

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il **Fallimento n°11/2017 "BNG Immobiliare S.r.l."**

PREMESSE

In data 24 gennaio 2017 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dal Curatore del Fallimento in epigrafe Dott.^{ssa} Danila Meloni, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di individuare e valutare il patrimonio immobiliare della fallita; in particolare al CTU venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) Accerti il CTU, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società **BNG Immobiliare S.r.l.** - iscrizione registro imprese, partita iva e codice fiscale n. 02853370928 - e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della stessa;**

Accerti inoltre:

- a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765;**

- b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;
- d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39 I° comma della legge 23/12/1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. n° 47/85 ovvero sanabili secondo la L. 326/2003;

Il C.T.U., dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà del socio fallito [ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato tenendo conto:](#)

- e) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma

l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

- f) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.**
- 2) Accerti, inoltre, il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori dalla data del fallimento;**
 - 3) Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;**
 - 4) Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite;**
 - 5) Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la società fallita, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale;**
 - 6) Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione;**
 - 7) Accerti la presenza di eventuali pesi, vincoli e garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sui beni e sulle attività predette.**

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con la Curatrice Fallimentare Dott.^{ssa} Danila Meloni, una volta avuto dalla stessa l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere compiutamente l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con le necessarie verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu titolare della IVI Indagini e Visure Ipoctastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili oggetto di consulenza e presso gli Uffici Tecnici Comunali di Cagliari e di Sassari.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1:

- Accerti il CTU, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società BNG Immobiliare S.r.l. - iscrizione registro imprese, partita iva e codice fiscale n. 02853370928 - e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della stessa;

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "**BNG Immobiliare S.r.l.**", in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, Sassari e Tempio (**All. 2**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI SASSARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45;

COMUNE DI OLBIA

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in via Valter Frau n°2 distinto al Catasto Fabbricati alla foglio 36 particella 3887.

PREMESSE

Di comune accordo con il Curatore fallimentare la descrizione e la valutazione è stata limitata ai soli primi due Lotti, poiché il Lotto n°3, cioè l'immobile sito ad Olbia, è tuttora oggetto di Esecuzione Immobiliare n°143/2013 con Creditore Procedente Banca di Credito Sardo ed a tale procedura si farà riferimento per quanto riguarda le valutazioni. Per tutti i tre lotti patrimonio della procedura, in ogni caso, è stato fatto invece l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che li hanno interessati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

Oggetto del presente lotto è un immobile avente destinazione residenziale sito nel comune di Sassari con accesso dai numeri civici 3-3/a-3/b della via Cagliari (**Foto da n°1 a n°16**), situato in una posizione centrale del tessuto urbano di Sassari ed è ottimamente servito dai vettori commerciali e di trasporto. Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli di cui quattro fuori terra; bisogna premettere che l'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione radicale che è consistita nelle demolizioni delle finiture, degli impianti e dei tramezzi, ristrutturazione che attualmente è stata interrotta e pertanto, attualmente, si presenta non ultimato; in merito alle caratteristiche strutturali si può affermare che il fabbricato ha struttura portante in muratura, solai lignei ed il tutto è in buono stato.

• STRUTTURE E FINITURE

Allo stato attuale si può affermare che le strutture e le finiture sono le seguenti:

STRUTTURE: Muratura portante e solai lignei;

PARETI: Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi buono, quelle interne non sono intonacate;

PAVIMENTI: È presente il solo massetto al piano primo, negli altri piani ci sono i soli tavolati dei solai, ovviamente non è presente alcuna pavimentazione;

RIVESTIMENTI: I rivestimenti sono assenti;

INFISSI: Gli infissi esterni, circa il 70% di quelli previsti, sono in legno e vetro dotati di scurini in legno, il loro stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono assenti o meglio sono presenti le sole controcasse;

IMPIANTI: Gli impianti sono assenti.

• CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, verificata sul posto, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **996,31 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Interrato			
Cantina	91,54	0,40	36,62
Piano Terra			
Abitazione	248,75	1,00	248,75
Pozzo luce	24,95	0,10	2,50
Piano Primo			
Abitazione	247,60	1,00	247,60
Piano Secondo			
Abitazione	247,60	1,00	247,60
Piano Terzo			
Abitazione	203,00	1,00	203,00
Terrazze a livello	41,00	0,25	10,25
Sommano			996,31

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla Sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45.

Oggetto del presente lotto è un immobile a destinazione commerciale sito nel comune di Cagliari con ingresso dal numero civico 84 del viale Trieste (**Foto da n° 17 a n°32**), il fabbricato è situato in una posizione centrale del tessuto urbano di Cagliari ed è ottimamente servito dai vettori commerciali e di trasporto. Il fabbricato si sviluppa su di un solo livello fuori terra, con all'interno una porzione soppalcata, ha struttura portante in muratura, solaio lignei ed è in pessimo stato d'uso poiché sono stati smantellati dal precedente utilizzatore gli impianti e gli arredi da loro montati.

