



TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA

Presso la CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI



CONSULENZA TECNICA NEI PROCEDIMENTI

n° 209/210/211/212/2024 SIEP – 11/12/13/14/2024 P.G. – C.P.



VOLUME 1

Beni immobili in Pula (CA)



IL PROCURATORE GENERALE



Dott. Luigi Patronaggio



Amministratori Giudiziari



Dott. Pierpaolo Argiolas

Dott. Roberto Dessy



Dott. Alberto Picciau



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Giovanni Piga





1 Premessa - - - - -	5
2 Operazioni preliminari e acquisizione documentazione - - - - -	7
3 Descrizione degli immobili e rispettivo inquadramento urbanistico e catastale - - - - -	10
3.1 Fabbricato in Pula nella via Santa Croce n. 48, descrizione,- - - - -	10
Inquadramento urbanistico del fabbricato - - - - -	13
identificativo catastale del fabbricato - - - - -	14
Provenienza e formalità - - - - -	16
Criterio di stima e valutazione - - - - -	21
3.1.1 Lotto n. 1 - appartamento nella via Santa Croce 46/a e posto auto, descrizione,- - - - -	22
Identificativo catastale, - - - - -	27
Regolarità urbanistica - - - - -	28
Stato di occupazione - - - - -	29
Confini - - - - -	29
Consistenza - - - - -	29
Criterio di stima e valutazione- - - - -	30
3.1.2 Lotto n. 2 - appartamento con posto auto nella via Santa Croce n. 48, descrizione, - - - - -	31
Identificativo catastale, - - - - -	33
Regolarità urbanistica - - - - -	34
Stato di occupazione - - - - -	34
Confini - - - - -	34
Consistenza - - - - -	35
Criterio di stima e valutazione - - - - -	35





3.1.3 Lotto n. 3 - appartamento nella via Santa Croce n. 48, piano terra con cortile, descrizione	36
Identificativo catastale	38
Regolarità urbanistica	39
Stato di occupazione	39
Confini	39
Consistenza	39
Criterio di stima e valutazione	40



3.1.4 Lotto n. 4 - appartamento con posto auto nella via Santa Croce n. 48, descrizione,	41
Identificativo catastale	44
Regolarità urbanistica	45
Stato di occupazione	46
Consistenza	46
Confini	47
Criterio di stima e valutazione	47



Criterio di stima e valutazione dei lotti ----- 48



3.2 Fabbricato in Pula in via dei Mille n. 6/a, descrizione,	52
Inquadramento urbanistico-	54
identificativo catastale-	55
Provenienza e formalità	56



3.2.1 Lotto n. 5 - Sub 13 e sub 10 – appartamento nella via dei Mille 6/a e posto auto, descrizione,	59
Identificativo catastale,	63
Regolarità urbanistica	64
Stato di occupazione	64
Consistenza	64
Confini	65





Criterio di stima e valutazione ----- **65**

3.2.2 Lotto n. 6 - Sub 8 e sub 10 - appartamento nella via dei Mille

n. 6/a e posto auto, descrizione,----- **66**

Identificativo catastale,----- **70**

Regolarità urbanistica----- **70**

Stato di occupazione----- **71**

Consistenza----- **71**

Confini----- **71**



Criterio di stima e valutazione-----

3.2.3 Lotto n. 7 - Sub 12 – posto auto nella via dei Mille 6/a,

descrizione,----- **72**

Identificativo catastale,----- **72**

Regolarità urbanistica----- **73**

Stato di occupazione----- **73**

Consistenza----- **73**

Confini----- **73**



Criterio di stima e valutazione dei lotti----- **74**

4) Riepilogo Generale----- **76**

5) Conclusioni----- **77**

.....





Il sottoscritto Giovanni Piga, perito estimativo, con studio corrente in Cagliari nella Via Cugia 35, codice fiscale PGIGNN62E19B354H, domicilio digitale PEC giovanni.piga@arubapec.it,



- iscritto all'elenco nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari per la stima di immobili;



- iscritto con il n. 308 all'albo dei Periti ed Esperti per stime immobiliari tenuto dalla CCIAA di Cagliari;

- iscritto alla sezione degli Agenti Immobiliari della CCIAA di Cagliari REA 150508;



- collaboratore OMI dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma e Tecnoborsa - Banca d'Italia per la stima e l'andamento del mercato immobiliare,



veniva nominato in data 8 gennaio 2025 dai dottori commercialisti **Pierpaolo Argiolas, Roberto Dessy ed Alberto Picciau**, con studio in Cagliari, in qualità di Amministratori Giudiziari nei Procedimenti Penali n° 209/210/211/212/2024 SIEP – 11/12/13/14/2024 P.G. – C.P. della Procura della Repubblica di Cagliari presso la Corte d'Appello, C.T.U. per la stima di mercato dei beni immobili siti in Pula, Sestu, San Sperate ed Elmas oggetto di confisca nei citati procedimenti penali.



Si riporta che in data 3 luglio 2017 avevo proceduto al deposito della perizia di stima nell'ambito del procedimento penale e della misura di prevenzione n°8/2016 della Sezione Penale del Tribunale di Cagliari, avente ad oggetto immobili



in Pula ed in parte in Sestu indicati nella presente relazione tecnica, beni all'epoca sottoposti alla misura cautelare.

Conseguentemente alla confisca si rende necessario aggiornare le perizie con stime a prezzi di mercato attuale, inserendo anche i beni in Elmas e San Sperate, in quanto a suo tempo le valutazioni vennero determinate sui costi di costruzione coerentemente alle esigenze della procedura.

È inoltre opportuno aggiornare le visure ipocatastali.

