

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° 402/2010

CREDITORI PIGNORANTI



BANCO DI SARDEGNA S.p.A

Avv. Filippo Cao

DEBITORI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



IL GIUDICE

Dott.ssa Donatella Aru

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Piero Porcedda

Cagliari li 25.02.2011



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Esecuzione Immobiliare n°402/2010

Contro

1

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Debitori



Località Pranu e Predi, lotto n. 20 e n. 21

Lunamatrona

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI:

Nell'udienza del 09/12/2010 presso il Tribunale di Cagliari il sottoscritto Geom. Piero Porcedda, nato a Cagliari il 14.12.1938 con studio in Cagliari -Pirri-via degli Ortolani n.16, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n°2378 è stato nominato dal Giudice Dott./ssa Aru Donatella, Consulente Tecnico di Ufficio per la determinazione del valore venale attuale dei beni immobili di pertinenza della Ditta e a rispondere ai quesiti che seguono:

1	Quesito n. 1	4
	<i>1.1 Acquisizione e verifica della documentazione</i>	<i>4</i>
2	Quesito n. 2	4
	<i>2.1 Descrizione dell'immobile pignorato</i>	<i>4</i>
3	Quesito n. 3	9
	<i>3.1 Verifica della conformità della descrizione attuale del bene(indirizzo,numero Civico,piano,interno,dati catastali e confini)e quella contenuta nel verbale di pignoramento</i>	<i>9</i>
4	Quesito n. 4	9
	<i>4.1 Aggiornamento della documentazione catastale</i>	<i>9</i>
5	Quesito n. 5	10
	<i>5.1 Descrizione della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente</i>	<i>10</i>
	Esecuzione Immobiliare n°402/2010	2
	Contro	

6	Quesito n. 6	10
	<i>6.1 Verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e della esistenza o meno del certificato di abitabilità/agibilità</i>	<i>11</i>
7	Quesito n. 7	13
	<i>7.1 Verifica della possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti</i>	<i>13</i>
8	Quesito n. 8	14
	<i>8.1 Caso di immobile pignorosolo pro quota, verifica della possibilità di divisione</i>	<i>14</i>
9	Quesito n. 9	14
	<i>9.1 Verifica dello stato dell'immobile, libero o occupato</i>	<i>14</i>
	<i>9.2 Verifica del titolo legittimante il possesso la detenzione bene</i>	<i>14</i>
	<i>9.3 Verifica della esistenza, presso l'ufficio del registro degli atti privati, di contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art.12 del dl 21.03.78, n.59, convertito in legge 18.05.78, n.191</i>	<i>14</i>
10	Quesito n. 10	15
	<i>10.1 caso di immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore</i>	<i>15</i>
11	Quesito n. 11	15
	<i>11.1 verifica dell'esistenza, su beni pignorati, di vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità, indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale</i> .	<i>15</i>
12	Quesito n. 12	15
	<i>12.1 verifica dell'esistenza, su beni pignorati, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici</i>	<i>15</i>
13	Quesito n. 13	15
	<i>13.1 determinazione del valore dell'immobile</i>	<i>15</i>
14	Allegati	22

INTRODUZIONE



Esecuzione Immobiliare n°402/2010
Contro

Sulla base dell'incarico conferito, lo scrivente dopo aver prestato giuramento in data 09.12.2010 avanzi il Giudice Dott.ssa Donatella Ariu, ha iniziato le operazioni peritali procedendo agli accessi presso L'Agencia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lunamatrona provincia di Cagliari.

In base agli accertamenti effettuati, il Consulente ha redatto la presente relazione al fine di rispondere singolarmente ai quesiti posti.

QUESITO N° 1

1.1 Acquisizione e verifica della documentazione

- a) Visura catastale storica;*
- b) Estratto mappe catastali;*
- c) Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;*
- d) Mappe censuarie;*
- e) Certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni)*
- f) Atto di provenienza del bene ultraventennale*

1.1 Sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, della relazione notarile, per appurare la provenienza del bene ultraventennale e l'esatta storia catastale ventennale, depositata in atti, e' stata verificata la documentazione e gli identificativi catastali. Presso l'Agencia del Territorio lo scrivente ha acquisito copie delle visure storiche degli immobili (all. n. 2) siti nel Comune di Lunamatrona (codice E742)- Catasto Fabbricati e delle planimetrie catastali. (all. n. 3)

QUESITO N° 2

2.1 Descrizione dell'immobile pignorato

- *Comune*
- *Località*
- *Via e numero civico*
- *Scala, piano, interno*
- *Caratteristiche interne ed esterne*
- *Superficie calpestabile (mq)*
- *Confini*
- *Dati catastali attuali*
- *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)*

2.1 Descrizione degli immobili pignorati:

Da **pignoramento** gli immobili risultano così eseguiti:

A carico di persona del legale rappresentante, con sede in Lunamatrona, località "Pranu e Predi", lotto n. 21
Esecuzione Immobiliare n°402/2010
Contro

In Comune di Lunamatrona, zona artigianale, 1° strada, **proprietà superficiera per 99 anni rinnovabile per altri 99 anni** sul complesso immobiliare confinante con altra proprietà della parte mutuataria, con verde pubblico, con strada n. 1 e con, così composto:

- a) **porzione immobiliare** ad uso artigianale composta da laboratorio infissi metallici, di locale esposizione, uffici, servizi e loggiato al piano terra ed annesse aree destinate a piazzale, parcheggi e rampa d'accesso, **distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 mappale 1416 sub 1, piano T, categoria D/1, rendita € 10.638,00**
- b) **porzione immobiliare** ad uso civile abitazione con annesso cortile, sviluppatasi su due piani collegati da una scala interna, composta di locale di sgombero, ripostiglio, disimpegno, posto auto e lavatoio al piano seminterrato, di tre camere, bagno, disimpegno, soggiorno/cucina e terrazzo al primo piano, **distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 mappale 1416 sub 2, piani S1/1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 353,26;**
- c) **Porzione immobiliare** ad uso civile abitazione con annesso cortile, sviluppatasi su due piani collegati da una scala interna, composta da locale di sgombero, ripostiglio, posto auto e lavatoio al piano seminterrato, di due camere, due bagni, disimpegno, soggiorno/cucina, terrazzo e loggiato al primo piano, **distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 mappale 1416 sub 3, piani S1/1, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, rendita € 294,38.**

Si esclude dal pignoramento l'area di circa mq. 1.354 destinata ad area verde e contornata in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "D" al contratto di mutuo fondiario del 7.6.2005 rogito notaio Luciano, rep. n. 35174.

Con tutte le pertinenze, accessioni ed addizioni, quote comuni e condominiali.

Di seguito si riportano lo sviluppo delle metrature:

SVILUPPO METRATURA

Superficie calpestabile

**FABBRICATO – A –
Fg.3, mapp. 1416 sub. 1**

Piano terra

capannone	m ²	735.82
capannone – deposito -	m ²	37.65
esposizione	m ²	180.69
ufficio 1	m ²	14.20
ufficio 2	m ²	24.19
servizi	m ²	23.96
spogliatoio	m ²	7.35
TOTALE	m ²	1.023.86

Dipendenze:

loggiato	m ²	12.56
TOTALE	m ²	12.56

I lotti n. 20 e n. 21 come da atti di alienazione del diritto di superficie hanno una superficie complessiva di m² 4.920 a questa dovrà sottrarsi un'area che è servita per

realizzare l'allineamento della recinzione lungo l'ex strada provinciale di m² 77.12 e m² 1.354 escluso dal pignoramento.



**FABBRICATO – B –
Fig.3, mapp. 1416 sub. 2**

Piano seminterrato

Cucina - soggiorno	m ²	53,62
ripostiglio	m ²	12,72
scala	m ²	16,64
corridoio	m ²	5,45
Bagno	<u>m²</u>	<u>10,09</u>
TOTALE	m ²	98,52

dipendenze esclusive:



posto auto	<u>m²</u>	<u>31,97</u>
TOTALE	m ²	31,97

Piano terra

Vano scala	<u>m²</u>	<u>17,08</u>
TOTALE	m ²	17,08

Piano primo

camera n. 1	m ²	18,29
camera n. 2	m ²	12,40
camera n. 3	m ²	15,18
bagno	m ²	8,16
corridoio	m ²	6,18
soggiorno	m ²	52,55
cucina	m ²	5,33
vano scala	<u>m²</u>	<u>16,06</u>
TOTALE	m ²	134,15

dipendenze esclusive:

terrazza	m ²	16,58
balcone	<u>m²</u>	<u>26,50</u>
TOTALE	m ²	43,08

pertinenze comuni

sub. 4	passaggio comune 50%	m ²	17,12
--------	----------------------	----------------	-------

pertinenze scoperte

accesso	<u>m²</u>	<u>449,04</u>
TOTALE	m ²	449,04

**FABBRICATO – C –
Fig.3, mapp. 1416 sub. 3**

Piano seminterrato

Cantina	m ²	68,68
Cantina	m ²	29,64
bagno	<u>m²</u>	<u>2,98</u>
TOTALE	m ²	101,30

dipendenze esclusive:



posto auto	<u>m²</u>	<u>22,70</u>
------------	----------------------	--------------

Esecuzione Immobiliare n°402/2010
Contro

TOTALE m² 22,70

pertinenze scoperte

accesso $\frac{m^2}{m^2}$ $\frac{368,62}{368,62}$
TOTALE $\frac{m^2}{m^2}$ 368,62



Piano terra

vano scala $\frac{m^2}{m^2}$ $\frac{17,63}{17,63}$
TOTALE $\frac{m^2}{m^2}$ 17,63

Piano primo



camera n. 1 m² 18,03
 camera n. 2 m² 14,36
 bagno n. 1 m² 7,26
 bagno n.2 m² 10,37
 andito m² 6,75
 soggiorno m² 36,61
 cucina m² 13,66
 vano scala $\frac{m^2}{m^2}$ $\frac{10,91}{10,91}$
TOTALE $\frac{m^2}{m^2}$ 117,95

dipendenze esclusive:

terrazza m² 16,58
 balcone m² 14,14
 loggiato $\frac{m^2}{m^2}$ $\frac{18,84}{18,84}$
TOTALE $\frac{m^2}{m^2}$ 49,56

- *Caratteristiche interne ed esterne:*

Capannone:

Fg.3 mapp. 1416 sub 1 parte;

Il capannone ha una struttura portante metallica con ossatura di pilastri in IPE 200 che reggono travi reticolari a capriata di campata m. 23.70 passo m. 5.00.

La superficie esterna delle capriate regge una copertura costituita da due falde oblique, realizzata con uno strato coibentato di lastre ondulate di Fibrocemento (**prive di amianto** come indicato nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 10 del 26.04.1994) fissate ad arcarecci metallici, mentre all'interno del capannone, le travi reticolari sono in vista sull'intradosso della copertura.

