



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI



Sezione Fallimentare



FALLIMENTO “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



n.103/2018



RELAZIONE DI PERIZIA

CONSULENTE TECNICO

Ing. Gian Luca Piga



PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI – PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
3. DESCRIZIONE – STIMA DEGLI IMMOBILI	5
A. LOTTO N.1	5
3.A.1 PROPRIETÀ – DATI CATASTALI - TRASCRIZIONI	5
3.A.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO	7
3.A.3 CONCESSIONI EDILIZIE – DATI P.R.G. – CONFORMITÀ URBANISTICA	8
3.A.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO	8
B. LOTTO N.2	15
3.B.1 PROPRIETÀ – DATI CATASTALI - TRASCRIZIONI	15
3.B.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO	17
3.B.3 CONCESSIONI EDILIZIE – DATI P.R.G. – CONFORMITÀ URBANISTICA	19
3.B.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO	20
C. LOTTO N.3	22
3.C.1 PROPRIETÀ – DATI CATASTALI - TRASCRIZIONI	22
3.C.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO	23
3.C.3 CONCESSIONI EDILIZIE – DATI P.R.G. – CONFORMITÀ URBANISTICA	24
3.C.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO	24
D. LOTTO N.4	29
3.D.1 PROPRIETÀ – DATI CATASTALI - TRASCRIZIONI	29
3.D.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO	30
3.D.3 DATI P.R.G.	30
3.D.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO	30
E. LOTTO N.5	35
3.E.1 PROPRIETÀ – DATI CATASTALI - TRASCRIZIONI	35
3.E.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO	36
3.E.3 CONCESSIONI EDILIZIE – DATI P.R.G. – CONFORMITÀ URBANISTICA	36
3.E.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO	36
F. LOTTO N.6	39
3.F.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO	39
3.F.2 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO	40
4. CONCLUSIONI	41
5. ELENCO ALLEGATI	42

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dott. Nicola Caschili, in data 05/10/2018 veniva conferito al sottoscritto Ing. Gian Luca Piga, con studio professionale a Cagliari in via San Saturnino 58B, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.8025 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico nel procedimento di cui in epigrafe.

Nell'occasione il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e dopo aver eseguito visita di sopralluogo presso gli immobili in oggetto dava inizio alle operazioni peritali

SCOPO DELLA PERIZIA

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti al conferimento dell'incarico e cioè:

- Accerti il Perito, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita xxxxxxxxxxxx
- Accerti il Perito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili;
- Accerti inoltre, nell'ipotesi in cui fossero rinvenuti fabbricati di pertinenza della società fallita:
 - 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 dell'entrata in vigore della legge 28/02/1985 n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della L.47/85;
 - 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;
- il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente, in data 22/11/2018, in accordo e alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Gianmario Serri, ha dato inizio alle operazioni peritali, prendendo visione della documentazione allegata agli atti e, dopo aver eseguito visita sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, ha effettuato gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti dell'incarico.

Per lo svolgimento dell'incarico lo scrivente ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

Premessa

Scopo della perizia

1. Svolgimento delle operazioni
2. Identificazione dei Beni Immobili – Provenienza – Iscrizioni e Trascrizioni
3. Descrizione – Stima degli immobili
4. Conclusioni
5. Elenco Allegati

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI – PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base dei dati raccolti nel corso dell'esame della documentazione affidata, dei diversi sopralluoghi effettuati nei luoghi in oggetto, e dell'esito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), emerge che le proprietà immobiliari in capo alla società xxxxxx xxxxxxxx, tutte ubicate nel Comune di Pula, consistono in:

- A. **LOTTO N.1** – Fabbricato in corso di costruzione con 10 unità immobiliari ad uso residenziale e parcheggi interrati sito nella via Galileo Galilei, angolo via Enrico Fermi, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 19 Mappale 1039 Subalterni dal numero 1 al numero 27;
- B. **LOTTO N.2** – n. 2 unità immobiliari site in un complesso residenziale ubicato nella via Nazario Sauro n.30; distinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 35 Mappale 1563 Subalterno 13 e 17;
- C. **LOTTO N.3** – Fabbricato ad uso residenziale sito nella via XXV Aprile n.3 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 Mappale 84 e Foglio 18 Mappale 84 Subalterno 2;
- D. **LOTTO N.4** - Terreno in zona industriale distinto al Catasto Terreni al Foglio 18 Mappali 225 – 291;
- E. **LOTTO N.5** – Terreno in zona periferica del centro urbano, distinto al Catasto Terreni al foglio 19, Mappali 602 – 603;
- F. **LOTTO N.6** – Frazioni di terreno situate nel centro abitato, identificate al Catasto Terreni al Foglio 19 Mappali 860 -861 – 1038; Foglio 24 Mappali 2220 – 2222; Foglio 36 Mappale 464

3. DESCRIZIONE – STIMA DEGLI IMMOBILI

A. LOTTO N.1

Fabbricato in corso di costruzione con 10 unità immobiliari ad uso residenziale e parcheggi interrati sito nella via Galileo Galilei, angolo via Enrico Fermi.

Trattasi di un compendio immobiliare sito in una zona semiperiferica e distante circa 500 metri dal centro del paese di Pula.

3.A.1 – PROPRIETÀ – DATI CATASTALI – TRASCRIZIONI

a. Proprietà

Gli immobili cui fa riferimento la presente perizia risultano di proprietà per la quota di 1/1 della xxxxxxxxxx.

I lotti di terreno sui quali sorge l'intervento edilizio erano così identificati al Catasto Terreni:

- Foglio 19 Mappale 194 – consistenza 2 are 60 centiare;
- Foglio 19 Mappale 339 – consistenza 5 are

Tali lotti, di proprietà del Sig. xxxxxxxx pervennero alla xxxxxxxx con

Atto a rogito Notaio Tardiola Paolo in data 29/01/2008 Rep. 34524/17667 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cagliari in data 06/02/2008 – Nota di trascrizione Registro Generale n.3824 Registro Particolare n.2637.

In tale atto il Signor xxxxxx si riserverà il diritto di superficie e quindi il diritto di fare e mantenere sull'area gli immobili meglio identificati con le diciture "H", "I", "L" nelle tavole progettuali, unità immobiliari al primo piano prospicienti la Via Galilei costituiti da tre vani ciascuno e tre posti auto nel seminterrato.

b. Dati Catastali

Catasto Fabbricati N.C.E.U. - Immobile sito nel Comune di Pula

DESCRIZIONE PARTICELLE								
DATI DI CLASSAMENTO								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	ALTRO
19	1039	1	F/3	/	/	/	/	Via Enrico Fermi - Piano T - Appartamento A
19	1039	2	F/3	/	/	/	/	Via Enrico Fermi - Piano T - Appartamento B
19	1039	3	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano T - Appartamento C
19	1039	4	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano T - Appartamento D
19	1039	5	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano T - Appartamento E
19	1039	6	F/3	/	/	/	/	Via Enrico Fermi - Piano 1 – Appartamento F
19	1039	7	F/3	/	/	/	/	Via Enrico Fermi - Piano 1 – Appartamento G
19	1039	8	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano 1 - Appartamento H
19	1039	9	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano 1 - Appartamento I
19	1039	10	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano 1 - Appartamento L
19	1039	11	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	12	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	13	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	14	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	15	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	16	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	17	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	18	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	19	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	20	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano T – Posto Auto
19	1039	21	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	22	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	23	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	24	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	25	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	26	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
19	1039	27	F/3	/	/	/	/	Via Galileo Galilei - Piano S1 – Posto Auto
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		

c. Trascrizioni

A seguito delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari è stato possibile ricostruire la storia dell'immobile in oggetto.

1. TRASCRIZIONE del 06/02/2008 - ReP 2637 ReG 3824

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Atto Notarile Pubblico Notaio Tardiola Paolo del 29/01/2008 Repertorio 34524/17667

xxxxxxxxx acquisisce i lotti di terreno dal xxxxxx

il quale si riserverà il diritto di superficie e quindi il diritto di fare e mantenere sull'area gli immobili meglio identificati con le diciture "H", "I", "L" nelle tavole progettuali, unità immobiliari al primo piano prospicienti la Via Galilei costituiti da tre vani ciascuno e tre posti auto nel seminterrato.



2. **ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2015 - ReP 2906 ReG 24604**
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Nell'elenco Immobili coinvolto sono presenti i due terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 Mappali: 339 – 194

Soggetto a favore xxxxxxxx

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale € 22.097,46 Totale € 32.000,00;

3.A.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il fabbricato è situato ad angolo tra la via Enrico Fermi e la via Galileo Galilei, in una zona periferica del Comune di Pula, distante circa 500 mt dal centro cittadino.

Urbanisticamente il compendio ricade secondo il Piano Comunale nell'ambito di Paesaggio denominato "Sa Tanca Manna", in zona urbanistica B – sottozona B/2.

L'edificio, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 59/2007, si sviluppa su due livelli fuori terra nel quale si distribuiscono complessivamente 10 unità immobiliari ad uso residenziale (5 unità al piano terra e 5 al piano primo), di tipologia trivano, ed un piano seminterrato, adibito a parcheggio e cantine.

In particolare:

- Piano seminterrato

Accessibile dal cortile interno attraverso una rampa carrabile o dalle scale di servizio collegate agli ingressi delle unità abitative. Il piano, di superficie di circa 362 mq, è adibito a posti auto e box cantine.