Per tale motivo i committenti Dott. Pierpaolo Argiolas, Dott. Roberto Dessy e Dott. Alberto Picciau, hanno provveduto, previa istanza all'Ill.mo Procuratore Generale Dott. Luigi Patronaggio, a conferirmi l'incarico per aggiornare le perizie, a suo tempo formate, con:

- a) l'indicazione, lo stato e la consistenza dei singoli beni ovvero delle singole aziende, nonché i provvedimenti da adottare per la liberazione dei beni confiscati;*
- b) il presumibile valore di mercato dei beni;*
- c) gli eventuali diritti di terzi sui beni sequestrati.*

Rilevato che la consistenza del patrimonio immobiliare confiscato ricade su quattro Comuni della Città Metropolitana di Cagliari e precisamente Pula, Sestu, San Sperate ed Elmas si ritiene, per semplicità di esposizione e di lettura, di suddividere in due parti la relazione tecnica seguendo il principio della territorialità, perciò il fascicolo n. 1 analizzerà i beni in Pula ed il fascicolo n. 2 quelli in Sestu, San Sperate ed Elmas.

DOCUMENTAZIONE.

I nuovi sopralluoghi hanno avuto inizio, preventivamente, in data 30 dicembre 2024 congiuntamente agli amministratori giudiziali Dott. Pierpaolo Argiolas e Dott. Roberto Dessy al fine di verificare l'attuale stato degli immobili e successivamente in data 19 febbraio 2025 ho effettuato il primo sopralluogo, con scorta di documentazione, per verificare lo stato di conservazione interno ed aggiornare le fotografie. In tale occasione si è provveduto a far aprire e sostituire la serratura del portoncino d'ingresso dell'unità in via Santa Croce n. 46/a.

In studio, in ossequio all'incarico conferitomi, si è provveduto all'aggiornamento delle formalità relative agli immobili ed alle verifiche catastali con la richiesta delle nuove visure catastali.

Da tale attività si conferma che i beni immobili confiscati in Pula sono ubicati nel centro abitato e precisamente nella via Santa Croce e nella via dei Mille così come esposto nel sottostante elenco:

PULA - via Santa Croce

- 1- **Appartamento** su due livelli e precisamente piano terra e primo con accesso indipendente dalla via Santa Croce civico n. 46/a;
- 2- **Appartamento** al piano terra con annesso posto auto, con accesso dal cortile interno al fabbricato sito nella via Santa Croce civico n. 48 ed il posto auto dal civico n. 46/b;



3- **Appartamento** al piano terra con posto auto ubicato nel cortile privato, entrambi con accesso dal cortile interno al fabbricato sito nella via Santa Croce civico n. 48;



4- **Appartamento** al piano primo, con accesso dal cortile interno al fabbricato nella via Santa Croce civico n. 48;



5- **due posti auto scoperti** ubicati nel cortile interno al fabbricato con accesso dal civico n. 48.



PULA - via dei Mille

1 -**Appartamento** al piano terra nella via dei Mille n. 6a, con ingresso dal vano scala condominiale del fabbricato;



2 -**Appartamento** al piano primo nella via dei Mille n. 6a, con ingresso dal vano scala condominiale del fabbricato;



3- **Tre posti auto** nel piano interrato del fabbricato di via dei Mille con accesso dallo scivolo carrabile sito al civico n. 6.



Nella formazione dei lotti si ritiene opportuno accorpate i due posti auto scoperti di via Santa Croce alle unità abitative che ne sono prive ed ugualmente per due dei tre posti auto della via dei Mille a ciascuna unità abitativa; quindi, farà parte ciascuno di essi nella formazione dei lotti che ne sono sprovvisti.



Detti immobili sono meglio identificati e descritti, anche con supporti fotografici, nei paragrafi che seguono iniziando con le unità site nella via Santa Croce e concludendo con le unità site nella via dei Mille.

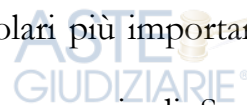




Pula è un Comune della Sardegna che ricade nella città metropolitana di Cagliari ed è situato a sud-ovest del capoluogo da cui dista 30 Km e si raggiunge percorrendo la S.S. 195.



Fondata nel periodo medievale e sviluppatasi nel XVIII secolo, è famosa per il sito archeologico di Nora, risalente al periodo fenicio e romano e per la chiesa di Sant'Efisio dove si svolge una delle feste popolari più importanti della Sardegna con il tradizionale rito del pellegrinaggio in onore proprio di Sant'Efisio. Si tiene a maggio con partenza dal centro cittadino di Cagliari con arrivo alla predetta chiesa di Sant'Efisio.



Grazie alle sue spiagge, per lo più estese nella fascia di Santa Margherita di Pula è diventata un'importante meta turistica sviluppando una importante e costante crescita demografica assestandosi ad oltre 7.100 abitanti.



La nuova economia a vocazione turistica non ha alterato le attività produttive ortofrutticole preesistenti e caratteristiche della zona.

Tra le strutture alberghiere risalta l'importante resort Forte Village meta di turisti internazionali e teatro di importanti manifestazioni culturali, sportive e di spettacolo.



Le vie Santa Croce e dei Mille ricadono in zona residenziale e sono vicine alla centrale piazza del Popolo, che si raggiunge facilmente a piedi, fulcro della vita diurna e notturna di Pula da cui parta l'area commerciale dove si trovano la maggior parte dei negozi e bar e ristoranti.





3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RISPETTIVO



INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Da una attenta analisi dei documenti agli atti e dalle diverse indagini che ho effettuato si evince che gli immobili oggetto di consulenza sono stati edificati su distinte aree situate nel centro abitato del Comune di Pula e precisamente:



3.1 Fabbricato nella via Santa Croce n. 48. Descrizione



Si tratta di fabbricato plurifamiliare ad uso di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, posto in aderenza ad altri stabili, con piazzale interno dove si trova l'accesso di quattro unità abitative e oltre a tre posti auto (foto n. 1-2-3).



