

dott. ing. Cristiana Meloni

Via Pitzolo, 26 - 09131 Cagliari - Via Copernico, 3- 09131 Cagliari

e-mail: mel_cris@tiscali.it - pec:cristiana.meloni@inadpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

ASTE  **ESECUZIONE IMMOBILIARE**
GIUDIZIARIE.it **N. 266/2015 R.ES**

contro

ASTE 
GIUDICE DELEGATO
DOTT. ENZO LUCHI

Avv. creditore procedente Andrea Fresi

Avv. debitore Condemi Daniele

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



dott. ing. Cristiana Meloni

Via Pitzolo, 26 - 09131 Cagliari - Via Copernico, 3 - 09131 Cagliari

E-mail cristiana.meloni@ingpec.eu - mel.cris@tiscali.itASTE
GIUDIZIARIE.itTRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 266/2015 del R.E.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it[REDACTED]
contro
[REDACTED]**1. Premesse**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico del 16.07.2015, la sottoscritta dott. ing. Cristiana Meloni, nata a Cagliari il 13.09.1967, libero professionista con studio in Cagliari, Via Copernico n. 3, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3360 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Codesto Tribunale, è stata nominata CTU del procedimento indicato in epigrafe.

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 effettuate 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 depositati, 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 I 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 accatastati;
 5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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-edilizi, 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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

[REDAZIONE]



eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

6. **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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
7. **dica** 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 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;
8. **accerti** se l'immobile è libero 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;
9. **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12. **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
13. **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. **predisponga** quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Descrizione dei beni nell'atto di pignoramento.

Sono pignorati, alla

on sede in Selargius, via Pitagora n. 4, per l'intero, e sui quali è iscritta ipoteca giudiziale, i seguenti immobili, con relativi diritti immobiliari, accessioni o pertinenze ed i frutti relativi:

descrizione:

unità immobiliari site in Comune di Selargius (CA) Via Talete, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 35 mappali numeri:

- 4096 sub. 1, p. T, in corso di definizione;
- 4096 sub. 4 p. I, in corso di definizione;
- 4096 sub. 5, p. I, in corso di definizione;
- 4096 sub. 13, p. 2, in corso di costruzione;
- 4096 sub. 14, p. 2, in corso di costruzione;
- 4096 sub. 15, p. 3, categoria A/10, classe 4 vani 7,5 R. C. Euro 1.565,74.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Descrizione delle operazioni peritali.

La sottoscritta CTU ha effettuato i seguenti accertamenti:

- in data 16/10/2017, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari ha effettuato gli accertamenti catastali dei beni pignorati e successivamente ha acquisito la relativa documentazione;
- in data 5/10/2017, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti inerenti le unità immobiliari oggetto del pignoramento;
- in data 31/10/2017 si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius ed ha preso visione della documentazione messa a disposizione e ne ha estratto copia;
- in data 23/11/2017, non riuscendo ad accedere presso gli immobili pignorati, ha presentato istanza all'Ill.mo Giudice per consentire l'accesso coatto;
- in data 01.06.2018, alla presenza del funzionario dell'istituto vendite giudiziarie e del sig. [REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED] ha effettuato presso gli immobili pignorati, il rilievo planimetrico, le verifiche della consistenza e della presenza di eventuali abusi con la scorta del progetto approvato, nonché il rilievo fotografico. È stato quindi redatto apposito verbale del sopralluogo che si allega alla presente relazione.
- in data 10/10/2018, rilevata la presenza di abusi edilizi al piano terzo, si è recata presso l'ufficio tecnico competente per verificare la sanabilità degli stessi.

4. Risposte ai quesiti.

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

Quesito n. 1

A) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

Documentazione catastale

Dall'esame degli atti depositati presso il Tribunale si è riscontrato che erano carenti della documentazione catastale pertanto, si è provveduto ad acquisire le visure e le mappe catastali che si allegano.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio risulta che i riferimenti catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed hanno consentito di individuare gli immobili pignorati.

Cronologia catastale

Al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il terreno su cui è edificato il maggior fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate risultava distinto al Catasto Terreni del Comune di Selargius al foglio 35 con la particella 211 (ex 211/A) di mq. 2770.

A seguito di frazionamento del 28 ottobre 1991 Prot.n.49.419 la suddetta particella 211 ha generato le particelle 2494 di mq. 207, 2495 di mq. 2149 e 2496 di mq. 404.

A seguito del successivo frazionamento del 7 gennaio 2002 Prot.n. 511.601, la particella 2495 ha generato la particella 3380 di mq. 2149 e la particella 2496 ha generato la particella 3382 di mq. 42.

Con il tipo mappale del 10 aprile 2009 prot.CA01684S9, la particella 2494 ha generato la particella 4090 di mq. 71, la particella 3380 ha generato la particella 4092 di mq. 2115 e la particella 3382 generato la particella 4094 di mq. 35.