- Piano terra

Accessibile sia dalla via Galileo Galilei che dalla via Enrico Fermi tramite quattro ingressi pedonali complessivi. Il piano è costituito da 5 unità immobiliari/appartamenti tipologia trivano composti da: soggiorno – pranzo, disimpegno, camera da letto doppia e camera singola. Ogni unità è dotata di piccolo giardino privato;

- Piano Primo

Anch'esso costituito da 5 unità immobiliari/appartamenti tipologia trivano alle quali si accede dai medesimi ingressi al piano terra attraverso scale esterne. Le unità hanno disposizione e dimensione analoga a quelle del piano terra; ognuna è dotata di affaccio – balcone sulle vie e sul cortile interno.

Tutte le unità immobiliari sono simili per tipologia e finiture ed ognuna è dotata di posto auto nel piano seminterrato.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito con i criteri classici dell'edilizia di tipo residenziale, con struttura portante in cemento armato, con tamponature perimetrali in muratura del tipo Poroton leggero, tramezzi di divisione interna in laterizi forati da cm 8, solai piani e quello di copertura a falde inclinate del tipo misto in laterizi con travetti e caldana in calcestruzzo.

Attualmente le unità immobiliari risultano non complete, in fase di costruzione con cantiere in stato di abbandono. Considerata la consistenza immobiliare e alla luce dell'attuale stato di realizzo, si è reso necessario effettuare diversi sopralluoghi del fabbricato in esame, con verifiche effettuate mediante rilievi metrici e fotografici.



Sulla scorta di quanto rilevato, allo stato attuale gli immobili risultano incompleti in merito a:

- **finiture**: assenza di: intonaci interni, massetti, pavimentazioni e rivestimenti delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura, tinteggiature interne ed esterne, infissi interni ed esterni, parapetti nelle aree esterne (balconi e verande) e nelle recinzioni;
- **impiantistica**: impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento (sistema pompa di calore) da completare;
- **sistemazioni esterne**: sono da completare le recinzioni metalliche, devono essere forniti e installati i cancelli di ingresso alle unità e al piano seminterrato.

Si evidenzia che nel suo complesso l'edificio, nonostante lo stato di abbandono e l'esposizione agli agenti atmosferici, si trova in buono stato: le strutture portanti risultano integre e non si presentano danni.

3.A.3 – CONCESSIONI EDILIZIE - DATI P.R.G. - CONFORMITA' URBANISTICA

a) Concessioni Edilizie

L'edificio è realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 59/2007

b) Dati P.R.G.

Secondo la zonizzazione dell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Pula, l'immobile ricade in zona B, zona che individua le parti del territorio urbano ad uso prevalentemente residenziale che non necessita di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

c) Conformità Urbanistica

I rilievi metrici effettuati constatano che per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, intesi come dimensionalità, distanze dai confini, distacchi da altri fabbricati e altezze, risultano coerenti con quanto previsto dalle normative, dal Piano Urbanistico ed infine dai progetti approvati: ad eccezione del piano interrato i rilievi effettuati hanno restituito dati metrici con differenze ritenute ammissibili dalle tolleranze previste così come indicato da normativa (d.P.R. 380/2001 art.34).

Nel piano interrato invece si rileva la presenza di 4 cantine chiuse non presenti nelle tavole di progetto allegata alla Concessione Edilizia, per un'area complessiva occupata di circa 30 mq. Per ripristinare lo stato di liceità urbanistica, tali opere devono essere demolite in quanto la superficie occupata limita gli spazi parcheggi previsti per legge nel piano interrato.

3.A.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO

La particolare situazione del fabbricato sopra descritto impone una premessa prima di procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato che potrà essere assunto in sede di vendita.

L'immobile risulta attualmente allo stato grezzo: sono state realizzate solamente le strutture portanti in cemento armato e i relativi solai di piano e di copertura, le tamponature esterne e le tramezzature interne, sono stati predisposti parte degli impianti tecnologici.

Considerate le condizioni attuali del fabbricato oggetto di stima, lo scrivente reputa determinarne il valore venale attraverso il metodo di stima sintetico a valore di mercato dei costi di costruzione, con le detrazioni ed aggiunte del caso, usando come parametro il metro quadro di superficie commerciale. Pertanto l'intero edificio sarà stimato come se fosse regolarmente ultimato e si analizzerà l'incidenza delle opere ancora da realizzare, attraverso la redazione di appositi computi metrici estimativi utilizzando come prezzi di riferimento il Prezzario ai sensi dell'art. 22 della L.R. 13/03/2018 n. 8 e ai sensi del D.lgs. 50/2016. Saranno esaminati gli interventi da effettuare così come descritto nel Capitolato Speciale d'Appalto allegato considerando che la fase di valutazione economica delle particolari tipologie di intervento ha una componente aleatoria rilevante che ricopre un ruolo importante nella fase estimativa.

Per quanto riguarda la ricerca del valore di mercato, occorrerà preliminarmente individuare il mercato per la zona di appartenenza dell'immobile. La ricerca del valore commerciale dei beni si svolge con il procedimento sintetico del tipo comparativo mediante il raffronto con immobili simili che di recente siano stati oggetto di compravendita, ritenuta la più attinente alla realtà economica.

L'immobile è situato in zona semiperiferica di Pula, con un mercato immobiliare attualmente non particolarmente vivace.

In conformità al criterio adottato, è stata pertanto eseguita un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui è situato l'immobile che in altre aree assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quello in oggetto, ipotizzando l'immobile finito.

Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze, 2° semestre 2018), dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Cagliari e altre fonti di servizi e valutazioni immobiliari.

Tale fonte fornisce i seguenti valori:

Anno 2018 – Semestre 2				
Comune di Pula	Fascia/Zona: Periferia/Periferia Abitato			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili.		Destinazione: Residenziale		
DESCRIZIONE	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	1400	1800	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L
Ville e villini	Normale	1500	2000	L

Il parametro più usato per beni con condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quelli in argomento è il mq di superficie commerciale.

Si è proceduto alla valutazione delle superfici commerciali, in funzione dei dati metrici del progetto architettonico reperito al Comune di Pula.

Il fabbricato oggetto di perizia è composto da due piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano seminterrato adibito a parcheggi e cantine. La superficie reale commerciale di ogni unità immobiliare è data dalla somma delle superfici effettive ponderate di ogni ambiente che la compongono.

3.A.4.1 VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO TERRA - APPARTAMENTO A_VIA FERMI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	1,75	4,70	8,22
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,11	4,53	18,62
Angolo Cottura (1)	1,00	2,75	1,34	3,68
Disimpegno	1,00	1,71	1,15	1,97
Bagno (4)	1,00	2,75	1,70	4,68
Disimpegno	1,00	1,25	1,15	1,44
Camera da letto (2)	1,00	3,50	4,00	14,00
Camera da letto (3)	1,00	4,84	2,23	10,79
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		63,40
		Superficie commerciale (110%)*		69,74
Superfici Scoperte – Giardini Di Appartamento (10% fino a sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		7,48
		Superficie commerciale		0,75
(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)				
DATI DI RIEPILOGO				
Superficie utile netta				63,40
Superficie commerciale totale (mq)				70,49

PIANO TERRA - APPARTAMENTO B_VIA FERMI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	5,03	1,75	8,80
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	2,85	4,53	12,91
Angolo Cottura (1)	1,00	0,70	2,55	1,78
Disimpegno	1,00	1,20	2,05	2,46
Camera da letto (2)	1,00	3,70	3,75	13,88
Camera da letto (2)	1,00	0,90	1,42	1,28
Camera da letto (3)	1,00	4,00	2,58	10,32
Disimpegno	1,00	1,20	1,52	1,82
Bagno		2,75	1,70	4,68
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda	57,93	
		Superficie commerciale (110%)	63,72	
Superfici Scoperte – Giardini Di Appartamento (10% fino a sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda	12,04	
		Superficie commerciale	1,20	
(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)				
DATI DI RIEPILOGO				
Superficie utile netta				57,93
Superficie commerciale totale (mq)				64,92

PIANO TERRA - APPARTAMENTO C_VIA GALILEI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,30	5,95	25,58
Angolo Cottura (1)	1,00	1,20	3,11	3,73
Disimpegno	1,00	1,10	2,92	3,21
Camera da letto (2)	1,00	3,50	4,22	14,77
Camera da letto (3)	1,00	3,40	3,62	12,31
Camera da letto (3)	1,00	0,10	1,82	0,18
Bagno	1,00	2,68	1,70	4,56
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		64,34
		Superficie commerciale (110%)		70,77
Superfici Scoperte – Giardini Di Appartamento (10% fino a sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		36,87
		Superficie commerciale		3,69
(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)				
DATI DI RIEPILOGO				
Superficie utile netta				64,34
Superficie commerciale totale (mq)				74,46

PIANO TERRA - APPARTAMENTO D_VIA GALILEI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,70	2,40	11,28
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,53	2,73	12,37
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	2,86	1,09	3,12
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	1,09	0,55	0,60
Disimpegno	1,00	1,00	1,86	1,86
Camera da letto (2)	1,00	2,80	4,00	11,20
Camera da letto (2)	1,00	0,90	3,10	2,79
Camera da letto (2)	1,00	0,90	0,45	0,40
Camera da letto (3)	1,00	1,70	4,10	6,97
Camera da letto (3)	1,00	0,83	3,10	2,57
Camera da letto (3)	1,00	0,83	0,45	0,37
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda	53,53	
		Superficie commerciale (110%)	58,89	
Superfici Scoperte – Giardini Di Appartamento (10% fino a sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda	9,08	
		Superficie commerciale	0,91	
(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)				
DATI DI RIEPILOGO				
Superficie utile netta				58,89
Superficie commerciale totale (mq)				60,00

