

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 669/09 DEL R.E

**GIUDICE DELEGATO
DOTT. STEFANO GRECO**

**CTU
DOTT. ING EMILIO BALLETO**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 669/09



1. Premesse

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, il sottoscritto dott. ing. Emilio Balletto, nato a Cagliari il 15.01.1972, libero professionista con studio in Cagliari, Via Sanna Randaccio n. 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3755 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito del procedimento indicato in epigrafe il 29/09/2011.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti, che qui di seguito si riportano:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **ACQUISISCA**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **ACQUISISCA** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti



- 2) **DESCRIVA**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a. se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PROCEDA** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **INDICHI** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, **DESCRIVA** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge del 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 D. Lvo 378/01, **INDICHI** in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamenti; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) **SE** l'immobile è pignorato solo pro quota, **INDICHI** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **DICA** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **PROCEDA**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846/c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **ACCERTI** se l'immobile è libero e/o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **VERIFICHI** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **INDICHI** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) **OVE** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **ACQUISISCA** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- 12) **RILEVI** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **DETERMINI** il valore dell'immobile 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 dell'immobile.

2. Descrizione dei beni nell'atto di pignoramento.

Gli immobili di seguito elencati, compresi accessori, pertinenze, frutti e fabbricati, risultano pignorati alla

s.r.l., av ente

sede in

Detti immobili, di cui la risulta proprietaria per intero, consistono in appezzamenti di terreno, siti in Comune di Iglesias - Località Palmari, distinti al Catasto Terreni, al foglio 701, nel modo seguente:

- mappale 2990 mandorleto Cl. 2 are 58.24 RDL 31,58 RAL 15,04;
- mappale 2154 mandorleto Cl. 2 are 69.54 RDL 37,71 RAL 17,96;
- mappale 44 mandorleto Cl. 2 are 1.40.35 RDL 76,11 RAL 36,24;
- mappale 2991 mandorleto Cl. 2 are 07.83 RDL 4,25 RAL 2,02;
- mappale 3025 semin arbor Cl. 2 are 88,82 RDL 32,11 RAL 25,23;
- mappale 3026 semin arbor Cl. 2 are 09,67 RDL 3,50 RAL 2,75;
- mappale 3027 semin arbor Cl. 2 are 09,25 RDL 3,34 RAL 2,63;
- mappale 3028 semin arbor Cl. 2 are 13,59 RDL 4,91 RAL 3,86;
- mappale 3029 semin arbor Cl. 2 are 00,13 RDL 0,05 RAL 0,04;
- mappale 3030 semin arbor Cl. 2 are 00,43 RDL 0,16 RAL 0,12;
- mappale 3031 semin arbor CL 2 are 54,14 RDL 19,57 RAL 15,38;
- mappale 3032 semin arbor Cl. 2 are 37,17 RDL 13,44 RAL 10,56.

Si precisa che l'appezzamento di terreno distinto con il mappale 3031 risulta gravato da ipoteca volontaria a favore di Banca Intesa S.p.a., iscritta con nota in data 07/02/2006 ai nn. 4144/753.

3. Descrizione delle operazioni peritali.

Il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- in data 20/12/2011, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesiasha attivato la procedura per l'esame della documentazione depositata relativamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento. Detta procedura si è conclusa in data 14/06/2012 all'uopo corre l'obbligo di segnalare che sono stati necessari tre incontri con i funzionari comunali al fine completare l'analisi documentale in quanto le pratiche da esaminare per alcuni dei beni pignorati molteplici mentre per altri, nonostante un'attenta ricerca presso tutti gli uffici comunali di competenza, erano del tutto mancanti (si allega copia della dichiarazione rilasciata dagli uffici comunali appositamente richiesta);
- in data 27/01/2012, presso gli immobili pignorati nel Comune di Iglesias in Località "Palmarì" alla presenza del geom. [redacted], Amministratore Unico della [redacted] srl, ha iniziato le verifiche relative alla consistenza ed alla presenza di eventuali abusi. Dette verifiche sono state ultimate in data 07/06/2012, a seguito di due sopralluoghi;
- in data 28/12/2011, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cagliari ha iniziato le verifiche catastali dei beni pignorati, conclusesi in data 08/05/2012.



4. Risposte ai quesiti.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente tecnico espone quanto segue:

Quesito n. 1

A) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

Documentazione catastale

La documentazione catastale agli atti era totalmente mancante e, pertanto, si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali e le relative visure.

A seguito delle ricerche catastali si è riscontrato che gli immobili sono correttamente censiti al NCT, tranne l'immobile censito al foglio 701 mappale 3025 per il quale si è reso necessario effettuare l'aggiornamento della mappa catastale. Infatti, si è riscontrato che nella mappa catastale al 28/12/2011 il mappale 3025 risultava un appezzamento di terreno che comprendeva un intero isolato edificato. Pertanto si è dovuto procedere alla verifica della legittimità del costruito e, successivamente, ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari l'aggiornamento della mappa Wegis (prot. 127313 del 6.04.2012) perché venisse rappresentata l'effettiva consistenza del mappale. E' emerso che sul mappale 3025 insiste parte della rete stradale comunale che circonda l'isolato edificato sopraccitato (sarà meglio esplicitato nei paragrafi seguenti).