Le particelle 4090, 4092 e 4094 sono state fuse nell'unica particella 4096 di mq. 2221, Ente Urbano.

A seguito di costituzione del 22 ottobre 2009 Prot.n.CA0461601 è stato accatastato all'urbano il fabbricato insistente sulla suddetta particella 4096, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento e distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Selargius al foglio 35 con i mappali numeri 4096 sub. 1 4096 sub. 4, 4096 sub. 5, 4096 sub. 13, 4096 sub. 14 e 4096 sub. 15.

Il mappale 4096 sub 8, bene comune non censibile, comprende l'ascensore, il vano scala e atrio comune ai sub 4-5-13-14-15.

Il mappale 4096 sub 10, bene comune ai sub 1-4-5-13-14-15-16 non censibile, comprende la corte comune.

Il mappale 4096 sub 12, bene comune ai sub 4-5 non censibile, è costituito da la rampa e lo spazio di manovra.

Il mappale 4096 sub 33, bene comune a tutti i sub tranne al sub.1 non censibile, è costituito dall'area cortilizia, dall'area a verde, dagli spazi di manovra e dalla sottorampa.

Nell'area sono ubicati n. 16 posti auto censiti al N.C.E.U. al foglio 35 mappale 4096 sub rispettivamente 6-7-17-18-19-20-21-22-23-24-27-28-29-30-31-32 (v. all n.02 conf. stato attuale ed elaborato planimetrico).

Atto di provenienza ultraventennale

Agli atti risulta depositata la relazione notarile dello Studio Notarile Associato Porfiri dei notai Antonio e Marcello Porfiri relativa agli immobili pignorati.

Nel ventennio gli immobili oggetto del pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli a carico della [REDACTED]

b) Prospetto riassuntivo delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

Iscrizione del 20/06/2008 Reg. gen. 124.582 reg. part. 26.816 IPOTECA VOLONTARIA DI EURO 2.000.000,00 A GARANZIA MUTUO DI EURO 1.000.000,00	a favore di [REDACTED] 03719580379- con domicilio ipotecario in Bologna, p.za della Costituzione 2 contro [REDACTED] ravante la particella 3380 del foglio 35 del catasto terreni del comune di Selargius di mq 2149.
--	--

TRASCRIZIONI

Trascrizione del 15/12/2014 Reg. gen. 4852 Reg. part. 6.638 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE TRIBUNALE DI CAGLIARI notificato il 10.04.2014 repertorio 1.541/2014, VERBALE DI PIGNORAMENTO	a favore di a favore di [REDACTED] Bologna - C.F. 03719580379- contro [REDACTED] ravante i mappali al foglio 35 mappali: 4096 sub. 1; 4096 sub. 4; 4096 sub. 5; 4096 sub. 13; 4096 sub. 14; 4096 sub. 15, ,
---	--

[REDACTED]

Quesito n. 2**Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte del maggior fabbricato edificato sul lotto di terreno censito al N.C.T. al foglio 35 mappale 4096 (ex 3380) della superficie di mq 2221,00, sito nella via Talete angolo via Pitagora nella zona industriale del Comune di Selargius.

Confini (v. mappa catastale allegata):

- a nord-est con il terreno censito al N.C.T. fg. 35 mappale 3923;
- a sud-est con la via Pitagora;
- a sud ovest con la via Talete;

Il lotto di terreno è circoscritto mediante recinzione in muratura rivestita in pietra e copertina in amalgama di cls verniciato (altezza 1,10 m) con soprastanti pannelli grigliati metallici zincati tipo orso grill (altezza 1,00 m) nelle vie Talete e Pitagora e in sola muratura di altezza variabile tra 2,50 – 2,80 m sugli altri due lati.

Al maggior fabbricato si accede sia dalla via Talete sia dalla via Pitagora.

Prospicienti la via Talete vi sono un ingresso pedonale (fronte la scala esterna), protetto da cancello automatizzato realizzato in pannelli grigliati metallici zincati, e due ingressi carrabili di cui uno è dotato di cancello automatizzato scorrevole in pannelli grigliati metallici zincati e l'altro non è stato completato.

Prospiciente la via Pitagora vi è un ingresso carrabile dotato di cancello automatizzato scorrevole in pannelli grigliati metallici zincati tipo orso grill.

L'area cortilizia si sviluppa antistante il fabbricato lungo le vie Talete e Pitagora ed è pavimentata in mattonelle di calcestruzzo autobloccanti ed arredata con aiuole delimitate in cordoli di calcestruzzo e piantumate con svariate essenze arboree

L'area è adibita principalmente a parcheggio e ad area di manovra.

Al mappale 4096 sub 33 risultano quali beni comuni al fabbricato non censibili l'area cortilizia, l'area a verde, gli spazi di manovra e la sottorampa.