• STRUTTURE E FINITURE

Allo stato attuale le strutture e le finiture sono le seguenti:

STRUTTURE: Muratura portante e solai lignei;

PARETI: Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi cattivo;

PAVIMENTI: Le pavimentazioni sono realizzate parte in gres e parte in moquette, il tutto in cattivo stato d'uso;

RIVESTIM.: I bagni sono rivestiti con delle piastrelle di gres, il tutto in cattivo stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, il loro stato di conservazione può definirsi mediocre, quelli interni sono assenti;

IMPIANTI: Gli impianti idrosanitario, elettrico e di climatizzazione sono in pessimo stato d'uso, da rifare integralmente.

• CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, verificata sul posto, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **164,73 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

	Sup. (mq)	Coeff. Corr.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale	123,53	1,00	123,53
Corte privata	32,05	0,10	3,20
Piano Soppalcato			
Soppalco autorizzato	38,00	1,00	38,00
Sommano			164,73

STIMA DEGLI IMMOBILI

• CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nel esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze - Agenzia delle

Entrate (**All. 4**), tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati, dall'analisi si è rilevato quanto segue:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Valori Osservatorio Ministero delle Finanze

Sassari - Fascia/zona: Centro urbano

Stato Normale - Abitazioni civili

- a)** Valore minimo 1.300,00 €/mq
- b)** Valore massimo 1.600,00 €/mq

Cagliari - Fascia/zona: Semicentrale Via Pola - Viale Merello

Stato Normale - Magazzini

- c)** Valore minimo 1.200,00 €/mq
- d)** Valore massimo 1.800,00 €/mq

Stato Normale - Negozi

- e)** Valore minimo 1.800,00 €/mq
- f)** Valore massimo 2.600,00 €/mq

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

Va precisato inoltre che per il calcolo del valore commerciale del fabbricato, essendo questo non ultimato, si procederà così:

Dal valore dell'immobile ipotizzato come ultimato dovrà decurtarsi il costo necessario per ultimarlo. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_f - C_m \quad (1)$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_f = Valore finale dell'immobile nuovo

C_m = Costo di costruzione necessario per terminare l'immobile

Per determinare C_m invece è stato adottato un metodo che consiste in pratica nella applicazione di un coefficiente correttivo che varia in funzione dei lavori mancanti, avremo pertanto una formula del tipo:

$$C_m = K \times C_c \quad (2)$$

dove: K = Coefficiente variabile in funzione dei lavori mancanti

C_c = Costo di costruzione necessario per realizzare l'edificio

In pratica si è proceduto in questo modo:

- 1) Partendo da una tabella di uso comune per il calcolo dei mutui fondiari valida per edifici ad uso abitativo, si sono determinate le percentuali dei lavori eseguite e le percentuali K dei lavori ancora da eseguirsi;
- 2) Si è determinato il costo di costruzione C_c utilizzando il "Prezziario delle tipologie edilizie" edito dalla Dei Editore;
- 3) Infine dall'applicazione della (2) si è ottenuto il Costo di costruzione necessario per terminare l'edificio.

Per quanto sopra lo scrivente ritiene corretto adottare un valore di mercato pari a quello superiore del range suggerito dall'Osservatorio Immobiliare (1.600,00 €/mq) incrementato del 40% cioè pari a (2.240,00 €/mq), questo perché il valore d'interesse è quello dell'immobile considerato "nuovo"; nella seguente tabella viene riportata la percentuale dei lavori realizzati.

	Descrizione	Incidenza percentuale	Percentuale realizzata	Percentuale totale realizzata
1	Scavi e fondazioni	4,00	100%	4,00%
2	Strutture in elevazione	21,00	100%	21,00%
3	Tamponature	5,00	100%	5,00%
4	Tramezzature	2,50	0%	0,00%
5	Opere di protezione e fognature	3,00	0%	0,00%
6	Intonaci interni	4,50	0%	0,00%
7	Intonaci e rivestimenti esterni	5,00	75%	3,75%
8	Pavimenti e massetti	11,00	5%	0,55%
9	Rivestimenti interni	3,00	0%	0,00%
10	Infissi interni ed esterni	11,00	25%	2,75%
11	Opere in ferro	2,50	0%	0,00%
12	Opere in pietra e marmo	3,00	0%	0,00%
13	Opere da pittore	7,00	0%	0,00%
14	Opere da vetraio	1,50	0%	0,00%
15	Impianto idro-sanitario-gas			
	schemature	3,50	0%	0,00%
	apparecchi	4,50	0%	0,00%
16	Impianto termico			
	schemature	1,50	0%	0,00%
	apparecchi	2,50	0%	0,00%
17	Impianto elettrico			
	schemature	1,00	0%	0,00%
	apparecchi	1,00	0%	0,00%
18	Ascensore			
	parti fisse	1,50	0%	0,00%
	cabina	0,50	0%	0,00%
TOTALI		100,00		37,05%