Atto di provenienza ultraventennale

Agli atti risulta la relazione notarile redatta dal notaio dott. Paolo Vassena in data 20 settembre 2011.

b) Prospetto riassuntivo delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'esame dei registri, note ed annotazioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari risulta quanto segue:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

<p>ISCRIZIONE del 07/02/2006 Cas. N. 4144 Art. N 753 IPOTECA VOLONTARIA per euro 3.000.000,00</p>	<p>A favore BANCA INTESA SPA con sede in Milano CF. 00799960158, contro , sopra l'area distinta nel catasto di Iglesias al foglio 701 mappale 3031 di are 54.14 con sovrastante fabbricato ad uso commerciale in corso di costruzione.</p>
--	--

	<p>A garanzia del mutuo di euro 2.000.000,00 concesso per atto rogito notaio De Magistris di Cagliari in data 6 febbraio 2006 repertorio 116240 raccolta 23586.</p>
<p>ISCRIZIONE del 19/03/2010 Cas.. N. 9506 Art. N 2422 IPOTECA GIUDIZIALE per euro 496.271,27</p>	<p>In favore di</p> <p>, per la piena proprietà sui terreni distinti nel NCT di Iglesias al foglio 701: mappale 2990 di 2 are 58.24; mappale 2154 di are 69.54; mappale 44 di are 1.40.35; mappale 2991 di are 07.83; mappale 3025 di are 88,82 ; mappale di are 09,67; mappale 3027 di are 09,25; mappale 3028 di are 13,59; mappale 3029 di are 00,13; mappale 3030 di are 00,43; mappale 3031 di are 54,14; mappale 3032 di are 37,17.</p> <p>In dipendenza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 24.07.2009 n. 3888/2009</p>

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

<p>Trascrizione del 16.12.2009 Cas.. N. 40865 Art. N 28714 VERBALE DI PIGNORAMENTO</p>	<p>In favore di</p> <p>, per la piena proprietà sui terreni distinti nel NCT di Iglesias al foglio 701: mappale 2990 di 2 are 58.24; mappale 2154 di are 69.54; mappale 44 di are 1.40.35; mappale 2991 di are 07.83; mappale 3025 di are 88,82 ; mappale di are 09,67; mappale 3027 di are 09,25; mappale 3028 di are 13,59; mappale 3029 di are 00,13; mappale 3030 di are 00,43; mappale 3031 di are 54,14; mappale 3032 di are 37,17.</p> <p>Verbale di Pignoramento immobile n. rep. 2308/2009 del 17.11.2009-Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari</p>
---	--

Quesito n. 2**Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono appezzamenti di terreno, siti in Comune di Iglesias - Località Palmari, una zona semiperiferica della città.

(si allega l'elaborato predisposto dal sottoscritto CTU consistente nell'inserimento delle planimetrie catastali degli immobili pignorati nell'ortofotocarta satellitare).

IMMOBILE 1

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 2990 - mandorleto Cl. 2 RDL 31,58 RAL 15,04 dalla superficie di 5.824 mq.

Allo stato attuale è parzialmente recintato: lungo il lato nord la recinzione, in comune con il mappale 3032 (immobile 12), è realizzata in muratura di blocchi di cemento ad altezza variabile, pali infissi e rete metallici, lungo il lato ovest è realizzata con pali infissi nel terreno e rete metallica.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea, confinante a nord con la strada comunale denominata via Crispi, ad est con il mappale 3032 (immobile 12) e con il mappale 2154 (immobile 2) con cui confina anche a sud, ad ovest con i mappali 2155 e 2153 intestati ad altra ditta.

Orograficamente è caratterizzato da una leggera declività verso sud.

IMMOBILE 2

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 2154 mandorleto Cl. 2 RDL 37,71 RAL 17,96, dalla superficie di 6.954 mq.

Allo stato attuale è parzialmente recintato: lungo la via Miniera Santa Lucia (lato ovest), per un breve tratto, mediante muratura controterra in cemento armato mentre nel restante tratto e negli altri lati con recinzione realizzata con pali infissi nel terreno e rete metallica.

Si tratta di un appezzamento di terreno dalla forma irregolare, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea, confinante a nord con il mappale 2155 intestato ad altra ditta, a nord-est e con il mappale 2990 (immobile 1), ad est con il mappale 44 (immobile 3), a sud con il mappale 46A intestato ad altra ditta e ad ovest con la strada comunale denominata via Miniera Santa Lucia.