PIANO TERRA - APPARTAMENTO E_VIA GALILEI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,70	5,60	26,32
Angolo Cottura (1)	1,00	2,45	1,40	3,43
Disimpegno	1,00	1,98	1,30	2,57
Camera da letto (2)	1,00	3,50	4,00	14,00
Camera da letto (3)	1,00	2,73	4,00	10,92
Disimpegno	1,00	1,70	1,20	2,04
Bagno (4)	1,00	1,70	3,20	5,44
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		64,72
		Superficie commerciale (110%)		71,19
Superfici Scoperte – Giardini Di Appartamento (10% fino a sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		11,27
		Superficie commerciale		1,13

(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)

DATI DI RIEPILOGO	
Superficie utile netta	71,19
Superficie commerciale totale (mq)	72,32

PIANO PRIMO - APPARTAMENTO F_VIA FERMI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno - Pranzo (1)	1,00	2,23	4,70	10,48
Soggiorno - Pranzo (1)	1,00	2,38	4,52	10,76
Angolo Cottura	1,00	2,44	2,62	6,39
Disimpegno	1,00	2,34	1,10	2,57
Disimpegno	1,00	1,00	1,34	1,34
Camera da letto (2)	1,00	3,65	3,83	13,98
Camera da letto (3)	1,00	4,99	2,40	11,98
Disimpegno	1,00	1,00	1,70	1,70
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		63,25
		Superficie commerciale (110%)		69,58
Superfici Scoperte – Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		6,14
		Superficie commerciale		1,84

(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)

DATI DI RIEPILOGO	
Superficie utile netta	63,25
Superficie commerciale totale (mq)	71,42

PIANO PRIMO - APPARTAMENTO G_VIA FERMI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	5,03	1,75	8,80
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	2,85	4,53	12,91
Angolo Cottura (1)	1,00	0,70	2,55	1,78
Disimpegno	1,00	1,20	2,05	2,46
Camera da letto (2)	1,00	3,70	3,75	13,88
Camera da letto (2)	1,00	0,90	1,42	1,28
Camera da letto (3)	1,00	4,00	2,58	10,32
Disimpegno	1,00	1,20	1,52	1,82
Bagno	1,00	2,75	1,70	4
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		57,93
		Superficie commerciale (110%)		63,72
Superfici Scoperte – Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		6,54
		Superficie commerciale		1,96

(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)

DATI DI RIEPILOGO	
Superficie utile netta	57,93
Superficie commerciale totale (mq)	65,68

PIANO PRIMO - APPARTAMENTO H_VIA GALILEI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,30	5,95	25,58
Angolo Cottura (1)	1,00	1,20	3,11	3,73
Disimpegno	1,00	1,10	2,92	3,21
Camera da letto (2)	1,00	3,50	4,22	14,77
Camera da letto (3)	1,00	3,40	3,62	12,31
Camera da letto (3)	1,00	0,10	1,82	0,18
Bagno	1,00	2,68	1,70	4,56
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		64,34
		Superficie commerciale (110%)		70,77
Superfici Scoperte – Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		14,58
		Superficie commerciale		4,37

(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)

DATI DI RIEPILOGO	
Superficie utile netta	64,34
Superficie commerciale totale (mq)	75,14

PIANO PRIMO - APPARTAMENTO I, VIA GALILEI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,70	2,40	11,28
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,53	2,73	12,37
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	2,86	1,09	3,12
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	1,09	0,55	0,60
Disimpegno	1,00	1,00	1,86	1,86
Camera da letto (2)	1,00	2,80	4,00	11,20
Camera da letto (2)	1,00	0,90	3,10	2,79
Camera da letto (2)	1,00	0,90	0,45	0,40
Camera da letto (3)	1,00	1,70	4,10	6,97
Camera da letto (3)	1,00	0,83	3,10	2,57
Camera da letto (3)	1,00	0,83	0,45	0,37
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda			53,53
	Superficie commerciale (110%)			58,89
Superfici Scoperte – Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			6,06
	Superficie commerciale			1,82

(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)

DATI DI RIEPILOGO	
Superficie utile netta	53,53
Superficie commerciale totale (mq)	60,71

PIANO PRIMO - APPARTAMENTO L, VIA GALILEI				
Superfici Coperte Calpestabili	N° Parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Pranzo (1)	1,00	4,70	5,60	26,32
Angolo Cottura (1)	1,00	2,45	1,40	3,43
Disimpegno	1,00	1,98	1,30	2,57
Camera da letto (2)	1,00	3,50	4,00	14,00
Camera da letto (3)	1,00	2,73	4,00	10,92
Disimpegno	1,00	1,70	1,20	2,04
Bagno (4)	1,00	1,70	3,20	5,44
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda			64,72
	Superficie commerciale (110%)			71,19
Superfici Scoperte – Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			6,06
	Superficie commerciale			1,82

(*) Si aggiunge la quota ulteriore del 10% per tenere conto delle murature (interne/esterne/comuni)

DATI DI RIEPILOGO	
Superficie utile netta	64,72
Superficie commerciale totale (mq)	73,01

QUADRO DI RIEPILOGO			
PIANO	UNITA' IMMOBILIARE	ID. CATASTALE FOGLIO 19 MAPP. 1039	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERRA	APPARTAMENTO A	SUB. 1	70,49
	APPARTAMENTO B	SUB. 2	64,92
	APPARTAMENTO C	SUB. 3	74,46
	APPARTAMENTO D	SUB. 4	60,00
	APPARTAMENTO E	SUB. 5	72,32
PIANO PRIMO	APPARTAMENTO F	SUB. 6	71,42
	APPARTAMENTO G	SUB. 7	65,68
	APPARTAMENTO H	SUB. 8	75,14
	APPARTAMENTO I	SUB. 9	60,71
	APPARTAMENTO L	SUB. 10	73,01
PIANO SEMINTERRATO Box (in autorimessa collettiva)	POSTO AUTO	SUB. 11-12-13-14-15-16-17-18- 19-20-21-22-23-24	12,50 x 0,45 = 5,63

3.A.4.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL FABBRICATO

È stato riscontrata dalle indagini di mercato effettuate per immobili di tipo residenziale simili a quello in esame, nell'ipotesi completo e nuovo, una valutazione di circa € 1.800 - € 2.000/mq di superficie commerciale.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche della zona, il sottoscritto nell'analisi del giusto valore unitario terrà inoltre in considerazione il fatto che nell'ipotesi di compravendita le categorie di acquirenti maggiormente interessate all'acquisto, considerate le caratteristiche attuali del lotto, costituito da 10 unità residenziali allo stato grezzo, e i lavori necessari per il suo completamento, potrebbero essere costituite prevalentemente da imprese edili, società immobiliari e cooperative edilizie le quali avrebbero interesse all'acquisto dell'immobile allo stato attuale per intervenire e poterlo rendere pari al nuovo al fine di reimmetterlo nel mercato con nuove caratteristiche e conseguentemente con un valore commerciale più alto.

Verosimilmente risulterebbe maggiormente difficoltoso trovare acquirenti o singoli privati interessati ad una sola unità immobiliare, sia per lo stato manutentivo generale dell'unità, che per i lavori da eseguirsi nell'intero lotto e quindi di tipo condominiale. La poca appetibilità limiterebbe il mercato anche in questo caso a poche trattative, con tempi di realizzo difficilmente determinabili.

Alla luce di quanto esposto, in valutazione a:

- stato attuale dell'immobile, impossibilità di immettere le unità singolarmente nel mercato se non solo dopo aver concluso i lavori di completamento;
- forti criticità relative al completamento e al realizzo: riprese dei lavori a distanza di anni, nuove tecnologie e usura dei materiali già presenti in cantiere, oltre che al ripristino di parti di struttura soggette a logorio in quanto esposte continuamente alle intemperie; nuovi oneri di progettazione;
- eventuali difficoltà nelle trattative con il soggetto titolare della permuta, così come citato nel paragrafo 3.A.2, proprietario delle unità "H - I - L", con il quale accordarsi circa il completamento delle unità immobiliari oggetto di permuta;
- ripristino della situazione non conforme (cantine) nell'area piano interrato;

lo scrivente ritiene congruo un valore unitario dell'immobile stimato in circa € 1.300,00 €/mq di superficie commerciale.