Il fabbricato è recente ed è stato costruito presumibilmente con fondazione di tipo continuo e struttura portante in muratura muroblocco di laterizio dello spessore di cm. 30 ca. e tramezzature interne in mattoni di laterizio forati. Il solaio del piano intermedio e quello inclinato di copertura dovrebbero essere stati realizzati in travetti bausta con fondello in poliestere espanso e pignatte in poliestere espanso di tipo boveda; le falde di copertura sono ricoperte di tegole di laterizio e probabilmente rifinite con guaina bituminosa e con un manto di isolamento. Le pareti di prospetto sono intonacate e tinteggiate ed in parte sono rifinite con pietrame a vista. Il piazzale condominiale ed i cortili appaiono ricoperti da piastrelle e sono protetti da cancelli carrabili scorrevoli in ferro gradevoli alla vista di chi gli osserva.





Foto n. 1 prospetto sulla via Santa Croce



Foto n. 2 prospetto civico 46a

Foto n. 3 accesso e area comune civico 48

Si riporta che l'interno delle unità è da ultimare e lo stato di avanzamento dei lavori è paritetico in tutti gli appartamenti, nello specifico le unità sono prive degli infissi interni e di alcuni sanitari e rubinetterie nei bagni ed appaiono da completare gli impianti elettrico, TV, telefonico, citofonico mentre l'impianto di climatizzazione si limita alla sola predisposizione. Pertanto, nell'esposizione delle singole unità si descriveranno gli spazi interni e, con maggiori particolari, le loro attuali situazioni (foto n. 4 e 7).





In tutte le unità le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti ed i rivestimenti sono ricoperti da piastrelle in gres; gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera e dotati di persiana esterna di protezione (foto n. 5-6-7). I portoncini d'ingresso sono del tipo rinforzato e tre sono con luce passante (foto n. 8).



Quanto finora eseguito appare in buono stato di conservazione ma carente della manutenzione ordinaria.



Maggiori dettagli e, indicativamente, i costi per l'ultimazione dei lavori saranno riportati nella descrizione dei singoli lotti e nella determinazione dei valori.



Foto n. 4 predisposizione impianti



Foto n. 5 appartamento Tipo



Foto n. 6 appartamento Tipo



Foto n. 7 Bagno Tipo





Foto n. 8 accessi piano T e scale piano 1 Foto n. 9 accesso pedonale e parcheggi

Inquadramento urbanistico del fabbricato

Quanto finora costruito è stato realizzato in forza della pratica **SUAP** presentata in data **17/04/2012**, codice univoco n. **140**, prot. n. **7807** del **18/04/2012**, codice univoco nazionale **03418340927-17042012-0000.SUAP**, avente come oggetto la *realizzazione di un fabbricato plurifamiliare nella via S. Croce sul lotto distinto nel catasto terreni al foglio 24 mappale 915*, che si allega alla presente relazione con il numero “1” e le tre tavole con i numeri e lettere “1a - 1b - 1c”.

Si osserva che i previsti termini risultano oramai decaduti e non risulta alcuna comunicazione di fine lavori parziale, in ogni caso la parte compiuta rimane legittimata e resta fuori la parte incompiuta. Ne consegue che per le opere non completate sarà necessario dotarsi di nuovo titolo edilizio, che potrà essere presentato anche in autonomia, concludendo con la comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

L'entità dei lavori per completare le unità ed eventuali difformità riscontrate saranno esposti nella descrizione dei singoli lotti.



Identificativo catastale del fabbricato



Il fabbricato risulta regolarmente censito all’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati al **Foglio 24**, **particella 3349**, ed i beni da stimare sono individuati con i subalterni 1 – 2 – 3 – 5 – 6 -8 come da elenco subalterni ed elaborato planimetrico che si allega alla presente relazione con il numero “2” e qui entrambi parzialmente rappresentati ed associati per lotto sotto i colori azzurro, ocra, rosso e verde.



I subalterni 9 e 10 sono beni comuni non censibili e sono rispettivamente le scale di accesso al piano primo ed il camminamento pedonale e carrabile del civico n. 48.



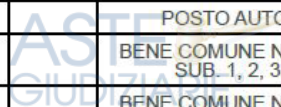
I subalterni dei singoli lotti saranno rispettivamente riportati nella descrizione degli stessi.

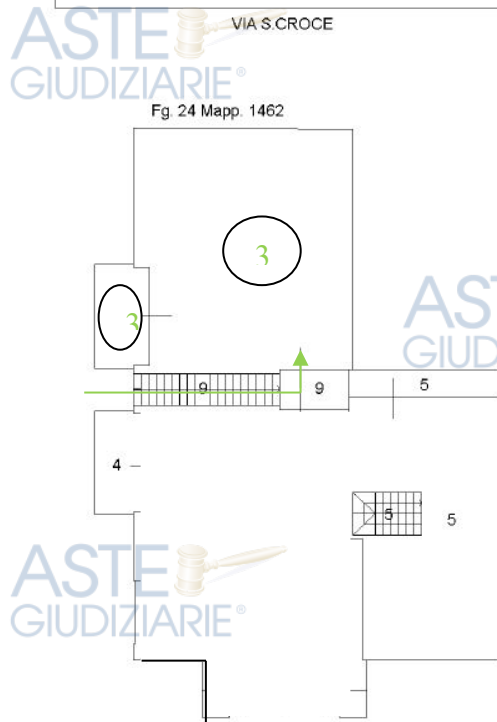
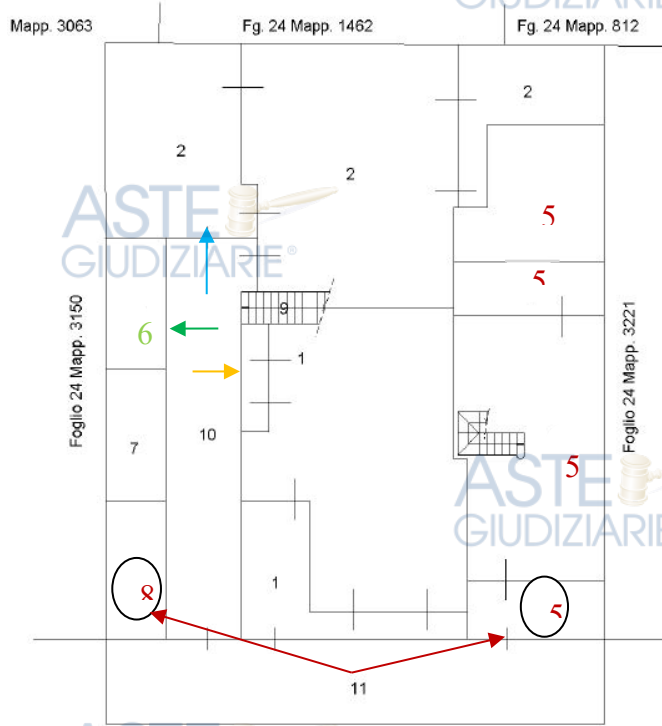