Nell'area sono ubicati n. 18 posti auto censiti al N.C.E.U. al foglio 35 mappale 4096 e rispettivamente al sub 6-7-17-18-19-20-21-22-23-24-27-28.

Tali posti auto non sono oggetto del pignoramento.

Il maggior fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra collegati tra loro tramite una scala esterna ed un impianto ascensore. Il piano secondo è anche direttamente collegato all'area

cortilizia che si sviluppa fronte via Pitagora mediante una rampa carrabile con pavimentazione in calcestruzzo.

Lo stabile è stato edificato nel 2010 con struttura in cemento armato prefabbricata a telaio con travi e pilastri poggianti su fondazioni realizzate in opera, solai in lastre tipo bausta alveolare dimensionati per un sovraccarico di 350 kg/mq e lastre di tamponamento prefabbricate in calcestruzzo coibentate dello spessore di 20 cm.

La copertura è del tipo piana calpestabile con pavimentazione in lastre di cemento 40 cm X 40 cm e parapetto in muratura di altezza 40 cm e struttura in acciaio inox di altezza 60 cm.

Le superfici finestrate sono protette con infissi in pvc a taglio termico e vetrocamera, l'ingresso di ciascun locale è dotato di portoncino blindato cieco con pannellatura in legno tipo mogano.

La scala esterna è realizzata in cemento armato, i gradini sono rivestiti con lastre in granito, i pianerottoli sono pavimentati con mattonelle in gres 15 cm x 15 cm e bordatura in granito, il parapetto è realizzato mediante sette scatolari a sezione rettangolare in acciaio zincato posati orizzontalmente paralleli tra loro. La copertura è realizzata con pannelli di lamiera metallica grecata coibentati su struttura in acciaio zincato.

Il pianerottolo è separato dall'atrio di piano mediante un porta in pvc e vetro acidato ad un'anta e mezzo.

In ciascun piano l'anticamera di accesso agli immobili è pavimentato con mattonelle di grés porcellanato 30 cm x 30 cm, il soffitto è controsoffittato con lastre di cartongesso in cui sono incassati gli elementi illuminanti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



IMMOBILE 1 - fg 35 mappale 4096 sub 1

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg 35 mappale 4096 sub 1 ed è ubicato al piano terra nella porzione a sinistra della scala esterna del maggior fabbricato (guardandolo dalla via Talete).

L'immobile nel progetto assentito ha destinazione *bar e tavola calda* e si sviluppa per una superficie lorda di mq 212,00 (netta di mq 195,00) con annessa una porzione del lotto che circonda l'immobile su tre lati della superficie di mq. 579,81 di cui 253,81 mq previsti nel progetto approvato per parcheggio del personale.

L'area circostante il fabbricato è incolta, ricoperta di vegetazione spontanea tranne una porzione di 38 mq pavimentata con matonelle autobloccanti in cls.

Allo stato attuale l'immobile non risulta completato in quanto non sono stati realizzati gli infissi, la pavimentazione, le finiture interne nonché le tramezzature.

L'immobile è allo stato rustico ed è dotato di impianto per la riserva idrica di capacità di 3 mc.

Consistenza:

superficie lorda	212,00 mq
superficie netta	195,00 mq
area incolta	583,81 mq

IMMOBILE 2 - fg 35 mappale 4096 sub 4

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg 35 mappale 4096 sub 4 ed è ubicato al piano primo nella porzione a sinistra della scala esterna del maggior fabbricato (guardandolo dalla via Talete).

L'immobile nel progetto assentito ha destinazione *deposito artigianale* e si sviluppa su una superficie lorda di mq 343,52 (netta mq 311,50) ed una terrazza della superficie di 129,02 mq.

Allo stato attuale non risulta completato in quanto non sono stati realizzati i servizi igienici ed i locali docce e spogliatoi.

La pavimentazione è del tipo industriale al quarzo levigato, le pareti di tamponamento sono parzialmente tinteggiate con una sola mano idropittura.

Risulta predisposto l'impianto elettrico mediante l'installazione dei corrugati per il passaggio dei cavi.

La terrazza è pavimentata con matonelle in cemento 40 cmx 40 cm. Il pacchetto sottostante è costituito da impermeabilizzazione, massetto delle pendenze, pannello di polistirene da 40 mm e strato di impermeabilizzazione. Il parapetto, di altezza complessiva di 1.00 cm, è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata di altezza di 40 cm e copertina in calcestruzzo.



e soprastante struttura in acciaio costituita da un tubolare a sezione rettangolare in acciaio zincato posato orizzontalmente.

All'immobile si può accedere dalla via Pitagora mediante la rampa carrabile in comune con l'immobile 3.