Considerata la consistenza dell'immobile, le lavorazioni da effettuare per il completamento delle singole unità e delle parti comuni, così come da computi metrici allegati, il probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di consulenza è il seguente:

Piano	Unità Immobiliare	Id. Catastale Foglio 19 Mapp. 1039	Sup. Commerciale Unità (Mq) (A)	Posto Auto Piano Seminterrato (Mq) (B)	Totale Superficie Commerciale (C)	Valore Commerciale Unità Finita (D)	Importo Opere Di Completamento Unità (E)	Importo Opere Di Completamento Parti Comuni (*) (F)	Valore Commerciale Attuale Unità (G)
PIANO TERRA	APPARTAMENTO A	SUB. 1	70,49	5,63	76,12	€ 98.956,00	€ 41.114,58	€ 4.027,72	€ 57.841,42
	APPARTAMENTO B	SUB. 2	64,92	5,63	70,55	€ 91.715,00	€ 43.819,60	€ 4.027,72	€ 47.895,40
	APPARTAMENTO C	SUB. 3	74,46	5,63	80,09	€ 104.117,00	€ 44.676,68	€ 4.027,72	€ 59.440,32
	APPARTAMENTO D	SUB. 4	60,00	5,63	65,63	€ 85.319,00	€ 44.439,34	€ 4.027,72	€ 40.879,66
	APPARTAMENTO E	SUB. 5	72,32	5,63	77,95	€ 101.335,00	€ 44.669,18	€ 4.027,72	€ 56.665,82
PIANO PRIMO	APPARTAMENTO F	SUB. 6	71,42	5,63	77,05	€ 100.165,00	€ 48.101,24	€ 4.027,72	€ 52.063,76
	APPARTAMENTO G	SUB. 7	65,68	5,63	71,31	€ 92.703,00	€ 45.882,03	€ 4.027,72	€ 46.820,97
	APPARTAMENTO H	SUB. 8	75,14	5,63	80,77	€ 105.001,00	€ 45.882,03	€ 4.027,72	€ 59.118,97
	APPARTAMENTO I	SUB. 9	60,71	5,63	66,34	€ 86.242,00	€ 45.880,53	€ 4.027,72	€ 40.361,47
	APPARTAMENTO L	SUB. 10	73,01	5,63	78,64	€ 102.232,00	€ 45.880,53	€ 4.027,72	€ 56.351,47
TOTALE COMPLESSO									€ 361.607,35

(*) a fronte di un importo di lavorazioni delle parti comuni di € 40.277,20 si ritiene opportuno suddividere tale somma per ciascuna unità immobiliare

(**) a puro titolo indicativo sono presenti le unità immobiliari "H-I-L" non di proprietà della xxxxxxxx. Non sono considerate nel totale del Valore commerciale del Complesso

- (A) Superficie commerciale delle singole unità immobiliari
- (B) Superficie commerciale posto auto
- (C) Superficie commerciale totale della singola unità immobiliare
- (D) Valore Commerciale unità immobiliare considerata finita
- (E) Importo derivante dal computo metrico dei lavori di completamento da eseguirsi relativi alla singola unità
- (F) Importo derivante dal computo metrico dei lavori di completamento da eseguirsi relativi alle parti comuni del fabbricato
- (G) Valore Commerciale unità immobiliare allo stato attuale

B. LOTTO N.2

I beni in oggetto consistono nella piena ed intera proprietà di **due unità immobiliari ad uso residenziale** facenti parte di un più grosso intervento edilizio ubicato nel Comune di Pula, nella via Nazario Sauro, costituito da 12 unità immobiliari ed edificato dalla xxxxxxxxxx.

In particolare trattasi di un appartamento sito al piano terra, attualmente occupato, ed uno sito al piano primo.

3.B.1 – PROPRIETA' – DATI CATASTALI – TRASCRIZIONI**a. Proprietà**

La ricerca svolta ha evidenziato che gli immobili sono di proprietà della società xxxxxx
xxxxxxx, acquisiti con Atto di Permuta a rogito Notaio dott. Tardiola
Paolo del 05/02/2009 Repertorio n.35985

b. Dati Catastali

Catasto Fabbricati N.C.E.U. - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
1	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
		35	1563	13		A/2	7	5 vani	Totale:127mq	€ 348,61
INDIRIZZO					Via Nazario Sauro n.30, piano S1-T					
INTESTATI										
1	Cooperativa xxxxxxxxx									

Catasto Fabbricati N.C.E.U. - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
2	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
		35	1563	17		A/2	7	3,5 vani	Totale:68mq	€ 244,03
INDIRIZZO					Via Nazario Sauro n.30, piano 1					
INTESTATI										
1	Cooperativa xxxxxxxxx									

c. Provenienza e Trascrizioni**1. TRASCRIZIONE DEL 05/02/2009 Repertorio n.35985**

ATTO DI PERMUTA del 05/02/2009, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2019.

Con Atto Pubblico a rogito Notaio dott. Tardiola Paolo del 05 Febbraio 2009 la xxxx
"xxxxxxx" acquisiva in permuta dal xxxxxxxxx i lotti
di terreno in Pula identificati al Catasto Terreni con Foglio 35 Mappale 122 e 354, di
estensione di circa 835 mq, compresi tra la via Enrico Toti e la via Nazario Sauro;



2. ANNOTAZIONE del 07/03/2014 - Registro Particolare 547 Registro Generale 4952
Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 41490/22899 del 24/02/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Immobile Foglio 35 Particella 1563 Sub 17

Capitale € 110.000,00 Ipoteca € 220.000,00

Immobile Foglio 35 Particella 1563 Sub 13

Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00

3. TRASCRIZIONE DEL 28/04/2015 – Registro particolare 8821 Registro generale 11086
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento per la somma di € 64.828,76 oltre interessi e spese

A favore:

– xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro:

– xxxxxxxxxxxxxxxx

Nella sezione Immobili sono presenti gli immobili identificati al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 35 Mappale 1563 subalterni 13 e 17.

4. ISCRIZIONE DEL 14/09/2015 – Registro particolare 2906 Registro generale 24604
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 519/2015 del 06/03/2015

Capitale € 22.097,46

A favore:

– Creditore Ipotecario xxxxx

Contro:

– Debitore Ipotecario: xxxxx

Ipoteca iscritta su una serie di immobili di proprietà dxxxxxxxxxxxxx, tra i quali gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 35 Mappale 1563 Subalterni 17 e 13.

5. ISCRIZIONE DEL 09/10/2015 – Registro particolare 3321 Registro generale 26968
EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2288/2515 del 08/10/2015
Ipoteca legale derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 de 1973)

A favore: Equitalia Centro s.p.a.

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

Ipoteca iscritta su una serie di immobili di proprietà dxxxxxxxxxxxxx, tra i quali gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 35 Mappale 1563 Subalterni 17 e 13.



3.B.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Le unità immobiliari in oggetto sono parte integrante di un complesso residenziale di maggiore estensione sito nel Comune di Pula tra la via Enrico Toti e la via Nazario Sauro, in una zona semiperiferica, distante circa 800 metri dal centro del Paese.

Il complesso insiste su un lotto di terreno di circa 850 mq, è costituito da un edificio composto da due piani fuori terra a destinazione residenziale ed uno interrato destinato a spazio cantina. Di recente realizzazione, con operazioni di edificazioni iniziate nel 2008, è composto da 12 unità a destinazione residenziale.

L'ingresso alle unità è sulla via Nazario Sauro, dal quale si accede ad un cortile condominiale, adibito ad accesso e area parcheggio.

L'edificio è stato costruito con soluzioni e finiture ordinarie dell'edilizia: struttura portante dell'edificio in muratura in laterizio dello spessore di cm 30, solai piani e inclinati in cemento armato misto laterizi.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e non sono necessarie riparazioni imminenti.

Si procede di seguito a descrivere le unità immobiliari di proprietà della xxxxxxxxxx

3.B.2.1 UNITA' IMMOBILIARE N.1 SUBALTERNO 13 APPARTAMENTO F

L'unità distinta catastalmente al Foglio 35 Mappale 1563 Subalterno 13 è un appartamento sito al piano terra, con doppio ingresso: uno esclusivo dalla via Nazario Sauro mediante un piccolo giardino privato e l'altro dall'area condominiale accessibile sempre dalla via Nazario Sauro.

Il piano terra è composto da un soggiorno – pranzo con vano adibito a cucinotto; da un disimpegno sul quale si affaccia una camera da letto matrimoniale, una camera singola e due bagni. La camera da letto matrimoniale ha una veranda prospiciente il cortile interno.

Dalla sala destinata a soggiorno pranzo si accede, tramite scale al piano interrato adibito a cantina. Il piano, di circa 60 mq, ha un'altezza interna di 2,40 metri.

Completa l'immobile uno spazio condominiale destinato a posto auto.

L'unità presenta una superficie utile di circa 75,00mq ed ha forma pressoché rettangolare con il corridoio disposto in posizione centrale lungo l'asse maggiore. La zona giorno si affaccia sulla via Sauro ed è esposta a Sud-Ovest.

Le due camere da letto sono esposte a Nord con affaccio al parcheggio condominiale. La camera da letto matrimoniale è inoltre dotata di veranda.

Gli altri due confini sono in aderenza con altre proprietà.

Gli impianti tecnologici risalgono alla recente epoca della costruzione del fabbricato, i servizi igienici allo stato attuale sono completi, e per quanto concerne le finiture tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione è composta da piastrelle in gres, i bagni e la cucina sono rivestiti in piastrelle.

Gli infissi esterni sono in buone condizioni, in legno con vetrocamera con avvolgibili e persiane in pvc. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento indipendente.

L'immobile ha una superficie lorda di mq 90,00; a seguito del sopralluogo sono state rilevate le seguenti superfici:

Superfici utili unità immobiliare – SUB.13

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno - Pranzo	mq 23,84
Angolo Cottura	mq 6,50
Disimpegno	mq 7,28
Letto Matrimoniale	mq 14,00
Letto Singolo	mq 14,65
Bagno	mq 4,37
Bagno	mq 3,80
Totale superficie utile	mq 74,75

Superfici verande e balconi – SUB.13

DESCRIZIONE	SUPERFICIE
Veranda	mq 4,56
Totale superficie verande e balconi	mq 4,56

Tabella 3 – Superfici pertinenze

DESCRIZIONE	SUPERFICIE
Cantina	mq 57,39
Autorimessa	mq 11,88
Area verde – Giardino Privato	mq 10,16

Ai fini della valutazione del valore venale del bene oggetto di perizia, è opportuno valutare la superficie commerciale dell'immobile comprensiva del posto auto annesso all'immobile stesso.