I subalterni dei singoli lotti saranno rispettivamente riportati nella descrizione degli stessi.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PULA		24	3349	157081	01/08/2013

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA SANTA CROCE	48	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	VIA SANTA CROCE	48				ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	VIA SANTA CROCE	48	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	VIA SANTA CROCE	48				
5	VIA SANTA CROCE	48	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	VIA SANTA CROCE	48	T			POSTO AUTO SCOPERTO
7	VIA SANTA CROCE	48				
8	VIA SANTA CROCE	48	T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	VIA SANTA CROCE	48	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
10	VIA SANTA CROCE	48	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
11	VIA SANTA CROCE	48	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8







Provenienza e formalità



Provenienza del bene

Tutte le unità immobiliari sono pervenute all'“ERARIO DI STATO” per giusti e legittimi titoli e precisamente:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



Titoli che allego alla presente relazione rispettivamente sotto i numeri “3” e “4”.





Formalità

Dall'ispezione telematica aggiornata al 10 giugno 2025, estratta dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Provincia di Cagliari, per nominativo [REDACTED] non risultano omonimi e sono emerse 9 (*nove*) formalità e precisamente una trascrizione a favore relativa all'acquisto originario a favore della [REDACTED] e 7 (*sette*) contro tra cui 2 (*due*) relative alla sentenza di confisca già sopra esposte e un iscrizione contro che ricade nel ventennio, con quattro annotazioni, elenco che allego alla presente relazione sotto il numero "5".

1 ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2013 (allegato n. 6)

Registro Particolare 1215 Registro Generale 10667

[REDACTED]

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



1.1 ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2013 (allegato n. 7)

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



1.2 ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2013 (allegato n. 8)

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





1.3 ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2013 (allegato n. 9)



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1



Immobile n. 2





1.4 ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2013 (allegato n. 10)

[Redacted text block]



Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1



[Redacted text block]



Immobile n. 2



[Redacted text block]

Immobile n. 3



[Redacted text block]

Immobile n. 4



[Redacted text block]





Immobile n. 5

[REDACTED]



Immobile n. 6

[REDACTED]



Immobile n. 7

[REDACTED]



Immobile n. 8

[REDACTED]



Immobile n. 9

[REDACTED]



Sezione D

Si evidenzia che gli immobili descritti al quadro B dell'allegato n. 14 sono stati edificati sull'appezzamento di terreno sito in Comune di Pula, già censito al catasto dei terreni al foglio 24 mappale 915.



Criterio di stima e valutazione

Considerato che i quattro lotti ricadono nello stesso fabbricato si ritiene opportuno adottare il medesimo criterio di stima che sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i quattro lotti.





3.1.1 Lotto n. 1 sub 5 e sub 8 - appartamento nella via Santa Croce n. 46/a e posto auto, descrizione.



Il lotto è costituito da un appartamento con ingresso indipendente e articolato su due livelli fuori terra con corte interna e da un posto auto ubicato nel cortile comune alle altre unità con accesso dal n. 48.



Appartamento



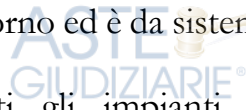
Si accede dal cancello pedonale posto sulla via Santa Croce n. 46/a e si attraversa un piccolo cortile che conduce alla porta del soggiorno (foto n. 2-10).

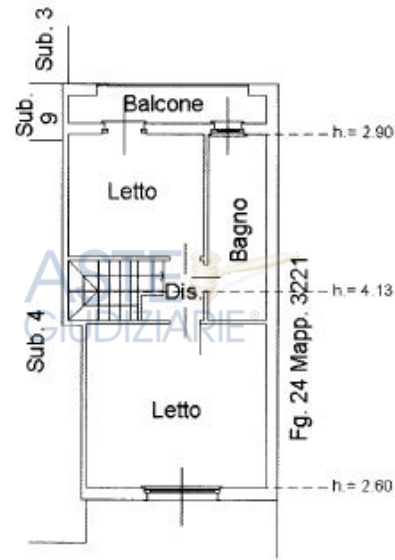


Gli spazi interni sono distribuiti al piano terra da ingresso sul soggiorno, la cucina, un servizio igienico, un ripostiglio ed un cortile interno parzialmente coperto (foto n. 11-12-13-14-15-16-17); nel soggiorno si trovano le scale in muratura, ancora da ultimare, che conducono al piano primo che consta di due vani letto, il secondo servizio igienico ed un balcone interno (foto n. 11-18-19-20-21-22-23-24) ed il tutto è meglio rappresentato nella mappa a pagina 23.



L'appartamento internamente è da ultimare in quanto è privo di alcuni sanitari nei bagni e della rubinetteria, degli infissi interni; il portoncino d'ingresso è poggiato sul soggiorno ed è da sistemare nell'apposito alloggio (foto n. 25) e sono da completare tutti gli impianti, tra cui l'elettrico, TV, citofonico e di condizionamento. Anche la scala interna è priva delle rifiniture. Lo stato generale è sano ma carente di manutenzione ordinaria e si segnalano alcune lesioni nelle pareti del piano primo (foto n. 26-27). I lavori sono meglio descritti nella parte dedicata al calcolo approssimativo dei lavori stessi.