Orograficamente ha andamento irregolare ed è caratterizzato da una leggera declività verso sud.

IMMOBILE 3

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 44 mandorleto Cl. 2 are 1.40.35 RDL 76,11 RAL 36,24, dalla superficie di 14.035 mq.

E' recintato lungo i lati ovest e sud con recinzione realizzata con pali infissi nel terreno e rete metallica

Si tratta di un appezzamento di terreno dalla forma irregolare, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea, confinante a nord con il mappale 3032 (immobile 12), ad est con i mappali 1380 e 70 intestati ad altra ditta, a sud con il mappale 468 intestato ad altra ditta, ad ovest con il mappale 2176 intestato ad altra ditta ed il mappale 2154 (immobile 2).

Orograficamente ha andamento irregolare ed è caratterizzato da una media declività verso sud.

IMMOBILE 4

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 2991 mandorleto Cl. 2 RDL 4,25 RAL 2,02, dalla superficie di 783 mq.

Allo stato attuale risulta insistere sullo stesso la strada comunale denominata via Crispi, regolarmente espropriata dall'Amministrazione Comunale di Iglesias con atto di Cessione Volontaria tra le parti Comune di Iglesias e i sigg.

Rep. N. 18.064 e Racc N. 5.455 del 06.10.2003 di cui si allega copia.

Risulta quindi un'incongruenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, mentre nella relazione notarile tale situazione è correttamente rappresentata.

Presso l'Amministrazione Comunale il sottoscritto CTU ha acquisito l'atto sopraccitato di cui si allega copia.

IMMOBILE 5

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3025 seminativo arboreo Cl. 2 RDL 32,11 RAL 25,23 dalla superficie di 8.882 mq.

A seguito del sopralluogo, si è riscontrato che sul terreno, allo stato attuale, insiste la viabilità che circonda e collega diversi isolati edificati (è presente la pavimentazione in conglomerato bituminoso nonché l'impianto di illuminazione pubblica).

Agli atti presso l'Amministrazione Comunale non risulta documentazione alcuna che ne attesti l'acquisizione da parte della stessa, ovvero il lotto di cui trattasi risulta proprietà della Società Esecutata. Pertanto, il sottoscritto CTU ritiene prematuro ed infruttifero effettuare in questa sede la stima di detto immobile la cui valutazione non può che discendere da un accordo tra Proprietà ed Amministrazione Comunale.

IMMOBILI 6-7-8-9

Gli immobili, identificati nella presente relazione come immobile n. 6, n. 7, n. 8, e n. 9, costituiscono i lotti del Piano Particolareggiato "Palmari".

Detto Piano, presentato dalla Ditta , è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 31/10/2003 e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 02/09/2009 di approvazione della variante non essenziale allo stesso Piano, presentata dalla società srl (prot. n. 32939 del 04/09/2009) e successivamente integrata (prot. 32939 04.09.2009).

Il complesso lottizzato, accessibile dalla via Ada Negri, è costituito da n. 4 lotti edificabili ed una Strada di Piano che consente sia l'accesso dalla via Ada Negri sia il collegamento e l'accesso ai singoli lotti.

Nel lotto, identificato nel Piano come lotto n. 1, di proprietà Comunale, è stata edificata una scuola.

Si allegano le planimetrie del Piano Particolareggiato assentito mediante le delibere sopraccitate.

IMMOBILE 6

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3026 seminativo arboreo Cl. 2 RDL 3,50 RAL 2,75 dalla superficie di 967 mq.

Si tratta di lotto di terreno edificabile, identificato come "lotto n. 2" nel Piano Particolareggiato "Palmari", di forma trapezoidale, incolto e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea. Detto lotto confina a nord con la strada comunale denominata via Ada Negri, ad est con il mappale 2713 ("lotto n.1" del P.P. "Palmari") intestato ad altra ditta, a sud e ad ovest con il lotto di terreno mappale 3027 (immobile 7) identificato come "strada di Piano" del Piano Particolareggiato "Palmari".

A seguito del sopralluogo si è constatato che sul lotto sono stati eseguiti scavi in larga sezione per una superficie di circa 600 mq ed una profondità di circa tre metri al di sotto della quota stradale (presumibilmente alla quota d'imposta delle fondazioni relative all'edificazione assentita su tale lotto).

Nel Piano Particolareggiato il lotto, individuato come lotto n. 2, è definito come area destinata a servizi socio-sanitari su cui è assentita una edificabilità su cinque piani fuori terra per complessivi 6.115 mc e superficie coperta pari a 464 mq.

IMMOBILE 7

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3027 seminativo arboreo Cl. 2 RDL 3,34 RAL 2,63, dalla superficie di 925 mq.

Si tratta di un lotto di terreno edificabile dalla forma a "T", incolto e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea.