Valutazione Superficie Commerciale – SUB.13

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	% RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Unità Residenziale	mq 90,92	100 %	mq 90,92
Verande	mq 4,56	25 %	mq 14,35
Cantina	mq 57,39	35 %	mq 20,09
Autorimessa	mq 11,88	25 %	mq 17,12
Giardino Privato	mq 10,16	15 %	mq 1,52
Totale superficie commerciale			mq 144,00

3.B.2.2 UNITA' IMMOBILIARE N.2_SUBALTERNO 17_APPARTAMENTO L

Situato al piano primo del medesimo complesso, l'appartamento ha accesso tramite scala esterna direttamente dall'area condominiale collegata con la via Nazario Sauro.

È composto da una sala soggiorno con angolo cottura, sul quale si affaccia un disimpegno attraverso il quale si accede ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola ed un bagno.

La camera da letto matrimoniale è dotata di balcone prospiciente la via Nazario Sauro.

L'unità presenta una superficie utile di circa 75,00mq ed ha forma pressoché rettangolare con il corridoio disposto in posizione centrale lungo l'asse maggiore. La zona giorno si affaccia sulla via Sauro ed è esposta a Sud-Ovest.

L'immobile non è mai stato abitato, risulta rifinito ma privo dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

I servizi igienici allo stato attuale sono incompleti, e per quanto concerne le finiture tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione è composta da piastrelle in gres, i bagni e la cucina sono rivestiti in piastrelle.

Gli infissi esterni sono in buone condizioni, in legno con vetrocamera con avvolgibili e persiane in pvc.

L'unità presenta una superficie utile di circa 75,00mq ed ha forma pressoché rettangolare con il corridoio disposto in posizione centrale lungo l'asse maggiore. La zona giorno si affaccia sulla via Sauro ed è esposta a Sud-Ovest.

Superfici utili unità immobiliare – SUB.17

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno - Pranzo	mq 24,45
Disimpegno	mq 2,32
Letto matrimoniale	mq 14,50
Letto Singolo	mq 9,86
Bagno	mq 4,52
Totale superficie utile	mq 55,65

Superfici verande e balconi – SUB.17

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA
Balcone camera da letto	mq 8,23
Totale superficie verande e balconi	mq 8,23

Tabella 3 – Superfici pertinenze

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA
Autorimessa	mq 11,88

Ai fini della valutazione del valore venale del bene oggetto di perizia, è opportuno valutare la superficie commerciale dell'immobile comprensiva del posto auto annesso all'immobile stesso.

Valutazione Superficie Commerciale – SUB.17

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	% RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Unità Residenziale	mq 66,20	100 %	mq 66,20
Verande	mq 8,23	25 %	mq 2,06
Autorimessa	mq 11,88	25 %	mq 17,12
Totale superficie commerciale			mq 85,38

3.B.3 CONCESSIONI EDILIZIE – DATI P.R.G. – CONFORMITA' URBANISTICA

a) Concessioni Edilizie

Dagli accertamenti effettuati presso gli archivi degli Uffici Edilizia Privata del Comune di Pula, si è potuto verificare che l'immobile in oggetto è stato edificato mediante Concessione Edilizia n.54 del 20/08/2008 rilasciata alla ditta Cooperativa Edil Pula

Successivamente, a seguito di opere eseguite in difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata, è stata rilasciata una nuova Concessione Edilizia, la n.11/2012, per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della Legge Regionale n.23/1985 e variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.54/2008.

b) Dati P.R.G.

Secondo la zonizzazione dell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Pula, l'immobile ricade in zona B, zona che individua le parti del territorio urbano ad uso prevalentemente residenziale che non necessita di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

c) Conformità Urbanistica

Dai sopralluoghi e dal confronto tra il progetto regolarmente approvato e la situazione attuale, non si rilevano alcune difformità.

3.B.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione del bene immobiliare di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all’immobile il valore venale corrente al metro quadrato tenuto conto degli eventuali costi necessari al ripristino strutturale e funzionale dello stesso. È stata effettuata una ricerca delle offerte per appartamenti similari nella zona, trovando immobili posti in vendita nelle zone limitrofe, dando quindi conforto per il raggiungimento del valore ottimale di mercato dell’unità in oggetto. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze, 1° semestre 2019). La comparazione avviene, ovviamente con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi. È stato riscontrato dalle indagini di mercato effettuate per immobili similari a quello in esame una valutazione di circa **€ 1.600/mq** di superficie commerciale.

3.B.4.1 UNITA’ IMMOBILIARE N.1 SUBALTERNO 13 APPARTAMENTO F

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche della zona, il sottoscritto considera il valore che segue anche in base alle seguenti considerazioni intrinseche dell’immobile, che ne determinano coefficienti di merito:

- l’abitazione attualmente risulta locata (-15%);
- l’unità è sita al piano terra, con caratteristiche di realizzazione e qualità di finiture di media fattura (-10%);
- la struttura risale agli anni 2000 ed il suo stato di conservazione non richiede particolari opere di ripristino;
- non sono presenti abusi edilizi;

Pertanto lo scrivente ritiene congruo un valore unitario dell’immobile stimato in circa **€ 1.200,00 €/mq** di superficie commerciale.



Considerata la consistenza dell'immobile calcolata in mq 144,00, il probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di consulenza è il seguente:

$$144,00 \text{ mq} \times € 1.200,00 = € 161.280,00$$

Ossia, in cifra tonda **€ 162.000,00** (centosessantaduemilaeuro,00).

3.B.4.2 UNITA' IMMOBILIARE N.2 SUBALTERNO 17 APPARTAMENTO L

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche della zona, il sottoscritto considera il valore che segue anche in base alle seguenti considerazioni intrinseche dell'immobile, che ne determinano coefficienti di merito:

- l'abitazione attualmente risulta libera;
- l'unità è sita al piano primo, con caratteristiche di realizzazione e qualità di finiture di media fattura (-10%);
- la struttura risale agli anni 2000, risulta da completare nell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. ed il suo stato di conservazione non richiede particolari opere di ripristino strutturale (-20%);
- non sono presenti abusi edilizi;

Pertanto lo scrivente ritiene congruo un valore unitario dell'immobile stimato in circa € 1.200,00 €/mq di superficie commerciale.

Considerata la consistenza dell'immobile calcolata in mq 85,38, il probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di consulenza è il seguente:

$$85,38 \text{ mq} \times € 1.200,00 = € 102.456,00$$

Ossia, in cifra tonda **€ 103.000,00** (centotremilaeuro,00).

C. LOTTO N.3

Il bene oggetto di perizia consiste nella piena ed intera proprietà di un immobile ad uso residenziale sito nella via XXV Aprile nel Comune di Pula.

In particolare trattasi di un'unità immobiliare che si sviluppa su un unico livello, per una superficie lorda di circa 198 mq ed insiste in un lotto di terreno di circa 550 mq.

Di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali.

3.C.1 – PROPRIETA' – DATI CATASTALI – TRASCRIZIONI

a. Proprietà

La ricerca svolta ha evidenziato gli immobili sono di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx

– xxxxxxxx, acquisiti con Atto Pubblico di Compravendita a rogito Notaio dott.

Galdiero Antonio del del 25/11/2011 Repertorio 40080/23896

b. Dati Catastali

Catasto Fabbricati N.C.E.U. - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
1	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
		18	84			A/3	1	6 vani	Totale:138mq	€ 260,29
INDIRIZZO					Via Salvo D'Acquisto n.3, piano T					
INTESTATI										
1					xxxxxxxxxx					

Catasto Fabbricati N.C.E.U. - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
1	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
	URBANA				CENSUARIA				CATASTALE	
		18	84	2		F/5				
INDIRIZZO				Via Salvo D'Acquisto n.3, piano 1						
INTESTATI										
1				xxxxxxxxxx						

c. Provenienze e Trascrizioni

A seguito delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari è stato possibile ricostruire la storia dell'immobile in oggetto.

1. TRASCRIZIONE DEL 30/11/2011 Registro Particolare 25455 Registro Generale 35445

ATTO DI COMPRAVENDITA

Pubblico Ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 40080/23896 del 25/11/2011

Con Atto Pubblico a rogito Notaio dott. Galdiero Antonio del 25/11/2011 la Società

"xxxxxxxxx" acquisiva dal Signor xxxxxxxx

xxxxxxxxx e dalla signora xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx il

Fabbricato identificato al N.C.E.U. al Foglio 18 Particella 84;



2. TRASCRIZIONE DEL 28/04/2015 – Registro particolare 8821 Registro generale 11086

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento per la somma di € 64.828,76 oltre interessi e spese

A favore:

– xxxxxxxxx

Contro:

– xxxxxxxxx

Nella sezione Immobili sono presenti gli immobili identificati al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18Mappale 84.

3. ISCRIZIONE DEL 14/09/2015 – Registro particolare 2906 Registro generale 24604

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** Repertorio 519/2015 del 06/03/2015

Capitale € 22.097,46

A favore:

– Creditore Ipotecario xxxxxx

Contro:

– Debitore Ipotecario: xxxxxxx

Ipoteca iscritta su una serie di immobili di proprietà della società xxxxxxx, tra i quali gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 18 Mappale 84.