Le fondazioni sono superficiali e realizzate da un cordolo continuo in calcestruzzo armato che collega i plinti nei quali sono annegati i tirafondi della piastra di base dei pilastri. Sono stati realizzati e restano in vista i necessari controventi laterali e di copertura.

La tamponatura del capannone è in blocchi unicellulari di CLS da c. 30 che inglobano pilastri e travi rompitratta. Tutte le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. La parte Est del capannone per la parte attigua alle abitazioni è intonacata con intonaco fonoassorbente.

Il pavimento è realizzato del tipo industriale. Gli infissi posizionati in alto sono in alluminio, i portoni scorrevoli al piano terra sono in ferro zincato preverniciato. Le porte antipanico sono in numero di due.

- Illuminazione al neon.
- Impianto elettrico esterno in tubo RK15
- Altezza utile interna m. 6.00



La recinzione del lotto è realizzata con murature perimetrali e di contenimento in cemento armato e la parte a giorno con pannelli di "Orsogrill" opportunamente fissati ai piantoni ancorati alla muratura.

Esposizione ed uffici:

Fg.3 mapp. 1416 sub 1 parte

Il solaio del piano terra si articola su due livelli che sono adibiti a sala esposizione, ai lati della quale vi sono la zona Uffici e la zona che consente la comunicazione con l'officina.

- Gli intonaci sono del tipo fratazzato tinteggiati a pittura lavabile;
- La pavimentazione cm. 30x30 è in grès porcellanato del tipo lucido;
- Gli infissi sono a taglio termico colore acciaio con vetri 8/9

Piazzale, recinzione lotto,viabilità e parcheggi.

Fg.3 mapp. 1416 sub 1 parte

Ai fini della determinazione del valore del piazzale, escludendo la proprietà del terreno, gli oneri derivano dalla realizzazione della recinzione del lotto realizzata con muri in calcestruzzo che contengono la spinta delle terre ed il traffico della strada posta ad un livello più alto.

- le fondazioni sono del tipo continuo realizzate in calcestruzzo armato e la parte a giorno è realizzata con muri in c.a.e con pannelli di "Orsogrill".
- Le zone pedonali sono realizzate in calcestruzzo armato
- La zona viabilità e parcheggi è pavimentata del tipo industriale
- Le zone verdi sono ricavate lungo il perimetro del lotto e nella zona prospiciente il capannone (esclusa dal pignoramento).
- Recinzione e n. 4 accessi al lotto con cancelli in ferro zincato

Alloggio e residenza dei conduttori:

Fg.3 mapp. 1416 sub 2 e sub 3

Edificio in calcestruzzo armato e muratura comprendente uno scantinato, un piano terra ed un piano alto.

L'altezza complessiva dell'edificio 11.m. circa con copertura a tetto con falde inclinate. Le scale interne sono contenute in appositi vani e sono realizzate in calcestruzzo armato

Le fondazioni sono su plinti isolati che su trave rovescia continua realizzate in calcestruzzo armato

L'unità abitativa ha una disposizione interna abbastanza funzionale collocata in un fabbricato con finiture interne ed esterne di prima scelta.

I bagni sono arredati con sanitari di prima scelta e di marca affermata a livello nazionale.

I pavimenti in grès ed i rivestimenti in ceramica sono di prima scelta ed in ottimo stato di conservazione.

Gli intonaci del tipo fratazzato e le tinteggiature interne lavabili si presentano in ottime condizioni.

Impianto elettrico sottotraccia e riscaldamento con pompe di calore.

Gli infissi esterni in alluminio a taglio termico, color legno, completi di persiane sono in ottime condizioni.

Gli intonaci fratazzati e le pitture dei prospetti esterni, tinteggiati con pitture al quarzo, sono in ottimo stato di conservazione.

- *Confini*: l'immobile esecutato confina a Nord con 1^a strada comunale PIP ed a Est con strada comunale P.I.P., a Sud con ex strada Provinciale Villamar – Ussaramanna ed a Ovest con marmeria **Non confina con verde pubblico come da verbale di pignoramento(vedi planimetria lotto di progetto allegata)** (all. n. 4)

- *Dati catastali attuali*

I dati identificativi catastali, attuali, corrispondono a quelli del verbale di pignoramento.

- *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)*

Passaggio comune al piano terra

QUESITO N° 3

3.1 Verifica della conformità della descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel verbale di pignoramento.

In caso di rilevata difformità si dovrà chiarire:

- *Se i dati indicati nel verbale di pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione*
- *Se i dati indicati nel verbale di pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene*
- *Se i dati indicati nel verbale di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

I beni immobili pignorati insistono sui lotti n. 20 e 21 del piano di zona per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) (il verbale di pignoramento indica il lotto n. 21)

Le planimetrie depositate in catasto sono corrette riportando i confini di un unico lotto (20 +21)

I dati indicati nel verbale di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

QUESITO N° 4

4.1 Aggiornamento della documentazione catastale

I dati identificativi catastali dei beni pignorati sono conformi a quelli contenuti nel verbale di pignoramento. Le planimetrie catastali riportano lo stato di fatto ad esclusione del deposito all'interno del capannone segnalato al quesito n.6.

QUESITO N° 5

5.1 Descrizione della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente:

In Comune di Lunamatrona:

Gli immobili ricadono nel piano di zona per gli insediamenti produttivi. Piano PIP

Gli standards urbanistici di cui al Piano Insediamenti Produttivi Comunale relativi ai lotti di pertinenza del fabbricato in questione sono i seguenti:

- i.f. = mc. 2,72/mq.
- s.c. = 50% della superficie del lotto
- h. max = mt. 7,50
- distanze dai confini privati: mt. 6,00
- distanza dalle sedi stradali: mt. 10,00
- un lato in aderenza (questa modifica al piano volumetrico è stata introdotta nell'anno 2000 con atto Consiglio Comunale n. 3 del 01.02.2000, quindi quando il fabbricato era in corso d'opera.