Per quanto sopra il coefficiente dei lavori mancanti è pari a:

$$K = 1 - 37,05 \% = 62,95 \%$$

Ipotizzando un costo unitario pari a **1.300,00 €/mq** in virtù della zona e delle caratteristiche dell'immobile avremo:

$$C_u = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 62,95 \% = 818,35 \text{ €/mq}$$

Per cui il valore unitario attuale sarà pari a:

$$V_{ua} = 2.240,00 \text{ €/mq} - 818,35 \text{ €/mq} = 1.421,65 \text{ €/mq}$$

Infine il valore attuale sarà pari a:

$$V_a = 1.421,65 \times 996,31 \text{ €/mq} = 1.416.404,11 \text{ €/mq}$$

Si arrotonda a **$V_{comm.} = 1.416.400,00 \text{ €}$** .

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla Sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45.

Lo scrivente, sulla base del cattivo stato attuale dell'immobile oggetto di consulenza, delle sue dimensioni, della difficile situazione del mercato immobiliare che, di fatto, ha fatto contrarre i valori di mercato per immobili simili a quello in esame, del fatto che, come si vedrà nel seguito, siano presenti degli abusi non sanabili, ritiene corretto applicare il valore minimo tra quelli indicati dal Ministero delle Finanze pari a **1.800,00 €/mq**, valore omnicomprensivo dei costi per l'eliminazione degli abusi rilevati, sanabili ed insanabili, per cui avremo:

$$V_{comm} = 164,73 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = 296.514,00 \text{ €}$$

Si arrotonda a **$V_{comm.} = 296.500,00 \text{ €}$** .

CONFORMITÀ URBANISTICA

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

Sulla scorta delle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Sassari si è potuto rilevare che l'ultima progettazione approvata inerente l'immobile in esame è:

✓ **Concessione Edilizia n°A/09/00193 del 01 luglio 2009 (All. 5)**

Premettendo che l'immobile, come detto, si presenta al grezzo, l'assenza di tramezzi è fisiologica nel fatto che non sia stato ancora ultimato, si può affermare che dal confronto tra l'ultima progettazione approvata, della quale si allega l'elaborato grafico (All. 5) e lo stato dei luoghi (All. 3.1), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

✓ **È stata realizzata una comunicazione tra il sottotetto non praticabile realizzato al piano terzo ed il limitrofo locale di deposito.**

Per quanto sopra, vista la difformità urbanistica rilevata e visto il fatto che tale difformità non è sanabile, sarà necessario chiudere tale comunicazione tra il sottotetto non praticabile realizzato al piano terzo ed il limitrofo locale di deposito e riportare l'immobile in pristino stato.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla Sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45.

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Cagliari, nel seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato, nella sua interezza, l'immobile oggetto del presente lotto:

✓ **Concessione Edilizia n°1185/2005C del 07 ottobre 2005 (All. 6)**

Dal confronto tra l'ultima progettazione approvata, della quale si allegano gli elaborati grafici d'interesse (All. 6) e lo stato dei luoghi (All. 3.2), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

PIANO TERRA

- 1) È stato realizzato un ripostiglio e bagno esterno, in aderenza con il corpo di fabbrica principale, non previsto in progetto;**
- 2) È stata modificata la distribuzione dei tramezzi e delle aperture nel blocco servizi;**
- 3) Le dimensioni dell'immobile sono leggermente differenti da quelle previste in progetto, in ogni caso rientrano nell'errore del 2% accettabile come approssimazione;**

PIANO PRIMO

- 4) È stato realizzato un soppalco più grande di quello approvato;**
- 5) È stata cambiata la destinazione d'uso della copertura del blocco servizi da copertura non praticabile a terrazza a livello praticabile;**

- 6) È stata realizzata un'apertura di comunicazione con la terrazza a livello;
- 7) È stata realizzata la copertura in legno della terrazza a livello;
- 8) Non sono state realizzate le quattro finestre previste al piano.

Per quanto sopra, viste le difformità urbanistiche rilevate, si dovrà:

Per i punti 1-4-5-6-7, considerato che tali difformità non sono sanabili, sarà necessario eliminare tali difformità e riportare l'immobile in pristino stato;

Per i **punti 2-3-8**, sarà necessario presentare un progetto in accertamento di conformità per sanare le difformità in questione.

Il costo delle demolizioni e ripristini e degli oneri necessari per l'accertamento di conformità è ricompreso nella valutazione finale fatta per il lotto.