4. ISCRIZIONE DEL 09/10/2015 – Registro particolare 3321 Registro generale 26968

EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2288/2515 del 08/10/2015

IPOTECA LEGALE derivante da **RUOLO**

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 de 1973)

A favore: Equitalia Centro s.p.a.

Contro: xxxxxxxxx

Ipoteca iscritta su una serie di immobili di proprietà della società xxxxxxx, tra i quali gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 18 Mappale 84.

3.C.2 – DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di stima consiste in un lotto di terreno di circa 550 mq situato nel Comune di Pula prospiciente la via XXV Aprile, sul quale insiste un fabbricato a destinazione residenziale.

Il fabbricato, costruito ad inizio anni '70, avente forma regolare, ha una superficie totale lorda di circa 195 mq, e occupa il lato sud del lotto in aderenza con il confine. Accessibile dalla via XXV Aprile al n.3, il corpo fabbrica ha una struttura in muratura portante ed è distribuito su un unico livello al piano terra. È costituito da un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, un bagno e due camere da letto. Si accede ai diversi vani tramite il disimpegno costituito da un corridoio centrale che taglia trasversalmente l'intera pianta del fabbricato.

Attualmente il fabbricato versa in pessime condizioni di conservazione che ne determina una evidente fatiscenza statica ed una conseguente decadenza strutturale.



Le tamponature esterne sono realizzate in muratura portante dallo spessore variabile (fino a 35 cm), rifinite in parte con intonaco civile e pittura. Non sono installati gli infissi esterni, e l'unità non è dotata di nessuno dei seguenti impianti: impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento, telefonico.

Anche il lotto di terreno circostante è in condizioni di abbandono e di degrado tali da rendere difficoltoso l'accesso all'immobile.

3.C.3 – CONCESSIONI EDILIZIE - DATI P.R.G. - CONFORMITA' URBANISTICA

a) Concessioni Edilizie

Dagli accertamenti effettuati presso gli archivi degli Uffici Edilizia Privata del Comune di Pula, si è potuta rilevare un'unica pratica edilizia (Concessione Edilizia n.81 del 14 Settembre 1989) riguardante la costruzione di due garage accessori del fabbricato già esistente.

Nella tavola di progetto è citato il fabbricato esistente con la sua consistenza, e ciò implica l'esistenza di una precedente autorizzazione Comunale che tuttavia non è stata trovata agli archivi.

Dalla struttura esistente e dalle analisi della Cartografia Regionale storica, si può evincere sicuramente che l'immobile è stato edificato nei primi anni '70.

b) Dati P.R.G.

Secondo la zonizzazione dell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Pula, l'immobile ricade in zona B, zona che individua le parti del territorio urbano ad uso prevalentemente residenziale che non necessita di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

c) Conformità Urbanistica

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto tra il progetto regolarmente approvato e la situazione attuale, così come rappresentata dalla planimetria allegata, si rilevano alcune difformità.

Il progetto si basa su un lotto ben più vasto dell'attuale: come si evince dalla planimetria, la superficie del lotto di progetto è più ampia e con forma diversa, in quanto caratterizzata dalle diverse geometrie delle due particelle 84 e 239. Successivamente nel tempo è stato probabilmente ceduta la quasi totalità della particella 239 con frazionamento, di cui però non si trova nessuna concessione negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Pula.

3.C.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il sottoscritto è stato incaricato di valutare il valore di mercato dell'immobile in questione e cioè il più probabile valore a cui la proprietà potrebbe essere trasferita, da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a perfetta conoscenza dei possibili usi della stessa e delle condizioni generali del mercato al momento della vendita o trasferimento.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che *“consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato”*.
- La stima analitica, è basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come *“un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”*.

Le due metodologie di stima, così delineate, presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, nel caso specifico, è difficilmente attuabile.

Considerate le condizioni attuali del fabbricato, il suo stato di fatiscenza e obsolescenza, il sottoscritto ritiene di valutare il bene considerando il suo potenziale come terreno edificabile, sicuramente più appetibile sul mercato rispetto al fabbricato nella conformazione attuale.

Pertanto, al fine di ottenere la giusta valutazione dell'area, si opererà con il metodo analitico utilizzando il valore di trasformazione.

La stima analitica si basa su particolari parametri di valutazione, come quelli relativi ai costi.

Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = Vm - K$$

Il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area;

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (**Vf - C**) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per due anni.

3.C.4.1 Valore Medio Dei Fabbricati

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore di mercato (€/ mq) Fonte Agenzie Immobiliari	Valore Mercato(€/ mq) (Fonte OMI)
Abitazioni	1.950	1400 - 1800

Riscontrando quindi un valore medio di mercato di **1.850,00 €/mq.**

3.C.4.2 Valutazione Delle Superfici

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale il coefficiente di maggiorazione è pari a **K = 1,35**.

Per poter determinare i dati di superficie, occorre ipotizzare un intervento edilizio in funzione dei dati specifici del lotto e della zonizzazione indicata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Pula.

Il lotto ricade in Zona B che, secondo l'art. 10 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Pula, è definita *come zona di completamento residenziale e come parte del territorio urbano ad uso prevalentemente residenziale che non necessita di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.*

I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi ammessi con concessione edilizia diretta sono nel seguito così stabiliti:

- *indice di edificabilità fondiario massimo pari a 3 mc/mq;*
- *altezza massima consentita 7,50 mt.;*
- *numero massimo di piani 2;*
- *distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt., la distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non inferiore a 10,00 mt.;*

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

È consentita la realizzazione di piani seminterrati o interrati (art. c.4 e c.5 del R.E.) e gli stessi non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, a depositi, locali tecnici, garage e simili.

In base a quanto esposto e considerata la consistenza del lotto di terreno (550 mq circa), al fine di poter applicare il metodo e ottenere una valutazione del valore dell'area si è ipotizzato un intervento edilizio dalle dimensioni di mq 550 come superficie lorda edificabile e di circa 740 mq come superficie commerciale.

Nella tabella si mostrano le valutazioni effettuate:

Superficie del lotto (mq)		550,00
Indice di edificabilità (mc/mq)		3,00
Volumetria edificabile (mc)	550,00 x 3,00	1650,00
Altezza di calcolo piano (m)		3,00
Superficie lorda edificabile (mq)	1650 : 3,00	3,00
Coeff. Maggiorazione		1,35
Superficie lorda commerciale (mq)	550,00 x 1,35	742,50

3.C.4.3 Valutazione Del Costo Delle Trasformazioni ($C = \sum K + Ip + Pl$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

Kd – costi per demolizioni,

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

- Kd – costi di demolizione

Il costo di demolizione, inerente alle spese da sostenere per demolire il fabbricato esistente, è stato ricavato applicando i prezzi attuali utilizzati nei lavori di edilizia.

- K1 - costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è stato ricavato tramite la determinazione n. 34804/1372 del 10.10.2018 dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Sardegna, riportante un valore medio unitario di 1.100,00 €/mq per le nuove costruzioni.

- K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione "K1".

- K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per il calcolo degli oneri concessori si è stimato approssimativamente, in base alla tipologia edilizia edificabile nel lotto, un totale tra contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di circa 12.000,00 €.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato, si prevede un tempo di effettuazione della trasformazione, di due anni; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

3.C.4.3 Valutazione Del Costo Delle Trasformazioni ($C = \sum K + Ip + PI$)

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

Sf	Superficie del lotto		550,00 mq
I_e	Indice di edificabilità		3,00 mc/mq
V_e	Volumetria edificabile	550,00 x 3,00	1650,00 mc
H	Altezza di calcolo piano		3,00 m
S.I.e.	Superficie lorda edificabile	1650 : 3,00	550,00 mq
K	Coeff. Maggiorazione		1,35
S.I.c.	Superficie lorda commerciale	550,00 x 1,35	742,50 mq
V_m	Valore di mercato		1800,00 €/mq
V_f	Valore medio di mercato del fabbricato	$V_m \times s.I.c.$	1.336.500,00 €
K_{1medio}	Costo tecnico di costruzione medio		1.100,00 €/mq
K_d	Costo demolizione		25.000,00 €
K₁	Costo tecnico di costruzione	$K_{1medio} \times s.I.c.$	816.750,00 €
K₂	Oneri professionali (10% costo di costruzione)	$0,10 \times K_1$	81.675,00 €
K₃	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		12.000,00 €
T_c	TOTALE COSTI		935.425,00 €
PI	Profitto dell'imprenditore (20% totale costi)	$0,20 \times T_c$	187.085,00 €
T_{CP}	TOTALE COSTI E PROFITTO IMPRENDITORE		1.122.510,00 €
I	Interessi passivi (7%)	$0,07 \times T_{CP}$	78.575,70 €
T_{CF}	TOTALE COSTO DELLA TRASFORMAZIONE	$T_{CP} + I$	1.201.085,70 €
V_t	Valore del terreno	$V_f - T_{CF}$	135.414,30 €
	Valore unitario	$V_t / s.I.c.$	246,21 €
V_{ta}	Valore attuale area	$V_t / (1+r)^2$	125.198,13 €
	Valore unitario	$V_t / s.I.c.$	227,63 €

D. LOTTO N.4

Trattasi di due lotti di terreno adiacenti situati nella zona industriale/artigianale del Comune di Pula, per un totale di circa 3.000 mq.

