foglio 128 Particella 8;

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 68, Particella 15;
- Foglio 68, Particella 16;
- Foglio 58, Particella 13;
- Foglio 58, Particella 8;
- Foglio 58, Particella 12;
- Foglio 58, Particella 20;
- Foglio 51, Particella 3;
- Foglio 102, Particella 26;
- Foglio 102, Particella 25;
- Foglio 100, Particella 116;
- Foglio 128, Particella 128;

N.C.T. del comune di Osilo:

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

- Foglio 87, Particella 28;

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 284;

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

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;

N.C.T. del comune di Alghero:

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

Unità Negoziale n° 2

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

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

Unità Negoziale n° 3

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

- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 3;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 4;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 5;
- Foglio 109, Particella 489, Subalterno 6;

Unità Negoziale n° 4

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

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

Unità Negoziale n° 5

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

- Foglio 109, Particella 496, Subalterno 3;

Unità Negoziale n° 6

N.C.T. del comune di Sassari:

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

Unità Negoziale n° 7

N.C.T. del comune di Sassari:

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

A favore: ***** Con sede a Sassari, C.F. *****;

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1;

Nuda Proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/5, Relativamente all'unità negoziale n. 3;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2, Relativamente all'unità negoziale n. 4;

Diritto di proprietà per la quota di 1/18, Relativamente all'unità negoziale n. 5;

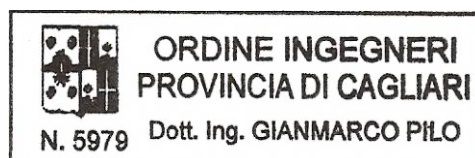
Diritto di proprietà per la quota di 4/18, Relativamente all'unità negoziale n. 6;

Diritto di proprietà per la quota di 30/150, Relativamente all'unità negoziale n. 7;

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

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1;

Nuda Proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 2;



Diritto di proprietà per la quota di 1/5, Relativamente all'unità negoziale n. 3;
Diritto di proprietà per la quota di 1/2, Relativamente all'unità negoziale n. 4;
Diritto di proprietà per la quota di 1/18, Relativamente all'unità negoziale n. 5;
Diritto di proprietà per la quota di 4/18, Relativamente all'unità negoziale n. 6;
Diritto di proprietà per la quota di 30/150, Relativamente all'unità negoziale n. 7;

Annotazioni:

1. Annotazione n. 2478 del 26/11/2009;
Tipo di atto: “0819 - RESTRIZIONE DI BENI”, Registro Particolare n° 2478,
Registro Generale n° 19229.
2. Annotazione n 2766 del 31/12/2009;
Tipo di atto: “0819 - RESTRIZIONE DI BENI”, Registro Particolare n° 2766,
Registro Generale n° 21685.
3. Annotazione n 2127 del 18/10/2010;
Tipo di atto: “0819 - RESTRIZIONE DI BENI”, Registro Particolare n° 2127,
Registro Generale n° 18091.
4. Annotazione n 2271 del 08/11/2010;
Tipo di atto: “0819 - RESTRIZIONE DI BENI”, Registro Particolare n° 2271,
Registro Generale n° 19364.
5. Annotazione n 2272 del 08/11/2010;
Tipo di atto: “0819 - RESTRIZIONE DI BENI”, Registro Particolare n° 2272,
Registro Generale n° 19365.
6. Annotazione n 117 del 17/02/2015;
Tipo di atto: “0819 - RESTRIZIONE DI BENI”, Registro Particolare n° 117,
Registro Generale n° 1524.

46.1. Annotazione ad iscrizione:

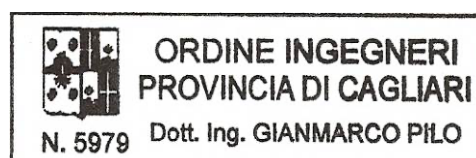
Presentazione n. 82 del 26/11/2009

Registro Particolare n° 2478, Registro Generale n° 19229

Tipo di Atto: “ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI”.

Richiesta esattoriale del 20/11/2009, repertorio n° 2153/2009;

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



Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

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

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): *****.

46.2. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 37 del 31/12/2009

Registro Particolare n° 2766, Registro Generale n° 21685

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

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

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

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

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): *****.

46.3. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 29 del 18/10/2010

Registro Particolare n° 2127, Registro Generale n° 18091

Tipo di Atto: “ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI”.

Richiesta Esattoriale del 12/10/2010, repertorio n° 402/2010;

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



Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 3;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): *****.

46.4. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 42 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 2271, Registro Generale n° 19364

Tipo di Atto: “ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI”.

Richiesta Esattoriale del 26/10/2010, repertorio n° 613/2010;

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

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 2;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): *****.

46.5. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 43 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 2272, Registro Generale n° 19365

Tipo di Atto: “ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI”.

Richiesta Esattoriale del 27/10/2010, repertorio n° 616/2010;

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

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 1;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;



Contro (come nella formalità originaria): ***.**

46.6. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 2 del 17/02/2015

Registro Particolare n° 117, Registro Generale n° 1524

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

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

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 3;

A favore (come nella formalità originaria): EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Con sede a Sassari, C.F. 01667270928;

Contro (come nella formalità originaria): ***.**

Ulteriori Informazioni: CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DA OGNI TASSA E DIRI TTO A NORMA DELL'ART, 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DA LL'ART, 16 DEL D.LGS 26.02.1999 N. 46.

47. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 25 del 06/05/2008

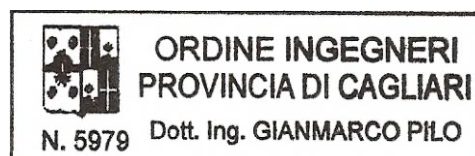
Registro Particolare n° 4957, Registro Generale n° 7419;

Tipo di Atto: “ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”. Atto Amministrativo del 25/01/2007, repertorio n 2/1373;

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 1;
- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 2496, Subalterno 3.



A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

48. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 45 del 30/11/2009

Registro Particolare n° 13546, Registro Generale n° 19362;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. PIZORNO MANLIO in Sassari del 26/11/2009, repertorio n 54277/28521;

Immobili:

N.C.T. del comune di Alghero:

- Foglio 50, Particella 151;
- Foglio 50, Particella 150;

A favore: *****L., con sede ad *****(SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

49. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 80 del 17/12/2009

Registro Particolare n° 14516, Registro Generale n° 20777;

Tipo di Atto: “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Atto Giudiziario del 23/09/2009, repertorio n 835;

Immobili:

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

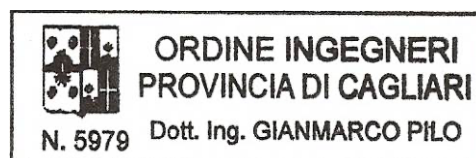
- Foglio 50, Particella 151;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

50. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 38 del 31/12/2009



Registro Particolare n° 15108, Registro Generale n° 21686;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. LOJACONO VINCENZO in Sassari del 30/12/2009, repertorio n 140547/49221;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 58, Particella 8;
- Foglio 58, Particella 438;
- Foglio 58, Particella 444;
- Foglio 58, Particella 441;

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

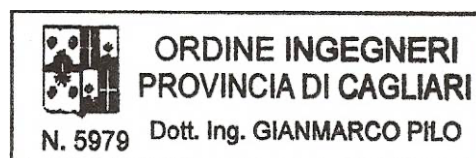
- Sezione N, Foglio 58, Particella 439, 440, 445, 446;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: *****1. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: LA "SOCIETA' AGRICOLA SECHI - TILOCCA", SOCIETA' SEMPLICE CON SEDE IN SASSARI, FRAZIONE "CAMPANEDDA" - STRADA DUE MARI N.47, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SASSARI 01494270901, E' RAPPRESENTATA DA TUTTI I SOCI E, IN QUANTO TALI, LEGALI RAPPRESENTANTI, SIGNORI: - TILOCCA GRAZIETTA, NATA AD OLMEDO IL 19 NOVEMBRE 1946, CODICE FISCALE TLC GZT 46S59 G046B; - SECHI MARIA GIOVANNA, NATA A SASSARI L'8 OTTOBRE 1970, CODICE FISCALE SCH MGV 70R48 I452Y; - SECHI FRANCESCO, NATO A SASSARI IL 4 FEBBRAIO 1972, CODICE FISCALE SCH FNC 72B04 I452J; - SECHI EMANUELA, NATA A SASSARI IL 12 MARZO 1976, CODICE FISCALE SCH MNL 76C52 I452J; TUTTI DOMICILIATI IN SASSARI, PRESSO LA SEDE SOCIALE, ABILITATI ED AUTORIZZATI AL PRESENTE ATTO IN FORZA DEI VIGENTI PATTI SOCIALI. RELATIVAMENTE AD EURO 40.000,00 (QUARANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO), L'ENTE VENDITORE, COME SOPRA RAPPRESENTATO, DICHIARA DI AVERLI RICEVUTI DALLA SOCIETA' ACQUIRENTE, CUI RILASCIAMO QUIETANZA, A MEZZO DI ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE DI PARI IMPORTO AL SUO ORDINE N. 48 00693510-02, EMESSO, IN DATA 21 SETTEMBRE 2009, DALLA "BANCA DI

SASSARI S.P.A.", FILIALE DI SASSARI, PIAZZA CASTELLO; B) - QUANTO AI RESIDUALI EURO 360.000,00 (TRECENTOSESSANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO), LA SOCIETA' ACQUIRENTE, IN PERSONA COME SOPRA, SI OBBLIGA A PAGARLI ALLA PARTE VENDITRICE, CON MODALITA' CONFORMI ALLA LEGGE, ENTRO E NON OLTRE LA DATA ODIERNA, ANCHE A MEZZO UTILIZZO DEL NETTO RICAPO DEL MUTUO BANCARIO ACCORDATO ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE STESSA DALLA "BANCA DI SASSARI S.P.A.", SEDE DI SASSARI, PIAZZA CASTELLO, MUTUO CHE VERRA' STIPULATO CON ATTO A MIO ROGITO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA PRESENTE VENDITA. LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO E DANNO ATTO CHE LA DOCUMENTAZIONE BANCARIA COSTITUIRA' PROVA DELL'EFFETTIVO ED AVVENUTO PAGAMENTO. PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI DETTO PREZZO DOVRA' COMUNQUE INTENDERSI INTERAMENTE PAGATO E QUIETANZATO QUALORA, ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DA OGGI, NON VENGA PUBBLICATO, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI SASSARI, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IDONEO TITOLO ATTO A FAR CONSTATARE L'EVENTUALE INADEMPIMENTO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE NEI CONFRONTI DELL'ENTE VENDITORE. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: IN COMUNE DI SASSARI, LOCALITA' "CUGGIA MANNA" E PRECISAMENTE: - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI HA 67.00.88 (ETTARI SESSANTASETTE E CENTIARE OTTANTOTTO) CIRCA, CON ANNESSO COMPLESSO DI FABBRICATI AD USO AGRICOLO, DI CUI UNO ADIBITO PIU' PRECISAMENTE A SALA MUNGITURA, OVILE ED ACCESSORI, IL TUTTO CONFINANTE, NEL SUO INSIEME, CON TERRENI DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 58 CON I MAPPALI 238, 6, 235, 220, 231, 391, 434 E 106, SALVO ALTRI. IL TERRENO, UNITAMENTE AD UNO DEI FABBRICATI, È RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI – SEZIONE NURRA AL FOGLIO 58: - MAPPALE 8: = PORZIONE AA, DI HA. 0.85.00, SEMINATIVO DI 2[^], REDDITO DOMINICALE EURO 17,56 - REDDITO AGRARIO EURO 13,17; = PORZIONE AB, DI HA.



36.89.32, PASCOLO DI 3[^], REDDITO DOMINICALE EURO 285,81 - REDDITO AGRARIO EURO 190,54; - MAPPALE 438, DI HA 0.89.66, PASCOLO DI 3[^], REDDITO DOMINICALE EURO 6,95 - REDDITO AGRARIO EURO 4,63; - MAPPALE 444, DI HA. 28.31.54, SEMINATIVO DI 2[^], REDDITO DOMINICALE EURO 584,95 - REDDITO AGRARIO 438,71; - MAPPALE 441, DI HA 0.05.36, FABBRICATO RURALE; MENTRE GLI ALTRI FABBRICATI SONO RIPORTATI NEL CATASTO FABBRICATI DI SASSARI - SEZIONE URBANA N AL FOGLIO 58, MAPPALE 439, MAPPALE 440, MAPPALE 445 E MAPPALE 446, ZONA CENSUARIA 4, CATEGORIA D/10, RENDITA EURO 1.998,00.

51. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 1 del 23/04/2010

Registro Particolare n° 4433, Registro Generale n° 7030;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 22/04/2010, repertorio n 253858/23047;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

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

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 11;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 12;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 13;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 4;

Unità Negoziale n° 2

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

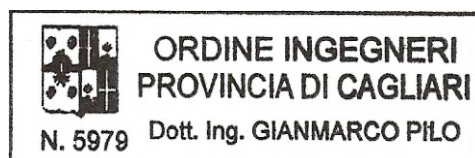
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 10;

A favore: ***** nata a ***** (*****) il *****, C.F. *****.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1.

Diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (quota non presente).

Contro: ***** (SS), C.F. *****.



Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1.

Diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (quota non presente).

Ulteriori Informazioni: LA "*****", È ISCRITTA AL N. 39 DEL REGISTRO REGIONALE DELLE PERSONE GIURIDICHE DAL 22 DICEMBRE 2004, CON SEDE IN SASSARI, PIAZZA SANTAGOSTINO N. 1, ED È RAPPRESENTATA DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SIGNOR **** * , NATO A SASSARI IL GIORNO ***** , RESIDENTE A SASSARI, VIA *****. SI PRECISA CHE È BENE COMUNE AI SUBALTERNI 11, 12 E 13 IL LOCALE CALDAIA DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 109 CON IL MAPPALE 162 SUB. 10.

52. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 74 del 25/05/2010

Registro Particolare n° 5325, Registro Generale n° 8600;

Tipo di Atto: “ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI”

Atto amministrativo del 13/04/2010, repertorio n 28;

Immobili:

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

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

A favore: M.B.A.C. - DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA., sede a CAGLIARI (CA), C.F. 92080610907.

Diritto di proprietà per la quota di 10/10.

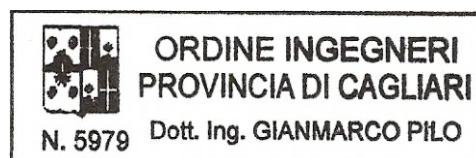
Contro*****. Diritto di proprietà per la quota di 10/10.

53. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 50 del 16/09/2010

Registro Particolare n° 9835, Registro Generale n° 16056;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. MANIGA GIOVANNI in Sassari del 15/09/2010, repertorio n 254347/23346;



Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 6;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 7;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 8;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 3;
- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 5;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

54. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 10 del 15/10/2010

Registro Particolare n° 10882, Registro Generale n° 18002;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”. Rogito Notaio Dott. BILARDI MARIA in Sassari del 14/10/2010, repertorio n 45183/22421;

Immobili:

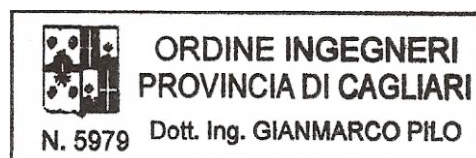
N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 3;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori Informazioni: SI PRECISA CHE L'ACCESSO AL LOCALE TECNICO AVVIENE DAL CORTILE CONDOMINIALE RETROSTANTE CUI SI ACCEDE DALL'ANDRONE DI INGRESSO AL FABBRICATO. LE PARTI DICHIARANO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI ATTO LE' STATO DICHIARATO DI INTERESSE CULTURALE CON D.D.R N. 28 DEL 13 APRILE 2010 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI SASSARI IN DATA 25 MAGGIO 2010 ALLA CASELLA 8600 ARTICOLO 5325, ED È QUINDI SOTTOPOSTO ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42 E SUCCESSIVE MODIFICHE E PROROGHE. IL PRESENTE ATTO VERRA' PERCIO' NOTIFICATO NEI MODI E TERMINI DI LEGGE AL



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PER L'EVENTUALE ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE PREVISTA DAGLI ART.60 E SEGUENTI DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO N.42/2004. PERTANTO, IL PRESENTE CONTRATTO PER L'ESPRESSA DISPOSIZIONE DI CUI ALL'ART.61 - QUARTO COMMA - DEL DETTO DECRETO LEGISLATIVO RIMANE CONDIZIONATO SOSPENSIVAMENTE AL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE NEI TERMINI DI CUI AL MEDESIMO ARTICOLO. AI SENSI DEL DETTO ARTICOLO LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO NON VINCOLANO LO STATO. LE PARTI DANNO ATTO, INOLTRE, CHE IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, CON PROVVEDIMENTO IN DATA 28 MAGGIO 2010, HA AUTORIZZATO LA PRESENTE VENDITA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: - LE OPERE DI QUALUNQUE GENERE SARANNO SOTTOPOSTI ALLA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA BAPSAE; - I PROGETTI E LA DESTINAZIONE D'USO DOVRANNO GARANTIRE LA CONSERVAZIONE, IL DECORO E L'UNITARIETA' DISTRIBUTIVA DELL'IMMOBILE SENZA COMPROMETTERE LA LETTURA DEI CARATTERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO.

55. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 26 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 11563, Registro Generale n° 19348;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. BILARDI MARIA in SORSO (SS) del 04/11/2010, repertorio n 10502/7548;

Immobili:

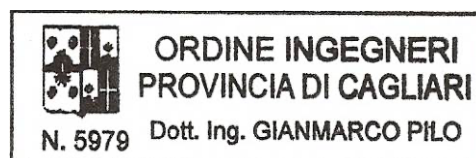
N.C.E.U. del comune di Sassari:

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 1;

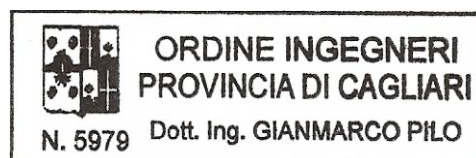
A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

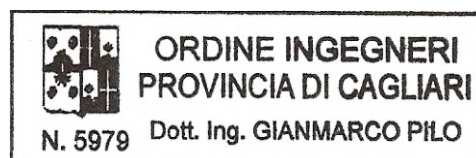
Ulteriori Informazioni: LA PARTE ALIENANTE TRASFERISCE ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE CIO' CHE SI CEDE NELLO STATO IN CUI SI TROVA, COSI' COME LO POSSIEDE ED HA DIRITTO A POSSEDERLO, CON TUTTI I DIRITTI



E SERVITU' INERENTI, ATTINENZE, PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI, CON LE PROPORZIONALI COMPROPRIETA' SULLE PARTI E SERVIZI COMUNI DEL FABBRICATO ED AREE SCOPERTE ANNESSE SPETTANTI PER LEGGE, USO E REGOLAMENTO, FRANCO E LIBERO DA PESI, VINCOLI, PRIVILEGI ANCHE DI NATURA FISCALE, DA IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, E NE GARANTISCE LA PIENA PROPRIETA' E LA LIBERA DISPONIBILITA', CON LA PRECISAZIONE CHE L'ACCESSO AL LOCALE TECNICO AVVIENE DAL CORTILE CONDOMINIALE RETROSTANTE CUI SI ACCEDE DALL'ANDRONE DI INGRESSO AL FABBRICATO. LE PARTI DICHIARANO DI ESSERE A CONOSCENZA DEL FATTO CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO È STATO DICHIARATO DI INTERESSE CULTURALE CON D.D.R 28 DEL 13 APRILE 2010 E CHE SULLO STESSO RISULTA COSTITUITO UN VINCOLO LEGALE A FAVORE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI (DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICA DELLA SARDEGNA) CON SEDE IN CAGLIARI, COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.L. 22 GENNAIO 2004 N. 42, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI IN DATA 25 MAGGIO 2010 AL N. 8600 DI REGISTRO GENERALE E AL N. 5325 DI REGISTRO PARTICOLARE. PERTANTO, TROVA APPLICAZIONE LA DISCIPLINA PREVISTA DAL DECRETO LEGISLATIVO 29 OTTOBRE 1999 N.490 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, CHE LE PARTI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE. IN PARTICOLARE, AI SENSI DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42, LA PARTE ALIENANTE EFFETTUERA' NEI TERMINI DI LEGGE LA DENUNCIA ALLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA, ESSENDO RICONOSCIUTA AL MINISTERO LA FACOLTA' DI ACQUISTARE DETTO IMMOBILE ESERCITANDO IL DIRITTO DI PRELAZIONE ENTRO I TERMINI E CON LE MODALITA' PREVISTE DALLA CITATA NORMATIVA. IL PRESENTE ATTO È SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE SUDESCRITTA NEI TERMINI DI LEGGE. I COMPARENTI SI OBBLIGANO A STIPULARE UN APPOSITO



ATTO DI RICONOSCIMENTO DEL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDICIO JURIS DI CUI SI TRATTA E DI AVVENUTA IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE ATTUALMENTE OGGETTO DI VINCOLO. LE PARTI DANNO ATTO, INOLTRE, CHE IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, CON PROVVEDIMENTO IN DATA 28 MAGGIO 2010, HA AUTORIZZATO LA PRESENTE VENDITA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: - CHE LE OPERE DI QUALUNQUE GENERE SARANNO SOTTOPOSTI ALLA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA BAPSAE; - CHE I PROGETTI E LA DESTINAZIONE D'USO DOVRANNO GARANTIRE LA CONSERVAZIONE, IL DECORO E L'UNITARIETA' DISTRIBUTIVA DELL'IMMOBILE SENZA COMPROMETTERE LA LETTURA DEI CARATTERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO. LA SIGNORA FIORI GAVINA QUALE CONDUTTORE DI CIO' CHE VIENE ACQUISTATO COL PRESENTE ATTO DALLA "SARDALEASING S.P.A." E MEGLIO DESCRITTO AL PRECEDENTE ARTICOLO 1 (UNO), DICHIARA E RICONOSCE DI AVER TRATTATO E DEFINITO DIRETTAMENTE CON LA PARTE VENDITRICE PREZZO E CONDIZIONI DELLA VENDITA, AVENDO VERIFICATO DIRETTAMENTE L'IDONEITA' DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE ED ACCESSORI AD ESSERE UTILIZZATO COME LOCALE AD USO ATTIVITA' COMMERCIALE. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE VENDITRICE DICHIARA DI ACCETTARE ESPRESSAMENTE CHE LE AZIONI DI GARANZIA ED OGNI ALTRA AZIONE SPETTANTE ALLA PARTE ACQUIRENTE NEI CONFRONTI DELLA PARTE VENDITRICE, CON LA SOLA ESCLUSIONE DELLE AZIONI DI ANNULLAMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, POSSONO ESSERE ESERCITATE DIRETTAMENTE ED AUTONOMAMENTE ANCHE DALLA SIGNORA FIORI GAVINA QUALE CONDUTTORE DEL CASO "UTENDO JURIBUS" DELLA PARTE ACQUIRENTE. LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE IN CONTRATTO VERRA' EFFETTUATA, UNA VOLTA ACCERTATO IL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SUDESCRITTA ALL'ARTICOLO 4, DIRETTAMENTE ALLA SIGNORA FIORI GAVINA, CONDUTTORE DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA STIPULATA CON LA



SARDALEASING S.P. A., CHE CON IL PRESENTE ATTO IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE NE DA' CONFERMA, UNITAMENTE ALLA INCONDIZIONATA E TOTALE ACCETTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 610 del 18/03/2011;

Tipo di atto: "707 - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA",
Registro Particolare n° 610, Registro Generale n° 4087.

55.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 63 del 18/03/2011

Registro Particolare n° 610, Registro Generale n° 4087;

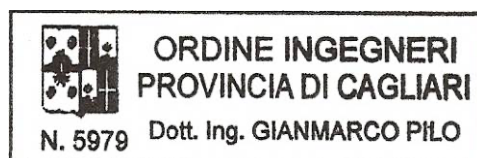
Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA". Rogito Notaio Dott. PORQUEDDU ANDREA in SORSO (SS) del 03/02/2011, repertorio n° 10921/7903;

Formalità di riferimento: Trascrizione del 08/11/2010, R.P. n° 11563;

A favore (come nella formalità originaria): *****.

Contro (come nella formalità originaria): *****.

Ulteriori Informazioni: PREMETTONO: - CHE CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 4 NOVEMBRE 2010, REP. N. 10502 REGISTRATO A SASSARI IN DATA 5 NOVEMBRE 2010 AL N. 7828 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI IN DATA 8 NOVEMBRE 2010 AL N. 19348 REG. GEN. E AL N. 11563 REG. PART., LA "*****" HA CEDUTO PER IL PREZZO DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALLA "SARDALEASING - SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI" LA PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO POSTO IN SASSARI, VIA ROMA N. 26, E PRECISAMENTE: - LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRA, CON ANNESSO SOPPALCO AL PRIMO PIANO, AVENTE INGRESSO DIRETTO DALLA PREDETTA VIA ROMA, CONFINANTE CON RESTANTE PROPRIETA' DELLA *** ***** ***** PER DUE LATI E CON LA PREDETTA VIA ROMA,



SALVO ALTRI O AVENTI CAUSA; DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI SASSARI AL FOGLIO 109, MAPPALE 3900 SUB. 1, VIA ROMA N. 26, PIANO T-1, CATEGORIA C/1, CLASSE 3[^], METRI QUADRATI 56, RENDITA EURO 2.368,68. - CHE SULL'IMMOBILE RISULTAVA COSTITUITO UN VINCOLO LEGALE A FAVORE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI CON SEDE IN ROMA (DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI) AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1 DEL D.L. 22 GENNAIO 2004 N. 42, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI IN DATA 25 MAGGIO 2010 AL N. 8600 REG. GEN. E AL N. 5325 REG. PART.; - CHE QUANTO IN OGGETTO ERA PERTANTO SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NELLA LEGGE PREDETTA E PERTANTO GRAVATO DAI VINCOLI STABILITI PER I BENI CULTURALI MEDESIMI AI SENSI DEL VIGENTE CODICE DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS. N.42 DEL 22/01/2004 E QUINDI ALLA PRELAZIONE LEGALE E ALL'OBBLIGO DI DENUNCIA AI SENSI RISPETTIVAMENTE DEGLI ARTT.60 E 59; - CHE PERTANTO SI DAVA ATTO CHE LA STESSA CESSIONE ERA INEFFICACE PERCHE' SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPESA DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE LEGALE DEL PREDETTO MINISTERO O ALTRO ENTE PUBBLICO TERRITORIALE PREVISTO DALL'ART.62 LEGGE MEDESIMA E PERTANTO L'IMMISSIONE NEL POSSESSO ERA DIFFERITO ALL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE PREDETTA (MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE SPETTANTE AL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI); - CHE CONSEGUENTEMENTE LA PARTE CEDENTE CON PROPRIA NOTA RACCOMANDATA N. 13585523371-6 DEL 15 NOVEMBRE 2010 RICEVUTA DAL MINISTERO COMPETENTE IN DATA 16 NOVEMBRE 2010 EFFETTUAVA LA PRESCRITTA DENUNCIA DI CESSIONE AI SENSI DEL CITATO ART. 59 D.LGS. 2004/42; - CHE IN DATA 15 GENNAIO 2010 SONO SPIRATI I 60 (SESSANTA) GIORNI ENTRO I QUALI DOVEVA ESSERE ESERCITATA LA PRELAZIONE; - CHE NEL PREDETTO ATTO A MIO ROGITO



LE PARTI HANNO SI SONO OBBLIGATE DI STIPULARE IL PRESENTE ATTO DI RICONOSCIMENTO DEL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE JURIS DI CUI SI TRATTA E DI AVVENUTA IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE OGGETTO DI TALE VINCOLO; - CHE PERTANTO LE PARTI INTENDONO FAR CONSTARE L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE E QUINDI DARE EFFICACIA AL CONTRATTO IN ARGOMENTO. TUTTO CIO' PREMESSO, CHE FA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, I COMPARENTI STIPULANO QUANTO SEGUE: ARTICOLO 1 LE PARTI DANNO QUINDI ATTO DELL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE OVVERO DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO E ALTRI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE CITATO IN PREMESSA, CEDUTO CON L'ATTO A MIO ROGITO PIU' VOLTE CITATO. ARTICOLO 2 I COMPARENTI DICHIARANO PERTANTO CHE IL CONTRATTO A MIO ROGITO IN DATA 4 NOVEMBRE 2010 REP. N. 10502 PRODUCE TUTTI I PROPRI EFFETTI E PERTANTO LA PARTE UTILIZZATRICE VIENE CONTESTUALMENTE IMMESA NEL POSSESSO DELL'IMMOBILE IN ARGOMENTO.

56. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 37 del 08/11/2010

Registro Particolare n° 11571, Registro Generale n° 19359;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. PISANO ALBERTO in OZIERI (SS) del 04/11/2010, repertorio n 10742/6414;

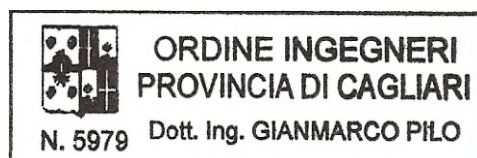
Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 3900, Subalterno 2;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1



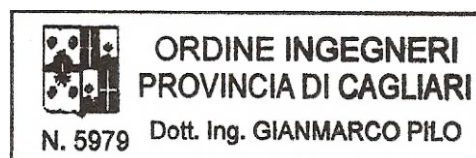
Ulteriori Informazioni: LA SIGNORA ***** È INTERVENUTA QUALE TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE *****" CON SEDE IN SASSARI IN VIA ROMA N.28, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SASSARI CON IL CODICE FISCALE ***** , ED AL REA CON IL N.SS-129514 . LA VENDITA E' SOGGETTA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: - LE OPERE DI QUALUNQUE GENERE SARANNO SOTTOPOSTE ALLA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA BAPSAE; - I PROGETTI E LA DESTINAZIONE D'USO DOVRANNO GARANTIRE LA CONSERVAZIONE, IL DECORO E L'UNITARIETA' DISTRIBUTIVA DELL'IMMOBILE SENZA COMPROMETTERE LA LETTURA DEI CARATTERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO. - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT.53 SS NONCHE' DEGLI ARTT.60-62 DEL D.LGS. N.42/2004, TRATTANDOSI DI BENE SOGGETTO A VINCOLO STORICO - ARTISTICO, LA VENDITA È ALTRESI' SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA LEGALE DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DA PARTE DELLO STATO NEL TERMINE DI SESSANTA GIORNI DALLA DATA DI RICEZIONE DELLA DENUNCIA CHE LE PARTI SONO OBBLIGATE AD EFFETTUARE AL SOPRAINTENDENTE AI BENI CULTURALI DI SASSARI, A PROPRIA CURA E SPESE, ENTRO TRENTA GIORNI DA OGGI. LE PARTI SI DICHIARANO EDOTTE CHE, NEL CASO IN CUI LA DENUNCIA SIA STATA OMESSA O PRESENTATA TARDIVAMENTE OPPURE RISULTI INCOMPLETA, LA PRELAZIONE POTRA' ESSERE ESERCITATA NEL TERMINE DI 180 (CENTOTTANTA) GIORNI DAL MOMENTO IN CUI IL MINISTERO AVRA' RICEVUTO LA DENUNCIA TARDIVA O AVRA' COMUNQUE ACQUISITO TUTTI GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA STESSA AI SENSI DELL'ART.59, COMMA 4.

57. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 50 del 17/11/2010

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

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA - DECRETO INGIUNTIVO". Atto



Giudiziario del 20/02/2007, repertorio n 21193;

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 4493;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro*****U.S. con sede in Sassari (SS), C.F. 80000440901.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

58. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 69 del 18/05/2011

Registro Particolare n° 4999, Registro Generale n° 7616;

Tipo di Atto: “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Atto Giudiziario del 10/05/2011, repertorio n 469;

Immobili:

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

- Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;
- Foglio 109, Particella 4493;

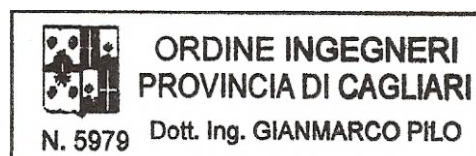
A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: *****. con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazioni:

1. Annotazione n° 1321 del 18/12/2015;

Tipo di atto: “0705 - CANCELLAZIONE”, Registro Particolare n° 1321,
Registro Generale n° 14733.



58.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 21 del 18/12/2015

Registro Particolare n° 1321, Registro Generale n° 14733;

Tipo di Atto: “ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE” Atto Giudiziario del 26/05/2015, repertorio n° 142/2011;

Formalità di riferimento: Trascrizione del 18/05/2011, R.P. n° 4999;

A favore: *****.

Contro: *****1.

59. Nota di iscrizione:

Presentazione n. 1 del 03/02/2014

Registro Particolare n° 64, Registro Generale n° 1239;

Tipo di Atto: “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Atto Giudiziario del 27/06/2013, repertorio n 2815/2013;

Immobili:

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

- Foglio 107, Particella 234, Subalterno 1;

A favore *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Annotazioni:

1. Annotazione n. 1186 del 23/11/2015;

Tipo di atto: “803 CANCELLAZIONE TOTALE”, Registro Particolare n° 1186, Registro Generale n° 13380.

59.1. Annotazione ad iscrizione:

Presentazione n. 14 del 23/11/2015



Registro Particolare n° 1186, Registro Generale n° 13380;

Tipo di Atto: “ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE”. Rogito Notaio Dott. PINNA LUCA, in OLBIA (SS) del 13/11/2015, repertorio n° 832/580;

Formalità di riferimento: Trascrizione del 03/02/2014, R.P. n° 64;

A favore (come nella formalità originaria) ***** con sede in Sassari (SS), C.F. *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro (come nella formalità originaria):

- *****.
- *****.

60. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 32 del 06/03/2015

Registro Particolare n° 1934, Registro Generale n° 2411;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1965 C.C.”. Rogito Notaio Dott. LOJACONO VINCENZO in SASSARI (SS) del 20/02/2015, repertorio n 145842/53882;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 173;

A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN COMUNE DI SASSARI, LOCALITA' "CUGGIA MANNA", DELLA SUPERFICIE DI HA. 1.72.85 (ETTARI UNO, ARE SETTANTADUE E CENTIARE OTTANTACINQUE) CIRCA, RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI - SEZIONE NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 173, DI HA. 1.72.85, SEMINATIVO DI 1^, REDDITO DOMINICALE EURO 53,56 - REDDITO AGRARIO EURO 35,71, CONFINANTE CON PROPRIETA' DELLA "SOCIET? AGRICOLA SECHI TILOCCA" PER PIU' LATI, RESIDUA PROPRIETA' DELLA "*****", SALVO ALTRI.

61. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 33 del 06/03/2015

Registro Particolare n° 1935, Registro Generale n° 2412;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' A TITOLO DI TRANSAZIONE EX ART. 1965 C.C.". Rogito Notaio Dott. LOJACONO VINCENZO in SASSARI (SS) del 20/02/2015, repertorio n 145842/53882;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 58, Particella 8;
- Foglio 51, Particella 173;

Unità Negoziale n° 2

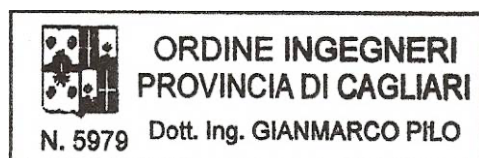
N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 172;

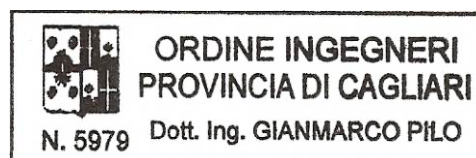
A favore: *****. Diritto di servitù di passaggio per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2.

Contro: *****1. Diritto di servitù di passaggio per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 1.

Ulteriori Informazioni: IL PASSAGGIO, SIA PEDONALE SIA CARRAIO MEDIANTE OGNI SORTA DI VEICOLI, COMPRENDE LA FACOLTA' DI FAR TRANSITARE OGNI SORTA DI BESTIAME E POTRA' ESSERE ESERCITATO SENZA ALCUNA LIMITAZIONE TEMPORALE, SULLA PORZIONE DI FONDO COME SOPRA DELIMITATA. LA SERVITU' VIENE COSTITUITA ESCLUDENDOSI ESPRESSAMENTE LA SPETTANZA DI QUALSIVOGLIA INDENNITA' A FAVORE DEI FONDI SERVENTI. I COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA TRANSITABILE UTILE A CONSENTIRE L'ACCESSO, ANCHE CARRAIO, AL FONDO DOMINANTE SARANNO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA "SOCIETÀ AGRICOLA SECHI TILOCCA". AI SENSI DELL'ART. 1067, C.C., IL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE SI OBBLIGA A NON EFFETTUARE INNOVAZIONI CHE RENDANO PIU' GRAVOSA LA CONDIZIONE DEI FONDI SERVENTI, TALI NON



INTENDENDOSI COMUNQUE LE OPERE ED I FABBRICATI NECESSARI OD UTILI PER LA PIU' EFFICACE GESTIONE DI UN'AZIENDA AGRICOLA, ED IL PROPRIETARIO DEI FONDI SERVENTI SI OBBLIGA A NON COMPIERE ALCUNA COSA CHE TENDA A DIMINUIRE L'ESERCIZIO DELLA SERVITU' O A RENDERLO PIU' INCOMODO. SALVO QUANTO MEGLIO PRECISATO INFRA, IL PROPRIETARIO DEI FONDI SERVENTI NON PUO' TRASFERIRE L'ESERCIZIO DELLA SERVITU' IN LUOGO DIVERSO DA QUELLO NEL QUALE È STATA STABILITA AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO, SE NON CON IL CONSENSO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE O DEI SUOI AVENTI CAUSA. LE PARTI PRENDONO ATTO CHE LA "SOCIET? AGRICOLA SECHI TILOCCA" HA RICHIESTO AL TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI, AI SENSI DELL'ART. 1158 DEL CODICE CIVILE, L'ACCERTAMENTO DELL'INTERVENUTA USUCAPIONE IN PROPRIO FAVORE DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL TERRENO RIPORTATO AL CATASTO TERRENI DI SASSARI SEZIONE NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 19 E PRESTANO SIN D'ORA IL LORO CONSENSO AL TRASFERIMENTO DELLA SERVITU' COSTITUITA CON IL PRESENTE ATTO IN LUOGO DIVERSO DA QUELLO SOPRA INDIVIDUATO - PRECISANDO SIN DA ORA CHE LE SPESE SARANNO A CARICO DELLA PARTE RICHIEDENTE - E, PRECISAMENTE, SU UNA PORZIONE DEL TERRENO RIPORTATO AL CATASTO TERRENI DI SASSARI-NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 19, CHE LE PARTI O I LORO AVENTI CAUSA SI IMPEGNANO AD INDIVIDUARE, A PENA DI DECADENZA, MEDIANTE SUCCESSIVO VERBALE NOTARILE RICOGNITIVO ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DAL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE DI CUI INFRA, FERMO ED INVARIATO TUTTO QUANTO PREVISTO IN ORDINE AI LIMITI ED ALLE MODALITA' DI ESERCIZIO DELLA SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO COME SOPRA PATTUITI. IL MANCATO ESERCIZIO DELLA SUDDETTA FACOLTA' ENTRO IL TERMINE PREVISTO DETERMINERA' IL DEFINITIVO CONSOLIDARSI DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO NEL LUOGO STABILITO AI SENSI DEL PRESENTE ATTO. LE PARTI DICHIARANO CHE IL CONSENSO AL TRASFERIMENTO DELLA



SERVITU' È DA INTENDERSI SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL PASSAGGIO IN GIUDICATO DELL'EVENTUALE SENTENZA DICHIARATIVA DEL TRIBUNALE DI SASSARI CHE ACCERTI L'AVVENUTA USUCAPIONE, A FAVORE DELLA "SOCIET? AGRICOLA SECHI-TILOCCA" O DEI SUOI AVENTI CAUSA, DEL TERRENO SUL QUALE DOVRA' ESSERE TRASFERITA LA SERVITU', MEGLIO SOPRA INDIVIDUATO. LA "SOCIET? AGRICOLA SECHI TILOCCA" HA COSTITUITO A CARICO DEL TERRENO COME SOPRA TRASFERITO (MAPPALE 173) NONCHE' DELL'ULTERIORE TERRENO, GIA' DI SUA PROPRIETA' DISTINTO NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI- NURRA AL FOGLIO 58, MAPPALE 8 (D'ORA IN AVANTI DETTI ANCHE "FONDI SERVENTI), ED A VANTAGGIO DEL FONDO IDENTIFICATO NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 51, MAPPALE 172 (D'ORA IN AVANTI DETTO ANCHE "FONDO DOMINANTE") DI PROPRIETA' DELLA "***** *****", SERVITU' VOLONTARIA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO, PERPETUA, DA ESERCITARSI NEI LIMITI E CON LE MODALITA' IN ATTO DESCRITTE.

62. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 32 del 16/03/2015

Registro Particolare n° 2118, Registro Generale n° 2676;

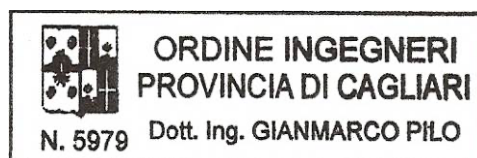
Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. LOJACONO VINCENZO in SASSARI (SS) del 04/03/2015, repertorio n 145875/53909;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 51, Particella 172;

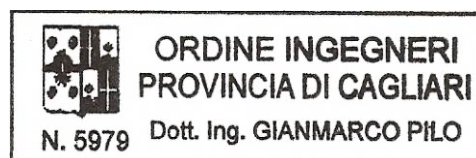
A favore: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Contro: *****. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori Informazioni: LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE, AI FINI DELLE SUPERFICI AVANTI DICHIARATE, L'ESATTEZZA DEI CONFINI SECONDO I RILEVAMENTI CATASTALI DI CUI ALLA MAPPA CATASTO TERRENI-SEZIONE NURRA DEL COMUNE DI SASSARI, IMPEGNANDOSI, IN CASO CONTRARIO, ALLE COMPENSAZIONI RELATIVE A NORMA DI LEGGE. L'IMMOBILE SUDDETTO È VENDUTO ED ACQUISTATO A MISURA CATASTALE, NEI DETTI CONFINI, NEL SUO INTERO A CANCELLO APERTO, SENZA ECCEZIONE ED ESCLUSIONE DI SORTA, COM'E' STATO SEMPRE POSSEDUTO E GODUTO E SI AVEVA IL DIRITTO DI POSSEDERLO DALLA PARTE VENDITRICE, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, ACCESSIONI, ACCESSORI IMMOBILIARI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI INERENTI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE IN QUANTO ESISTENTI ED IN PARTICOLARE QUELLA VOLONTARIA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO, PERPETUA, COSTITUITA, A FAVORE DEL TERRENO OGGETTO DI COMPRAVENDITA ED A CARICO DEI FONDI DISTINTI NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI-SEZIONE NURRA AL FOGLIO 58, MAPPAL 8 E AL FOGLIO 51, MAPPAL 173, CON L'ATTO A MIO ROGITO IN DATA 20 FEBBRAIO 2015 REP. N. 145842/53882, REGISTRATO A SASSARI IL 3 MARZO 2015 AL N. 1464, DA AVERSI QUI PER INTEGRALMENTE RIPORTATO. LA STESSA PARTE VENDITRICE SI IMPEGNA A LIBERARE L'"ISMEA" ACQUIRENTE DA OGNI PRETESA DA PARTE DI TERZI PER EVENTUALI MIGLIORIE APPORTATE AL FONDO. DICHIARA E GARANTISCE LA PARTE VENDITRICE MEDESIMA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO LE APPARTIENE IN PIENA ED ASSOLUTA PROPRIETA' E DOMINIO PER ESSERLE PERVENUTO, IN MAGGIOR CONSISTENZA, IN FORZA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DELLA SIGNORA NONNIS ANGELINA PASQUALINA AMELIA, NATA A SASSARI L'11 GIUGNO 1884, IVI DECEDUTA IL 29 MARZO 1977 (DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A SASSARI AL N. 91, VOL. 776, QUIVI TRASCRITTA IN DATA 30 MARZO 1979, CASELLA 2704, ARTICOLO 2266). GARANTISCE, ALTRESI', LA STESSA PARTE