In merito al quesito n°2:

- Accerti, inoltre, il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori dalla data del fallimento;

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio **(All. 2)**, è risultato quanto di seguito si elenca:

2.1 Iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

ATTO DI PROVENIENZA

Atto n° 1) TRASCRIZIONE A FAVORE

Trascrizione del 10 dicembre 2010 - Registro Particolare 12.877 -
Registro Generale 21.380

Atto tra vivi - Compravendita Rogito - del 03 dicembre 2010 Notaio
in Iglesias Dott. Enrico Ricetto Repertorio 40.997/18.439

**A favore - B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice
fiscale 02853370928**

Contro - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale
02729820924

Immobili - Abitazione di tipo popolare censita al N.C.E.U. Foglio
109 particella 3.058 Sub 2 - Abitazione di tipo popolare censita al
N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 3 - Magazzino e locale di
deposito censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 5 -
Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella
3.058 Sub 4 - Negozio censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058
Sub 1; il tutto in fabbricato unico sito in Sassari con accesso dei civici
3-3/a-3/b della Via Cagliari.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n°447 del 03 marzo 2011 (cancellazione condizione
sospensiva)
- ✓ Annotazione n°9 del 08 gennaio 2015 (avvenuta trascrizione di
domanda giudiziale)

GRAVAMI

Atto n° 2) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 18 aprile 2008 - Registro Particolare 1.121 - Registro Generale 6.562

Atto Notarile pubblico - del 15 aprile 2008 Notaio in Cagliari Dott. Roberto Onano Repertorio 12.750/7.050

Importi - Totale 2.940.000,00 € - Capitale 1.470.000,00 €

A favore - Banca CIS S.p.A. con sede in Cagliari codice fiscale 00232340927

Contro - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Abitazione di tipo popolare censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 2 - Abitazione di tipo popolare censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 3 - Magazzino e locale di deposito censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 5 - Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 4 - Negozio censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 1; il tutto in fabbricato unico sito in Sassari con accesso dei civici 3-3/a-3/b della Via Cagliari.

Atto n° 3) ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE

Iscrizione del 28 agosto 2009 - Registro Particolare 2.187 - Registro Generale 14.610

Atto amministrativo - Ipoteca esattoriale del 27 luglio 2009
Equitalia Sardegna S.p.A., agente riscossione Cagliari sede Sassari
(SS) Repertorio 2.009/462

Importi - Totale 1.165.415,70 € - Capitale 582.707,85 €

A favore - Equitalia Sardegna S.p.A. con sede in Sassari

Contro - IGS Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale
02729820924

Immobili - Abitazione di tipo popolare censita al N.C.E.U. Foglio
109 particella 3.058 Sub 2 - Abitazione di tipo popolare censita al
N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 3 - Magazzino e locale di
deposito censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 5 -
Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella
3.058 Sub 4 - Negozio censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058
Sub 1; il tutto in fabbricato unico sito in Sassari con accesso dei civici
3-3/a-3/b della Via Cagliari.

Atto n° 4) TRASCRIZIONE REVOCA ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del 14 agosto 2014 - Registro Particolare 7.410 - Registro
Generale 9.347

Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - del 21
maggio 2014 Tribunale di Cagliari Repertorio 5.706/2014

A favore - Guido Varoli e Figlio S.r.l. con sede in San Sperate codice
fiscale 01576790925

Contro - B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928

Immobili - Abitazione di tipo popolare censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 2 - Abitazione di tipo popolare censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 3 - Magazzino e locale di deposito censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 5 - Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 4 - Negozio censito al N.C.E.U. Foglio 109 particella 3.058 Sub 1; il tutto in fabbricato unico sito in Sassari con accesso dei civici 3-3/a-3/b della Via Cagliari.

Atto n° 5) TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascrizione del 07 febbraio 2017 - Registro Particolare 1.157 - Registro Generale 1.566

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

Atto Giudiziario - del 18 gennaio 2017 Tribunale di Cagliari Repertorio 167/2017

A favore - MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO B.N.G. Immobiliare S.r.l.

Contro - B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla Sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto n° 6) TRASCRIZIONE A FAVORE

Trascrizione del 14 agosto 2007 - Registro Particolare 22.817 -
Registro Generale 34.433

Atto tra vivi - Compravendita Rogito - del 07 agosto 2007 Notaio in
Iglesias Dott. Enrico Ricetto Repertorio 32.393/12.071

**A favore - B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice
fiscale 02853370928**

Contro - Studi S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02368970923

Immobili - Locale artigianale con annesso soppalco sito in Viale
Trieste 84 Cagliari censito al N.C.E.U. Alla Sezione A Foglio 18
particella 4.930 Sub 31.