3.D.1 – PROPRIETA' – DATI CATASTALI – TRASCRIZIONI

a. Proprietà

I terreni cui fa riferimento la presente perizia risultano di proprietà per la quota di 1/1 della
XXXXXXXXXXXXXX,

Tali lotti pervennero alla società XXXXXXXXX con Atto di permuta a rogito Notaio

Tardiola Paolo in data 23/04/2007.

b. Dati Catastali

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
1		18	291			SEMINATIVO 3	10 00		Dominicale Euro 2,32	Agrario Euro 2,07
INTESTATI										
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX									

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
1		18	225			SEMINATIVO 3	20 00		Dominicale Euro 2,32	Agrario Euro 2,07
INTESTATI										
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX									

c. Trascrizioni

A seguito delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari è stato possibile ricostruire la storia dell'immobile in oggetto.

1. TRASCRIZIONE del 16/05/2007 - ReP 12987 ReG 19613

Pubblico ufficiale Tardiola Paolo repertorio 33724/17082 del 23/04/2007

Nell'elenco Immobili coinvolti sono presenti i due terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 18 Mappali: 225 – 291;

2. ISCRIZIONE DEL 09/10/2015 – Registro particolare 3321 Registro generale 26968

EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2288/2515 del 08/10/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 de 1973)

A favore: Equitalia Centro s.p.a.

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Ipoteca iscritta su una serie di immobili di proprietà della società xxxxxxxx, tra i quali gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 18 Mappale 291-225.

3. TRASCRIZIONE del 03/02/2016 - ReP 1966 ReG 2573

Pubblico ufficiale UNEP – CORTE D'APPELLO Rep 25/2015 del 11/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.D.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un unico lotto di terreno costituito da due diverse particelle catastali attigue. Situato nella zona artigianale del Comune di Pula, il terreno risulta direttamente accessibile da una delle strade del comparto industriale.

Attualmente risulta in stato di semiabbandono, ricoperto di macerie, inerti e materiali di rifiuto da cantiere edile ed in parte da vegetazione spontanea.

3.D.3 –DATI P.R.G.

Secondo la zonizzazione dell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Pula, il lotto ricade in zona D – industriale, zona omogenea destinata ad insediamenti per attività produttive delle attività artigianali e commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca oltre ad attività tipiche delle zone urbane come officine per riparazione di autoveicoli, falegnamerie, produzioni e/o rivendite di prodotti per l'edilizia etc.

3.D.4 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO

Ai fini della determinazione del valore medio di mercato per le aree edificabili, il sottoscritto ritiene congruo utilizzare il criterio del valore di trasformazione.

Questo metodo di valutazione si fonda sul presupposto che l'area edificabile sia un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Per poter essere applicata correttamente, quest'equazione necessita di una maggior specificazione; infatti:

il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Il valore così risultante è il limite di convenienza economica, al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore attuale dell'area è pari alla differenza, attualizzata, tra il valore medio di mercato dei fabbricati e la somma di tutti i costi da sostenere.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:



$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area;

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (**Vf – C**) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6% per un periodo di trasformazione minimo di tre anni.

3.D.4.1 Valore Medio Dei Fabbricati

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato(€/ mq) (Fonte OMI)
Capannoni industriali	450 - 600

Riscontrando quindi un valore medio di mercato di **550,00 €/mq**.

3.D.4.2 Valutazione Delle Superfici

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (terrazzi, logge, piazzali, etc.). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per i capannoni industriali il coefficiente di maggiorazione è pari a **K = 1,20**.

Per poter determinare i dati di superficie, occorre ipotizzare un intervento edilizio in funzione dei dati specifici del lotto e della zonizzazione indicata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Pula.

Il lotto ricade in Zona D che, secondo l'art. 20 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Pula, è definita come zona omogenea destinata ad insediamenti per attività produttive delle attività artigianali e commerciali, di

conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca oltre ad attività tipiche delle zone urbane come officine per riparazione di autoveicoli, falegnamerie, produzioni e/o rivendite di prodotti per l'edilizia etc.

I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi ammessi con concessione edilizia diretta sono nel seguito così stabiliti:

- dimensione minima del lotto mq. 1.000,00;
- rapporto di copertura inferiore o uguale a 0,40 mq/mq;
- altezza massima di mt 10,50;
- indice di fabbricabilità fondiario 4 mc/mq.;
- distacco minimo dai confini aderenti a strade di lottizzazione di mt 10,00 compreso il lato dove è ubicato l'accesso;
- distanza minima dai confini restanti non inferiore a mt. 6,00;

In base a quanto esposto e considerata la consistenza del lotto di terreno (3000 mq circa), al fine di poter applicare il metodo e ottenere una valutazione del valore dell'area si è ipotizzato un intervento edilizio dalle dimensioni di mq 1200 come superficie lorda edificabile e di circa 1440 mq come superficie commerciale.

Nella tabella si mostrano le valutazioni effettuate:

Superficie del lotto (mq)		3.000,00
Indice di edificabilità (mc/mq)		4,00
Volumetria edificabile (mc)	3000,00 x 4,00	12000,00
Altezza di calcolo piano (m)		10,50
Superficie lorda edificabile (mq)		1.200,00
Coeff. Maggiorazione		1,20
Superficie lorda commerciale (mq)	1.200,00 x 1,20	1.440

3.D.4.3 Valutazione Del Costo Delle Trasformazioni ($C = \sum K + Ip + PI$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

- K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione produttiva il costo di costruzione è riferito alla superficie lorda utile e viene stimato sulla base di prezzi e di stime parametriche per zone similari in 400€/mq.

- K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 6% del costo di costruzione "K1".

- K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per il calcolo degli oneri concessori si è stimato approssimativamente, in base alla tipologia edilizia edificabile nel lotto, un totale tra contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di circa 6.500,00 €.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato, si prevede un tempo di effettuazione della trasformazione, di due anni; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

Pl - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

3.D.4.3 Valutazione Del Costo Delle Trasformazioni ($C = \sum K + I_p + PI$)

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

Sf	Superficie del lotto		3.000,00 mq
I_e	Indice di edificabilità		4,00 mc/mq
V_e	Volumetria edificabile	3.000,00 x 4,00	12.000,00 mc
H	Altezza massima		10,50 m
S.l.e.	Superficie lorda edificabile		1.200,00 mq
K	Coeff. Maggiorazione		1,20
S.l.c.	Superficie lorda commerciale	1.200,00 x 1,20	1.440 mq
V_m	Valore di mercato		560,00 €/mq
V_f	Valore medio di mercato del fabbricato	V _m x S.l.c.	806.400,00 €
K_{1medio}	Costo tecnico di costruzione medio		400,00 €/mq
K₁	Costo tecnico di costruzione	K _{1medio} X S.l.c.	576.000,00 €
K₂	Oneri professionali (6% costo di costruzione)	0,06 x K ₁	34.560,00 €
K₃	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		6.500,00 €
T_C	TOTALE COSTI		617.060,00 €
PI	Profitto dell'imprenditore (10% totale costi)	0,10 x T _C	61.706,00 €
T_{CP}	TOTALE COSTI E PROFITTO IMPRENDITORE		678.766,00 €
I	Interessi passivi (6%)	0,06 x T _{CP}	40.725,96 €
T_{CF}	TOTALE COSTO DELLA TRASFORMAZIONE	T_{CP} + I	719.491,96 €
V_t	Valore del terreno	V _f - T _{CF}	86.908,04,30 €
V_{ta}	Valore attuale area	$V_t / (1+r)^2$	80.351,37 €
	Valore unitario	V _t / S.l.c.	26,78 €

E. LOTTO N.5

Trattasi di due lotti di terreno adiacenti situati nella zona periferica del Comune di Pula, per un totale di circa 389 mq.

3.E.1 – PROPRIETA' – DATI CATASTALI – TRASCRIZIONI**a. Proprietà**

I terreni cui fa riferimento la presente perizia risultano di proprietà per la quota di 1/1 della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Marielli Giovanni del 07/06/2004, Repertorio 14351/6219.

I terreni nella configurazione attuale pervengono da frazionamenti di terreni con maggiori dimensioni, identificati catastalmente con Foglio 19, Mappali 151 e 153.

b. Dati Catastali

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	19	602			AREA URBANA	01 50		
INTESTATI								
1				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	19	603			AREA URBANA	02 39		
INTESTATI								
1				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				

c. Trascrizioni

A seguito delle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari è stato possibile ricostruire la storia dell'immobile in oggetto.

1. TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - ReP 9218 ReG 11846

Pubblico ufficiale Marielli Giovanni Repertorio 14351/6219 del 07/06/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

La Cooperativa EdilPula acquisisce i terreni identificati al Catasto Termini al Foglio 19 Mappale 151 e 153.



2. **ISCRIZIONE del 16/03/2005 - ReP 1572 ReG 9170**
Pubblico ufficiale Marielli Giovanni Repertorio 14675/6289 del 14/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
3. **ANNOTAZIONE del 28/12/2006 - ReP 8340 ReG 53326**
Pubblico ufficiale Marielli Giovanni Repertorio 15317/6446 del 22/12/2006
Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni
Trattasi di svincolo da iscrizione ipotecaria di un compendio immobiliare di cui fanno parte anche
i terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 Mappali 602 - 603;
4. **TRASCRIZIONE del 03/02/2016 - ReP 1966 ReG 2573**
Pubblico ufficiale UNEP – CORTE D'APPELLO Rep 25/2015 del 11/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.E.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un unico lotto di terreno costituito da due diverse particelle catastali attigue. Situato nella zona periferica del Comune di Pula, è accessibile e delimitato dalla via Alessandro Volta e il viale dei Fiori. Le due particelle sono da considerarsi dei terreni residui di un più grosso intervento di fabbricazione edilizia. Attualmente la particella 602 è utilizzata come strada che porta alla zona parcheggio (parte della particella 603) dei complessi residenziali adiacenti. Una parte di terreno della particella 603 è invece recintato, e versa in uno stato di semiabbandono.