Rappresentazione grafica degli spazi interni

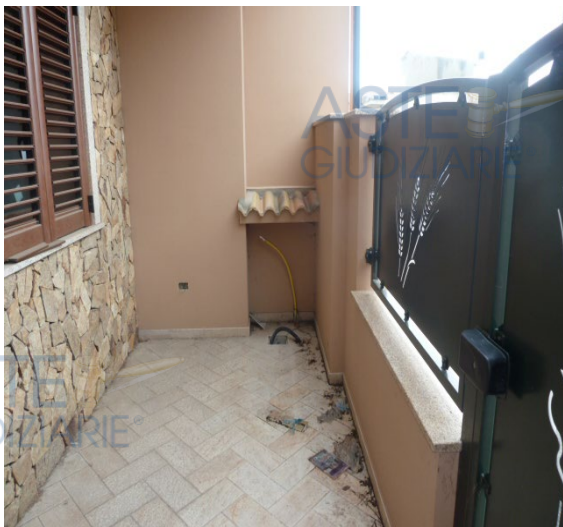


Foto n. 10 cortile interno lato strada



Foto n. 11 prospetto interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 12 soggiorno e scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 13 cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14 bagno piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 15 corte interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 16 corte interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 17 loggiato interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 18 scale interne

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 19 scale interne

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 20 vano matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 21 vano singolo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 22 bagno piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 23 bagno piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 25

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 24 antebagno e ripostiglio piano T



Foto n. 25 portoncino ingresso da montare



Foto n. 26 lesione bagno piano 1



Foto n. 27 lesione prospiciente bagno piano 1

Posto auto

Richiamando quanto sopra esposto questo lotto è costituito anche da un posto auto situato nel piazzale interno e si ritiene più pratico abbinare all'unità abitativa il primo posto auto ovvero quello posizionato sul lato sinistro di chi accede dalla via Santa Croce n. 48 così come indicato nelle [foto n. 28 e 29](#).

Si osserva che il posto auto non è tracciato e per l'individuazione dello stesso si fa riferimento alle misure catastali ed all'elaborato planimetrico.

Il cancello è ad apertura scorrevole e sprovvisto di impianto di automatismo.



Foto n. 28 posto auto



Foto n. 29 posto auto

Identificativo catastale

Le unità sono regolarmente censite all'Agencia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati rispettivamente con i seguenti dati identificativi:

- **Foglio 24, particella 3349 subalterno 5**, categoria A/3 classe 5, consistenza vani 5,5, dati di superficie Totale mq. 114, Totale escluse aree scoperte mq. 105, rendita catastale euro 326,66, Indirizzo via Santa Croce 48 Piani T-1, l'appartamento;

- **Foglio 24, particella 3349 subalterno 8**, categoria C/6 classe 1, consistenza mq 11, dati di superficie totale mq. 11, rendita catastale euro 22,16, Indirizzo via Santa Croce 48 Piano T, il posto auto.

Le unità immobiliari sono esattamente individuate con i dati catastali qui riportati, nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie depositate in catasto che allego alla presente relazione sotto i numeri "2", "11" immobili n. 4 e 6, "12" e

“13” e sono in conformità allo stato di fatto dell'unità immobiliare stessa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La ditta intestataria ERARIO DELLO STATO è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Regolarità urbanistica

Richiamando quanto esposto a pagina 13, si rimarca che l'unità abitativa è da ultimare e pertanto è necessaria una nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e conseguente comunicazione di fine lavori e successiva agibilità.

Si segnala la presenza di difformità e precisamente:

Piano terra – la bucatiera per la porta d'ingresso è di mt. 2,11 x 0,92 quindi di dimensioni inferiori rispetto al progetto che prevedeva l'altezza di mt. 2,30 e conseguentemente ne varia anche il prospetto.

Piano primo – dai rilievi effettuati si riporta che le altezze al colmo sono in linea alle quote indicate nelle sezioni allegate al progetto mentre le altezze minime sono più alte così come esposto qui di seguito:

dati di sezione X – X: H/min. m. 2,50 - H/max m. 3,81 – H/colmo m. 4,13

Vano letto fronte strada:

dati di rilievo: H/min. m. 2,60 - H/max m. 3,85 – H/colmo m. 4,10

Vano letto interno:

dati di rilievo: H/min. m. 2,89 - H/max m. 3,85 – H/colmo m. 4,10

ciò determina la differenza di pendenza delle falde che eccedono la tolleranza accettata del 2%.

Le variazioni interne e di prospetto sono sanabili mentre in riferimento alle altezze minime si è atteso il “Piano Casa” Sardegna, basato sulla L.R. n. 18/2025, entrata in vigore il 17 giugno 2025, noto anche come “Salva Casa Sardegna” che recepisce e applica le disposizioni nazionali del “Salva Casa”, ma è stato oggetto di impugnazione da parte del Governo. Tale piano prevede nelle zone urbanistiche B e C un aumento volumetrico per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30% del volume urbanistico esistente fino a un massimo 180 metri cubi.

Orbene, per quanto sopra esposto non è possibile esprimere un ulteriore parere, oltre a quello di insanabilità si ritiene, pertanto, vantaggioso attendere l'approvazione del nuovo piano “Salva Casa Sardegna” prima di presentare ogni nuova pratica edilizia per la regolarità della difformità. Tuttavia, per colmare l'altezza interna la stessa si potrebbe abbassare posizionando un controsoffitto in cartongesso

Stato di occupazione

L'unità è libera

Confini

L'unità abitativa confina con la via Santa Croce e proprietà stessa ditta per due lati; il posto auto confina con la via Santa Croce, proprietà condominiale e proprietà ████████ o aventi causa



Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata si quoterà la superficie lorda che comprende le murature perimetrali, la percentuale dei balconi/verande e dell'area cortilizia esterna e del posto auto così come rappresentato nella sottostante tabella

UNITA' SUB 5 e 8	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie lorda	98	1	98
Veranda e loggiato	14,50	0,4	5,8
Cortile fronte strada	9	0,2	1,8
Cortile interno	25	0,3	7,5
Posto auto	11	0,2	2,2
SUPERFICIE COMMERCIALE		Arrotondamento - 0,30	115,30 115,00

Criterio di stima e valutazione

Richiamando quanto esposto a pagina 21 siccome i quattro lotti fanno parte dello stesso fabbricato verrà applicato il medesimo criterio di stima e sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i quattro lotti.