GRAVAMI

Atto n° 7) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 02 settembre 2004 - Registro Particolare 5.296 -
Registro Generale 32.578

Atto Notarile pubblico - del 02 agosto 2004 Notaio in Iglesias Dott.
Enrico Ricetto Repertorio 18.309

Importi - Totale 450.000,00 - Capitale 300.000,00 €

A favore - Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano codice fiscale 00799960158

Contro - Basso Valeria nata a Cagliari il 09 giugno 1954 - Basso Franco nato a Bologna il 06 luglio 1959

Debitori non datori di ipoteca - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Locale artigianale con annesso soppalco sito in Viale Trieste 84 Cagliari censito al N.C.E.U. Alla Sezione A Foglio 18 particella 4.930 Sub 19

Atto n° 8) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 30 dicembre 2014 - Registro Particolare 26.172 - Registro Generale 32.654

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili - del 17 ottobre 2014 Ufficiale Giudiziario di Cagliari Repertorio 6.847/2014

A favore - Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari codice fiscale 00232340927

Contro - **B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928**

Immobili - Locale artigianale con annesso soppalco sito in Viale Trieste 84 Cagliari censito al N.C.E.U. Alla Sezione A Foglio 18 particella 4.930 Sub 31

Atto n° 9) TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascrizione del 26 gennaio 2017 - Registro Particolare 2.028 - Registro Generale 2.519

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento - del 23 gennaio 2017 Tribunale di Cagliari Repertorio 18/2017

A favore - **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO B.N.G. Immobiliare S.r.l.**

Contro - **B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928**

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in via Valter Frau n°2 distinto al Catasto Fabbricati alla foglio 36 particella 3887.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto n° 10) TRASCRIZIONE A FAVORE

Trascrizione del 13 dicembre 2010 - Registro Particolare 7.935 - Registro Generale 13.461

Atto tra vivi - Contratto preliminare di compravendita Atto del 03 dicembre 2010 Notaio in Iglesias Dott. Enrico Ricetto Repertorio 41.000/18.440

A favore - B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928

Contro - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Fabbricato in corso di costruzione sito in Olbia (SS) su area censita al N.C.T. Al Foglio 36 particella 1.613 di 1.010 mq

Atto n° 11) TRASCRIZIONE A FAVORE

Trascrizione del 01 marzo 2011 - Registro Particolare 1.247 - Registro Generale 2.073

Atto tra vivi - Atto di compravendita del 21 febbraio 2011 Notaio in Iglesias Dott. Enrico Ricetto Repertorio 41.545/18.847

A favore - B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928

Contro - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Fabbricato commerciale sito in Olbia (SS) censito al N.C.E.U. Al Foglio 36 particella 3887 edificato su area censita al N.C.T. Al Foglio 36 particella 1.613 di 1.010 mq

✓ Annotazione n°1 del 02 gennaio 2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

GRAVAMI

Atto n° 12) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 11 luglio 2006 - Registro Particolare 1.511 - Registro Generale 9.483

Atto Notarile pubblico - del 07 luglio 2006 Notaio in Olbia Dott. Vincenzo Pistilli Repertorio 81.570/18.320

Importi - Totale 2.100.000,00 € - Capitale 1.400.000,00 €

A favore - Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano codice fiscale 00799960158

Contro - Fimpoint S.r.l. con sede in Olbia (SS)

Debitori non datori di ipoteca - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Fabbricato in corso di costruzione sito in Olbia (SS) su area censita al N.C.T. Al Foglio 36 particella 1.613

Atto n° 13) ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione del 25 febbraio 2011 - Registro Particolare 348 - Registro Generale 1.971

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 25 marzo 2010 Tribunale di Cagliari Repertorio 1.355

Importi - Totale 25.000,00 € - Capitale 12.649,07 €

A favore - Guido Varoli e Figlio S.r.l. con sede in San Sperate codice fiscale 01576790925

Contro - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Fabbricato in corso di costruzione sito in Olbia (SS) su area censita al N.C.T. Al Foglio 36 particella 1.613 di 1.010 mq.

Atto n° 14) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 14 giugno 2013 - Registro Particolare 3.557 - Registro Generale 4.833

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili - del 02 maggio 2013 Ufficiale Giudiziario di Cagliari Repertorio 135

A favore - Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari codice fiscale 00232340927

Contro - **B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928**

Immobili - Fabbricato commerciale sito in Olbia (SS) censito al N.C.E.U. Al Foglio 36 particella 3887

Atto n° 15) TRASCRIZIONE REVOCA ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del 16 ottobre 2013 - Registro Particolare 5.929 - Registro Generale 7.975

Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - del 29 novembre 2011 Tribunale di Cagliari Repertorio 9.610

A favore - Unicredit S.p.A. con sede in Roma codice fiscale 00348170101

Contro - **B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928** - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Fabbricato commerciale sito in Olbia (SS) censito al N.C.E.U. Al Foglio 36 particella 3887 edificato su area censita al N.C.T. Al Foglio 36 particella 1.613 di 1.010 mq.