Consistenza:

superficie lorda	343,52 mq
superficie netta	311,50 mq
superficie terrazza	129,00 mq
superficie rampa	171,00 mq al 50% (in comune con l'immobile 3)

IMMOBILE 3 - fg 35 mappale 4096 sub 5

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg 35 mappale 4096 sub 5 ed è ubicato al piano primo nella porzione a destra della scala esterna del maggior fabbricato (guardandolo dalla via Talete).

L'immobile nel progetto assentito ha destinazione di *deposito commerciale all'ingrosso* e si sviluppa su una superficie lorda di mq 217,70 (netta mq 192,10) ed una terrazza della superficie di 99,40 mq. L'altezza interna è di 4,80 m.

Allo stato attuale non risulta completato in quanto non sono stati realizzati i servizi igienici ed i locali docce e spogliatoi ed i tramezzi realizzati in blocchi di calcestruzzo non sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione è del tipo industriale al quarzo levigato, le pareti di tamponamento sono parzialmente tinteggiate con una sola mano idropittura.

Risulta predisposto l'impianto elettrico mediante l'installazione dei corrugati per il passaggio dei cavi.

La terrazza è pavimentata con mattonelle in cemento 40 cmx 40 cm. Il pacchetto sottostante la pavimentazione è costituito da impermeabilizzazione, massetto delle pendenze, pannello di polistirene da 40 mm e strato di impermeabilizzazione. Il parapetto, di altezza complessiva di 1.00 cm, è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata di altezza di 40 cm e copertina in calcestruzzo e soprastante struttura in acciaio costituita da tre tubolari a sezione rettangolare in acciaio zincato posati orizzontalmente.

All'immobile si può accedere dalla via Pitagora mediante la rampa carrabile in comune con l'immobile 2.

Non risulta realizzato l'infisso della superficie finestrata delle dimensioni 3.00 m x3.10 m.

Consistenza:

superficie lorda	217,70 mq
superficie netta	192,10 mq

superficie terrazza	99,40 mq
superficie rampa	171,00 mq al 50% (in comune con l'immobile 3)

IMMOBILE 4 - fg 35 mappale 4096 sub 13

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg 35 mappale 4096 sub 13 ed è ubicato al piano secondo nella porzione a sinistra della scala esterna del maggior fabbricato (guardandolo dalla via Talete).

L'immobile nel progetto assentito ha destinazione *deposito commerciale all'ingrosso* e si sviluppa su una superficie lorda di 172,00 mq (netta di mq 151,77) ed una terrazza della superficie di 124,44 mq. L'altezza interna è di 3,50 m.

Allo stato attuale non risulta completato in quanto non sono stati realizzati i servizi igienici ed i locali docce e spogliatoi. Le finiture interne necessitano di interventi di completamento.

Risulta predisposto l'impianto elettrico mediante l'installazione dei corrugati per il passaggio dei cavi.

La pavimentazione è del tipo industriale al quarzo levigato, le pareti sono parzialmente tinteggiate con una mano idropittura.

Le pareti ed i soffitti necessitano di interventi di manutenzione e risanamento in quanto vi sono consistenti tracce di muffe causate da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza soprastante.

La terrazza non è pavimentata e lo strato dell'impermeabilizzazione risulta a vista. Il pacchetto sottostante l'impermeabilizzazione è costituito dal massetto delle pendenze, pannello di polistirene da 40 mm e strato di impermeabilizzazione. Il parapetto, di altezza complessiva di 1.00 cm, è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata di altezza di 40 cm e copertina in calcestruzzo e soprastante struttura in acciaio costituita da due tubolari a sezione rettangolare in acciaio zincato posati orizzontalmente.

Consistenza:

superficie lorda	172,00 mq
superficie netta	151,77 mq
superficie terrazza	124,44 mq

IMMOBILE 5 - fg 35 mappale 4096 sub 14

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg 35 mappale 4096 sub 14 ed è ubicato al piano secondo nella porzione a destra della scala esterna del maggior fabbricato (guardando dalla via Talete).

L'immobile nel progetto assentito ha destinazione *deposito commerciale all'ingrosso* e si sviluppa su una superficie lorda di mq 203,20 (netta di mq 172,09) ed una terrazza della superficie di 88,04 mq. L'altezza interna è di 3,50 m.

Allo stato attuale non risulta completato in quanto non sono stati realizzati i servizi igienici ed i locali docce e spogliatoi.

La pavimentazione è del tipo industriale al quarzo levigato, le pareti sono parzialmente tinteggiate con una sola mano idropittura.

La terrazza è pavimentata con mattonelle in cemento 40 cm x 40 cm. Il pacchetto sottostante la pavimentazione è costituito da impermeabilizzazione, massetto delle pendenze, pannello di polistirene da 40 mm e strato di impermeabilizzazione. Il parapetto, di altezza complessiva di 1.00 cm, è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata di altezza di 40 cm e copertina in calcestruzzo e soprastante struttura in acciaio costituita da due tubolari a sezione rettangolare in acciaio zincato posati orizzontalmente.