Il complesso artigianale esecutato ricade su un'aria di m² 3.566,00 (l'area di m² 77,12 per l'allineamento della recinzione lungo l'ex strada provinciale è di proprietà dell'azienda) dedotta l'area di circa m² 1.354,00 esclusa dal pignoramento.

- i.f. = mc. 2,72/ m² x m² 3.566,00 = m³ 9.699,52 < del volume costruito fuori terra.
- s.c. = 50% della superficie del lotto = m² 3.566,00 x 50% = 1.783 m² < della superficie coperta costruita esclusa quella sotto il livello del suolo.

Per quanto riguarda la superficie destinata ai parcheggi:

premesso che con concessione edilizia n. 009 del 05.07.2001 pratica edilizia n.34/2001 è stata approvata la recinzione dei due lotti e la sistemazione dell'area esterna a parcheggi, verde e viabilità a fronte di un volume edificato di mc. 6754. Secondo quanto previsto è stato realizzato 745 mq. di parcheggio(superiore a 1,00 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume di fabbricato)

Con l'aumento del volume edificato assentito dalla concessione edilizia n. 14 del 06.08.2002 pratica edilizia n. 5272002 (volume attuale 7.370 mc.) la superficie adibita a parcheggio è ancora sufficiente a soddisfare gli standard urbanistici.

L'ufficio tecnico del Comune di Lunamatrona non condivide il frazionamento dei lotti del complesso artigianale esecutato, (capannone, esposizione, uffici, piazzale e abitazione conduttori) e l'area attualmente destinata a verde,(esclusa dal pignoramento) che fa parte di un lotto con standard urbanistici del piano di Insediamenti Produttivi Comunale.

QUESITO N° 6

6.1 Verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e della esistenza, o meno, del certificato di abitabilità/agibilità

In caso di difformità:

- Descrizione dettagliata degli abusi rilevati
- Verifica della esistenza di una concessione in sanatoria regolarmente rilasciata o, in caso contrario, della sanabilità degli illeciti in base al combinato disposto dall'art. 46, c.5, del DPR 06.06.01, n.380 e dall'art.40, c.6 della legge 28.02.85, n.47 e ss.mm.ii.
- Calcolo dei costi di sanatoria
- Informazioni di cui alla legge 47/85 art.40 e dlgs 378/01 art.46, in particolare: estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare se la costruzione è iniziata prima del 01.09.67.

Lo scrivente ha provveduto all'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lunamatrona (CA) dove ha potuto verificare e reperire la seguente documentazione:

- **Alienazione del diritto di superficie** su aree ricadenti nel Piano di Zona degli Interventi Produttivi del Comune di Lunamatrona **in data 19.12.1990** rep. n. 123 registrato a Sanluri il 21.12.1990 al n. 712 su un'aria di m² 2.465 per la realizzazione di opere per un totale di m³ 6.644 lotto n. 21 (all. n.)
- **Alienazione del diritto di superficie** su aree ricadenti nel Piano di Zona degli interventi Produttivi del Comune di Lunamatrona **in data 27.07.1999** rep. n. 325/99 registrato a Sanluri il 10.08.1999 al n. 802 su un'aria di m² 2455 per la realizzazione di opere per un totale di m³ 6571,52 lotto n. 20 (all. n.)
- **Il Comune di Lunamatrona** con lettera del 03.11.2010 prot. 7586 sollecitava il pagamento di n. 3 rate scadute da tempo per complessivi € 18.187,03 oltre interessi relative alla concessione del diritto di superficie del lotto n. 20 di m² 2455 come da contratto, rep. 325 in data 27.07.1999.
Trascorso il termine di 15 gg. per il pagamento il Comune ha messo in mora la ditta i sensi e per gli effetti dell'art. 9 del citato contratto che prevede la revoca della concessione con il rientro dell'area nella libera disponibilità del Comune senza l'obbligo di corrispondere alcun rimborso né dei corrispettivi pagati né per gli interventi effettuati sull'area stessa.
- **Concessione edilizia n. 10** rilasciata in data 26.04.2004 dal Sindaco di Lunamatrona per rinnovo e variante della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato (capannone artigianale con uffici, servizi, esposizione ed alloggio conduttori) nel piano di zona degli interventi produttivi (P.I.P.) insistente nell'area distinta al Fig. 3 lotto n° 21
- **Concessione edilizia n. 06** rilasciata in data 01.03.1995 dal Sindaco di Lunamatrona per variante (ampliamento di volumetria con l'acquisizione del lotto n. 20) alla costruzione di un fabbricato (capannone artigianale con uffici, servizi, esposizione ed alloggio conduttori) da destinare ad uso artigianale insistente nell'area distinta al Fig. 3 lotto n° 21.
- **Concessione edilizia n. 27** rilasciata in data 16.11.1999 dal Funzionario Responsabile del Servizio per variante (ampliamento dell'appartamento del conduttore a S.E., nuova distribuzione degli ambienti ed altre modifiche) alla costruzione di un edificio

adibito ad ufficio ed abitazioni conduttori insistente nell'area distinta al Fg. 3 zona P.I.P. lotto n° 21