Tuttavia, si riporta che tale lotto, rispetto agli altri tre, necessita anche dell'ultimazione della scala; dell'ultimazione anche del secondo bagno; del posizionamento del portoncino e della fornitura di sei porte interne.



3.1.2 Lotto n. 2 - appartamento nella via Santa Croce n. 48 piano terra, descrizione,

Si tratta di un appartamento con piccolo parcheggio nel cortile privato interno al lotto.

Si accede dal cancello che si trova sulla via Santa Croce n. 48 e si attraversa il cortile comune fino al raggiungimento di una piccola area pertinenziale all'appartamento antistante il portoncino che conduce al soggiorno (foto n.3-8).

Gli spazi interni sono distribuiti come segue: ingresso sul soggiorno con punto di cottura, due vani letto, un bagno, una piccola veranda coperta che comunica con il cortile, parzialmente coperto, e dotato di accesso indipendente per permettere l'accesso a piccoli automezzi (foto n. 24-25-26-27-28-29-30-31), il tutto è meglio rappresentato nella mappa a pagina 32.

L'appartamento internamente è da ultimare in quanto il bagno è privo di parte dei sanitari e della rubinetteria, degli infissi interni e sono da completare tutti gli impianti, tra cui l'elettrico, TV e condizionamento.

Si riporta che il portoncino blindato è privo del vetro centrale che permette la luce passante (foto n. 24).

I lavori per l'ultimazione sono meglio descritti nella parte dedicata alla valutazione del bene.





Rappresentazione grafica degli spazi interni



Foto n. 24 accesso e veranda



Foto n. 25 accesso automezzi



Foto n. 26 soggiorno



Foto n. 27 vano letto 1



Foto n. 28 vano letto 2



Foto n. 29 bagno



Foto n. 30 parcheggio interno



Foto n. 31 parcheggio interno

Identificativo catastale

L'unità è regolarmente censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati rispettivamente al Foglio 24, particella 3349 subalterno 1, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 4,4, dati di superficie Totale mq. 81, Totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita catastale euro 237,57, Indirizzo via Santa Croce 48 Piano T.

L'unità immobiliare è esattamente individuata con i dati catastali qui riportati, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria depositata in catasto che allego alla

presente relazione sotto i numeri "2", "4" immobile n. 1 e "14" e sono in conformità dello stato di fatto dell'unità immobiliare stessa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La ditta intestataria ERARIO DELLO STATO è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Regolarità urbanistica ed eventuali abusi o difformità:

Richiamando quanto sopra esposto a pagina 13, si rimarca che l'unità abitativa è da ultimare e pertanto è necessaria una nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e conseguente comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

Si segnala che la bucatina della porta d'ingresso è di mt. 2,11 x 0,92 quindi di dimensioni inferiori rispetto al progetto che prevedeva l'altezza di mt. 2,30 e conseguentemente ne varia anche il prospetto ed è necessario provvedere ad un accertamento di conformità e conseguentemente alla nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e conseguente comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

Stato di occupazione

L'unità è libera

Confini

L'appartamento confina con la via Santa Croce, proprietà stessa ditta e piazzale comune.



Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata si quoterà la superficie lorda che comprende le murature perimetrali, la percentuale dei balconi/verande e dell'area cortilizia esterna così come rappresentato nella successiva tabella

UNITA' SUB 1	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie lorda	66	1	66
Superficie loggiato	5	0,4	2
Cortile/parcheggio	22	0,3	6,6
SUPERFICIE COMMERCIALE		Arrotondamento + 0,40	74,60 75,00

Criterio di stima e valutazione

Richiamando quanto esposto a pagina 21 siccome i quattro lotti fanno parte dello stesso fabbricato verrà applicato il medesimo criterio di stima e sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i quattro lotti.



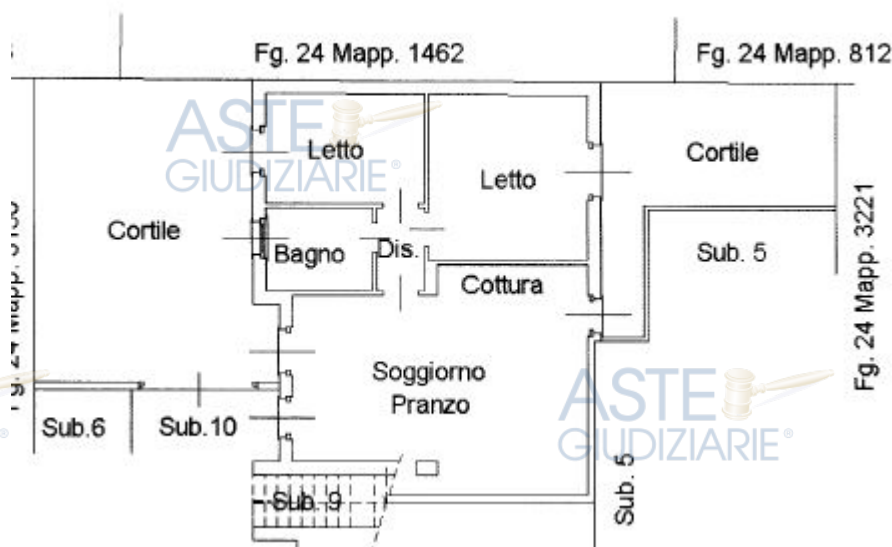


3.1.3 Lotto n. 3 - appartamento nella via Santa Croce n. 48 piano terra con cortile, descrizione

Si tratta di un appartamento con parcheggio nel cortile privato interno al lotto. Si accede dal cancello sulla via Santa Croce n. 48 e si attraversa il cortile comune fino al raggiungimento del portoncino di accesso che conduce al soggiorno (foto n. 3-8).