VENDITRICE, VOLENDO IN DIFETTO ESSERE TENUTA PER L'EVIZIONE SIA GENERALE CHE PARTICOLARE, NONCHE' A TUTTE LE RESPONSABILITA' E AI DANNI COME PER LEGGE, CHE L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA, E' LIBERO DA PERSONE E COSE, NONCHE' DA ONERI, VINCOLI, USI CIVICI, PESI, ISCRIZIONI, ANCHE DI PRIVILEGIO AGRARIO, E TRASCRIZIONI IPOTECARIE DANNOSE E DA GIUDIZI IN CORSO PREGIUDIZIEVOLI AL DIRITTO DI PROPRIETA' CON QUESTO ATTO TRASFERITO E DA GRAVAMI QUALSIASI CHE NE POSSANO COMUNQUE, DIMINUIRE IL VALORE, OBBLIGANDOSI PER L'EVIZIONE A NORMA DI LEGGE. AGGIUNGE, INOLTRE, LA PARTE VENDITRICE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO È ASSOLUTAMENTE SOTTRATTO AD OGNI EVENTUALE AZIONE DI TERZI PER QUALSIASI TITOLO O CAUSALE. IN CASO CONTRARIO LA PARTE VENDITRICE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALL'IMMEDIATA DISMISSIONE DI QUALUNQUE ONERE O DEBITO ANCHE FISCALE, GARANTITO IN VIA PRIVILEGIATA O IPOTECARIA SUL FONDO IN PAROLA E SUE PERTINENZE, SENZA NECESSITA' DI COSTITUZIONE IN MORA O DI DOMANDA GIUDIZIALE ED OCCORRENDO SOTTO COMMINATORIA DELLA EMENDA DAGLI EVENTUALI DANNI CHE POTESSERO DERIVARE ALL?"ISMEA" PER LA TARDIVA ESTINZIONE DI TALI GRAVAMI. RESTA INTESO, INFINE, CHE QUALORA DALLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA PER ISCRIZIONI, ANCHE DI PRIVILEGIO AGRARIO E TRASCRIZIONI, COMPRENSIVA DELLA FORMALITA' DI TRASCRIZIONE IN DIPENDENZA DI QUESTO ATTO, CHE LA PARTE VENDITRICE ANDRA' A PRODURRE, AGLI EFFETTI DEL SUCCESSIVO ART. 3, RISULTINO FORMALITA' RELATIVE AD ATTI DI QUALSIASI NATURA, COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLI, L?"ISMEA" ACQUIRENTE IN NESSUNA IPOTESI POTRA' ESSERE OBBLIGATA A DISCUTERE DELLA EFFICACIA DELLE FORMALITA' STESSE E PERTANTO LA PARTE VENDITRICE SI RICONOSCE FIN DA ORA OBBLIGATA A PROVVEDERE A SUE SPESE E CURA ALL'IMMEDIATA CANCELLAZIONE DI TALI FORMALITA'. GLI EFFETTI GIURIDICI DEL PRESENTE CONTRATTO HANNO INIZIO DALLA DATA ODIERNA E DALLA STESSA DATA L? "ISMEA"



ACQUIRENTE VIENE IMMESSA NEL POSSESSO LEGALE E MATERIALE DEL FONDO, DEL QUALE, A DECORRERE DALLA MEDESIMA DATA, RENDITE ED ONERI SARANNO RISPETTIVAMENTE A SUO PROFITTO E CARICO. LA PARTE VENDITRICE ASSUME A SUO CARICO IL PAGAMENTO DI TUTTI GLI ONERI, IMPOSTE, TASSE E CONTRIBUTI A QUALSIASI TITOLO, CHE POTESSERO ESSERE RICHIESTI PER ATTI, PATTI E SITUAZIONI ANTECEDENTI ALLA DATA DELL'INIZIO DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA E SI OBBLIGA A PROCEDERE ALLA LORO ESTINZIONE E PAGAMENTO A SEMPLICE RICHIESTA DELL'ISMEA" ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE ASSUME ALTRESI' L'OBBLIGO DI PROVVEDERE AD ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI EVENTUALI ONERI REALI SINO ALL'AVVENUTA VOLTURA DEL FONDO A NOME DEI COLTIVATORI DESTINATARI DEL FONDO STESSO E DI DENUNCIARE AL COMPETENTE UFFICIO LA CESSAZIONE DEI CONTRIBUTI UNIFICATI IN AGRICOLTURA. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI SASSARI, LOCALITA' "CUGGIA MANNA" E PRECISAMENTE: - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE DI HA. 94.85.15 (ETTARI NOVANTAQUATTRO, ARE OTTANTACINQUE E CENTIARE QUINDICI) CIRCA, CONFINANTE CON PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA SECHI- TILOCCA PER PIU' LATI, TERRENO DISTINTO IN CATASTO CON IL MAPPALE 170, SALVO ALTRI O AVENTI CAUSA. RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SASSARI-SEZIONE NURRA AL FOGLIO 51, MAPPALE 172, DI HA. 94.85.15, SEMINATIVO DI 1^, REDDITO DOMINICALE EURO 2.939,20 - REDDITO AGRARIO EURO 1.959,47.

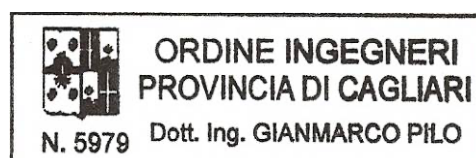
63. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 65 del 14/03/2017

Registro Particolare n° 2555, Registro Generale n° 3355;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE". Atto Amministrativo del 03/06/1995, repertorio n 31/1095/995;

Immobili:



Unità Negoziale n° 1

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

- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 16;

Unità Negoziale n° 2

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

- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 12;
- Foglio 107, Particella 188, Subalterno 16;

A favore:

- ***** . Nuda proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2.
- . ***** nato a Sassari il *****, C.F. *****; Diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1

Contro: ***** nata a Sassari il *****, C.F. *****;
Diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 1
Nuda proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n. 2.

Ulteriori Informazioni: ALLA *****: LA NUDA PROPRIETÀ DEI FABRICATI SITI IN SASSARI A CANU IOLE: L'USUFRUTTO DEI FABRICATI SITI IN SASSARI E LA PIENA PROPRIETÀ DEI TERRENI IN TEMPIO

64. Nota di Iscrizione:

Presentazione n. 13 del 05/02/2018

Registro Particolare n° 212, Registro Generale n° 1310;

Tipo di Atto: "IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO". Atto Giudiziario del 10/01/2017, repertorio n 1065/2016;

Immobili:

N.C.T. del comune di Sennori:

- Foglio 26, Particella 726;

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



- Foglio 26, Particella 727, Subalterno 2;
- Foglio 26, Particella 727, Subalterno 1;

A favore: ***** Diritto di proprietà per la quota di 7/9.

Contro:

- *****; C.F. *****; Diritto di proprietà per la quota di 6/9.
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/9.

Ulteriori Informazioni: LA *****CON SEDE IN SASSARI PIAZZA SANT'AGOSTINO N. 1, HA ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO IN SASSARI VIA CARLO ALBERTO N. 33, PRESSO L'AVV. MARIO CORDELLA.

65. Nota di trascrizione:

Presentazione n. 20 del 08/01/2020

Registro Particolare n° 189, Registro Generale n° 227;

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA”. Rogito Notaio Dott.ssa FAEDDA LAURA in Sassari del 23/12/2019, repertorio n° 18366/8927;

Immobili:

Unità Negoziale n° 1

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 573; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/C);
- Foglio 103, Particella 574. (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103 Particella 156/D);

Unità Negoziale n° 2

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

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 3;
- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 4.

Unità Negoziale n° 3

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 157;
- Foglio 103, Particella 231;



- Foglio 103, Particella 292;
- Foglio 103, Particella 572 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/B);
- Foglio 103, Particella 570 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/D);
- Foglio 103, Particella 582 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/B);
- Foglio 103, Particella 580; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/D).

Unità Negoziabile n° 4

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 604 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/A);
- Foglio 103, Particella 575 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/A);

Unità Negoziabile n° 5

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

- Foglio 103, Particella 601, Subalterno 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 229;
- Foglio 103, Particella 233;
- Foglio 103, Particella 235.

Unità Negoziabile n° 6

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 577 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/A);
- Foglio 103, Particella 567 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/A);

- Foglio 103, Particella 605 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 4/B);
- Foglio 103, Particella 576 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 289/B).

Unità Negoziale n° 7

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 568 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/B);
- Foglio 103, Particella 578 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/B).

Unità Negoziale n° 8

N.C.T. del Comune di Sassari:

- Foglio 103, Particella 581 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 291/A);
- Foglio 103, Particella 571 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 156/A);
- Foglio 103, Particella 569 (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 5/C);
- Foglio 103, Particella 579; (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 103, Particella 290/C).

Unità Negoziale n° 9

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

- Foglio 103, Particella 601 Subalterno 5.

A favore:

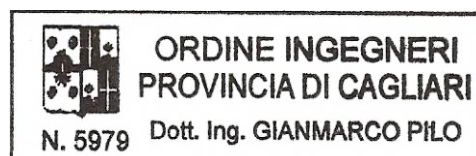
- *****

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3.

- *****

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;



- Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 1;
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n° 2;
Diritto di proprietà per la quota di 1/2 Relativamente all'unità negoziale n° 3;
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 4;
In regime di BENE PERSONALE.
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 7;
In regime di BENE PERSONALE.
*****;
- Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 8;
In regime di SEPARAZIONE DI BENI.
*****;

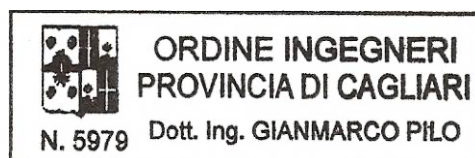
Diritto di proprietà per la quota di 1/4 Relativamente all'unità negoziale n° 5;
In regime di BENE PERSONALE.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 Relativamente all'unità negoziale n° 6;
In regime di BENE PERSONALE.

- *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n° 9;

Contro:

- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 2/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali;
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali, In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- *****; Diritto di proprietà per la quota di 3/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali; In regime di BENE PERSONALE
- *****. Diritto di proprietà per la quota di 6/30 Relativamente a TUTTE le unità negoziali.



Ulteriori informazioni: ATTO DI CONFERMA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E DPR 380/2001 AD ATTO DI DIVISIONE A ROGITO GIOVANNI MANIGA IN DATA 11 MAGGIO 1998, REPERTORIO N. 150765, REGISTRATO A SASSARI IN DATA 21 MAGGIO 1998 AL N. 2212 E TRASCritto A SASSARI IN DATA 19 MAGGIO 1998, CASELLA N. 5500, ARTICOLO N. 4160, IN QUANTO SULLA PORZIONE DI TERRENO DISTINTA CON IL MAPPALE 569 DEL FOGLIO 103 DESCRITTO NELL'ATTO DI DIVISIONE SOPRA INDICATO ED ASSEGNATO ALLA SIGNORA ***** PIA, INSISTEVA UN MAGAZZINO ALL'EPOCA NON CENSITO AUTONOMAMENTE ED ORA COSI' INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 103, MAPPALE 889.

Ispezioni riferite all'identificativo catastale dell'immobile 02 (Sant'Anna) – N.C.E.U. del Comune di Sassari, Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15.

Per un maggiore approfondimento circa lo studio ipotecario relativo all'immobile in oggetto, lo scrivente ha inoltre effettuato un'apposita interrogazione della banca dati informatizzata anche sull'identificativo catastale del fabbricato. Tale analisi ha prodotto una sola formalità, la quale è già ricompresa nell'elenco sopra analizzato, riferito all'interrogazione effettuata direttamente sul soggetto. In particolare, l'unica formalità rilevata dall'interrogazione svolta sull'identificativo catastale, corrisponde alla formalità n° 13 dell'elenco sopra riportato, riferito all'ispezione svolta sul soggetto.

Le note reperite a seguito delle ricerche sopra menzionate, sono tutte ricomprese all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Ispezioni riferite ad altri identificativi catastali correlati all'immobile 02 (Sant'Anna).

Per una completa e accurata analisi ipotecaria, lo scrivente ha effettuato ulteriori ispezioni ipotecarie su altri identificativi catastali riconducibili all'immobile in oggetto. In particolare, tale analisi è stata ampliata con le interrogazioni svolte nella banca dati, sull'identificativo catastale al N.C.T. sul quale insiste l'immobile 02. Tale particella corrisponde con la 162, del Foglio 109 del catasto terreni del Comune di Sassari. Questa analisi ha fornito due formalità, riferite esclusivamente alla Sezione Urbana B del Comune di Sassari, sul medesimo identificativo. Si precisa che l'immobile in oggetto è censito nella Sezione Urbana A. Pertanto, le due formalità reperite non hanno come oggetto l'immobile 02 e di conseguenza neanche la ***** fallita oggetto della presente procedura.

Un'ulteriore interrogazione della banca dati è stata effettuata su uno degli identificativi precedenti rispetto all'attuale particella 162, censita al foglio 109 del N.C.T., precisamente sulla particella 579. Anche questa analisi, riporta una formalità riferita alla Sezione Urbana B del Comune di Sassari, e quindi non riconducibile all'immobile oggetto di perizia.

Inoltre, è stata svolta l'interrogazione della banca dati informatizzata anche su un ulteriore identificativo precedente della suddetta attuale particella 162, ovvero sulla particella 2845 censita al foglio 162 del N.C.T. Tale interrogazione non ha fornito alcun risultato.

L'ultima interrogazione effettuata dallo scrivente presso la banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate è riferita al N.C.T. del Comune di Sassari, Foglio 109, Particella 3599. Tale Particella corrisponde alla ex strada via Enrico Costa, presente nell'estratto di mappa del 01/01/2014, la quale attualmente risulta inglobata all'interno del maggiore complesso edilizio nel quale insiste l'immobile 02 (Sant'Anna). Il suddetto estratto di mappa è consultabile alla pagina n° 93 dell'Allegato C.11 – Documentazione catastale. Tale interrogazione non ha fornito alcun risultato.

Si sottolinea ulteriormente che per ogni doveroso approfondimento legato alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, e sopra dettagliatamente analizzate, si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, all'interno del quale sono state interamente riportate con lo stesso ordine cronologico con il quale sono state esaminate nella presente trattazione.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che non sono state rilevate **Trascrizioni Pregiudizievoli** che attualmente gravano nell'immobile 02 (Sant'Anna), identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, particella 162, Subalterno 15.

Dall'analisi svolta, è emersa una Nota di Iscrizione riconducibile all'immobile 02, ovvero la n° 13 dell'elenco sopra riportato riferito all'interrogazione svolta sul soggetto, coincidente con l'unica formalità reperita mediante l'interrogazione svolta sull'identificativo catastale dell'immobile 02. Tale Iscrizione, presentata in data 30/05/1991, Registro Particolare n° 1144, Registro Generale n° 7261, ha come oggetto un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. Di tale Formalità non è stata reperito alcun rinnovo eseguito negli anni, pertanto, essendo stata trascritta nel 1991 (oltre 30 anni fa), non si ritiene più gravante sull'immobile in oggetto, avendo abbondantemente superato i 20 anni di validità.

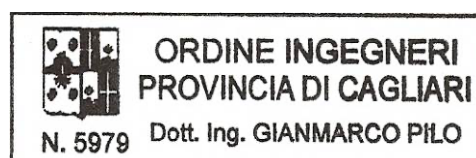
L'atto di provenienza dell'immobile 02 (Sant'Anna), o presumibilmente del terreno nel quale la ***** fallita ha nel tempo edificato lo stabile, non è stato reperito e non è stato riscontrato neanche analizzando le ispezioni ipotecarie. La banca dati interrogata, fornisce i dati relativi al periodo informatizzato, che va dal 19/10/1989 ad oggi, oltre ad un periodo supplementare, identificato come "periodo recuperato e validato", che va dal 1978 al 18/10/1989. Si presume che l'acquisizione del terreno nel quale è stato edificato l'immobile 02 da parte della ***** fallita, risalga a svariati decenni fa, pertanto, in un periodo decisamente antecedente alla data di informatizzazione. Per tale motivo, non viene rilevato alcun atto di acquisizione.