Esso confina a nord con la strada comunale denominata via Ada Negri, ad est con il lotto di terreno mappale 3026 (immobile 6) e con il mappale 2713 intestato ad altra ditta, a sud con il mappale 3031 (immobile 9), ad ovest con il mappale 3028 (immobile 8) e la strada comunale denominata via Crispi.

Nel Piano Particolareggiato "Palmari" il lotto è definito come area destinata alla viabilità di collegamento del complesso lottizzato (Strada di Piano).

IMMOBILE 8

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3028 seminativo arboreo Cl. 2 RDL 4,91 RAL 3,86, dalla superficie di 1.359 mq.

Si tratta di un lotto di terreno edificabile, identificato come "lotto n. 3" nel Piano Particolareggiato "Palmari", di forma rettangolare incolto e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea. Esso confina a nord con la strada comunale denominata via Ada Negri, ad est e a sud con il lotto di terreno mappale 3027 (immobile 7) e ad ovest con i mappali 1028, 1025, 1024 intestati ad altra ditta.

Nel Piano Particolareggiato "Palmari" il lotto è definito come area destinata a servizi ricettivi su cui è assentita una edificabilità su sei piani fuori terra per complessivi 10.691 mc e superficie coperta di 516 mq.

IMMOBILE 9

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3031 seminativo arboreo CL 2 RDL 19,57 RAL 15,38, dalla superficie di 5.414 mq.

Si tratta di un lotto di terreno edificabile, identificato come "lotto n. 4" nel Piano Particolareggiato "Palmari", di forma trapezoidale su cui è stato realizzato un fabbricato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'area circostante l'edificato è incolta ed è in parte ricoperta da vegetazione spontanea ed in parte è stata regolarizzata mediante livellamento del terreno con l'ausilio di mezzi meccanici.

L'edificio non risulta censito al N.C.E.U. in quanto non ancora completato.

Detto lotto confina a nord con la Strada di Piano (immobile 7) da cui si accede all'edificio, mentre sui restanti lati è circoscritto dal mappale 3032 (immobile 12).

Nel Piano Particolareggiato il lotto è definito come area destinata a servizi commerciali su cui è assentita una edificabilità su due piani fuori terra ed un piano seminterrato per complessivi 13.762 mc e superficie coperta di 2.279 mq.

L'edificazione è allo stato attuale è incompleta e l'edificio necessita di svariati interventi per il suo completamento.

La struttura del fabbricato è realizzata mediante elementi in conglomerato cementizio normale e precompresso di tipo prefabbricato. I solai sono costituiti da tegoli isostatici prefabbricati precompressi con sezione "Π". Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio del tipo faccia vista.

Piano seminterrato

Il progetto prevede questo livello come un piano aperto sui lati est e sud con superficie coperta complessiva di circa 2.280 mq suddivisa in un'area per la sosta dei veicoli ed annessi spazi di manovra di 1.337 mq (circa n. 56 stalli), un'area sul lato nord destinata ai locali tecnici di 273 mq, un'area destinata a magazzini sul lato est di 490 mq ed ulteriori 180 mq destinati ad ulteriore viabilità interna.

Allo stato attuale, risultano realizzati le murature controterra in cemento armato sui lati nord ed ovest e la predisposizione per gli impianti elettrico e di smaltimento delle acque reflue e meteoriche. Inoltre, è installato un sistema a doppio tapis roulant che consente il collegamento verticale con il piano terra.

Piano terra

L'accesso a questo livello avviene dalla via Ada Negri attraverso la viabilità interna del complesso lottizzato "*strada di piano*". Il sistema di tapis roulant consente il flusso dei visitatori da e per il parcheggio del piano seminterrato.

Il prospetto principale è caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate e porte automatiche della larghezza di 3.60 m complessivi. Dette vetrate come pure le porte automatiche sono realizzate con struttura in alluminio anodizzato i cui vetri non sono stati installati.

Il piano terra è suddiviso in due grandi aree: quella ad ovest è destinata per la realizzazione di un supermercato della superficie complessiva di 1.200 mq mentre quella ad est è destinata alla realizzazione di un centro commerciale della superficie complessiva di 1.043 mq suddiviso in una grande hall e sette aree vendita.

Il supermercato è costituito da una grande area destinata alla vendita, una zona per la preparazione e lavorazione degli alimenti ed una zona retrostante destinata ai servizi igienici per il pubblico e per il personale, tre locali spogliatoio ed una zona per lo scarico e lo smistamento delle merci.

Il supermercato è stato quasi del tutto completato: sono stati montati i telai delle superfici finestrate (alluminio anodizzato), le porte esterne del tipo REI in acciaio a

pannello cieco dotate di maniglione antipanico; i tramezzi sono intonacati, in parte tinteggiati con idropittura e rivestiti in piastrelle di monocottura nei servizi igienici e nelle aree destinate alla conservazione ed alla lavorazione degli alimenti.