Atto n° 16) TRASCRIZIONE REVOCA ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del 08 agosto 2014 - Registro Particolare 4.223 - Registro Generale 5.759

Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - del 21 maggio 2014 Tribunale di Cagliari Repertorio 5.706/2014

A favore - Guido Varoli e Figlio S.r.l. con sede in San Sperate codice fiscale 01576790925

Contro - **B.N.G. Immobiliare S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02853370928** - ISG Costruzioni S.r.l. con sede in Cagliari codice fiscale 02729820924

Immobili - Fabbricato commerciale sito in Olbia (SS) censito al N.C.E.U. Al Foglio 36 particella 3887.

2.2 Vendite poste in essere dal 26 gennaio 2012 (cinque anni precedenti la trascrizione della Sentenza di fallimento) ad oggi

Non risultano vendite effettuate dalla Fallita dal 26 gennaio 2012 ad oggi.

In merito al quesito n°3:

- Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;

Non risultando vendite effettuate dalla Fallita nei cinque anni precedenti la trascrizione della Sentenza di fallimento il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°4:

- Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite;

Tutte le unità immobiliari oggetto di consulenza sono già censite in catasto, va specificato che però sia l'immobile sito in Sassari di cui al Lotto n°1 sia l'immobile sito in Cagliari di cui al Lotto n°2 risultano essere difformi dalla situazione reale dei luoghi, e per questo dovranno essere sanati; per questo motivo lo scrivente è a piena disposizione del Curatore qualora questi ritenga opportuno redigere la variazione catastale.

In merito al quesito n°5:

- Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la società fallita, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale;

I certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita sono allegati in coda (**All. 2.1**).

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

Di seguito verranno riportati gli atti, allegati in coda (**All. 2.2**), che hanno interessato i mappali costituenti i lotti in esame nei vent'anni precedenti l'atto di acquisizione

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

VARIAZIONI CONSERVATORIA

✚ Il seguente immobile è pervenuto tramite compravendita trascritta a Cagliari il 10 dicembre 2010, Reg. Generale 21.380, Registro Particolare 12.877, a favore **B.N.G. Immobiliare S.r.l.**, contro **ISG Costruzioni S.r.l.**

Subalterni 1-4

✚ Parte dell'immobile, i sub 1-4, erano pervenuti alla **ISG Costruzioni S.r.l.** tramite Compravendita trascritta il 07 marzo 2007, Reg. Generale 4.090, Reg. Particolare 2.576 contro **Banco di Sardegna S.p.A.**

✚ Parte dell'immobile, i sub 1-4, erano pervenuti al **Banco di Sardegna S.p.A.** tramite Atto di conferimento in società trascritta il 10 agosto 1992, Reg. Generale 10.219, Reg. Particolare 6.928 contro **Banco di Sardegna S.p.A. Istituto di Credito di Diritto Pubblico.**

Subalterni 2-3-5

- ✚ Parte dell'immobile, i sub 2-3-5, erano pervenuti alla **ISG Costruzioni S.r.l.** tramite Compravendita trascritta il 01 giugno 2007, Reg. Generale 9.806, Reg. Particolare 6.372 contro **Tholos S.p.A.**
- ✚ Parte dell'immobile, i sub 2-3-5, erano pervenuti alla **Tholos S.p.A.** tramite Compravendita trascritta il 07 marzo 2007, Reg. Generale 4.089, Reg. Particolare 2.575 contro **Comune di Sassari.**
- ✚ Parte dell'immobile, i sub 2-3-5, erano pervenuti al **Comune di Sassari** tramite Atto amministrativo di devoluzione del **02 maggio 1989** trascritto il 20 febbraio 2004, Reg. Generale 2.570, Reg. Particolare 1.645 contro **Istituto dei Ciechi di Sassari.**

VARIAZIONI CATASTO

- ✚ Sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 gli immobili oggetto del presente lotto erano così individuati:

Foglio 109 Part. 3058 Sub 1 Cat C/1 Cl. 3 - Consist. 47 mq Rend. L. 1.833

Foglio 109 Part. 3058 Sub 2 Cat A/4 Cl. 3 - Consist. 4,5 V Rend. L. 1.579

Foglio 109 Part. 3058 Sub 3 Cat A/4 Cl. 3 - Consist. 7,5 V Rend. L. 2.632

Foglio 109 Part. 3058 Sub 4 Cat A/2 Cl. 1 - Consist. 11,5 V Rend. L. 5.347

Foglio 109 Part. 3058 Sub 5 Cat C/2 Cl. 6 - Consist. 100 mq Rend. L. 1.690

- ✚ A seguito della variazione del quadro tariffario del 01 gennaio 1992, venivano assegnate le nuove rendite:

Foglio 109 Part. 3058 Sub 1 Rendita 1.988,00 €

Foglio 109 Part. 3058 Sub 2 Rendita 302,13 €

Foglio 109 Part. 3058 Sub 3 Rendita 503,55 €

Foglio 109 Part. 3058 Sub 4 Rendita 1.662,99 €

Foglio 109 Part. 3058 Sub 5 Rendita 888,31 €

- ✚ A seguito della variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie del 09 novembre 2015 venivano inserite le superfici catastali:

Foglio 109 Part. 3058 Sub 1 Sup. catastale 55 mq

Foglio 109 Part. 3058 Sub 2 Sup. catastale 85 mq

Foglio 109 Part. 3058 Sub 3 Sup. catastale 159 mq

Foglio 109 Part. 3058 Sub 4 Sup. catastale 302 mq

Foglio 109 Part. 3058 Sub 5 Sup. catastale 120 mq

Come a tutt'oggi risulta al catasto Fabbricati

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla Sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45.

VARIAZIONI CONSERVATORIA

- ✚ Il seguente immobile è pervenuto tramite compravendita trascritta a Cagliari il 14 agosto 2007, Reg. Generale 34.433, Registro Particolare 22.817, a favore **B.N.G. Immobiliare S.r.l.**, contro **Studi S.r.l.**

- ✚ L'immobile era pervenuto alla **Studi S.r.l.** tramite Compravendita trascritta il 22 maggio 2006, Reg. Generale 22.263, Reg. Particolare 14.835 contro **ISG Costruzioni S.r.l.**
- ✚ L'immobile era pervenuto alla **ISG Costruzioni S.r.l.** tramite Compravendita trascritta il 07 settembre 2004, Reg. Generale 32.971, Reg. Particolare 23.249 contro **Basso Valeria e Basso Franco. N.d.R.** Nella presente compravendita l'immobile era ancora individuato con il sub 19.

VARIAZIONI CATASTO FABBRICATI

- ✚ A seguito del frazionamento e fusione del 28 giugno 2004 protocollo n°CA0228076 in atti dal 28 giugno 2004 costituzione (n°10161.1/2004) l'immobile veniva individuato alla Sez A Foglio 18 Part. 4930 sub 15 Cat. C/1 Consistenza 163 mq Rendita 5.690,74 €;
- ✚ A seguito della variazione del 23 luglio 2004 protocollo n°CA0252865 in atti dal 23 luglio 2004 per divisione e demolizione parziale (n°12427.1/2004) l'immobile veniva individuato alla Sez A Foglio 18 Part. 4930 sub 19 Cat. C/1 Consistenza 102 mq Rendita 3.561,07 €;
- ✚ A seguito della variazione toponomastica (n°109976.1/2004) del 17 novembre 2004 protocollo n°CA0440260 in atti dal 17 novembre 2004 l'immobile veniva individuato con il seguente indirizzo Viale Trieste n. 84 piano: T;
- ✚ A seguito della variazione per frazionamento e fusione (n°12489.1/2005) del 27 giugno 2005 protocollo n°CA0156996 in atti dal 17 novembre 2004 l'immobile veniva individuato alla Sez A

Foglio 18 Part. 4930 sub 23 Cat. C/1 Consistenza 108 mq Rendita 3.770,55 €;

- ✚ A seguito della variazione della destinazione (n°6579.1/2006) del 02 marzo 2006 protocollo n°CA0061561 in atti dal 02 marzo 2006 l'immobile veniva individuato alla Sez A Foglio 18 Part. 4930 sub 31 Cat. C/3 Consistenza 130 mq Rendita 1.154,80 €;
- ✚ A seguito della mancata rettifica entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (n°20123.1/2007) del 02 marzo 2007 protocollo n°CA0100753 in atti dal 02 marzo 2007 venivano confermati classamento e rendita dell'immobile;
- ✚ A seguito della Variazione per bonifica identificativo catastale (n°23553.1/2014) del 28 maggio 2014 protocollo n°CA0109110 in atti dal 28 maggio 2014 l'immobile veniva individuato alla Sez A Foglio 18 Part. 8386 sub 45 Cat. C/3 Consistenza 130 mq Rendita 1.154,80 €;
- ✚ A seguito della variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie del 09 novembre 2015 veniva inserita la superficie catastale di 156 mq.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in via Valter Frau n°2 distinto al Catasto Fabbricati alla foglio 36 particella 3887.

