

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO COL.MAR. IMPIANTI S.R.L. n. 41/2017

Giudice Delegato: Dott. Nicola Caschili;

Curatore: Dott.ssa Roberta Asuni;

C.T. U.: Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Berna n° 1

09129 Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 17 luglio 2016, la Dott.ssa *Roberta Asuni*, nella qualità di curatore della procedura sopra indicata, nominava il sottoscritto Dott. Ing. *Giorgio Pranteddu*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via Berna n. 1, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento su indicato, con l'incarico di rispondere ai 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 COL.MAR. Impianti S.R.L. con sede in Cagliari - iscrizione registro imprese, partita iva e codice fiscale n. 03025520929 - e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della stessa.

2) Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati,

anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.

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 nelle 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;

e) 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: 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;

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.

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

Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.

Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la società fallita e dei soci, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al socio fallito e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

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."

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04 settembre 2017, alle ore 18:00, presso il laboratorio sito in Cagliari, via Su Planu n. 44/B.

PREMESSA

Sopralluogo

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, per accertarne la consistenza e le caratteristiche del laboratorio sito in Cagliari, via Su Planu n. 44/B. Una volta rilevato il locale di via Su Planu e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si concludevano le operazioni peritali.

Quesito n. 1 - Catasto Urbano

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di Cagliari dell'attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita COL.MAR. Impianti S.r.l. ed in particolare:

1. Laboratorio sito in Cagliari, Via Su Planu n. 44/B, piano S1, distinto al F. 5, particella 1621, sub 27, Categoria C/3, consistenza mq 118 (vedi allegato n. 2).

È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. **Errore. L'origine**

riferimento non è stata trovata.), la quale è conforme allo stato dei luoghi, ma non è conforme allo stato assentito presso gli uffici comunali. Si specifica che la planimetria è relativa al locale distinto al F. 5, mapp. 352, sub 27, che successivamente è stato variato come F. 5, particella 1621, sub 27.

Quesito n. 2

Si specifica che il fabbricato di via *Su Planu* è stato edificato successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765.

Quesito n. 3 - Regolarità edilizia

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente il certificato di destinazione urbanistica dell'area sopra indicata, ed in particolare gli è stato consegnato:

- ✓ Concessione Edilizia n. 216/91C del 26/09/1991 (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**);
- ✓ Tavola n. 1 Pianta dello stabile di Via *Su Planu*, allegata alla Concessione Edilizia n. 216/91C (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**);
- ✓ Tavola n. 2 Prospetti - Sezioni dello stabile di Via *Su Planu*, allegata alla Concessione Edilizia n. 216/91C (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).

Proseguendo nelle ricerche si è appurato che venne presentata

prezzo l'Ufficio Condono una domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi (Pratica n. 94129) ed in particolare:

- ✓ Domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi, datata 03/02/2005, Prot. Gen. n. 10999 (vedi allegato n. 7);
- ✓ Richiesta integrazioni da parte del Comune, Prot. n. 165690 del 08/07/2015 (vedi allegato n. 8).

Si specifica che la richiesta in questione sollecitava entro 90 gg. l'invio dello stralcio del PUC, di piante, prospetti e sezioni ante e post abuso, la dichiarazione attestante la data di inizio ed ultimazione dei lavori abusivi, una perizia su dimensioni e idoneità igienico-sanitaria, oltre all'originale dei vari versamenti. Da quanto appurato tale richiesta è rimasta inevasa. La nota proseguiva comunicando che in caso di mancato invio, entro la data indicata, di quanto richiesto, la pratica sarebbe stata rigettata (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).

Attualmente lo stato assentito prevede che il piano seminterrato sia adibito ad autorimessa, in totale difformità alla reale utilizzazione del locale (locale artigianale), con l'aggiunta di un incremento della volumetria rispetto a quella assentita.

A puro titolo informativo si fa rispettosamente notare che la parte venditrice nell'atto di vendita Repertorio n. 43.285, Racc. n. 20.109, Rogito Dott. Enrico Ricetto, garantisce anche sotto il profilo risarcitorio sul fatto che le opere abusive oggetto del

condono siano sanabili (vedi pag. 7 dell'allegato n. 9).