3.E.3 –DATI P.R.G.

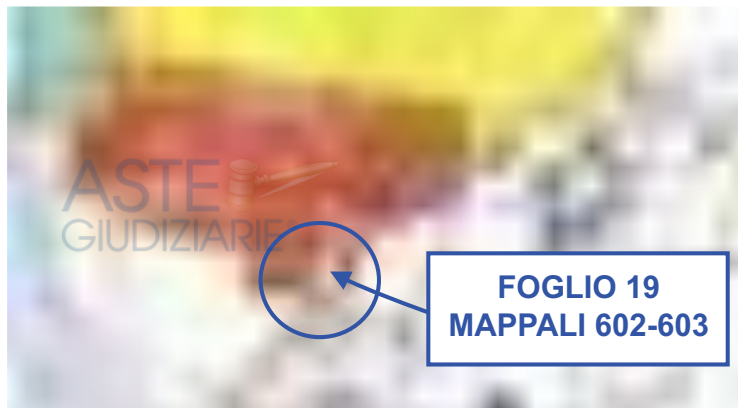
Secondo la zonizzazione dell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Pula, il lotto ricade in zona B di completamento residenziale, che individua le parti del territorio urbano ad uso prevalentemente residenziale che non necessita di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

3.E.4. CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO

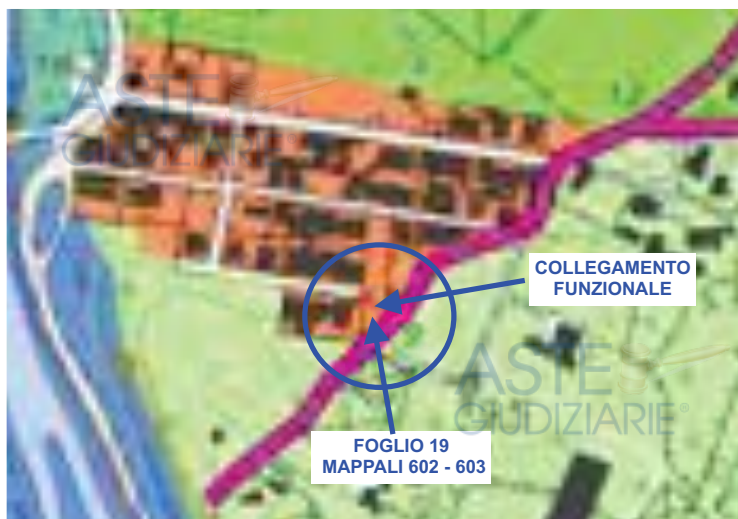
Prima di effettuare una valutazione è opportuno analizzare le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima. Secondo quanto riportato al Catasto Terreni, i due terreni costituenti il lotto hanno destinazione "Area Urbana". L'area urbana è un'area che non ha alcuna correlazione con altre unità immobiliari e quindi rappresenta un bene da iscriversi autonomamente in catasto quale lotto direttamente rappresentato nella mappa catastale. Inoltre, secondo la zonizzazione dell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Pula, il lotto ricade in zona B, di completamento residenziale, quindi con caratteristiche edificatorie. Questa caratterizzazione è piuttosto recente (il Piano Urbanistico Comunale è stato approvato nel Novembre del 2015). Fino ad allora vigeva il Piano di Fabbricazione, e le particelle 602 e 603 non ne facevano parte. Nella



planimetria del Piano di Fabbricazione si nota infatti l'area non campita (in rosso le aree appartenenti alla zona B).



Il Piano Urbanistico, entrato in vigore nel Novembre 2015, ingloba le due particelle nella zona B, uniformando il comparto, prevedendo la futura realizzazione del collegamento funzionale tra le vie Alessandro Volta e la via Valle dei Fiori (linea tratteggiata rossa), che allaccerà le due arterie rendendo migliore la viabilità delle lottizzazioni. Il collegamento "taglierà" le due particelle in oggetto.



Per quanto esposto, per la valutazione del bene immobiliare di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U., tenendo conto di:

- stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- condizioni di edificazione attuale e future, difficoltà nell'attuazione;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (possibilità di espropri per realizzazioni di collegamenti, etc.)

reputa di attribuire un valore pari a circa 1/3 del valore di mercato medio di un terreno edificabile nel Comune di Pula.

È stato riscontrata dalle indagini di mercato effettuate per terreni simili a quello in esame una valutazione di circa € 300/mq di superficie.

Considerata la consistenza dell'immobile calcolata in mq 389,00, il probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di consulenza è il seguente:

$$389,00 \text{ mq} \times € 100,00 = € 38.900,00$$

Ossia, in cifra **tonda € 39.000,00** (trentanovemila,00).

F. LOTTO N.6

3.F.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di piccole superfici di terreno risultanti da frazionamenti, allineamenti e aggiornamenti catastali di terreni sui quali la società Edilpula ha eseguito lavori edificazione di costruzioni edili.

Nello specifico

- **Terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 19 Mappali 860 – 861**

Le particelle 860 e 861 sono due piccole particelle di terreno, ciascuna di 7 mq, adiacenti ad un terreno sul quale è stata edificata una costruzione di tipo plurifamiliare, sita tra la Via dei Papaveri e la Via delle Mimose;

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
1	19	860			SEMINATIVO 1	00 07		Dominicale € 0,03	Agrario € 0,02
INTESTATI									
1	xxxxxxxxxxxx								

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
2	19	860			SEMINATIVO 1	00 07		Dominicale € 0,03	Agrario € 0,02
INTESTATI									
1	xxxxxxxxxxxx								

- **Terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 Mappale 1038**

Trattasi di una fascia di terreno, della consistenza di 45 mq, facente parte del terreno sul quale insiste il fabbricato di via Galileo Galilei angolo via Fermi (Lotto n.1), il quale deve essere ancora allineato ed aggiornato al Catasto Urbano.

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
1	19	1038			SEMINATIVO 1	00 45		Dominicale € 0,21	Agrario € 0,10
INTESTATI									
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx								

Terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 36 Mappale 464

Consiste in una piccola frazione di terreno di 6 mq adiacente ad un più grande lotto sul quale è stato edificato un edificio ad uso residenziale, situato nella via Dessì.

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
1	36	464			MANDORLETO 3	00 06		Dominicale € 0,02	Agrario € 0,01
INTESTATI									
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								

Terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 24 Mappali 2220 -2222:

sono due piccole aree di rispettivamente 2 mq e 15 mq, facenti parti del complesso residenziale sito in via Piave.

Catasto Terreni - Immobile sito nel Comune di Pula

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
1	24	2220			SEMINATIVO 1	00 02		Dominicale € 0,01	Agrario € 0,00
INTESTATI									
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Deduz	Reddito	
2	24	2222			SEMINATIVO 1	00 15		Dominicale € 0,07	Agrario € 0,03
INTESTATI									
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								

3.F.2 CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, in virtù della natura dei terreni e della loro conformazione, il sottoscritto ritiene di non attribuire nessun valore commerciale.

4. CONCLUSIONI

Per immediatezza della lettura, si riportano di seguito le valutazioni sommarie degli immobili di proprietà della

- A. **LOTTO N.1** – Fabbricato in corso di costruzione con 10 unità immobiliari ad uso residenziale e parcheggi interrati sito nella via Galileo Galilei, angolo via Enrico Fermi, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 19 Mappale 1039 Subalterni dal numero 1 al numero 27

€ 362.000,00

- B. **LOTTO N.2** – n. 2 unità immobiliari site in un complesso residenziale ubicato nella via Nazario Sauro n.30; distinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 35 Mappale 1563 Subalterno 13 e 17

Subalterno 13 (appartamento al piano terra e seminterrato) € 162.000,00

Subalterno 17 (appartamento al piano primo) € 103.000,00

- C. **LOTTO N.3** – Fabbricato ad uso residenziale sito nella via XXV Aprile n.3 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 Mappale 84 e Foglio 18 Mappale 84 Subalterno 2;

€ 125.000,00 (prezzo unitario 227,27 €/mq)

- D. **LOTTO N.4** - Terreno in zona industriale distinto al Catasto Terreni al Foglio 18 Mappali 225 – 291;

€ 80.000,00

- E. **LOTTO N.5** – Terreno in zona periferica del centro urbano, distinto al Catasto Terreni al foglio 19, Mappali 602 – 603;

€ 39.000,00

- F. **LOTTO N.6** – Frazioni di terreno situate nel centro abitato, identificate al Catasto Terreni al Foglio 19 Mappali 860 -861 – 1038; Foglio 24 Mappali 2220 – 2222; Foglio 36 Mappale 464

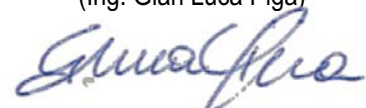
nessun valore commerciale

Tanto riferisce il sottoscritto, sulla base delle considerazioni della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, in evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Cagliari, lì 23 Dicembre 2019

Il Consulente Tecnico

(Ing. Gian Luca Piga)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