Gli spazi interni sono distribuiti da ingresso sul soggiorno con punto di cottura, due vani letto, il bagno, un cortile interno e un cortile sul prospetto principale dotato di accesso carrabile (foto n.32-33-34-35-36-37-38-39), il tutto è meglio rappresentato nella mappa sottostante

L'appartamento internamente è da ultimare in quanto il bagno è privo di parte dei sanitari e della rubinetteria, degli infissi interni e sono da completare tutti gli impianti, tra cui l'elettrico, TV e condizionamento. Detti lavori sono meglio descritti nella parte dedicata alla valutazione del bene.



Rappresentazione grafica degli spazi interni

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 32 ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 33 soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 34 Vano matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 35 vano letto singolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

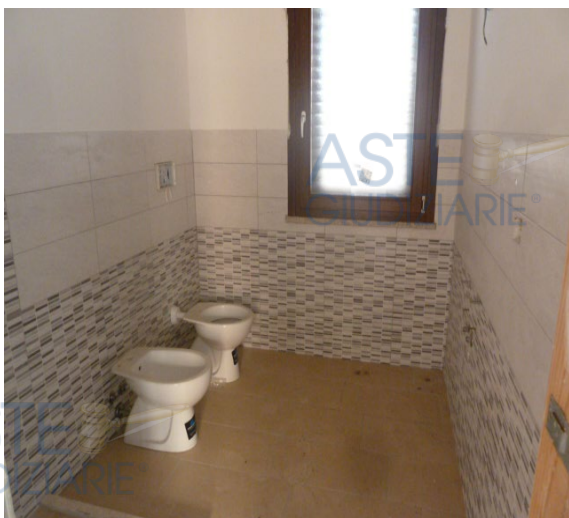


Foto n. 36 bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 37 cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 37

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 38 *accesso cortile principale*



Foto n. 39 *cortile principale*

Identificativo catastale

L'unità è regolarmente censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati rispettivamente al **Foglio 24, particella 3349 subalterno 2, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 4,0, dati di superficie Totale mq. 81, Totale escluse aree scoperte mq. 75, rendita catastale euro 237,57, Indirizzo via Santa Croce 48 Piano T.**

L'unità immobiliare è esattamente individuata con i dati catastali qui riportati, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria depositata in catasto che allego alla presente relazione sotto i numeri "2", "4" **immobile n. 2 e "15"** ed è in conformità dello stato di fatto dell'unità immobiliare stessa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La ditta intestataria ERARIO DELLO STATO è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.



Regolarità urbanistica ed eventuali abusi o difformità:

Richiamando quanto sopra esposto, si rimarca che l'unità abitativa è da ultimare e pertanto è necessaria una nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e conseguente comunicazione di fine lavori e l'agibilità.



Stato di occupazione

L'unità è attualmente libera



Confini

Il locale confina con proprietà stessa ditta per tre lati.



Consistenza

Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata si quoterà la superficie lorda che comprende le murature perimetrali, la percentuale dei balconi/verande e dell'area cortilizia esterna così come rappresentato nella



successiva tabella



UNITA' SUB 1	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie lorda	79	1	79
Cortile interno	18	0,3	5,4
Cortile/parcheggio	30	0,2	6
SUPERFICIE COMMERCIALE		Arrotondamento - 0,40	90,40 90,00





Criterio di stima e valutazione



Richiamando quanto esposto a pagina 21 siccome i quattro lotti fanno parte dello stesso fabbricato verrà applicato il medesimo criterio di stima e sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i quattro lotti.





3.1.4 Lotto n. 4 sub 3 e sub 6 - appartamento con posto auto nella via Santa Croce n. 48, descrizione.

Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano primo e da un posto auto nel cortile comune.

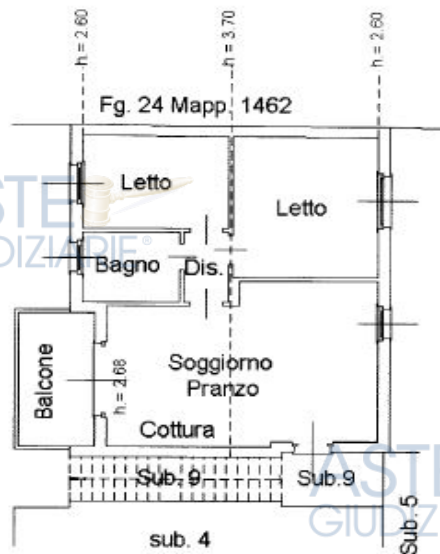
Appartamento

Si accede dal cancello sulla via Santa Croce n. 48 e si attraversa il cortile comune fino alle scale che conducono alla porta di accesso (foto n.3-8).

Gli spazi interni sono distribuiti da ingresso sul soggiorno, due vani letto, la cucina, un servizio igienico ed un ampio balcone coperto (foto n. 40-41-42-43-44-45- 46-47-48-49-50-51) il tutto è meglio rappresentato nella mappa a pagina 42.

L'appartamento internamente è da ultimare in quanto è privo di parte dei sanitari nei bagni e della rubinetteria, degli infissi interni; e sono da completare tutti gli impianti tra cui l'elettrico, TV e condizionamento.

Detti lavori sono descritti nella parte dedicata alla valutazione del bene.