VARIAZIONI CONSERVATORIA

- ✚ Il seguente immobile è pervenuto tramite compravendita trascritta a Cagliari il 01 marzo 2011 - Reg. Generale 2.073 Reg. Particolare 1.247, a favore **B.N.G. Immobiliare S.r.l.**, contro **ISG Costruzioni S.r.l.** e

precedente Preliminare di Compravendita trascritto il 13 dicembre 2010 - Reg. Generale 13.461 Reg. Particolare 7.935

- ✚ L'immobile era pervenuto alla **ISG Costruzioni S.r.l.** tramite Compravendita trascritta il 11 agosto 2006 - Reg. Generale 11.390 Reg. Particolare 7.639 contro **FIMPOINT S.r.l.**
- ✚ L'immobile era pervenuto alla **FIMPOINT S.r.l.** tramite Compravendita trascritta il 17 marzo 2005 - Reg. Generale 2.944 Reg. Particolare 1.887 contro **Costruzioni Residenziali Olbia Centro S.p.A.**
- ✚ L'immobile era pervenuto alla **Costruzioni Residenziali Olbia Centro S.p.A.** tramite Compravendita trascritta il 29 aprile 2003 - Reg. Generale 5.291 Reg. Particolare 3.882 contro **Costruzioni Residenziali Olbia Centro S.r.l.**

VARIAZIONI CATASTO TERRENI

- ✚ A seguito di frazionamento (n°46000.1/1984) del 25 giugno 1984 in atti dal 23 giugno 1994, dal mappale 2.553 di mq 60.125 veniva, tra gli altri, generato il mappale 1613 di mq 1.010;
- ✚ A seguito della presentazione del Tipo Mappale 14 febbraio 2011 protocollo n°SS0045611 la particella diventava Ente Urbano individuata al Foglio 36 Part. 3.887 di mq 1.010;

VARIAZIONI CATASTO FABBRICATI

- ✚ A seguito della costituzione del 17 febbraio 2011 protocollo n. SS0048879 in atti dal 17 febbraio 2011 costituzione (n°1207.1/2011)

l'immobile veniva accatastato al Foglio 36 Part. 3887 Cat. D/8
Rendita 6.144,00 €;

- ✚ A seguito di variazione nel classamento (n°53074.1/2011) del 28 dicembre 2011 protocollo n°SS0359273 in atti dal 28 dicembre 2011, all'immobile veniva mutata la Rendita in 9.879,06 €
- ✚ A seguito di variazione nel toponomastica (n°30397.1/2014) del 23 luglio 2014 protocollo n°SS0102539 in atti dal 23 luglio 2014, all'immobile veniva mutato l'indirizzo in Via Giovanni Lupacciolu SNC piano: S1-T-1-2.

In merito al quesito n°6:

- Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione;

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

In base a quanto previsto all'Allegato A del Decreto 26 giugno 2015 "Linee Guida" dedicato ai "Casi di esclusione dall'obbligo dotazione dell'APE", in particolare alla lettera g) **l'APE non è dovuto.**

Di seguito il testo del succitato riferimento normativo:

- g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato

venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- ✓ agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- ✓ agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici. In ogni caso lo scrivente è a piena disposizione del Curatore qualora questi ritenga ugualmente necessaria la redazione dell'APE - Attestato di prestazione energetica".

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla Sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45.

L'APE - Attestato di prestazione energetica" per il presente lotto è stato realizzato per lo scrivente dall'Ing. Andrea Bianchi, tecnico abilitato, e si allega in coda (All. 7).

In merito al quesito n°7:

- Accerti la presenza di eventuali pesi, vincoli e garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sui beni e sulle attività predette.

Da una verifica effettuata presso il sito internet della Regione Sardegna, non risulta che vi siano usi civici nei mappali che ospitano i lotti oggetto di perizia e i mappali che li hanno generati.

● **CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

COMUNE DI SASSARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina distribuita su di cinque livelli, sita in via Cagliari nn°3-3/a-3/b, distinta in catasto al Foglio 109, particella 3058, subalterni 1-2-3-4-5;

Il valore del presente lotto è pari a **1.416.400,00 €**.

N.d.R. Sono presenti difformità rispetto all'ultima progettazione approvata, tali difformità dovranno essere rimosse. Il valore sopra determinato è onnicomprensivo dei costi di rimozione per gli abusi riscontrati.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari, via Trieste n°84, distinto in catasto alla sezione A Foglio 18, particella 8386, subalterno 45;

Il valore del presente lotto è pari a **296.500,00 €**.

N.d.R. Sono presenti difformità insanabili rispetto all'ultima progettazione approvata, tali difformità dovranno essere rimosse nonché degli abusi sanabili. Il valore sopra determinato è onnicomprensivo dei costi di rimozione e sanatoria per gli abusi riscontrati.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 15 ottobre 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