A tale proposito, si precisa che analizzando i moduli relativi alle pratiche SUAPE inerenti all'immobile 02, meglio analizzate nel capitolo 11 – "Storia amministrativa e urbanistica degli immobili" ricompreso nell'Allegato D – Stima immobiliare, è stata rilevata dallo scrivente la data in cui presumibilmente la ***** fallita entrò in possesso del terreno nel quale è stato nel tempo edificato l'immobile in oggetto. In particolare, alla pagina n° 3 del modello DUA, nel quadro 3.3 – "Titolo di disponibilità dei locali o dei terreni", consultabile alla pagina n° 129 dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 02 – Sant'Anna) Parte 2, viene dichiarato quanto segue: *"Atto di cessione a titolo gratuito registrato a Sassari il 02/12/1939 al n° 1400 Mod.I Vol. 237"*.

Oltre a quanto sopra riportato, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun ulteriore elemento in merito all'atto di provenienza dell'immobile 02.

Lo scrivente sottolinea, inoltre, che la curatela ha fornito il mandato al Notaio, Dott. Manlio Pitzorno, di redigere la relazione notarile ultraventennale. Tale relazione notarile è stata redatta in data 06/08/2025 ed è consultabile all'interno dell'Allegato O – Certificazione notarile.

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



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

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

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

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

QUESITO 2

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Nello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato tutte le opportune ispezioni catastali relative agli immobili in capo alla ***** fallita.

Si precisa ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto l'immobile 02 (Sant'Anna), ovvero uno dei quattro fabbricati che compongono il complesso edilizio sito nel comune di Sassari, precisamente ubicato nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Come anticipato in precedenza, alcune analisi verranno svolte a livello globale su tutti e quattro i fabbricati in modo da fornire un quadro generale, mentre la stima finale e alcuni studi più approfonditi, verranno svolti esclusivamente per l'immobile 02 (Sant'Anna).

Tali ispezioni catastali hanno consentito di reperire le visure storiche, le mappe e gli elenchi dei subalterni, oltre all'estratto di mappa della zona in cui è ubicato il complesso immobiliare, relativi ai quattro fabbricati sopra citati.

Pertanto, non trattandosi di terreni, non è stato necessario in questa fase richiedere presso l'U.T.C. di Sassari alcun Certificato di Destinazione Urbanistica, come fu fatto per quanto concerne la stima dei terreni dislocati nell'agro di Osilo, oggetto di una precedente relazione di perizia già depositate.

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

- **Immobile 01: (denominato Santa Luisa):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq, zona censuaria 2, Rendita € 4.197,82.
- **Immobile 02 (denominato Sant'Anna):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq, zona censuaria 1, Rendita € 6.407,60.
- **Immobile 03 (denominato ex asilo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Scuole, laboratori scientifici*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq, zona censuaria 1, Rendita € 1.033,12.
- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq, zona censuaria 1, Rendita € 2.679,18.

Gli immobili sopra elencati, insistono nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

Il complesso edilizio ricade di tre diverse zone omogenee. In particolare, l'immobile 01 (Santa Luisa) ricade nella zona urbanistica omogenea A, sottozona A1 – "*tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico*".

L'immobile 02 (Sant'Anna), invece, ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – *“strutture socio assistenziali”*.

Infine, l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo), ricadono nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*. Analizzando le tavole della zonizzazione, tali immobili ricadono all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto.

Per maggiori approfondimenti circa l'esatta individuazione di tutti gli immobili in oggetto, all'interno delle zone urbanistiche sopra menzionate, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Inoltre, per qualsivoglia approfondimento circa le analisi catastali svolte dallo scrivente, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.

QUESITO 3

Descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Come anticipato nelle pagine precedenti, si sottolinea ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia risulta esclusivamente relativa all'immobile 02 (Sant'Anna), ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari. I restanti due immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio saranno oggetto di successive relazioni di perizia integrative di imminente stesura, a completamento della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare intestato alla **** ***** fallita, denominata "*****". Si precisa che l'immobile 01 (Santa Luisa), facente parte del medesimo complesso immobiliare, è stato già oggetto di apposita relazione di perizia precedentemente depositata.

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente, nel seguito, analizzerà l'immobile 02 oggetto della presente trattazione, fornendo una quanto più ampia descrizione scaturita dalle analisi svolte e dal sopralluogo effettuato in situ durante le operazioni peritali. Per qualsiasi ulteriore approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Sima immobiliare.

L'immobile 02, denominato Sant'Anna, è ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, e risulta di proprietà della **** ***** fallita, denominata "*****".

Tale immobile è costituito da un fabbricato con destinazione d'uso B/1 "Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15.

I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.02, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 02 era l'unico immobile facente parte dell'intero complesso edilizio che si presentava in uno stato di regolare utilizzo quotidiano. Infatti, è stato riscontrato che l'immobile 02 veniva utilizzato per parte della sua estensione come struttura per anziani. Attualmente, invece, risulta libero e non utilizzato.

Si sottolinea il fatto che l'immobile 02 è composto da un unico corpo di fabbrica. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dell'immobile in oggetto rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.06, all'interno del quale è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

L'immobile 02 confina nel lato Ovest – Nord/Ovest con la via Sant'Anna e nel lato Nord/Est con il Subalterno 11 ricompreso nella medesima particella 162 del Foglio 109 del N.C.E.U. di Sassari. Il lato Est e il lato Sud dell'immobile in oggetto confinano con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 18 (B.C.N.C.).

Nell'apposito capitolo 12.3 “Consistenza dell'immobile 02”, ricompreso all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha determinato la consistenza commerciale dell'immobile 02 oggetto di perizia, calcolata a partire dal rilievo metrico condotto presso il fabbricato in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. Inoltre, il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene graficamente riportato nelle Tavole 9.1, 9.2 e 9.3 ricomprese nel più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo. La superficie commerciale dell'intero immobile 02 (Sant'Anna) oggetto di stima è pari a 2.997,62 mq.

Descrizione dell'immobile 02 (Sant'Anna)

L'immobile 02, denominato Sant'Anna, è ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, e risulta di proprietà della ***** fallita, denominata “*****”.

Tale immobile è costituito da un fabbricato con destinazione d'uso B/1 “Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme”, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15. All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 02 era l'unico immobile facente parte dell'intero complesso edilizio che si presentava in uno stato di regolare utilizzo quotidiano. Infatti, è stato riscontrato che l'immobile 02 veniva utilizzato per parte della sua estensione come struttura per anziani. Attualmente, invece, risulta libero e non utilizzato.

L'immobile 02 è composto da cinque piani fuori terra, precisamente piano terra, primo, secondo, terzo e quarto. Il prospetto Ovest – Nord/Ovest risulta edificato a filo strada e si affaccia nella via Sant'Anna. Il prospetto Nord/Est, invece, è in aderenza ad un altro fabbricato escluso dalla presente Procedura Fallimentare. Mentre i prospetti Sud ed Est – Sud/Est si affacciano nel cortile interno (Sub. 18 – B.C.N.C.). Il cortile sopra citato risulta in comunione con l'intero complesso edilizio e con altre unità immobiliare escluse dalla presente Procedura Fallimentare. Il suo accesso è garantito da un cancello carrabile installato nella Via Padre Taddei al civico n° 1/A. Tale ingresso carrabile è visibile nelle immagini n° 001 e n° 002 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica immobile 03.

La tipologia costruttiva prevalente che costituisce il fabbricato risulta omogenea con una struttura portante di tipo misto, realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre il solaio di copertura è piano, del tipo tradizionale in laterocemento.

Il fabbricato è dotato di tre vani scala, denominati A, B e C. In particolare, il vano scala denominato A è ubicato in prossimità dell'ingresso dell'immobile al piano terra, corrisponde con il vano scala principale in quanto più ampio, ed è dotato di ascensore. Tale vano scala collega tutti i piani, a partire dal piano terra sino alla terrazza ubicata al piano quinto, mentre, l'ascensore arriva sino al piano quarto. Il vano scala B, invece, risulta ubicato a Sud rispetto al vano scala A. È di medie dimensioni e collega tutti i piani, dal piano terra al piano quarto, ad esclusione della terrazza. Infine, il vano scala C, ubicato nella zona Nord dell'immobile rispetto al vano scala principale, è di dimensioni più ridotte rispetto ai precedenti due vani scala descritti, e collega solo il piano primo con il piano secondo. L'accesso diretto alla terrazza di copertura è garantito, quindi, unicamente mediante il vano scala principale denominato A.

Per ogni doveroso approfondimento circa i tre vani scala sopra citati, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica Immobile 02 Sant'Anna, in particolare delle immagini n° 034 e n° 242 per quanto riguarda il vano scala A, delle immagini n° 055, n° 112 e n° 185 per quanto concerne il vano scala B, e alla consultazione delle immagini n° 122, n° 123, n° 124 e n° 136 per quanto riguarda il vano scala C.

I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile. L'accesso principale dell'immobile 02 è teoricamente previsto dal prospetto Ovest-Nord/Ovest precisamente dalla via Sant'Anna, mediante un infisso a doppia anta ricompreso al centro di una maggiore ampia vetrata realizzata con telaio in alluminio elettrocolorato. Tale ingresso è inquadrato nelle immagini n° 039, n° 045 e n° 391 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna. Di fatto, durante i sopralluoghi effettuati sul posto, si è potuto riscontrare che tale ingresso non veniva utilizzato. L'accesso all'immobile 02 avviene dal prospetto opposto alla via Sant'Anna, ovvero dal prospetto Est-Sud/Est del fabbricato, precisamente dal cortile interno, il quale è visibile nelle immagini n° 035, n° 046 e n° 381 del sopra citato Allegato A.02.

Gli infissi degli ambienti interni di tutti i piani si affacciano in parte sulla via Sant'Anna (prospetto Ovest – Nord/Ovest) e in parte sul cortile interno (prospetto Est – Sud/Est).

Dall'ingresso al piano terra sopra citato, verso la zona Nord dell'immobile 02, è presente un locale che ospita i distributori automatici di cibi e bevande, accessibile dalla sala d'attesa. Successivamente a tale vano sono presenti due spogliatoi e due wc, oltre ai relativi disimpegni di collegamento. Gli spogliatoi sono dotati di armadi metallici tipici di questi ambienti, mentre all'interno dei bagni è presente il wc e il lavabo. Tra il disimpegno 06 e il disimpegno 08 è presente una separazione realizzata mediante una porta del tipo tagliafuoco con maniglia antipánico. Tale infisso rappresenta la separazione della zona ubicata all'estremo Nord del piano terra, nella quale sono presenti quattro uffici, un ripostiglio e un bagno. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, mentre negli uffici sono presenti tavoli, scrivanie, sedie e armadi. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 033 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Il blocco centrale del piano terra che va dal vano scala A al vano scala B è composto dalla Sala d'attesa, dalla centrale elettrica, dal locale lavanderia, dal bagno 03 e dalla cucina 01. I suddetti vani sono inquadrati nelle immagini comprese tra la n° 038 e la n° 056 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Dal vano scala B verso Sud, si sviluppa la zona delle camere riservate agli ospiti della struttura integrata per anziani. In quest'area è presente la Sala da pranzo 01, dieci camere, due bagni e un ufficio. All'interno della sala da pranzo 01 sono presenti tavoli, sedie e divani. L'ufficio 01, al momento dei sopralluoghi, veniva utilizzato per la gestione e distribuzione dei farmaci agli ospiti della struttura. Il Bagno 01 è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia mobile per disabili. Mentre il Bagno 04 è dotato di wc, lavabo e doccia a pavimento. Le dieci camere hanno una superficie variabile, e al loro interno è presente in linea generale un letto, un comodino, un armadio, una sedia, un piccolo tavolo (o scrivania) e un lavabo. Si precisa che in alcune stanze sono presenti due letti.

Il piano terra ha un ulteriore collegamento con l'esterno, precisamente dal disimpegno 01, posto tra la camera 01 e la camera 02. In tale ambiente è presente una porta a vetri installata nel prospetto Est del fabbricato, la quale si affaccia sul cortile.

La zona sopra citata è visibile nelle immagini comprese tra la n° 057 e la n° 090 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano terra dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in particolare delle tavole 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4.

Al piano terra sono presenti tre ulteriori locali, accessibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato, precisamente dal prospetto Est, lato cortile. Tali vani corrispondono con un locale di deposito, ubicato nell'angolo Nord/Est del fabbricato, ad un locale caldaia e alla centrale idrica, ubicati grossomodo nel centro dell'immobile, confinanti a Sud del vano scala A. Tali vani tecnici e i prospetti dell'intero immobile 02, sono ampiamente visibili nelle immagini comprese tra la n° 379 e la n° 392 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per quanto concerne i restanti piani, ovvero piano primo, secondo, terzo e quarto, la compartimentazione interna è grossomodo simile al piano terra, ma gli ambienti presenti in tali piani sono esclusivamente destinati a camere e bagni, oltre alla cucina, alla sala da pranzo, ai vani scala e ai disimpegni.

In particolare, al piano primo sono presenti 20 camere di cui 2 con bagno privato interno e queste ultime sono posizionate all'estremo Nord del piano. I bagni interni alle camere sono entrambi dotati di wc, bidet e lavabo. In uno è presente il piatto doccia, mentre nell'altro la vasca da bagno. Le 20 camere presenti al piano primo hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti quattro bagni dislocati nel piano primo a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera.

Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli del piano terra, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili.

All'interno della sala da pranzo 02 sono presenti tavoli, sedie e divani, mentre nell'ambiente denominato cucina 02 è presente una piccola cucina, una lavastoviglie e un mobile che integra un lavandino in acciaio.

Il piano primo si completa con una terrazza ubicata all'estremo Sud del piano, nella quale è ubicata la scala esterna antincendio, e con due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato.

Si precisa che tali balconi risultano inaccessibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Inoltre, al piano primo è presente una veranda accessibile dal disimpegno 12, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano primo è visibile nelle immagini comprese tra la n° 099 e la n° 134 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano primo dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in particolare delle tavole 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4.

Al piano secondo, invece, sono presenti 18 camere di cui 4 con bagno privato interno, posizionate nella zona Nord del piano. I bagni interni alle camere sono dotati di wc, bidet e lavabo. In alcuni è presente il piatto doccia, mentre in altri la vasca da bagno. Le 18 camere presenti al piano primo hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti tre bagni dislocati tra la zona centrale e la zona Sud del piano primo a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera. Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli del piano terra, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili.

La sala da pranzo 03 non è dotata di tavoli, sedie e divani, in quanto il piano secondo è prevalentemente inutilizzato. Mentre, nell'ambiente denominato cucina 03 è presente un frigorifero e un lavandino.

Nel prospetto Sud del piano secondo è ubicata la scala esterna antincendio. Inoltre, sono presenti due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato.

Si precisa che anche in questo piano i balconi risultano inaccessibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Anche al piano secondo è presente una veranda accessibile, in questo caso, dal disimpegno 18, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano secondo è visibile nelle immagini comprese tra la n° 135 e la n° 222 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano secondo dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in particolare delle tavole 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4.

Al piano terzo sono presenti 18 camere di cui 5 con bagno privato interno e queste ultime sono posizionate nella zona Nord del piano. I bagni interni alle camere sono dotati di wc, bidet e lavabo. In alcuni è presente il piatto doccia, mentre in altri la vasca da bagno. Le 18 camere presenti al piano terzo hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti quattro bagni dislocati nel piano terzo a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera. Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli del piano terra, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili.

La sala da pranzo 04 è dotata di tavoli, sedie e divani, mentre, nell'ambiente denominato cucina 04 è presente una lavastoviglie, una piccola cucina e un lavandino.