Consistenza:

superficie lorda	203,20 mq
superficie netta	172,09 mq
superficie terrazza	88,04 mq

IMMOBILE 6 - fg 35 mappale 4096 sub 15

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg 35 mappale 4096 sub 15 ed è ubicato al piano terzo del maggior fabbricato.

Come meglio specificato nel paragrafo successivo, sono stati riscontrati abusi edilizi non sanabili. Le difformità rispetto al progetto approvato dovranno quindi essere demolite e dovrà essere ripristinato lo stato assentito.

L'immobile nel progetto ha destinazione *uffici* e si sviluppa su una superficie lorda di mq 197,00 di cui mq 71,00 abusivi non sanabili (netta mq 152,05 di cui 49,00 abusivi non sanabili), due terrazze della superficie complessiva di 188,30 mq.

L'abuso consiste nella realizzazione di ulteriore superficie utile realizzata sulle superfici coperte della veranda di 21,89 mq e del portico di 47,34 mq previste nel progetto assentito.

L'altezza interna è di 3,75 m.

Allo stato attuale risulta completato e realizzato con finiture di pregio.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di gres porcellanato 50 cm x 50 cm, le pareti sono tinteggiate con idropittura tranne nel locale direzione in cui è stata realizzata una pittura con finitura architettonica.

I soffitti sono controsoffittati in parte mediante lastre di cartongesso rifinite con disegni geometrici in rilievo ed in parte mediante quadrotti in fibra minerale.

Gli elementi illuminanti sono incassati nel controsoffitto.

L'illuminazione artificiale è garantita mediante lampade al neon schermate, conformi alle vigenti norme sui luoghi di lavoro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato tipo wengè.

Il bagno è dotato di accessori in vetrochina e rubinetteria cromata.

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e in conformità alle vigenti norme.

L'immobile è dotato di impianto antifurto ed è stato predisposto l'impianto per l'installazione delle pompe di calore.

La terrazza è pavimentata con mattonelle in cemento 40 cmx 40 cm. Il pacchetto sottostante la pavimentazione è costituito da impermeabilizzazione, massetto delle pendenze, pannello di polistirene da 40 mm e strato di impermeabilizzazione. Il in muratura intonacata e tinteggiata di altezza di 40 cm e copertina in calcestruzzo.

Il Fabbricato è realizzato con buone rifiniture e dotato di impianti conformi alle vigenti norme e si presenta in ottime condizioni manutentive.

Consistenza:

superficie lorda	197,00 mq di cui 71,00 mq abusivi non sanabili
superficie netta	152,05 mq di cui 49,05 mq abusivi non sanabili
superficie terrazza	122,61 mq
superficie veranda	113,03 mq di cui 71,00 mq sono utilizzati per la realizzazione della porzione abusiva.

ufficio operativo	mq	15,12,
ufficio contabilità	mq	23,50
bagno	mq	4,46
ripostiglio	mq	4,98
ripostiglio	mq	5,26
ufficio tecnico	mq	8,25
direzione	mq	16,20
sala attesa	mq	10,57
archivio	mq	6,70
ingresso	mq	8,60
loggia	mq	23,35
superficie netta	mq	152,05

superficie lorda	mq	197,00
superficie terrazza	mq	188,30

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.

Quesito n. 4

Verifica della conformità del bene alla documentazione catastale

Il bene pignorato è conforme alla documentazione catastale.

Le pratiche catastali degli immobili 1, 2, 3, 4 e 5 allo stato attuale risultano in fase di definizione, pertanto dovranno essere completate.

Quesito n. 5

Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale è conforme all'uso attuale dell'immobile.

L'immobile ricade in zona "D" industriale e artigianale extraurbana dello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G.), dove è previsto un indice fondiario di 2,00 mc/mq, un'altezza massima della costruzione di 12 m.

Liceità edilizia

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata del Comune di Selargius, relativamente al bene pignorato risulta quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 68/2006 relativa alla "La costruzione di un fabbricato industriale a destinazione depositi commerciali, artigianali ed ufficio, in Selargius via Talete angolo via Pitagora, sull'area distinta al foglio 35 mappali 4096 (ex 3380) in zona "D" industriale e artigianale extraurbana dello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G.);"
- Concessione Edilizia n. 102/2009, rilasciata in data 8/10/2009, relativa alla "Variante della C.E. n. 68/2006 "variante ad un fabbricato Industriale a destinazione tavola calda, bar, uffici, depositi commerciali ed artigianali in Selargius via Talete angolo via Pitagora in Selargius via Talete angolo via Pitagora, sull'area distinta al foglio 35 mappali 4096 (ex 3380) in zona "D" industriale e artigianale extraurbana dello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G.);"

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Rilascio di parere preventivo di ammissibilità dell'uso della palestra (prot. n. 13116 del 06.05.2010) su istanza del 26.04.2010 presentata dal sig. ██████████ in qualità di amministratore della ██████████ relativamente allo svolgimento di un'attività di servizi tipo palestra nell'immobile censito al fg. 35 mappale 4096 sub. 4.