I servizi igienici sono costituiti da un servizio idoneo per i portatori di handicap, un blocco destinato al pubblico ed un blocco destinato al personale. Ciascun blocco è composto da due locali wc ed un antibagno dotato di due lavelli ed è arredato con sanitari in vetrochina.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono del tipo metallico a pannello cieco colorato. Sono stati realizzati gli impianti idrico e di smaltimento delle acque nere.

La parte est del piano, invece, risulta come grado di finitura al rustico, le tramezzature relative alla suddivisione in aree per la vendita sono realizzate in elementi di laterizio non intonacate e, relativamente alla pavimentazione, è stato realizzato il solo massetto di calpestio.

Gli infissi esterni sono mancanti tranne nel prospetto principale in cui sono presenti i telai in alluminio anodizzato delle vetrate.

Piano Primo

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere a questo livello in quanto non è stato realizzato il blocco scale che lo collega con il piano primo (era assente qualunque mezzo che ne consentisse l'accesso in sicurezza).

Dall'esterno si è potuto constatare che sono state realizzate alcune tramezzature in elementi di laterizio non intonacati, le murature di tamponamento sono state completate e realizzate, analogamente al piano terra, in pannelli prefabbricati del tipo faccia a vista; sono assenti gli infissi sia esterni che interni.

Il progetto prevede una superficie coperta di circa 1.700 mq suddivisa in una zona destinata ad uffici e relativi servizi igienici, due zone destinate a servizi (A e B) ciascuna dotata di servizi igienici ed una terrazza della superficie di 1.012 mq.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

AREE ESTERNE

(superficie del lotto 5.414mq – superficie coperta 2.080 mq) m^2 3.134,00

PIANO SEMINTERRATO

superficie coperta

m^2 2.432,00

PIANO TERRA: AREA OVEST - SUPERMARKET

area vendita	m	2	951,00
area lavorazione carni	m	2	72,00
archivio		m ²	9,00
spogliatoio uomini	m	2	10,30
spogliatoio donne	m	2	9,00
blocco servizi pubblici	m	2	5.20
blocco servizi personale	m	2	5.20
servizio hand	m	2	7.70
area transito merci	m	2	60,00
corridoio		m ²	24,00
<i>superficie netta</i>		m ²	1.153,40
superficie lorda		m ²	1.200,00

PIANO TERRA: AREA EST – CENTROCOMMERCIALE

hall		m ²	248,00
area vendita "B"	m	2	88,00
area vendita "C"	m	2	68,00
area vendita "D"	m	2	76.50
area vendita "E"	m	2	65,00
area vendita "F"	m	2	68,00
area vendita "G"	m	2	55,00
area vendita "H"	m	2	344,00
<i>superficie netta</i>		m ²	1.008,50
superficie lorda		m ²	1.080,00

PIANO PRIMO: UFFICI E SERVIZI

area uffici	m	2	433,00
area servizi A	m	2	289,50
area servizi B	m	2	464,00
<i>superficie netta</i>		m ²	1.186.50
superficie lorda		m ²	1.268,00
superficie terrazza		m ²	1.012,00

Sulla base delle misurazioni effettuate la superficie lorda commerciale dell'immobile ragguagliata, comprensiva di tamponature, tramezzi, della superficie delle terrazze valutate al 30%, della superficie del seminterrato valutata al 50% e delle aree esterne valutate al 5% risulta pari:

AREE ESTERNE		m ²	156,70
---------------------	--	----------------	---------------

PIANO SEMINTERRATO	m²	1.216,40
PIANO TERRA: AREA OVEST – SUPERMARKET	m²	1.200,00
PIANO TERRA: AREA EST – CENTROCOMMERCIALE	m²	1.080,00
PIANO PRIMO: UFFICI E SERVIZI	m²	1.571,00



IMMOBILE 10-11

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias gli immobili 10 e 11 sono identificati come strada di Piano.

Agli atti presso l'Amministrazione Comunale non risulta documentazione alcuna che ne attesti l'acquisizione da parte della stessa, ovvero il lotto di cui trattasi risulta proprietà della Società Esecutata. Pertanto, il sottoscritto CTU ritiene prematuro ed infruttifero effettuare in questa sede la stima di detto immobile la cui valutazione non può che discendere da un accordo tra Proprietà ed Amministrazione Comunale.

IMMOBILE 10

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3029 seminativo arboreo Cl. 2 RDL 0,05 RAL 0,04 dalla superficie di 13 mq.

Si tratta di un lotto di terreno della forma trapezoidale, incolto e parzialmente ricoperto di vegetazione spontanea. Esso confina a nord e ad est con la strada comunale denominata via Isonzo, a sud con il lotto di terreno mappale 3030 (immobile 11) e ad est con il mappale 2713 intestato ad altra ditta.

IMMOBILE 11

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3030 seminativo arboreo Cl. 2 RDL 0,16 RAL 0,12, dalla superficie di 43 mq..