Nel prospetto Sud del piano terzo è ubicata la scala esterna antincendio. Inoltre, sono presenti due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato. Anche in questo caso si precisa che tali balconi risultano inaccessibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Al piano terzo, al pari del primo e secondo, è presente una veranda accessibile, in questo caso, dal disimpegno 24, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano terzo è visibile nelle immagini comprese tra la n° 223 e la n° 260 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano terzo dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione delle tavole 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4 contenute nell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Al piano quarto sono presenti 18 camere di cui 5 con bagno privato interno e queste ultime sono posizionate nella zona Nord del piano. I bagni interni alle camere sono dotati di wc, bidet e lavabo. In alcuni è presente il piatto doccia, mentre in altri la vasca da bagno. Le 18 camere presenti al piano quarto hanno una superficie variabile, sono di tipologia singola o doppia e sono prevalentemente dotate di letto, comodino, scrivania, armadio, sedia e lavabo (nelle stanze prive di bagno interno privato). Inoltre, sono presenti quattro bagni dislocati nel piano quarto a servizio delle stanze non dotate di bagno privato in camera. Le dotazioni di tali bagni sono le medesime di quelli ubicati negli altri piani descritti, ovvero wc, bidet, lavabo e in alcuni la doccia mobile per disabili. La sala da pranzo 05 è dotata di tavoli, sedie e divani, mentre, nell'ambiente denominato cucina 05 è presente una lavastoviglie, una piccola cucina e un lavandino.

Nel prospetto Sud del piano quarto è ubicata la scala esterna antincendio. Inoltre, sono presenti due balconi posti nel prospetto Est, lato cortile, accessibili dalle camere che si affacciano su quel lato.

Come nei casi precedentemente descritti tali balconi risultano inagibili in quanto particolarmente fatiscenti. Il loro accesso dalle camere è inibito mediante l'installazione di listelli di legno nelle porte finestre, che impediscono l'uscita.

Inoltre, al piano quarto è presente, come nei piani dal primo al terzo, una veranda accessibile dal vano denominato in questo caso, disimpegno 30, la quale è posizionata sopra l'ingresso dell'immobile posto al piano terra, lato via Sant'Anna.

Il piano quarto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 261 e la n° 360 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione e la superficie degli ambienti sopra citati, ubicati al piano quarto dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, specialmente alle tavole 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4.

Inoltre, nell'immobile 02 è presente il lastrico solare di copertura, ubicato al piano quinto e accessibile esclusivamente mediante la scala A. Tale terrazza si estende per una superficie pari a circa 550,00 mq. Di fianco al vano scala di accesso alla terrazza è presente il vano motori relativo all'ascensore della scala A.

Quanto sopra descritto è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 361 e la n° 378 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 Sant'Anna.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'ingresso principale dell'immobile, ubicato nel prospetto lato strada, consiste in un infisso a doppia anta ricompreso al centro di una maggiore ampia vetrata realizzata con telaio in alluminio elettrocolorato e vetro opaco.

Alla data di sopralluogo, tale ingresso è risultato inutilizzato ed interdetto al passaggio del personale e dei visitatori della struttura integrata per anziani. L'ingresso abitualmente utilizzato, è posto invece nel prospetto opposto dell'edificio e consente l'accesso dal cortile interno del complesso edilizio La ***** in cui è ricompreso l'edificio Sant'Anna.

Tale ingresso è costituito da una porta a giorno con telaio in metallo e vetro singolo, a doppia anta a bandiera con chiusura a battente. Inoltre tale infisso è dotato nella parte interna di maniglia antipanico. Un altro ingresso è posizionato nella zona Sud-Ovest dell'edificio e consente l'ingresso da via Sant'Anna direttamente nella zona dell'edificio occupata dagli uffici amministrativi della struttura. Quest'ultimo ingresso è realizzato tramite un grande portone in legno di buona fattura.

Un quarto ingresso, riservato presumibilmente al personale dipendente della struttura, è posto nella sua zona Sud e permette il collegamento tra il cortile interno ed il disimpegno 01. Tale ingresso è regolato dalla presenza di una porta a giorno con telaio in metallo a doppia anta di cui una fissa ed una a bandiera con chiusura a battente, dotata di maniglia antipanico.

In sede di sopralluogo è stato appurato che l'ingresso principalmente utilizzato risulta essere quello ubicato nella zona centrale dell'edificio, sul prospetto che si affaccia nel cortile interno del complesso edilizio.

La pavimentazione interna dell'intero immobile non risulta omogenea tra i vari piani e tra i vari ambienti che compongono lo stabile. In una buona parte del piano terra, la pavimentazione è costituita da marmette prefabbricate disposte in maniera parallela all'andamento delle pareti verticali. Questa pavimentazione, presumibilmente, risale all'epoca dell'edificazione, tenendo conto anche del grado di usura e consumo rilevato in sede di sopralluogo.

In una parte degli ambienti, localizzati specialmente nella zona Nord-Est del piano terra dell'edificio Sant'Anna, la pavimentazione è costituita da elementi in gres porcellanato di forma quadrata e colori differenti tra i vari ambienti esaminati con posa parallela all'andamento delle pareti verticali.

Questo tipo di pavimentazione è stato posato, verosimilmente, in occasione di manutenzioni straordinarie eseguite, tempo addietro, sullo stabile.

Nei restanti piani, la pavimentazione utilizzata nelle camere, nei disimpegni e nelle aree comuni è costituita da quella originale, ovvero marmette prefabbricate disposte in maniera parallela all'andamento delle pareti verticali.

Tutti i bagni, sia quelli comuni che quelli accessibili esclusivamente da alcune camere per gli ospiti, riportano una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma rettangolare o quadrata, di varie dimensioni a seconda del vano esaminato e di colori variabili, tendenzialmente chiari, diversi tra i vari ambienti.

Negli ambienti esterni quali le verande ed i balconi, sono stati utilizzati elementi in gres porcellanato da esterni di forma quadrata e colore chiaro, posati in maniera parallela all'andamento dei parapetti. Si segnala che non è stato possibile esaminare a fondo specialmente i balconi posti sul prospetto Nord-Ovest dell'edificio in quanto il loro ingresso è interdetto poiché particolarmente fatiscenti.

La pavimentazione dei locali tecnici, accessibili esclusivamente dall'esterno dell'edificio, è realizzata con l'utilizzo in alcuni casi delle marmette prefabbricate utilizzate anche nei diversi vani del fabbricato, e, in altri casi, da elementi in monocottura, tipico della destinazione d'uso di tali ambienti.

Le scale presenti nei tre vani scala che permettono il collegamento verticale tra i diversi piani dell'edificio sono rivestite da marmo di colore bianco. Nelle pedate delle scale sono state applicate delle strisce antiscivolo adesive di colore nero.

Le porzioni inferiori delle pareti verticali riportano un battiscopa in gres porcellanato di colore scuro, danneggiato e fortemente usurato in diversi punti.

Invece, le pareti dei bagni riportano un rivestimento ceramico realizzato tramite la posa di piastrelle in gres porcellanato di forma quadrata o rettangolare, secondo l'ambiente esaminato, e di colore bianco o chiaro a seconda del vano.

Nella maggioranza dei casi questo rivestimento arriva ad una quota pari a circa 2,50 m dal piano di calpestio. Anche le diverse cucine ubicate nei quattro piani in cui si sviluppa il fabbricato, riportano un rivestimento omologo a quello rilevato nei bagni.

Nelle camere sprovviste di bagno riservato sono stati posizionati dei lavabi su una parete dotata di rivestimento ceramico in genere opposta alla parete in cui sono posizionate le finestre del vano.

Le pareti che non dispongono di un rivestimento ceramico sono intonacate e tinteggiate con pittura da interni di colore chiaro.

Allo stesso modo i soffitti dei vani interni dell'edificio Sant'Anna risultano intonacati e tinteggiati con pittura da interni di colore bianco.

In sede di sopralluogo è stata rilevata l'altezza dei vani ricompresi all'interno del fabbricato che si attesta ad una quota di circa 3,00 m misurati dal piano di calpestio.

Gli infissi interni che regolano il passaggio tra i vani interni dell'edificio, sono prevalentemente in legno ad ante cieche, alcuni dotati di vetrata. Sono presenti diversi infissi tagliafuoco dotati di maniglione antipanico, soprattutto in corrispondenza dei diversi accessi ai disimpegni. Anche gli accessi alla scala antincendio, posizionati all'estremità Nord-Est dell'edificio, nei piani dal primo al quarto, sono regolati da porte tagliafuoco a due ante, dotate di maniglie antipanico.

Gli infissi esterni sono prevalentemente a doppia anta, con telaio in legno e vetro singolo. Gli accessi dei balconi sono regolati dalla presenza di porte finestre con telaio in legno e vetro singolo, a due o tre ante a bandiera con chiusura a battente. Le stesse porte finestre sono presenti negli accessi al cortile interno dai vani ubicati al piano terra dell'edificio.

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

Si sottolinea che solamente il piano terra dell'edificio è risultato, alla data di sopralluogo, in piena efficienza mentre il primo ed il secondo piano sono risultati parzialmente utilizzati per ospitare i degenti giudicati autosufficienti. Il terzo e quarto piano sono utilizzati esclusivamente come locali di deposito di beni di varia natura.

Nonostante ciò, le stanze dislocate tra i vari piani, utilizzate o meno, sono arredate e corredate di letti, armadi e comodini. I bagni presenti nell'immobile 02 sono tutti dotati di sanitari risultati funzionanti per quanto estremamente datati e usurati.

L'unica eccezione è risultata quella riguardante il bagno accessibile esclusivamente dalla camera 79 ubicata al quarto piano.

Tale ambiente è risultato vittima di un'infestazione di piccioni causata da un'apertura prolungata ed incustodita della finestra che ha generato l'ingresso di un numero cospicuo di volatili che sono stati in grado di nidificare.

Questa infestazione di piccioni ha causato l'accumulo dei loro escrementi su tutta la camera ed i suoi arredi, e su tutti i sanitari del bagno, rendendo questi due ambienti in condizioni precarie dal punto di vista igienico-sanitario.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.02 – Documentazione fotografica Immobile 02 Sant'Anna e alle tavole contenute all'interno del più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo è stato rilevato un quadro di sezionamento e protezione che, presumibilmente, comanda l'impianto elettrico generale installato nell'edificio, posizionato nel vano del piano terra denominato Centrale elettrica. Altri quadri elettrici sono stati rilevati su tutti i piani in cui si sviluppa l'edificio, riservati al controllo della parte di impianto elettrico presente al relativo piano.

Dal quadro generale si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari quadri intermedi e i punti di utilizzazione prevalentemente mediante tubi corrugati interni alla muratura, ma in alcuni casi sono state riscontrate delle linee elettriche esterne alla muratura, realizzate mediante canaline in pvc.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici, le cucine ed i lavabi installati nelle camere degli ospiti prive di bagno riservato.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in fase di sopralluogo sia stata rilevata la presenza di qualche scaldacqua elettrico presente in alcuni bagni, che presumibilmente garantiva la produzione dell'acqua calda sanitaria. Inoltre, è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento comprensivo di caldaia installata nel Locale Caldaia che alimenta i termosifoni installati nelle camere dei vari piani.

Sono stati anche rilevati alcuni split di condizionamento, sia a pavimento che a parete, collegati a unità esterne installate sulle pareti dei prospetti interni.

Infine, si segnala che è stata riscontrata la presenza dell'impianto antincendio, la cui centrale idrica è ubicata al piano terra, ed è idraulicamente collegata alla rete di spegnimento incendi fissa dislocata ai piani ed esternamente.

Il vano scala A è dotato di ascensore, che risulta l'unico presente nell'intera costruzione. Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento, per quanto essendo la struttura in funzione, seppur parzialmente, è verosimile ritenere che gli impianti fossero tutti in grado di essere utilizzati.

STATO D'USO: L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti presenti nell'immobile e sopra menzionati, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il corretto funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come gran parte dell'unità immobiliare sia inutilizzata da svariato tempo e perciò, non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Come anticipato nelle pagine precedenti, le uniche zone dell'immobile 02, utilizzate al momento del sopralluogo, risultavano essere gli uffici amministrativi, le aree comuni e le camere per gli ospiti del piano terra ed alcune camere per gli ospiti e le aree comuni ubicate al primo e secondo piano del fabbricato. I pasti serviti agli ospiti della struttura venivano, alla data di sopralluogo, preparati nelle cucine ospitate nell'edificio Santa Luisa, facente parte dello stesso complesso edilizio La *****, che comprende anche il presente immobile.

All'interno dell'immobile 02 sono stati rilevati svariati fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazioni di acqua proveniente dall'esterno, i quali hanno reso in alcuni casi gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti. Anche le superfici esterne del fabbricato risultano sensibilmente usurate e danneggiate, in particolare nel parapetto della terrazza.

Inoltre, è stato riscontrato che i vani, specialmente al terzo e quarto piano, venivano utilizzati come rimessa per beni di svariata natura, spesso accumulati in maniera caotica. In particolare la camera 79 ubicata al quarto piano dell'edificio è stata vittima di un'infestazione di volatili, nello specifico piccioni, dovuta al suo inutilizzo ed all'apertura incustodita per diverso tempo della finestra. Questa infestazione ha causato un accumulo di guano di piccione su tutta la camera ed i suoi arredi e sui servizi sanitari installati nel bagno comunicante, pregiudicando gravemente le condizioni igienico sanitarie dei due vani. Questi due ambienti necessitano di una radicale pulizia e sanificazione delle superfici effettuate da una ditta specializzata. Le condizioni di questi due ambienti rilevate in sede di sopralluogo sono apprezzabili nelle foto comprese tra la n. 324 e la n. 328 dell'Allegato A – Documentazione fotografica Immobile 02 Sant'Anna.

Infine, si segnala che i diversi balconi posizionati sul prospetto Est, che si affaccia sul cortile interno, non sono stati oggetto di ispezione durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente. Infatti, tali balconi sono stati, verosimilmente, giudicati fatiscenti ed il loro ingresso dai diversi vani dell'edificio è risultato interdetto.

Alla luce delle fattispecie esposte nel presente paragrafo, gli ultimi anni di parziale utilizzo del presente immobile hanno progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria a carattere radicale dell'intero stabile.

Considerata la datata realizzazione del fabbricato in oggetto, non si esclude la presenza di elementi in cemento amianto, come collettori fognari, colonne montanti o altri elementi. Tale presenza non è stata accertata in fase di sopralluogo ma, cautelativamente, lo scrivente intende segnalare tale possibilità.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della ***** ***** fallita, denominata "*****" ed è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte del Direttore della struttura, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

QUESITO 4

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

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

L'immobile 01 (Santa Luisa) ricade nella zona urbanistica omogenea A, sottozona A1 – *“tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico”*. L'immobile 02 (Sant'Anna), invece, ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – *“strutture socio assistenziali”*.

Infine, l'immobile 03 (ex asilo) e l'immobile 04 (San Vincenzo), ricadono nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*. Analizzando le tavole della zonizzazione, tali immobili ricadono all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto.