- **Concessione edilizia n. 14** rilasciata in data 06.08.2002 dal Funzionario Responsabile del Servizio **per variante** alla concessione edilizia n. 27 (erroneamente indicato n. 17) del 16.11.1999. Arretramento di un tratto della recinzione e costruzione nuova scala per rendere indipendenti gli accessi alle due abitazioni.
Ubicazione:loc.“Pranu e Predi”; dati catastali: Fg. 3 – Mappali nn. Lotto n. 21(all. n.)
- **Concessione edilizia n. 009** rilasciata in data 05.07.2001 dal Funzionario Responsabile del Servizio **per realizzazione recinzione di due lotti della zona artigianale. Sistemazione area esterna a parcheggi, verde, viabilità.**
Ubicazione: zona P.I.P.- dati catastali: Fg. 3 – Mappali nn.84-784-787-773-757-727-;
- **Richiesta del certificato di abitabilità o agibilità** in data 23.10.2003 prot. n. 3918 **NON E' STATO RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

In data 26.04.1994 viene comunicata con raccomandata al Sindaco del Comune di Lunamatrona **l'inizio dei lavori** di cui alla concessione edilizia n. 10 del 26.04.94 per realizzazione fabbricato artigianale località “ Pranu e Predi “ lotto n. 21

In data 21.12.1995 viene comunicata con raccomandata al Sindaco del Comune di Lunamatrona **l'ultimazione dei lavori** di cui alla concessione edilizia n. 10 del 26.04.94 e n. 6 del 01.03.1995 per la costruzione capannone artigianale + servizi località “ Pranu e Predi “ lotto n. 21;

In data 06.02.1996 prot. 1013 **fu presentata** al Genio Civile di Cagliari **la denuncia di opere in conglomerato armato**, normale e precompresso ed a struttura metallica (legge 05.11.71 n.1086) per la costruzione di un capannone ad uso artigianale con annessi uffici ed abitazione conduttori.

In data 12.07.1996 prot. 6196 **fu presentato** al Genio Civile di Cagliari il collaudo statico delle strutture del capannone.

In data 31.10.2000 fu denunciato al Genio Civile di Cagliari (ai sensi della L. 1086 del 5.11.71) **l'inizio dei lavori** per la realizzazione della struttura esposizione ed appartamenti dei conduttori della ditta lotto n. 21 della zona artigianale di Lunamatrona. Pratica edilizia n. 40/1998, concessione edilizia n. 27 del 16.11.1999

In data 02.11.2000 fu comunicato all'Ufficio Tecnico del Comune di Lunamatrona **l'inizio dei lavori** in data 03.11.2000 per la costruzione di un edificio adibito ad uffici e esposizione, ubicazione zona artigianale lotto n. 21 assentiti con concessione edilizia n. 27 del 16.11.1999.

In data 14.11.2003 prot. n. 8588 **fu comunicato** al Servizio del Genio Civile di Cagliari e all'Ufficio Tecnico del Comune di Lunamatrona **che in data 10.10.2003 furono ultimati i lavori** di costruzione di un edificio adibito ad uffici, esposizione e casa custode con ubicazione in zona artigianale assentiti con le concessioni edilizie n. 10 del 26.04.94, n. 6 del 01.03.95 e n. 27 del 16.11.99.

In data 14.11.2003 prot. n. 8589 **fu presentato** al Servizio del Genio Civile di Cagliari **il collaudo statico delle strutture** dell'edificio adiacente al capannone metallico, adibito ad ufficio, sala esposizione ed abitazione archiviato presso il Genio Civile di Cagliari al N° 61/96

In data 27.10.2003 prot. n. 3918 **viene richiesto** al Sindaco del Comune di Lunamatrona **il certificato di abitabilità o agibilità** di cui alle concessioni edilizie n. 10

del 26.04.94, n. 6 del 01.03.199, n. 27 del 16.11.99 per la costruzione di un edificio adibito a uffici, esposizione, casa custode, e capannone artigianale;

Si notano varie date difformi di inizio ed ultimazione lavori che non pregiudicano la regolarità dell'opera.

Dal confronto effettuato tra i progetti approvati, e lo stato di fatto emergono alcune difformità di seguito elencate.

Emergono alcune difformità di tramezzature interne, abusi interni, variazione di utilizzazione di locali:

1) **Foglio 3 part. 1416 sub 1:** all'interno del capannone è stato ricavato un volume chiuso con struttura leggera in alluminio tamponato a vetri e pannelli in formica per deposito di materiali di dimensioni m.6.00 x 3.20 x h. 2.50 e chiusura con sola parete di m. 6.10 senza controsoffitto.

2) **Foglio 3 part. 1416 sub 2:** al piano scantinato nella zona garage è stato costruito un bagno ed un corridoio di disimpegno. E' stata variata la destinazione d'uso da garage a residenziale.

Al piano primo il ripostiglio è diventato cabina- armadio conglobato con la camera.

3) **Foglio 3 part. 1416 sub 3:** al piano scantinato nella zona garage è stato costruito un bagno.

Non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

Le opere di cui al punto 1, foglio 3 part. 1416 sub 1, sono sanabili con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 e art. 16 L. R.23/85.

Le opere di cui al punto 2, foglio 3 part. 1416 sub 2, abuso di costruzione bagno, corridoio e ripostiglio sono sanabili con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 e art. 16 L. R.23/85. Non è sanabile il mutamento di destinazione d'uso da locale garage a residenziale in quanto non conforme agli strumenti urbanistici.

Le opere di cui al punto 3, foglio 3 part. 1416 sub 3, abuso di costruzione bagno è sanabile con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 e art. 16 L. R.23/85..

La sanzione amministrativa per l'accertamento di conformità va da 150 € a 500 €.