A seguito del sopralluogo si è rilevato che il Complesso edilizio è conforme alle Concessioni Edilizie di cui sopra.

Gli immobili pignorati non sono dotati del relativo Certificato di Agibilità.

Relativamente all'immobile n. 6 si è rilevata la presenza di abusi edilizi come meglio evidenziati nella planimetria appositamente elaborata in questa sede (all. n. 02 plan sub 15 piano terzo).

Specificatamente sono stati realizzati 71,00 mq di superficie utile in più rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 102/2009, rilasciata il 8/10/2009.

Tale abuso edilizio non è sanabile in quanto per il lotto di terreno su cui è realizzato l'edificio non risulta superficie utile residua realizzabile.

Nel caso in esame non è applicabile l'art. 40 comma 3 della legge 47/1985 in quanto l'abuso è stato realizzato dopo il 31/12/2003.

Quesito n. 6

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

L'immobile può essere venduto in un singolo lotto.

Quesito n. 7

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

Gli immobili pignorati sono di proprietà della Società pignorata CO.GEST.IM. SRL per la quota del 100 % ciascuno.

Ciascuno degli immobili pignorati può essere venduto come singolo lotto senza effettuare variazioni catastali in quanto già accatastati singolarmente.

Quesito n. 8

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

Allo stato attuale gli immobili non sono utilizzati, tranne l'immobile n. 6 (piano terzo mappale 4096 sub 15) che risulta essere la sede degli uffici della Società esecutata CO.GEST.IM. srl.

Quesito n. 9

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

L'immobile non è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.



Quesito n. 10

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

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; a vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n. 11

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene è di proprietà della Società [REDACTED] srl in forza dell'Atto di Compravendita del lotto di terreno su cui è stato edificato che si allega.

Quesito n. 12**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE****Criterio di stima utilizzato**

Il valore venale degli immobili oggetto del pignoramento è stato determinato applicando il *metodo sintetico comparativo a valore di mercato*, 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 e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

Il procedimento fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi unitari di mercato noti di immobili che presentano con il bene in esame maggiori analogie per caratteristiche e posizione (la destinazione, lo stato e la consistenza, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente ed i relativi vincoli a cui è soggetto nonché le potenzialità di riqualificazione del quartiere).

Determinazione della superficie commerciale degli immobili oggetto del pignoramento:

La superficie commerciale lorda (la cosiddetta superficie convenzionale costituita dalle superfici aventi funzione principale e dalle superfici secondarie ragguagliate a quella principale con opportuni coefficienti percentuali) è stata determinata valutando:

- al 100% le superfici coperte calpestabili, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento (queste ultime valutate al 50% se di confine);
- al 20% le superfici delle dotazioni accessorie esterne (terrazze, spazi esclusivi esterni, parcheggi, depositi, ecc).

[REDACTED]

Ciò premesso per gli immobili oggetto del pignoramento risulta:

IMMOBILE 1 - fg 35 mappale 4096 sub 1 bar e tavola calda:

superficie commerciale 338,66 mq (superficie lorda 221,90 mq + 20% area incolta 583,81 mq)

IMMOBILE 2 - fg 35 mappale 4096 sub 4 deposito artigianale:

superficie commerciale 369,32 mq (superficie lorda 343,52 mq+ 20% superficie terrazza 129,00 mq)

IMMOBILE 3 - fg 35 mappale 4096 sub 5 deposito commerciale all'ingrosso:

superficie commerciale 237,58 mq (superficie lorda 172,00 mq + superficie terrazza 99,40 mq)

IMMOBILE 4 - fg 35 mappale 4096 sub 13 deposito commerciale all'ingrosso:

superficie commerciale 196,88 mq (superficie lorda 172,00 mq + superficie terrazza 124,44 mq)

IMMOBILE 5 - fg 35 mappale 4096 sub 14 deposito commerciale all'ingrosso:

superficie commerciale 220,80 mq (superficie lorda 203,20 mq + superficie terrazza 88,04 mq)

IMMOBILE 6 - fg 35 mappale 4096 sub 15 - uffici

superficie commerciale 234,66 mq (superficie lorda 197,00 mq di cui 71,00 mq abusivi non sanabili + superficie terrazza 188,30 mq)

Determinazione dei prezzi unitari di mercato

Per il reperimento dei prezzi noti si è fatto riferimento ai valori riportati dalle seguenti fonti:

- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Cagliari, riporta i seguenti valori:
 - per uffici
 - valore medio 1.340,00 €/mq
 - per locali commerciali:
 - valore medio 1.200,00 €/mq
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio (O.M.I.), che, per abitazioni civili con stato conservativo normale, ubicati in zona semi periferica dell'abitato, riporta i seguenti valori:
 - per uffici
 - valore min. 1.600,00 €/mq Valore max 2.000,00 €/mq.
 - per locali commerciali:
 - valore min. 1.100,00 €/mq Valore max 1.600,00 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Quotazioni fornite da operatori immobiliari specificatamente contattati per la presente stima (il Borsino Immobiliare, Gabetti, PirelliRE, Tecnocasa, annunci immobiliari privati ecc..) e riguardanti immobili affini nella zona o in zone aventi caratteristiche simili in stato d'uso normale, riportano il seguente valore:

per uffici

valore min. 1.000,00 €/mq Valore max 2.000,00 €/mq.

per locali commerciali:

valore min. 800,00 €/mq Valore max 1.400,00 €/mq

- Osservatorio Immobiliare di Selargius, riporta i seguenti valori:

per locali commerciali:

valore medio 1.000,00 €/mq

- Atti di compravendita degli immobili ubicati al piano terra del maggior fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento:

1. Atto di compravendita tra [REDACTED]

[REDACTED] unità immobiliare censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Selargius nel foglio 35, con la particella numero 4096, subalterni 2,6,7: locale industriale in Comune di Selargius, nel piano terra del maggior fabbricato al quale si accede dalla Via Talete, della superficie, comprensiva dei muri perimetrali, di circa mq 310 (trecentodieci), composto di atrio, locale adibito a deposito, corridoio di disimpegno, antibagno, bagno, spogliatoio, tre stanze per ufficio, ripostiglio e archivio e pertinenze esclusive del locale due parcheggi scoperti per autovetture nel piano terra dello stesso fabbricato, ciascuno della superficie di circa mq 11 per euro 480.000,00.

Prezzo di vendita a mq (considerando la superficie dei parcheggi al 10%) € 1.350,00

2. Atto di compravendita tra "Costruzioni - Gestioni - Servizi Immobiliari s.r.l." [REDACTED]

[REDACTED] del 4.12.2009 unità immobiliare censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Selargius nel foglio 35 con la particella numero 4096 subalterni 2,16,25,26,29,30,31,32,33, del 27.06.2011: locale ad uso deposito commerciale e vendita all'ingrosso, con locale spogliatoio e due W.C. della superficie, comprensiva dei muri perimetrali, di circa mq 360 (trecentosessanta) e pertinenze esclusive del locale otto parcheggi scoperti per autovetture nel piano terra dello stesso fabbricato, ciascuno della superficie di circa mq 13 per euro 660.000,00.

Prezzo di vendita a mq (considerando la superficie dei parcheggi al 10%) € 1.750,00

Riassumendo i risultati delle indagini dei valori di mercato risulta quindi:

per locali con destinazione uffici

Fonti	V _m min	V _m max	V _m medio
Osservatorio immobiliare			€ 1.340,00
OMI Agenzia territorio	€ 1.600,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00
Agenzie Immobiliari	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 1.500,00
Osservatorio Immobiliare di Selargius	-	-	-

per locali commerciali

Fonti	V _m min	V _m max	V _m medio
Osservatorio immobiliare			€ 1.200,00
OMI Agenzia territorio	€ 1.100,00	€ 1.600,00	€ 1.350,00
Agenzie Immobiliari	€ 800,00	€ 1.400,00	€ 1.100,00
Osservatorio Immobiliare di Selargius			€ 1.100,00
Atti di compravendita	€ 1.350,00	€ 1.750,00	€ 1.550,00

Nel caso in esame si ritiene di adottare quale valore di mercato più probabile la media aritmetica tra i valori medi dei listini ufficiali ed il valore medio riscontrato dalle indagini di mercato e, pertanto, si considerano le seguenti quotazioni quale valore più probabile ai prezzi di mercato per immobili in condizioni d'uso normale:

per uffici: **1.500,00 €/mq** e per locali commerciali: **1.250,00 €/mq**

In considerazione delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché in considerazione delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, ed altresì l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato, per gli immobili in esame risulta:

Superficie lorda commerciale (S)	€/m ²	Sx €/m ²
IMMOBILE 1 - fg 35 mappale 4096 sub 1 - bar e tavola calda		
338,66 mq	X €. 700,00	= € 237.063,40
IMMOBILE 2 - fg 35 mappale 4096 sub 4 - deposito artigianale		
369,32 mq	X €. 1.100,00	= € 406.252,00
IMMOBILE 3 - fg 35 mappale 4096 sub 5 - deposito commerciale all'ingrosso		
237,58 mq	X €. 1.100,00	= € 261.338,00
IMMOBILE 4 - fg 35 mappale 4096 sub 13 - deposito commerciale all'ingrosso		
196,88 mq	X €. 1.100,00	= € 216.576,80
IMMOBILE 5 - fg 35 mappale 4096 sub 14 - deposito commerciale all'ingrosso		
220,80 mq	X €. 1.100,00	= € 242.888,80

IMMOBILE 6 - fg 35 mappale 4096 sub 15 - uffici		
177,86 mq	X €. 1.500,00	= € 266.790,00

Totale valore complessivo immobili oggetto del pignoramento: € 1.630.909,00.