Quesito n. 4

Il locale in oggetto è sito in *Cagliari*, via *Su Planu* n. 44/B, piano seminterrato; si accede tramite un cancello carrabile direttamente dalla strada comunale (vedi foto nn. 1 e 2), si supera un'area condominiale adibita a parcheggi, sino al raggiungimento di una rampa che porta al piano in questione (vedi foto n. 3). Nello specifico si provvederà ad illustrare le caratteristiche (vedi rappresentazione grafica, allegato n. 10) ed in particolare:

- ✓ *Garage (n. 1)*: il pavimento è realizzato in monocottura con mattonelle di dimensione 25x25 cm e relativo battiscopa. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in bianco. Gli infissi interni sono in alluminio laccato bianco, mentre l'infisso esterno è costituito da un portellone scorrevole in acciaio (vedi foto n. 4), ricavato sotto uno spazio coperto (vedi foto n. 5).
- ✓ *Locale Artigianale (n. 2)*: per i pavimenti vedi quanto scritto al n. 1. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate bianche, mentre il soffitto è al grezzo. Pur evidenziando che i due ambienti presi in considerazione non sono separati ma costituiscono di fatto un unico ambiente, si precisa che in tale parte del locale non esistono infissi esterni.
- ✓ *Ufficio (n. 3)*: vedi le caratteristiche indicate al n. 1. Si precisa che non esistono infissi esterni.

- ✓ *Ufficio (n. 4)*: vedi le caratteristiche indicate al n. 3. Si precisa che sul soffitto sono evidenti delle infiltrazioni (vedi foto n. 6).
- ✓ *Bagno (n. 5)*: per i pavimenti vedi quanto scritto al n. 1. Le pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 35x25 cm, sino ad una quota di 2,25 m, oltre sono intonacate e tinteggiate in bianco. Per il soffitto, vedi quanto scritto al n. 1. Gli infissi interni sono in PVC laccati bianco. Non esistono infissi esterni e l'aerazione è garantita da un impianto di ricambio forzato. All'interno del bagno sono ubicati un lavabo, una doccia, un bidè ed un wc.
- ✓ *Servizio igienico (n. 6)*: per i pavimenti vedi quanto scritto al n. 1. Le pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 35x25 cm, sino ad una quota di 2,00 m, oltre sono intonacate e tinteggiate in bianco. Per il soffitto, vedi quanto scritto al n. 1. Gli infissi interni sono in PVC laccati bianco. Non esistono infissi esterni e l'aerazione è garantita da un impianto di ricambio forzato. All'interno del bagno sono ubicati un lavello ed un wc.

Si noti che nel sotto rampa è stato realizzato un piccolo locale di sgombero (n. 7), con altezza minima 60 cm e massima 1,90 m. Per ciò che riguarda l'impianto elettrico, risulta essere realizzato a norma. Si specifica che i due uffici sono dotati di impianto di condizionamento dell'aria (vedi foto n. 7).

Quesito n. 5

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In

relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto; s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times K_{10} \times k_{11} \times K_{12}.$$

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giungerà ad un valore di mercato dell'immobile oggetto della stima.

Infine si procederà ad una controprova con un secondo metodo, quello della stima analitica per capitalizzazione dei redditi, a seguito del qual si procederà ad ottenere un valore tramite media.

VALUTAZIONE DEL LOCALE

Visto quanto precedentemente evidenziato, relativamente alla mancata regolarità edilizia dell'attuale immobile, lo scrivente procederà a stimare il locale con destinazione d'uso autorimessa, al quale verranno sottratti i costi minimi per eliminare le difformità realizzate e non condonate.

1° MEDODO - STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso (autorimessa), di dimensioni simili, ubicati in Cagliari - con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 1.100,00 €/mq ed i 1.800,00 €/mq. A tale scopo si riporta una breve tabella riepilogativa a seguito di una ricerca di mercato dal quale si desume che:

Immobile	mq	€/mq
VICO I XX SETTEMBRE CA	11,00	€ 1.136,36
VIA DEMAGISTRIS, CAGLIARI	10,00	€ 1.400,00
VIALE MARCONI, CAGLIARI	83,00	€ 1.192,77
VIA ISONZO CAGLIARI	15,00	€ 1.866,67
VIA PERETTI CAGLIARI	25,00	€ 1.200,00
VIA LAZIO - CAGLIARI	20,00	€ 1.750,00
Valore medio		€ 1.424,30

Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto,

s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times K_{10} \times k_{11} \times K_{12} \times$$

$$K_{13}.$$

Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche del locale, ipotizzando che sia nuovo, la particolare posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di 1.400,00 €/mq. A tale scopo, si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'autorimessa in oggetto:

k1	Coefficiente di piano	0,990
k2	Coefficiente di interpiano	0,980
k3	Regolarità edilizia	0,950
k4	Presenza parcheggi su strada	1,000
k5	Numero di aperture	0,980
k6	Coefficiente di superficie	1,000
k7	Possibilità di trasformazione	0,950
k8	Dotazioni impiantistiche	1,000
k9	Coefficiente di conservazione	0,980

k10	Presenza area di carico e scarico	1,000
k11	Vetustà impianti	0,990
k12	Età (superiore ai 20 anni)	0,795
k13	Facilità di accesso	0,960
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,635

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 110,00 mq, si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V \text{ 1° METODO} = 110,00 \times 1\,400,00 \times 0,635 = 97\,848,67 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti, si è fatto riferimento ad una ricerca di mercato effettuata presso agenzie che operano nel territorio, ottenendo quanto segue:

Immobile	mq	€/mq
San Benedetto, Cagliari	15,00	€ 6,67
Via Einaudi, Cagliari	15,00	€ 10,00
Via Tuveri, Cagliari	13,00	€ 3,46
Via Argentiera, Cagliari	60,00	€ 3,33
Via Buggerru, Cagliari	22,00	€ 7,73

Via S. Tommaso D'Aquino, Cagliari	11,00	€ 4,09
Valore medio		€ 5,88

A seguito di quanto premesso si è appurato che gli affitti vanno da un minimo pari a 3,30 €/mq ed un massimo pari a 10,00 €/mq. Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche dell'autorimessa, le sue attuali condizioni, la sua posizione, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 5,90 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min.	Max	Media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo.

Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale autorimessa risulterebbe pari a 7.788,00 € (5,90 € x 110,00 mq x 12 mesi), si avrà che:

a = Reddito lordo annuo - Spese →

→ a = 7.788,00 - 7.788,00 x 34,50% = € 5 101,14.

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare*, edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso laboratorio ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 5,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio, rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi di risistemazione	0,10
Difficoltà di locare	0,10
Dotazioni impiantistiche	0,00
Età dell'edificio	0,25
Ubicazione periferica del medesimo	0,05
Servitù	0,00
TOTALE	0,50

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Quota rispetto al piano stradale	0,00
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,20
Dimensioni subordinate del cespite	0,06
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,00
Disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio	0,05
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di	0,00

destinazione	
TOTALE	0,31

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 5,00%, si avrà che:

$$r = 5,00 + 0,50 - 0,31 = 5,19\%.$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{2^{\circ} \text{ METODO}} = a/r = 5\ 101,14/0,0519 = \text{€ } 98\ 287,86.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità.

Pertanto, le valutazioni, incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (97\ 848,67 + 98\ 287,86)/2 = \text{€ } 98\ 068,26.$$

Ciò nonostante, si fa presente che lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla situazione assentita. Come tale, si procederà alla sottrazione al valore precedentemente ottenuto dei costi minimi al ripristino dell'immobile in conformità all'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune. Si procederà con la demolizione dei tramezzi interni e dei relativi bagni, l'eliminazione dei sanitari e la chiusura della porta di

accesso al locale di sgombero ricavato nel sotto rampa, gli oneri per un direttore dei lavori, la presentazione della variazione catastale presso il N.C.E.U..

A seguito di quanto premesso, sulla base della propria esperienza professionale e dei prezzi di mercato relativi alla piazza di Cagliari, si desume che i costi complessivi sono pari a 2.379,19 € (vedi allegato n. 11). Come tale si ottiene:

$$\text{Valore LOCALE} = 98.068,26 - 2.379,19 = 95.689,07$$

Pertanto il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 96.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del COL.MAR. IMPIANTI S.r.l. è pari ad 1/1.

Quesito n. 6

Il Curatore ha provveduto alla trascrizione della sentenza di fallimento sul bene identificato ed intestato alla fallita. Si sono accertate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti l'immobile (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).

Quesito n. 7

In ottemperanza a quanto previsto dal D.lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, si noti che essendo le autorimesse sono esenti dalla redazione dell'APE (fabbricati che non devono garantire comfort abitativo, perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone).

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato degli immobili in questione;
2. Visura catastale del laboratorio sito in *Cagliari, Via Su Planu* n. 44/B, piano S1, distinto al F. 5, particella 1621, sub 27;
3. Planimetria catastale del laboratorio sito in *Cagliari, Via Su Planu* n. 44/B, distinto al F. 5, particella 1621, sub 27;
4. Concessione Edilizia n. 216/91C del 26/09/1991;
5. Tavola n. 1 Pianta dello stabile di *Via Su Planu*;
6. Tavola n. 2 Prospetti - Sezioni dello stabile di *Via Su Planu*;
7. Domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi, datata 03/02/2005, Prot. Gen. n. 10999;
8. Richiesta integrazioni da parte del Comune, Prot. N. 165690 del 08/07/2015;
9. Atto di vendita Repertorio n. 43.285, Racc. n. 20.109, Rogito Dott. *Enrico Ricetto*;
10. Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi;
11. Computo metrico;
12. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni della *COL.MAR. Impianti S.R.L.* con sede in *Cagliari* - C.F. n. 03025520929.

CONCLUSIONI

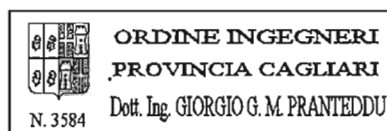
Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Curatore,
Dott.ssa *Roberta Asuni*, rassegno la presente relazione di
consulenza tecnica, estesa su 19 pagine di carta legale e
relativi allegati.

Cagliari, li 09 ottobre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 19