QUESITO N° 7

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

In caso affermativo:

- Identificazione dei lotti (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione)
- Identificazione dei nuovi confini
- Redazione del frazionamento
- Relazione estimativa
- Tipo mappale approvati dall'ufficio tecnico erariale

Non è possibile la vendita dei beni in più lotti in quanto gli edifici destinati ad altri usi (abitazioni) sono considerati integrativi della funzione produttiva preminente. Le abitazioni dei soggetti(proprietario, custode), per esigenze organizzative e funzionali, debbono risiedere nell'ambito dell'azienda .Inoltre la destinazione d'uso(residenziale), per una possibile vendita degli appartamenti, non è compatibile con le norme di attuazione della zona artigianale

QUESITO N° 8

8.1 Caso di un immobile pignorato solo pro quota, verifica della possibilità di divisione.

In caso affermativo:

- *Identificazione dei comproprietari e misura delle relative quote*
- *Identificazione dei singoli lotti*
- *Identificazione dei nuovi confini*
- *Redazione del frazionamento*
- *Relazione estimativa*
- *Tipo mappale approvati dall'ufficio tecnico erariale*
- *Definizione del valore di ogni lotto e, con riferimento alle quote dei singoli proprietari, stima degli eventuali conguagli in denaro.*

In caso negativo:

- *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 legge 03.06.40, n. 1078.*

Immobili pignorati per quota intera in proprietà superficiaria per 99 anni rinnovabile per altri 99 anni.

QUESITO N° 9

9.1 Verifica dello stato dell'immobile: libero o occupato

9.2 Verifica del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.

9.3 Verifica della esistenza, presso l'ufficio del registro degli atti privati, di contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art.12 del dl 21.03.78, n.59, convertito in legge 18.05.78, n.191.

Qualora risultassero contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, occorre indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Attualmente gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

Non risultano in essere contratti di locazione con soggetti terzi.

QUESITO N° 10

10.1 *Caso di immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.*

Non rientra tra il caso di immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO N° 11

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

Il Comune ha messo in mora la ditta i sensi e per gli effetti dell'art. 9 del contratto di alienazione del diritto di superficie che prevede la revoca della concessione con il rientro dell'area nella libera disponibilità del Comune senza l'obbligo di corrispondere alcun rimborso né dei corrispettivi pagati né per gli interventi effettuati sull'area stessa.

QUESITO N° 12

12.1 *Verifica dell'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Sui beni pignorati non esiste alcun diritto demaniale o uso civico.

QUESITO N° 13

13.1 *Determinazione del valore dell'immobile.*

Critério e metodo di stima adottato

Descrizione degli immobili in proprietà superficaria per 99 anni rinnovabile per altri 99 anni:

L'immobile oggetto di stima è un complesso artigianale costituito da un capannone, locali esposizione, uffici, residenza dei conduttori, parcheggi auto e zone pedonali di proprietà dei icade nel Piano di Zona degli Interventi Produttivi del Comune di Lunamatrona su un'aria, alienata con diritto di superficie, di m² 3.566,00 (l'area di m² 77,12 per l'allineamento della recinzione lungo l'ex strada provinciale è di proprietà dell'azienda) dedotta l'area di circa m² 1.354,00 esclusa dal pignoramento.

Procedimento di stima

Il criterio di stima è il valore di mercato, che secondo gli standard, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione.

Generalmente il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina con il metodo di

stima del valore del costo di riproduzione, area esclusa, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza.

La vetustà di un edificio viene solitamente calcolata con l'applicazione della formula:

$$D = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$$

D = deprezzamento percentuale

A = rapporto (in percentuale) tra l'età ed il numero di anni di vita utile dell'edificio

Il coefficiente di deprezzamento è dato da

$$C_d = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che viene applicato al costo di riproduzione a nuovo $C_{rip.}$ per ottenere il valore di riproduzione deprezzato $V_{rip.}$

$$V_{rip.} = C_d \times C_{rip.}$$

Il bene da valutare, viene comparato con altri simili di cui sono noti i prezzi recenti di mercato

Sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle caratteristiche intrinseche, cioè dalla ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali in quanto il complesso immobiliare sorge in una zona industriale alla periferia di Lunamatrona e ben collegata a Sanluri e Villamar

Valutazione del diritto di superficie su aree del P.I.P.

I contratti di concessione del diritto di superficie su s.n.c. non consentono, per il momento, il riscatto delle aree.

Il Comune ha concesso l'alienazione del diritto superficie per anni 99 (novantanove) rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo di pari durata.

Il corrispettivo della concessione ammonta complessivamente a £. 89.364.815 pari a €. 46.153,05 da cui vanno dedotte per omesso pagamento € 18.187,03 che si considerano € 20.000,00 comprensivo di interessi. Resta l'importo di € 26.153,05 che rivalutato al 31.12.2010 ammonta a € 31.295,00

Valore che si arrotonda a € 31.300,00

Valore diritto di superficie = € 31.300,00 (trentunomilatrecento/00)

Valutazione del Capannone

Fg.3 mapp. 1416 sub 1 parte

In base alle valutazioni svolte e a seguito dell'indagine di mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale, dedotta l'incidenza dell'area, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto sia di:

$$C_{rip.} = 350,00 \text{ €/ m}^2$$

Esecuzione Immobiliare n°402/2010
Contro

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento

$$D = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$$

Alla data odierna il capannone ha circa 16 anni dalla data di ultimazione dei lavori (1995). Si suppone una vita utile di anni 50 in considerazione del buono stato di conservazione dell'opera e del trattamento con zincature a caldo delle strutture.