Si tratta di un lotto di terreno della forma rettangolare, incolto e parzialmente ricoperto di vegetazione spontanea. Esso confina a nord con il lotto di terreno mappale 3029 (immobile 10), ad est con la strada comunale denominata via Isonzo, a sud con il lotto di terreno mappale 3032 (immobile 12) e ad ovest con il mappale 2713 intestato ad altra ditta.

IMMOBILE 12

L'immobile è un terreno censito al NCT al foglio 701 mappale 3032 seminativo arboreo Cl. 2 RDL 13,44 RAL 10,56, dalla superficie di 3.717 mq.

Si tratta di un appezzamento di terreno dalla forma irregolare, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea, confinante a nord con il mappale 3031 (immobile 9), ad est con la strada comunale priva di nome (proseguimento della via Isonzo in direzione sud), a sud con il mappale 44 (immobile 3), ad ovest con il mappale 2990 (immobile 1).



Orograficamente ha andamento irregolare ed è caratterizzato da una media declività verso sud.

Quesito n. 3

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale ed ha consentito di individuare gli immobili pignorati.

Quesito n. 4

Verifica della conformità del bene alla documentazione catastale

Gli immobili risultano regolarmente censiti al N.C.T. (la mappa catastale relativa al mappale 3025 è stata aggiornata dal sottoscritto CTU in data 06/04./2012 prot. 127313 in atti dal 08/05/2012).

Quesito n. 5

Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'uso attuale degli immobili pignorati risulta conforme a quanto prescritto nello Strumento Urbanistico Comunale PRG approvato dalla Regione Sardegna in data 14/04/1980.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Iglesias (di cui si allega copia) per i beni oggetto della presente perizia specifica quanto segue:

- *"i mappali 2990, 2154, 44, 3032 ricadono in zona urbanistica omogenea "I3H2" VERDE PRIVATO del vigente PRG"*; in questa zona urbanistica sono identificate tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singolari, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali e nelle quali, ai sensi dell'art. 32 - *Sottozona I3 verde privato H₂* delle norme di attuazione del PRG, è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario; sono consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde, negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.
- *"i mappali 3026, 3028, 3031 ricadono in zona urbanistica omogenea "G" DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO del vigente PRG e ricadono nell'ambito del Piano Particolareggiato in zona "G" in località Palmari, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 31 ottobre 2003, e successiva variante non sostanziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.*

54 del 30 novembre 2009”; in questa zona urbanistica, ai sensi dell’art. 27 - Zona G: dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4) delle norme di attuazione del PRG”, le aree sono destinate ad accogliere attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l’istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino (convivenze, etc.) e di quartiere (quali l’attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche attrezzate o meno, coperte o scoperte); le aree sono soggette a studio di Piano Particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde; l’indice di fabbricabilità territoriale è di 3 mc/mq; le tipologie edilizie sono libere, ma dovranno essere conformi alle leggi e ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzatura o servizio da realizzare, in ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a metri 10; nell’ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

- “i mappali 2991, 3027,3029, 3030 ricadono in STRADA DI PIANO del vigente PRG”.
- “il mappale 3025 ricade in parte in zona urbanistica omogenea “B2” di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, ed in parte in STRADA DI PIANO del vigente PRG”.

Quesito n. 6

Liceità edilizia

Dall’esame delle pratiche edilizie e di tutta la documentazione pertinente agli atti presso l’Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Iglesias, relativamente agli immobili pignorati risulta quanto segue:

IMMOBILE 6

Progetto per l’esecuzione dei lavori di costruzione di una struttura socio sanitaria da realizzarsi negli immobili ubicati in Iglesias, località Palmari, distinti in catasto alla Sezione G, foglio 7011, Mappale 1314, e ricadenti in zona urbanistica omogenea “G” del vigente PRG, di cui al Registro delle Pratiche Edilizie n. 36/2004, presentata dall’

, Protocollo Generale n. 3795 del 04/02/2004, per il

quale è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Sindaco del Comune di Iglesias N. 136 in data 14.09.2004.

IMMOBILE 8

Progetto per l'esecuzione dei lavori di costruzione di una struttura ricettiva da realizzarsi negli immobili ubicati in Iglesias, località Palmari, distinti in catasto alla Sezione G, Foglio 701, Mappale 1314, e ricadenti in zona urbanistica omogenea "G" del vigente PRG, attuato in conformità alla Delibera di C.C. n. 14 del 04/06/2003, di cui al Registro delle Pratiche Edilizie n. 652/2003, presentata dall'

C.F.

, Protocollo Generale n. 37938 del 28/11/2003, per il quale è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia dal Sindaco del Comune di Iglesias N. 137 in data 14/09/2004.