Relativamente all'immobile 6 si deve tener conto dei costi che il possibile acquirente dovrà sostenere per l'eliminazione degli abusi riscontrati ed il ripristino dell'immobile così come definito nel progetto approvato (v all n 02 plan sub 15 P terzo conf prog _att).

Tali costi (demolizione di murature perimetrali di tamponamento, smontaggio infissi esterni e rimontaggio, demolizione pavimentazione e rifacimento, realizzazione nuove murature di tamponamento) sulla base di una stima sommaria sono pari € 15.000,00.

Si significa che nella stima dell'immobile non si è considerata la superficie commerciale effettiva ma quella derivante dalle superfici assentite (superficie lorda 197,00 mq - 71,00 mq abusivi non sanabili + superficie terrazza 188,30 mq+71 mq).

Quesito n. 13

Verifica dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risulta vi siano spese condominiali, spese straordinarie non pagate negli ultimi due anni e non risultano procedimenti giudiziari oltre quello del presente pignoramento.

Quesito n. 14

Predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica del fabbricato elaborato per il solo corpo uffici.

Per quanto attiene gli altri immobili oggetto del pignoramento, infatti, al punto g dell'appendice A delle linee guida (dm. 26.06.2015), è precisato che risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE *"i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile"*

5. Conclusioni.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica corredata degli allegati e la specifica degli onorari e delle spese.



Cagliari 01 Marzo 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Cristiana Meloni



ALLEGATI



-  all A verbale di accesso.pdf
-  all B richiesta accesso atti comune di Selargius.pdf
-  all C ispezione ipotecaria.pdf
-  all n 01 plan lotto conf prog _att.pdf
-  all n 02 plan sub 1 P terra SX conf prog _att.pdf
-  all n 02 plan sub 1 P terra SX conf prog _att2.pdf
-  all n 02 plan sub 4 P primo SX conf prog _att.pdf
-  all n 02 plan sub 5 P primo DX conf prog _att.pdf
-  all n 02 plan sub 13 P secondo SX conf prog _att.pdf
-  all n 02 plan sub 14 P secondo DX conf prog _att.pdf
-  all n 02 plan sub 15 P terzo conf prog _att.pdf
-  all n 02 plan sub 15 P terzo copertura conf prog _att.pdf
-  all n 03 plan lotto conf elab plan _att.pdf
-  all n 04 rilievo fotografico.pdf
-  all n 05 elaborato planimetrico-2014.pdf
-  all n 06 elenco subalterni assegnati.pdf
-  all n 07 planimetria catst piano terzo sub 15.pdf
-  all n 08 visura-f.35-mapp.4096-sub.1.pdf
-  all n 09 visura-f.35-mapp.4096-sub.4.pdf
-  all n 09 visura-f.35-mapp.4096-sub.5.pdf
-  all n 10 visura-f.35-mapp.4096-sub.13.pdf
-  all n 11 visura-f.35-mapp.4096-sub.14.pdf
-  all n 12 visura-f.35-mapp.4096-sub.15.pdf
-  all n 13 planimetria di inquadramento progetto approvato.pdf
-  all n 14 planimtrie progetto approvato.pdf
-  all n 15 sezioni progetto approvato.pdf
-  all n 16 prospetti progetto approvato.pdf
-  all n 17 relazioni progetto approvato.pdf
-  all n 18 concessioni edilizie e altre pratiche.pdf
-  all n 19 atto acquisto lotto edificabile fg 35 mappale 3380.pdf
-  all n 20 Atto vendita MASALA del 04,12,2009 (Fg 35; mapp. 4096; Sub. 2).pdf
-  all n 21 Atto vendita REATUR del 27,06,2011 (Fg 35; mapp. 4096; sub. 3).pdf
-  all n 22 quotazioni immobiliari.pdf
-  all n 23 APE CO.GEST.IM_SRL_21_OTTOBRE_2018_SELARGIUS_F35_M4096_S15.pdf
-  all n 24 PEC invio APE RAS.pdf
-  all n 25 RIC CONSEGNA_ APE RAS.pdf
-  CO.GEST.IM_SRL_21_OTTOBRE_2018_SELARGIUS_F35_M4096_S15.pdf.p7m



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 266/15 DEL R. ES.
UNIPOLREC S.P.A c/ CO.GEST.IM (COSTRUZIONI - GESTIONI - SERVIZI IMMOBILIARI) S.R.L