Per tanto il deprezzamento percentuale risulta:

$$(16:50 \times 100 + 20) \times (16:50 \times 100 + 20) : 140 - 2,86 = 16$$

$$C_d = 100\% - D = 0,84$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale

$$V_{rip.} = C_d \times C_{rip.} = 294,00 \text{ €/ m}^2$$

Cui corrisponde un valore attuale del capannone pari a :

SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. calp.+ pareti int.+100% pareti est.=

$$808,80 \text{ m}^2 \times 294,00 \text{ €/ m}^2 = 237.787,20 \text{ €}$$

Valore che si arrotonda a 238.000,00 €

Valore capannone = € 238.000,00 (duecentotrentottomila/00)

Valutazione locali sala esposizione, uffici, servizi operai e bagni

Fig.3 mapp. 1416 sub 1 parte

Valore unitario del costo di costruzione a nuovo, dedotta l'incidenza dell'area:

$$C_{rip.} = 750,00 \text{ €/ m}^2$$

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento

$$D = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$$

Alla data odierna i locali esposizione ed uffici hanno poco più di 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori (2003). Si suppone una vita utile di anni 100.

Per tanto il deprezzamento percentuale risulta:

$$(7:100 \times 100 + 20) \times (7:100 \times 100 + 20) : 140 - 2,86 = 2$$

$$C_d = 100\% - D = 0,98$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale

$$V_{rip.} = C_d \times C_{rip.} = 735,00 \text{ €/ m}^2$$

Cui corrisponde un valore attuale dei locali sala esposizione, uffici, servizi operai e bagni pari a :

SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. calp.+ pareti int.+100% pareti est.=

$$292,05 \text{ m}^2 \times 735,00 \text{ €/ m}^2 = 214.656,75 \text{ €}$$

Valore che si arrotonda a 214.700,00 €

Superfici scoperte, porticati:

loggiato: m² 12,56

SUPERFICIE COMMERCIALE

$$35\% \text{ sup. calp.} = m^2 12,56 \times 0,35 = m^2 4,40$$

$$4,40 m^2 \times 735,00 \text{ €/} m^2 = 3.234,00 \text{ €}$$

Valore che si arrotonda a 3.200,00 €



Valore locali sala esposizione, uffici, servizi operai e bagni = € 217.900,00 (duecentodiciasettemilanovecento/00)

Valutazione piazzale, recinzione lotto, viabilità e parcheggi.

Fg.3 mapp. 1416 sub 1 parte.

Ai fini della determinazione del valore del piazzale, escludendo la proprietà del terreno, gli oneri derivano dalla realizzazione della recinzione del lotto realizzata con muri in calcestruzzo che contengono la spinta delle terre ed il traffico della strada posta ad un livello più alto.

- le fondazioni sono del tipo continuo realizzate in calcestruzzo armato e la parte a giorno è realizzata con pannelli di "Orsogrill".
- Le zone pedonali sono realizzate in calcestruzzo armato
- La zona viabilità e parcheggi è pavimentata del tipo industriale

Valore unitario del costo di costruzione a nuovo:

$$C_{rip.} = 70,00 \text{ €/} m^2$$

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento

$$D = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$$

Alla data odierna la recinzione del lotto, zone pedonali, viabilità e parcheggi hanno poco più di 7 anni dalla data, presunta, di ultimazione dei lavori (l'ufficio tecnico non ha trovato in pratica segnalazione di inizio ed ultimazione lavori per cui viene assunto il 2003). Si suppone una vita utile di anni 40.

Per tanto il deprezzamento percentuale risulta:

$$(7:40 \times 100 + 20) \times (7:40 \times 100 + 20) : 140 - 2,86 = 7$$

$$C_d = 100\% - D = 0,93$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale

$$V_{rip.} = C_d \times C_{rip.} = 65,00 \text{ €/} m^2$$

Cui corrisponde un valore attuale del piazzale, recinzione lotto, viabilità e parcheggi pari a :

SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. calp.+ 100% pareti est.=

$$1.453,13 m^2 \times 65,00 \text{ €/} m^2 = 94.453,45 \text{ €}$$

Valore che si arrotonda a 94.500,00 €



Valore piazzale, recinzione lotto, viabilità e parcheggi = € 94.500,00 (novantaquattromilacinquecento/00)



Valutazione appartamento.

Fg.3 mapp. 1416 sub 2.



Piano scantinato:

SUPERFICIE COMMERCIALE

50% sup. calp.+ pareti int.+100% pareti est.

+ 50% pareti comuni = $m^2 139,91 \times 0,5 = m^2 69,95$

Piano terra:

vano scala:

SUPERFICIE COMMERCIALE

100% sup. calp.+ pareti int.+ 50% pareti comuni

= $m^2 19,21$

Piano primo:

appartamento:

SUPERFICIE COMMERCIALE

100% sup. calp.+ pareti int.+100% pareti est.

+ 50% pareti comuni = $m^2 170,84$

Superfici scoperte:

balcone piano 1°: $m^2 26,50$

terrazza piano 1°: $m^2 16,58$

SUPERFICIE COMMERCIALE

25% sup. calp. = $m^2 43,08 \times 0,25 = m^2 10,77$

SUPERFICIE COMMERCIALE

cortile $m^2 449,04$

$449,04 m^2 \times 65,00 \text{ €/} m^2 = 29.187,60 \text{ €}$

Piano terra- parti comuni:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Proprietà 50 %

50% sup. calp.