IMMOBILE 9

Progetto per l'esecuzione dei lavori di costruzione di una struttura per servizi commerciali ed uffici da realizzarsi negli immobili ubicati in Iglesias, località Palmari, distinti in catasto alla Sezione G, Foglio 701, Mappale 1314, e ricadenti in zona urbanistica omogenea "G" del vigente PRG, di cui al Registro delle Pratiche Edilizie n. 657/03, presentata dall'

, Protocollo Generale n. 37112

del 24/11/2003, per il quale è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia dal Sindaco del Comune di Iglesias N. 25 in data 02.03.2004.

Attualmente le Concessioni Edilizie n. 136, n. 137 e n. 25, risultano decadute in quanto i lavori non sono stati completati entro i tre anni prescritti dalle stesse.

Dovrà pertanto essere presentata specifica istanza all'Amministrazione Comunale: nel caso degli immobili n. 6 e n. 8 per l'avvio dei lavori di edificazione e nel caso dell'immobile n. 9 per il completamento delle opere non ancora ultimate.

Tale istanza, trattandosi di attività produttive, dovrà essere presentata con la procedura DUAAP.

Inoltre, dovrà essere stipulata la Convenzione tra la ditta Lottizzante e l'Amministrazione Comunale come da bozza predisposta recentemente dalla Società srl "CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLE AREE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA "G" ART. 17 DEL P.R.G. IN LOCALITÀ "PALMARI", in cui la Ditta Lottizzante si impegna:

"....."

Articolo 3

1. La Ditta Lottizzante si obbliga a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune che come sopra rappresentato accetta, tutte le aree previste nel progetto del Piano Particolareggiato, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle destinate alla viabilità per complessivi mq. 1.009 circa. -----

2. Tali aree intestate alla S.r.l. saranno oggetto di frazionamento che l'attuale proprietaria si impegna sin da ora a produrre dal momento della esecutività del presente atto.

3. Le aree precedentemente elencate per la superficie totale di 1.009 metri quadri, verranno cedute dalla S.r.l. al Comune di Iglesias, garantendone la proprietà, la disponibilità e la libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni, iscrizioni e oneri pregiudizievoli degli immobili ceduti

Articolo 4

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di urbanizzazione saranno costruite a cura e spese della S.r.l.”

.....

Articolo 14

A garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la società S.r.l. ha costituito cauzione a mezzo polizza fidejussoria n. 62236954 emessa dalla Compagnia Liguria Società di Assicurazioni S.p.A. in data 27.05.2011 per l'importo di Euro 90.012,00 pari al 100% dell'ammontare degli oneri presunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come risulta dal Computo metrico del Piano Particolareggiato approvato.

.....”

(si allega copia della Bozza di Convenzione)

Quesito n. 7

Verifica della possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Gli immobili sono vendibili ciascuno separatamente relativamente agli immobili n. 1 (mappale 2990), n. 2 (mappale 2154), n. 3 (mappale 44), n. 6 (mappale 3026), n. 8 (mappale 3028), n. 9 (mappale 3031) e n. 12 (mappale 3032).

L'immobile n. 4 (mappale 2991) non è vendibile in quanto espropriato; gli immobili n. 5 (mappale 3025), n. 10 (mappale 3029), e n. 11 (mappale 3030), non sono vendibili in quanto costituenti parte della viabilità comunale e, pertanto, possibile oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale mediante esproprio.

Quanto all'immobile n. 7 (mappale 3027), Strada di Piano interna al Complesso Lottizzato, questo non potrà essere venduto in quanto, come indicato nella Bozza di

Convenzione "CONVENZIONE PER LA CESSIONE DELLE AREE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA "G" ART. 17 DEL P.R.G. IN LOCALITÀ "PALMARI", che dovrà essere stipulata tra l'Amministrazione Comunale e la Ditta Lottizzante, una volta completati gli interventi di urbanizzazione, sarà ceduto all'Amministrazione stessa. Inoltre l'immobile è di pertinenza ai lotti del comparto in misura proporzionale alle dimensioni di ciascuno di essi.

Quesito n. 8

Verifica della possibilità di divisione dei beni pignorati in uno o più lotti

Gli immobili sono distinti e ciascuno è pignorato per la quota di 100/100.

Quesito n. 9

Accertare se l'immobile sia libero o occupato e sulla base di quale titolo

Attualmente gli immobili non risultano occupati e sono custoditi, come da Decreto di Pignoramento, dalla Società SRL.

Quesito n. 10

Accertamento se l'immobile è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

L'immobile risulta non abitato dal coniuge separato o ex coniuge.

Quesito n. 11

Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; di vincoli o oneri di natura condominiale.

omissis

Quesito n. 12

Verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 12**Determinazione del valore commerciale**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è proceduto alla stima dell'immobile prendendo in esame i prezzi di mercato ed i prezzi pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio e dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Il valore venale dei beni è stato determinato sulla base del metodo di stima sintetico, assumendo alla base del calcolo i valori resi noti da operatori del settore immobiliare, specificatamente richiesti per la presente stima, riguardanti immobili affini nella zona o in zone aventi caratteristiche simili, tenendo conto anche dello stato di conservazione e finitura dell'immobile.