Per maggiori approfondimenti circa l'esatta individuazione di tutti gli immobili in oggetto, all'interno delle zone urbanistiche sopra menzionate, si rimanda alla consultazione dell'inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

In particolare, la disciplina riguardante la zona urbanistica G, sottozona G1.2.2 – *“strutture socio assistenziali”*, nella quale ricade l'immobile 02 oggetto di valutazione, viene trattata all'interno degli articoli 53, 54 e 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari. L'intero studio urbanistico svolto dallo scrivente è consultabile nel capitolo 2 – *“Caratteristiche Urbanistiche”* presente all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

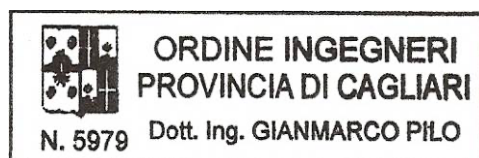
QUESITO 5

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

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Nonostante tutti gli immobili che compongono il complesso edilizio in oggetto sono ubicati all'interno del medesimo lotto di terreno, presentano una differente storia urbanistica ed amministrativa, in quanto ricadono in zone urbanistiche differenti e sono stati edificati in periodi differenti. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi agli immobili riconducibili al maggiore complesso edilizio. All'interno del capitolo 11 – “Storia urbanistica e amministrativa degli immobili”, presente nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha presentato l'analisi delle Concessioni e dei titoli Edilizi reperiti presso l'U.T.C. di Sassari, relativi a tutti gli immobili ricompresi nel complesso immobiliare, reperiti in parte presso lo sportello edilizia privata e in parte presso lo sportello SUAPE. Tale analisi è stata effettuata suddividendo i titoli edilizi per ogni singolo immobile e riportandoli in ordine cronologico. Nel seguito, per brevità, si riportano esclusivamente i titoli riconducibili all'immobile oggetto di valutazione, ovvero l'immobile denominato 02 (Sant'Anna).

Titoli edilizi dell'Immobilabile 02 (Sant'Anna)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 02, è la Licenza di Costruzione n° 46 del 02/04/1962, con protocollo n° 015459 del 19/09/1961, la quale ha come oggetto l'edificazione di un “*Edificio per cronici e derelitti – nuova costruzione*”.



La seconda pratica reperita, invece, sempre relativa all'immobile 02, è la Licenza di Costruzione n° 190 del 18/05/1981, la quale ha come oggetto la realizzazione di un *“Impianto di due caldaie pressurizzate per il riscaldamento a termosifone di un fabbricato dell'Istituto”*.

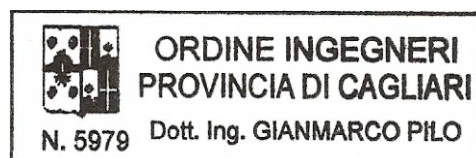
La terza pratica corrisponde ad una mancata SCIA che ha come oggetto la *“Manutenzione straordinaria immobile sito in via Padre Serafino Taddei”*, ed è identificata dalla pratica edilizia n° D_2016_488, protocollo n° GE/2016/0087717 del 28/06/2016. In tale fascicolo è presente un primo rapporto dell'istruttoria redatto dall'Ufficio Edilizia Privata di Sassari, dal quale si evince il fatto che l'istanza in oggetto presenta carenze documentali. Tali carenze sono ben dettagliate all'interno del suddetto rapporto.

È presente, inoltre, una seconda comunicazione redatta dall'U.T.C. di Sassari, redatta in data 10/08/2016, nella quale vengono elencate le stesse carenze evidenziate nella precedente comunicazione e inoltre, viene comunicato alla ***** *, quanto di seguito riportato: *“Con riferimento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'oggetto, per quanto previsto dalla L. 241/90 così come modificata dalla Legge 124/2015 e dal D.P.R. 380/2001, si dispone il divieto di prosecuzione dei lavori al fine di perfezionare la S.C.I.A. in oggetto, fino alla produzione della sottoelencata documentazione integrativa, occorrente per la sua definizione”*.

Per quanto concerne l'immobile 02, sono state reperite tre ulteriori pratiche presso lo sportello SUAPE del Comune di Sassari.

La prima pratica SUAPE ha come oggetto la *“COMUNICAZIONE DI MANCATA SCIA DEL FABBRICATO SITO IN VIA PADRE SERAFINO TADDEI N. 1, SASSARI”*. È stata presentata in data 24/06/2016, codice univoco SUAP n° 42, protocollo n° 87717 del 28/06/2016.

La seconda pratica reperita al SUAPE del Comune di Sassari ha come oggetto la



“compartimentazione scala fra 1°e 2° piano a mezzo di parete R60 e porta REI come da richiesta comando vigili del fuoco di Sassari”, ed è stata presentata in data 30/11/2018, codice univoco SUAPE n° 25579. In tale pratica si evince una richiesta da parte dell’U.T.C. di Sassari di regolarizzazione relativa alla documentazione presentata, con avviso di irricevibilità. Non sono presenti ulteriori integrazioni a riguardo. Pertanto, si presume che tale titolo non sia mai stato autorizzato.

La terza ed ultima pratica reperita al SUAPE relativa all’immobile 02, ha come oggetto la “*COMUNICAZIONE PER MANCATA C.I.L.A. PER OPERE DI MANUTENZIONESTRAORDINARIA INTERNA ESEGUITE NELL'EDIFICIO CON ACCESSO DALLAVIA SANT'ANNA*”, presentata in data 29/07/2019, protocollo n° 128993 del 31/07/2019.

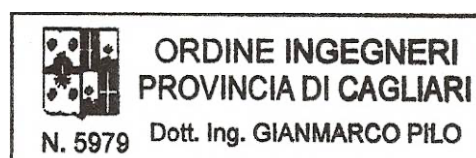
Si precisa che quest’ultimo titolo edilizio, coincide con l’ultimo stadio progettuale assentito relativo all’immobile 02, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l’accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l’U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell’immobile in oggetto.

Eventuali abusi dell’Immobile 02 (Sant’Anna)

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

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole ricomprese all’interno del più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell’Allegato C.02 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e



dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno, modificando così la compartimentazione interna. Inoltre, un'ulteriore differenza rilevata, riguarda la scala antincendio installata nel prospetto Sud dell'edificio. Tale scala, infatti, non risulta rappresentata nelle planimetrie catastali depositate. Le destinazioni d'uso dei singoli ambienti risultano grossomodo coerenti tra quanto rilevato sui luoghi e quanto indicato negli elaborati catastali. Mentre, la scala interna denominata "vano scala C", la quale collega il piano primo al secondo, nella planimetria catastale è rappresentata con una conformazione differente da quanto rilevato sui luoghi.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria B/1 "Collegi e convitti; educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme", e coincide in linea generale con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Le incongruenze rilevate non risultano essere sostanziali ma unicamente formali e dunque suscettibili di sanatoria.

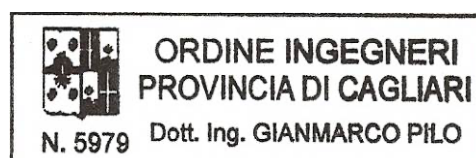
Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 4.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

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 l'immobile oggetto di perizia.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza nel capitolo 11 "Storia amministrativa e urbanistica degli immobili", occorre tener conto delle tavole relative alla pratica SUAPE ha come oggetto la "COMUNICAZIONE PER MANCATA C.I.L.A. PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERNA ESEGUITE NELL'EDIFICIO CON ACCESSO DALLA VIA SANT'ANNA", presentata in data 29/07/2019, protocollo n° 128993 del 31/07/2019.

Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio, coincide con l'ultimo stadio progettuale



assentito relativo all'immobile 02, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Tale pratica edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.02.2 – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Mentre, per quanto riguarda le planimetrie relative allo stato reale, si rimanda alla consultazione delle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturenti dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come ci siano delle lievi difformità assimilabili a quelle precedentemente analizzate a livello catastale.

In particolare, alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno, modificando così la compartimentazione interna. Inoltre, si sottolinea che tra gli elaborati progettuali analizzati, inerenti al titolo edilizio in oggetto, non è stata reperita la planimetria della terrazza ubicata al piano quinto. Nella realtà, tale terrazza è accessibile dal vano scala denominato "A", e in tale piano è presente la sala motori dell'ascensore installato nell'immobile.

Le destinazioni d'uso dei singoli ambienti risultano grossomodo coerenti tra quanto rilevato sui luoghi e quanto indicato nelle planimetrie progettuali dei vari piani dell'immobile.

Lo scrivente sottolinea il fatto che, le incongruenze rilevate, oltre ad eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risultano comunque di lieve entità.

Pertanto, tali differenze sono ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrano nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

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

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

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile in oggetto risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

In particolare, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare lo scrivente ha riportato uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 20.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica 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 l'immobile oggetto di perizia.

Lo scrivente ritiene doveroso sottolineare che le bonifiche urbanistiche e catastali sopra indicate, non sono sufficienti all'immediato utilizzo dell'intero stabile.

In particolare, oltre agli oneri sopra quantificati, relativi alle sanatorie urbanistiche e

catastali degli abusi formali, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio.

Pertanto, lo stato in cui versa attualmente l'immobile, non consente un immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso e attività.

A tale proposito lo scrivente anticipa sin d'ora il fatto che, la stima nel seguito riportata, relativa all'immobile 02 Sant'Anna, sarà una stima a valore di riproduzione deprezzato, in quanto, considerati i vincoli urbanistici della zona omogenea nella quale ricade lo stabile, non è facilmente consentito mutare l'attuale destinazione d'uso dell'immobile. In particolare, come meglio analizzato nel capitolo 2 "Caratteristiche urbanistiche" riportato nel presente Allegato D, l'immobile 02 Sant'Anna ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – *"strutture socio assistenziali"*.

In tale zona, quindi, non è consentito il cambio di destinazione d'uso, ad esempio, in residenziale o alberghiero, pertanto, in questa sede lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile considerando l'attuale destinazione d'uso. Tale caratteristica, quindi, impone inevitabilmente la metodologia di stima a valore di riproduzione deprezzato, a discapito di una ipotetica stima per trasformazione, la quale terrebbe in considerazione la completa ristrutturazione dello stabile. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

Per quanto concerne lo stato dell'immobile e gli interventi necessari, lo scrivente in data 24/02/2024 ha redatto una nota tecnica in merito agli adempimenti normativi amministrativi, sanitari, di sicurezza e di Prevenzione Incendi, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Inoltre, in riferimento agli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, lo scrivente ha analizzato dettagliatamente la relazione tecnica redatta in data 09/01/2024 dalla Dottorssa Lucia Notarangelo, professionista di settore, su commissione della Curatela fallimentare. Tale relazione ha come oggetto *"VALUTAZIONE IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI MINIMI STRUTTURALI, ORGANIZZATIVI E GESTIONALI"* ed è consultabile all'interno dell'Allegato M – Relazione sui requisiti minimi strutturali, organizzativi e gestionali.

Nella suddetta relazione viene inizialmente svolta l'analisi dei riferimenti normativi, e successivamente valutati i requisiti minimi suddividendo l'analisi in “*REQUISITI STRUTTURALI (dgr 53/7 del 29.10.2018)*”, “*REQUISITI ORGANIZZATIVI (Dgr 53/7 del 29.10.2018; Dgr 17 /06 del 07.05.2021; Dgr 10/37 del 16/04/2023; CCNL)*”, e “*REQUISITI GESTIONALI*”

Lo scrivente, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, ha analizzato la suddetta relazione. Alla luce di quanto analizzato, lo scrivente ribadisce ulteriormente che lo stato in cui versa attualmente l'immobile, non consente un suo immediato utilizzo. È evidente che l'immobile allo stato attuale è carente sia dal punto di vista impiantistico, che dal punto di vista igienico sanitario, oltre che per quanto concerne la normativa antincendio. Lo scrivente ritiene congrui i valori minimi determinati approssimativamente dalla Dott.ssa. Notarangelo, per quanto concerne il risanamento e l'adeguamento dello stabile alle attuali norme vigenti, i quali ammontano complessivamente a non meno di 570.000,00 €. 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 l'immobile oggetto di perizia.

Si precisa ulteriormente che la suddetta relazione non indica esattamente l'edificio oggetto di analisi, ma considerando il fatto che l'immobile 02 (Sant'Anna) risultava l'unico in esercizio, è presumibile che la quantificazione sopra indicata riguarda esclusivamente tale immobile 02 oggetto della presente relazione di perizia.

Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, oltre alla somma relativa all'acquisto dello stabile, nel seguito determinata, dovrà tenere debitamente conto di tutti gli interventi di cui necessita l'immobile, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al suo regolare utilizzo e alla relativa messa in esercizio dell'attività.

Quanto sopra indicato è da intendersi del tutto sommario e indicativo. Qualsiasi intervento dovrà necessariamente essere condiviso con gli organi competenti e corredato di apposito progetto esecutivo dotato di relativo computo metrico estimativo.

Inoltre, per l'immobile 02 Sant'Anna è stata emessa una comunicazione in data 11/04/2024 da parte della polizia locale di Sassari, la quale ha come oggetto *“STATO DI PERICOLO PRESSO IL FABBRICATO CHE SI AFFACCIA SULLA VIA SANT'ANNA PER CADUTA CALCINACCI SULLA VIABILITA' PUBBLICA. Intervento dei VV.F. n°2277 del 04/03/2024.”*

Nella suddetta comunicazione, viene indicato quanto segue:

(...) “In data 04/03/2024, dalla facciata su via Sant'Anna del fabbricato di vs. proprietà, è avvenuto il distacco di grosse porzioni di materiale cementizio che hanno interessato la sottostante viabilità pubblica e solo per puro caso non hanno causato danni a cose e persone.

A seguito dell'intervento del Personale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari si è deciso di far apporre, in prossimità del crollo, di apposita transennatura a protezione degli spazi pubblici e in attesa di vs. intervento risolutivo.

Ad oggi alcuna opera di messa in sicurezza è stato realizzato, permanendo la situazione di pericolo rilevata; la facciata si presenta in pessime condizioni manutentive, con evidenti segnali di possibili ulteriori cedimenti per cui necessita di urgenti e non più procrastinabili interventi di messa in sicurezza definitiva.

*Stante quanto sopra rilevato, si intima alla S.V., all'**immediata attivazione** affinché vengano poste in essere tutte quelle operazioni necessarie per mettere in sicurezza la facciata del fabbricato” (...)*

QUESITO 6

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

A seguito delle opportune ricerche e analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente sottolinea il fatto che non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica, di cui alla direttiva 2002/91/CE, e alcun certificato di prevenzione incendi, per quanto concerne l'immobile 02 (Sant'Anna).

A tale proposito si precisa che l'immobile 02 risulta attualmente inutilizzato, e non possiede i requisiti igienico sanitari e antincendio, per l'eventuale riutilizzo come centro per l'assistenza degli anziani. In tal caso, necessiterebbe di una completa e importante ristrutturazione, oltre alla messa a norma sia degli ambienti interni che di tutti gli impianti presenti.

Come analizzato nelle pagine precedenti, lo scrivente ha determinato sommariamente gli oneri necessari per il ripristino degli elementi dell'immobile 02 non a norma, i quali verranno decurtati dal valore economico di mercato.

Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, oltre alla somma relativa all'acquisto dello stabile, nel seguito determinata, dovrà tenere debitamente conto di tutti gli interventi di cui necessita l'immobile, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al suo regolare utilizzo e alla relativa messa in esercizio dell'attività, anche in riferimento alla prestazione energetica e alla prevenzione incendi del fabbricato.