= $m^2 34,25 \times 0,5 \times 1/2 = m^2 8,51$



Totale superficie commerciale appartamento piano 1° $m^2 279,28$

Valore unitario del costo di costruzione a nuovo, dedotta l'incidenza dell'area:

$$C_{rip.} = 900,00 \text{ €/} m^2$$

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento

$$D = (A+20) \times (A+20):140 - 2,86$$

Alla data odierna l'appartamento ha poco più di 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori (2003). Si suppone una vita utile di anni 100.

Per tanto il deprezzamento percentuale risulta:

$$(7:100 \times 100 + 20) \times (7:100 \times 100 + 20) : 140 - 2,86 = 2$$

$$C_d = 100\% - D = 0,98$$



Si ottiene il seguente valore unitario attuale

$$V_{rip.} = C_d \times C_{rip.} = 882,00 \text{ €/} m^2$$

Cui corrisponde un valore attuale dell'appartamento al piano 1° pari a :



Esecuzione Immobiliare n°402/2010
Contro

$279,28 \text{ m}^2 \times 882 \text{ €/m}^2 = 246.324,96 \text{ €}$
valore cortile = 29.187,60 €
Complessivamente = 275.512,56 €
Valore che si arrotonda a 275.500,00 €



Valore appartamento fg. 3 mappale 1416 sub 2 = € 275.500,00
(duecentosettantacinquemilacinquecento/00)

Valutazione appartamento.

Fig.3 mapp. 1416 sub 3.

Piano scantinato:

SUPERFICIE COMMERCIALE
50% sup. calp.+ pareti int.+100% pareti est.
+ 50% pareti comuni = $\text{m}^2 147,68 \times 0,5 = \text{m}^2 73,84$

Piano terra:

vano scala
SUPERFICIE COMMERCIALE
100% sup. calp.+ pareti int.+ 50% pareti comuni
= $\text{m}^2 22,72$

Piano primo:

SUPERFICIE COMMERCIALE
100% sup. calp.+ pareti int.+100% pareti est.
+ 50% pareti comuni = $\text{m}^2 154,99$

Superfici scoperte:

balcone piano 1°: $\text{m}^2 14,14$
terrazza piano 1°: $\text{m}^2 16,58$
SUPERFICIE COMMERCIALE
 $25\% \text{ sup. calp.} = \text{m}^2 30,72 \times 0,25 = \text{m}^2 7,68$
SUPERFICIE COMMERCIALE
cortile $\text{m}^2 368,62$
 $368,62 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = 23.960,30 \text{ €}$

Piano terra- parti comuni:

SUPERFICIE COMMERCIALE
Proprietà 50 %
50% sup. calp.
= $\text{m}^2 34,25 \times 0,5 \times 1/2 = \text{m}^2 8,51$

Totale superficie commerciale appartamento piano 1° $\text{m}^2 267,74$

Valore unitario del costo di costruzione a nuovo, dedotta l'incidenza dell'area:
 $C_{rip.} = 900,00 \text{ €/m}^2$

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento

$$D = (A+20) \times (A+20):140 - 2,86$$

Alla data odierna l'appartamento ha poco più di 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori (2003). Si suppone una vita utile di anni 100.

Per tanto il deprezzamento percentuale risulta:
 $(7:100 \times 100 + 20) \times (7:100 \times 100 + 20) : 140 - 2,86 = 2$



Esecuzione Immobiliare n°402/2010
Contro

$$C_d = 100\% - D = 0,98$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale

$$V_{rip.} = C_d \times C_{rip.} = 882,00 \text{ €/ m}^2$$



Cui corrisponde un valore attuale dell'appartamento al piano 1° pari a :

$$\begin{aligned} 267,74 \text{ m}^2 \times 882,00 \text{ €/ m}^2 &= 236.146,68 \text{ €} \\ \text{valore cortile} &= 23.960,30 \text{ €} \\ \text{Complessivamente} &= 260.106,98 \text{ €} \\ \text{Valore che si arrotonda a} &260.100,00 \text{ €} \end{aligned}$$



**Valore appartamento fg. 3 mappale 1416 sub 3 = € 260.100,00
(duecentosessantamilacento/00)**

RIEPILOGO VALORI COMMERCIALI

Valore diritto di superficie	€ 31.300,00
Fg. 1 mapp. 1416 sub 1	
Valore capannone	€ 238.000,00
Valore esposizione, uffici, servizi, bagni.	€ 217.900,00
Valore piazzale, recinzione, viabilità, parcheggi.	€ 94.500,00
Fg. 1 mapp. 1416 sub 2	
Valore appartamento	€ 275.500,00
Fg. 1 mapp. 1416 sub 3	
Valore appartamento	€ 260.100,00

Valore complessivo = € 1.117.300,00 (unmilione centodiciasettemilatrecento/00)



ALLEGATI

- Verbale di accesso n. 1 e n. 2; **Allegato n.1**
- Visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Cagliari per gli immobili identificati al foglio 3 mappale 1416 sub 1- sub 2- sub 3- **Allegato n.2**
- Planimetrie catastali degli immobili identificati al foglio 3 mappale 1416 sub 1- sub 2- sub 3- **Allegato n.3**
- Planimetria con confini; **Allegato n.4**
- Piante progetto approvato (variante in corso d'opera concessione n. 14 del 06.08.2002) e piante allo stato attuale; **Allegato n.5**
- Fotografie; **Allegato n.6**

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore rassegno la presente relazione di consulenza tecnica composta da 22 pagine oltre gli allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL CONSULENTE TECNICO

Geom.Piero Porcedda

Cagliari, li 25.02.2011

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione Immobiliare n°402/2010
Contro

22