Per quanto riguarda la valutazione degli appezzamenti di terreno il valore è determinato anche sulla base della loro potenzialità di utilizzo nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed in considerazione delle loro localizzazione.

IMMOBILI 1-2-3-12

I terreni oggetto del pignoramento ricadono in zona urbanistica I₃H₂, in cui, come evidenziato nei paragrafi precedenti, non è consentito realizzare alcuna volumetria ma è possibile il loro utilizzo come parco urbano costituito da aree a verde attrezzato a supporto delle nuove attività socio-sanitarie, ricettive e commerciali previste nelle aree adiacenti.

Superficie (S)	€/m ²	Sx €/m ²
TERRENI VERDE PRIVATO		
IMMOBILE 1		
m ² 5.824,00	X €. 5,00	= € 29.120,00
IMMOBILE 2		
m ² 6.954,00	X €. 5,00	= € 34.770,00
IMMOBILE 3		
m ² 14.035,00	X €. 5,00	= € 70.175,00
IMMOBILE 12		
m ² 3.717,00	X €. 5,00	= € 18.585,00

IMMOBILI 6-8-9

Detti immobili ricadono in zona urbanistica "G" del PRG Comunale. Tali lotti di terreno hanno volumetria e superfici assentite nell'ambito del Piano Particolareggiato "Palmari" di cui fanno parte integrante.

Per ciascun lotto è previsto a carico della Ditta Lottizzante l'onere per le urbanizzazioni primarie e secondarie valutato (come da computo metrico allegato Piano) in €. 90.011,49 per tutto il comparto della superficie totale di 11.215 mq.

Gli oneri di urbanizzazione incidenti su mq sono pari a:

$$\text{€} . 90.011,49 / 11.215 \text{ mq} = 8,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto gli oneri ammontano per

- l'immobile 6 (lotto n.2)	a 8.00 €/mq x 967 mq =	7.736,00 €
- l'immobile 8 (lotto n.3)	a 8.00 €/mq x 1.359 mq =	10.952,00 €
- l'immobile 9 (lotto n.4)	a 8.00 €/mq x 5.414,00 mq =	43.312,00 €

Di tale onere si tiene conto detraendolo dal valore di mercato di ciascuno degli immobili, in quanto il possibile acquirente potrà realizzare o completare la volumetria assentita a condizione che siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che saranno a suo carico.

IMMOBILI 6-8

Superficie (S)	€/m ²	Sx €/m ²
TERRENI EDIFICABILI		
IMMOBILE 6 – ATTIVITA' SOCIO-SANITARIE (VOLUMETRIA ASSENTITA MC 6.115)		
m ² 967,00	X €. 150,00	= € 145.050,00
A SOMMARE LAVOR DI SCAVO IN LARGA SEZIONE (1.800 MC x 5,23 €*)		= € 9.414,00
*ELENCO PREZZI REGIONE AUONOMA DELLA SARDEGNA		
A DETRARRE ONERI DI URBANIZZAZIONE		= € 7 736,00
TOTALE IMMOBILE		€ 146.728,00
IMMOBILE 8- ATTIVITA' RICETTIVE (VOLUMETRIA ASSENTITA MC 10.691)		
m ² 1.359,00	X €. 180,00	= € 244.620,00
A DETRARRE ONERI DI URBANIZZAZIONE		= € 10.952,00
TOTALE IMMOBILE		€ 233.668,00

IMMOBILE 9

Poiché si tratta edificio non ultimato il valore del fabbricato è determinato applicando il valore di mercato alla percentuale di completamento dell'edificio.

Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale e si assume quale valore di mercato 1.200,00 €/m².

EDIFICIO COMMERCIALE			
AREE ESTERNE DI PERTINENZA- GRADO DI COMPLETAMENTO 5%			
m ²	156,70	X €.	60,00 = € 18.804,00
PIANO SEMITERRATO- GRADO DI COMPLETAMENTO 20%			
m ²	1216,40	X €.	240,00 = € 291.936,00
PIANO TERRA: AREA OVEST – SUPERMARKET - GRADO DI COMPLETAMENTO 60%			
m ²	1.200,00	X €.	720,00 = € 864.000,00
PIANO TERRA: AREA EST – CENTRO COMMERCIALE- GRADO DI COMPLETAMENTO 40%			
m ²	1.080,00	X €.	480,00 = € 518.400,00
PIANO PRIMO: UFFICI E SERVIZI - GRADO DI COMPLETAMENTO 40%			
m ²	1.571,00	X €.	480,00 = € 754.080,00
TOTALE IMMOBILE			€ 2.447.220,00
A DETRARRE O NERI PER O PERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA			= € 43.312,00
TOTALE IMMOBILE			€ 2.403.908,00

5. Conclusioni.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, Giugno 2012

//

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Emilio Balletto