QUESITO 7

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

A seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente ha dedotto che, per quanto concerne l'immobile 02 (Sant'Anna), oggetto della presente relazione di perizia, attualmente non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

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

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

Inoltre, durante le operazioni peritali lo scrivente ha intrapreso il percorso di valutazione del potenziale interesse storico culturale degli immobili e dei beni mobili in capo alla ditta fallita, con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Culturali e Paesaggistici. Tale ente, con nota del 01/12/2025 n° 0024432-P, ha espresso il seguente parere relativo all'immobile 02 (Sant'Anna) oggetto della presente trattazione:

(...)

*“Considerato che la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna nella seduta del 24.11.2025, acquisita la documentazione trasmessa dall’Ente richiedente e valutato il parere n. 17891 del 7.11.2025 della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell’art. 21 comma 3 lett. a) del D.P.C.M. n. 57 del 2024 ha verificato il **NON interesse culturale** per il seguente immobile:*

- *Sassari. Via S.Anna n. 34, immobile denominato Edificio S.Anna, (F. NCEU 109, Map. 162 sub. 15)” (...)*

Pertanto, alla luce di quanto sopra sinteticamente riportato, si ribadisce che, per quanto concerne l'immobile 02 (Sant'Anna), oggetto della presente relazione di perizia, attualmente non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 8

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

A seguito delle analisi svolte durante le operazioni peritali, lo scrivente ha reperito le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti nell'immobile 02 (Sant'Anna) oggetto della presente relazione di perizia.

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

A tale proposito si sottolinea il fatto che l'area cortilizia presente all'interno del complesso immobiliare, identificata con il Subalterno 18, rappresenta un Bene Comune Non Censibile agli immobili ad esso adiacenti. Per tale motivo, in fase di calcolo della superficie commerciale dell'immobile 02, non è stata assegnata al fabbricato alcuna area cortilizia esterna.

Lo scrivente sottolinea il fatto che il subalterno che identifica il cortile interno è un Bene Comune Non Censibile per i quattro subalterni che rappresentano i quattro fabbricati componenti il complesso edilizio. In caso di alienazione per lotti dovrà prevedersi la suddivisione del B.C.N.C. nei modi previsti dalla normativa in considerazione dello stato attualmente osservabile.

A tale proposito si sottolinea che all'interno della nota redatta dal Comune di Sassari in data 01/10/2024, in occasione dell'istanza inoltrata dallo scrivente inerente la verifica del vincolo di uso civico sull'intero complesso immobiliare, veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Tale cortile, come sopra anticipato, è attualmente un B.C.N.C. anche all'immobile 02 in oggetto (Sant'Anna).

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

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

QUESITO 9

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto. A tale proposito è stata svolta dallo scrivente, sin dall'inizio dello svolgimento delle operazioni peritali, un'accurata analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di aprile 2012).

L'accertamento originale delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

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

A tale proposito si precisa il fatto che l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto di una delle precedenti relazioni di perizia già depositate, è sin dal principio escluso dal perimetro vincolato da uso civico. Mentre, i restanti tre immobili che completano l'intero complesso immobiliare, compreso l'immobile 02 (Sant'Anna) in oggetto, risultavano originariamente gravati da tale vincolo.

Per ogni doveroso approfondimento circa la tematica in oggetto si rimanda alla consultazione del capitolo 8 – “Presenza di gravami” presente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

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

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

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

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

QUESITO 10

Fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di funzionamento;

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo è stato rilevato un quadro di sezionamento e protezione che, presumibilmente, comanda l'impianto elettrico generale installato nell'edificio, posizionato nel vano del piano terra denominato Centrale elettrica. Altri quadri elettrici sono stati rilevati su tutti i piani in cui si sviluppa l'edificio, riservati al controllo della parte di impianto elettrico presente al relativo piano.

Dal quadro generale si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari quadri intermedi e i punti di utilizzazione prevalentemente mediante tubi corrugati interni alla muratura, ma in alcuni casi sono state riscontrate delle linee elettriche esterne alla muratura, realizzate mediante canaline in pvc.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici, le cucine ed i lavabi installati nelle camere degli ospiti prive di bagno riservato.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in fase di sopralluogo sia stata rilevata la presenza di qualche scaldacqua elettrico presente in alcuni bagni, che presumibilmente garantiva la produzione dell'acqua calda sanitaria. Inoltre, è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento comprensivo di caldaia installata nel Locale Caldaia che alimenta i termosifoni installati nelle camere dei vari piani. Sono stati anche rilevati alcuni split di condizionamento, sia a pavimento che a parete.

Infine, si segnala che è stata riscontrata la presenza dell'impianto antincendio, la cui centrale idrica è ubicata al piano terra, e che il vano scala A è dotato di ascensore.

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

In riferimento alla parte conclusiva del quesito, lo scrivente sottolinea il fatto che gli impianti sopra descritti, se pur parzialmente utilizzati di recente, precisamente sino al termine dell'attività svolta nella struttura, risalente a qualche mese addietro, risultano oramai vetusti e non rispettano la normativa vigente in materia. Motivo per il quale, tra gli altri, è stata imposta la cessazione dell'attività di casa di riposo per gli anziani svolta all'interno dell'immobile 02 (Sant'Anna). Tale vetustà ha inevitabilmente azzerato il valore degli impianti presenti nello stabile. Inoltre, la tipologia degli impianti presenti, non consentirebbe comunque una loro asportazione volta ad una eventuale vendita separata mediante apposito lotto separato dall'immobile, in quanto direttamente funzionali al fabbricato.

QUESITO 11

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

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente, nel seguito, intende fornire un quadro riepilogativo relativo alla stima dell'immobile 02 (Sant'Anna) oggetto della presente relazione di perizia. In riferimento al presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che all'interno del sopra citato Allegato D – Stima immobiliare, è stato svolto un approfondito studio legato a tutte le qualità dimensionali e peculiari dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Tali qualità dell'immobile, concorrono a formarne il valore ai prezzi vigenti di mercato, oltre alla completa analisi sul metodo di stima, corredata dagli opportuni calcoli, sino alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

In sintesi, per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo analitico al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

Come meglio analizzato nel capitolo 2 “Caratteristiche urbanistiche” riportato nel presente Allegato D, l'immobile 02 Sant'Anna ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G1.2.2 – “*strutture socio assistenziali*”. In tale zona non è consentito il cambio di destinazione d'uso, ad esempio, in residenziale o alberghiero, pertanto, in questa sede lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile considerando l'attuale destinazione d'uso.

Tale caratteristica, quindi, impone inevitabilmente la metodologia di stima a valore di riproduzione deprezzato, a discapito di una ipotetica stima per trasformazione, la quale garantirebbe la valutazione dell'immobile con una destinazione d'uso maggiormente apprezzata dal mercato.

Lo scrivente precisa che la modifica della zona urbanistica omogenea nella quale ricade l'immobile in oggetto non è da ritenersi del tutto impossibile, ma è certamente una procedura attualmente ritenuta economicamente non vantaggiosa, in quanto caratterizzata da dei tempi di esecuzione ampiamente dilatati.

Le tempistiche per l'eventuale variante urbanistica, quindi, non sono compatibili con un investimento immobiliare destinato alla speculazione edilizia. Per tale ragione si ritiene maggiormente congruo, come sottolineato in precedenza, procedere con una stima dell'immobile mantenendo la medesima attuale destinazione d'uso.

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra esposto in forma sintetica, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, all'interno del quale è riportato l'intero procedimento di stima corredato dagli appositi calcoli e dalle doverose precisazioni e considerazioni al riguardo.

Inoltre, lo scrivente ribadisce ulteriormente che lo stato in cui versa attualmente l'immobile, non consente un suo immediato utilizzo. È evidente che l'immobile allo stato attuale è carente sia dal punto di vista impiantistico, che dal punto di vista igienico sanitario, oltre che per quanto concerne la normativa antincendio. All'interno del sopra citato Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha determinato gli oneri relativi alle bonifiche urbanistiche e catastali di cui necessita l'immobile, oltre agli oneri necessari al risanamento e l'adeguamento dello stabile alle attuali norme vigenti.

Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell'immobile, oltre alla somma relativa all'acquisto dello stabile, nel seguito determinata, dovrà tenere debitamente conto di tutti gli interventi di cui necessita l'immobile, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al suo regolare utilizzo e alla relativa messa in esercizio dell'attività.

In conclusione, alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, il valore di stima derivante dall'applicazione del metodo analitico di riproduzione deprezzato dell'immobile 02 (Sant'Anna), è pari a **1.604.555,33 €**.

Il suddetto valore dovrà essere decurtato degli oneri precedentemente determinati. In particolare, gli oneri relativi al risanamento e l'adeguamento dello stabile alle attuali norme vigenti ammontano complessivamente a non meno di 570.000,00 €. Mentre, gli oneri per le bonifiche progettuali e catastali ammontano complessivamente a 24.000,00 €. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno nel seguito detratti dal valore economico di mercato precedentemente calcolato mediante il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Inoltre, trattandosi di un unico fabbricato, tale bene viene considerato come lotto di vendita unico.

Quanto sopra indicato è da intendersi del tutto sommario e indicativo. Qualsiasi intervento dovrà necessariamente essere condiviso con gli organi competenti e corredato di apposito progetto esecutivo dotato di relativo computo metrico estimativo.

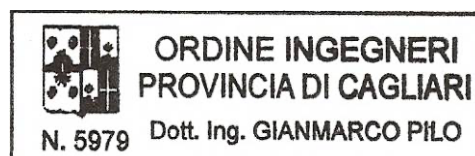
Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni testé effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato in ipotesi di continuità aziendale, ovvero in ipotesi di complesso immobiliare con destinazione di residenza sanitaria per anziani, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di riproduzione deprezzato, pari a:

$$€ 1.608.555,33 - € 594.000,00 = € 1.014.555,33$$

Valore di mercato dell'immobile 02 (Sant'Anna):

€ 1.014.555,33

(diconsi euro unmilionequattordicimilacinquecentocinquantacinque/33)



QUESITO 12

*Individuare i beni mobili presenti all'interno dei beni immobili di proprietà della fallita ***** provvedendo ad una loro descrizione (marca, modello, eventuale numero di matricola, stato del bene), alla loro commerciabilità (rilevando la presenza o meno del marchio CE) ed alla stima del loro valore attuale;*

In riferimento al presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che in merito ai beni mobili identificati all'interno dell'immobile 02 (Sant'Anna), è stata redatta un'apposita relazione di valutazione, con annesso inventario di tali beni. È stata inoltre effettuata la suddivisione dei beni mobili in appositi lotti di vendita. Pertanto, per maggiori approfondimenti in merito, si rimanda alla consultazione della relazione riferita ai beni mobili, di supporto alla presente trattazione.

QUESITO 13

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

La presente relazione di perizia, corredata da tutti gli Allegati di supporto, si ritiene ampiamente esaustiva in riferimento ai risultati delle indagini svolte durante le operazioni peritali, atti a fornire una compiuta e completa risposta ai quesiti peritali in oggetto.

QUESITO 14

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

In riferimento al presente quesito peritale, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica immobile 02 (Sant'Anna), all'interno del quale lo scrivente ha riportato le immagini elaborate durante il sopralluogo effettuato nel fabbricato oggetto della presente relazione di perizia.

QUESITO 15

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

Alla luce di quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che è stato redatto un apposito allegato con tutta la documentazione catastale relativa all'immobile 02 oggetto della presente relazione di perizia, reperita a seguito delle dovute ispezioni svolte durante le operazioni peritali. Tale documentazione è consultabile all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale ed è completo di visure catastali storiche, planimetrie, elenco e mappe subalterni, oltre all'estratto di mappa della zona in cui è ubicato il complesso immobiliare. Un'ulteriore analisi catastale è stata inoltre svolta in maniera dettagliata all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per qualsivoglia approfondimento.

L'esito dell'accesso agli atti svolto dallo scrivente durante le operazioni peritali è interamente riportato all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 02 – Sant'Anna), suddiviso in parte 1 e parte 2. Tale Allegato contiene tutti i titoli edilizi reperiti, relativi esclusivamente all'immobile 02 (Sant'Anna).

Inoltre, è possibile consultare le planimetrie dell'immobile in oggetto all'interno dell'Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, redatte dallo scrivente, derivanti dalle acquisizioni e dal rilievo metrico svolto dallo scrivente sui luoghi.

L'immobile 02 all'atto dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, risultava l'unico immobile regolarmente utilizzato e in attività, per gran parte della sua estensione. Attualmente, invece, anche l'immobile 02 (Sant'Anna) è del tutto libero e non utilizzato per alcuna attività, e, per tale motivo, non è stato reperito alcun contratto di locazione in merito.

Il fabbricato in oggetto è di proprietà della ***** fallita, denominata "*****" ed è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte del Direttore della struttura, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

In riferimento alla parte conclusiva del presente quesito, lo scrivente sottolinea che tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto, è stata regolarmente acclusa alla presente relazione di perizia, mediante appositi Allegati, coma da elenco riportato puntualmente nella parte conclusiva della trattazione.

QUESITO 16

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

Come previsto dal presente quesito peritale, lo scrivente ha redatto un apposito allegato, denominato Allegato H.02 – Scheda riassuntiva immobile 02 Sant'Anna, in cui viene riportata una scheda riepilogativa relativa all'immobile 02 oggetto della presente relazione di perizia.

In tale allegato sono stati riportati, come richiesto, gli identificativi catastali e una breve descrizione dell'immobile, estendendo tale scheda riassuntiva anche al valore finale di stima, di modo da ottenere un quadro generale completo.

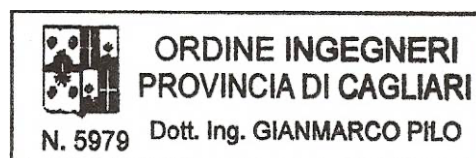
Per una maggiore ed approfondita analisi sull'immobile in oggetto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nonché dei vari Allegati redatti dallo scrivente a supporto della presente relazione di perizia, dai quali è scaturito il presente allegato.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, relativo alle analisi riguardanti l'immobile 02 (Sant'Anna), ricompreso nel maggiore complesso immobiliare ubicato nel centro cittadino di Sassari, a sua volta facente parte del più ampio patrimonio immobiliare della **** ***** fallita, denominata “***** *****”, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare in capo alla sopra citata **** fallita, saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative.

Sassari li 12/01/2026

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



Elenco degli Allegati:

Allegato A.02 – Documentazione fotografica (Immobile 02 – Sant’Anna);
Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 02 – Sant’Anna)
Parte 1 e Parte 2;
Allegato C – Documentazione catastale;
Allegato D – Stima Immobiliare;
Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo;
Allegato F – Ispezioni ipotecarie;
Allegato G – Inventario terre civiche;
Allegato H.02 – Scheda riassuntiva Immobile 02 – Sant’Anna;
Allegato I – Documentazione amministrativa;
Allegato L – Riscontro usi civici;
Allegato M – Relazione sui requisiti minimi strutturali, organizzativi e gestionali;
Allegato N – Intimazione Polizia Locale edificio Sant’Anna;
Allegato O – Certificazione notarile;
Allegato P.02 – Documentazione Soprintendenza Belle Arti (Immobile 02 – Sant’Anna);
Allegato Q – Documentazione archivio di stato;
Allegato R – Trasferimento vincolo usi civici