Rappresentazione grafica degli spazi interni



Foto n. 40 scale di accesso



Foto n. 41 scale di accesso



Foto n. 42 soggiorno



Foto n. 43 soggiorno



Foto n. 44 soggiorno



Foto n. 45 zona notte

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 46 vano letto singolo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 47 bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

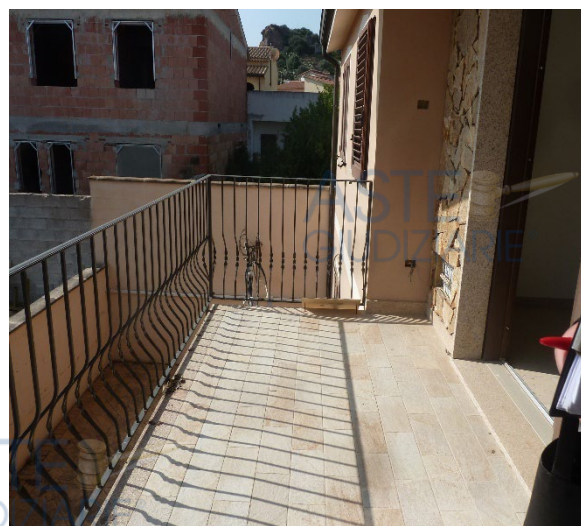


Foto n. 48 balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

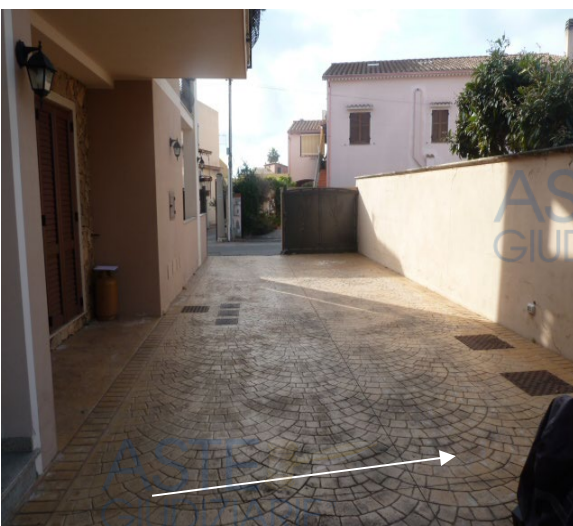


Foto n. 49 posto auto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 50 lesioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 51 lesioni



Richiamando quanto sopra esposto questo lotto è formato dall'unità immobiliare abitativa e da un posto auto situato nel piazzale interno al numero 48 e precisamente, per comodità di accessi, si ritiene più pratico abbinare l'ultimo posto auto posizionato sul lato sinistro di chi accede dal cancello posto sulla via Santa Croce come indicato nella [foto n. 49](#).



Si osserva che il cancello è ad apertura scorrevole e predisposto per l'impianto di automatismo, mentre il posto auto non è tracciato e per l'individuazione dello stesso si fa affidamento alle misure catastali e all'elaborato planimetrico.



Identificativo catastale



Le unità sono regolarmente censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati rispettivamente con i seguenti dati identificativi:



- Foglio 24, particella 3349 subalterno 3, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 3,5, dati di superficie Totale mq. 72, Totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita catastale € 207,87, Indirizzo via Santa Croce 48 Piano T;



- Foglio 24, particella 3349 subalterno 6, categoria C/6 classe 1, consistenza mq 11, dati di superficie totale mq. 11, rendita catastale € 22,16, Indirizzo via Santa Croce 48 Piano T, il posto auto.



Le unità immobiliari sono esattamente individuate con i dati catastali qui riportati, nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie depositate in catasto che



allego alla presente relazione sotto i numeri "2", "3" immobili n. 3 e 5, "16" e "17" e sono in conformità dello stato di fatto dell'unità immobiliare stessa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La ditta intestataria ERARIO DELLO STATO è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Regolarità urbanistica ed eventuali abusi o difformità:

Richiamando quanto sopra esposto, si rimarca che l'unità abitativa è da ultimare e pertanto è necessaria una nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e conseguente comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

Si segnalano alcune difformità e precisamente:

Piano primo– dai rilievi effettuati si riporta che le altezze al colmo sono in linea alle quote indicate nelle sezioni allegate al progetto mentre le altezze minime sono più alte così come esposto qui di seguito:

dati di sezione X – X: H/min. m. 2,50 - H/max m. 3,81 – H/colmo m. 4,13

dati di sezione Y– Y: H/min. m. 2,50 - H/max m. 3,14 – H/colmo m. 3,70

Altezza interna:

dati di rilievo: H/min. m. 2,597 – H/colmo m. 3,676

ciò determina la differenza di pendenza delle falde che eccedono la tolleranza accettata del 2%.

Le variazioni interne e di prospetto sono sanabili mentre in riferimento alle altezze minime si è atteso il "Piano Casa" Sardegna, basato sulla L.R. n. 18/2025,

entrata in vigore il 17 giugno 2025, noto anche come “Salva Casa Sardegna” che recepisce e applica le disposizioni nazionali del “Salva Casa”, ma è stato oggetto di impugnazione da parte del Governo. Tale piano prevede nelle zone urbanistiche B e C un aumento volumetrico per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30% del volume urbanistico esistente fino a un massimo 180 metri cubi.

Orbene, per quanto sopra esposto non è possibile esprimere un ulteriore parere oltre a quello di insanabilità si ritiene, pertanto, utile attendere l’approvazione del nuovo piano “Salva Casa Sardegna” prima di presentare ogni nuova pratica edilizia. Tuttavia, per colmare l’altezza interna la stessa si potrebbe abbassare posizionando un controsoffitto in cartongesso

Stato di occupazione

L’unità è attualmente libera

Consistenza

Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata si quoterà la superficie lorda che comprende le murature perimetrali, la percentuale dei balconi/verande e del posto auto così come rappresentato nella successiva tabella

UNITA' SUB 5 e 8	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie lorda	73	1	73
Superficie verande	7,5	0,4	3
Posto auto	11	0,2	2,2
SUPERFICIE COMMERCIALE		Arrotondamento - 0,20	78,20 78,00



L'unità abitativa confina con proprietà stessa ditta per tre lati, il posto auto confina con proprietà stessa ditta, proprietà condominiale e proprietà [REDACTED] o aventi causa.



Criterio di stima e valutazione

Richiamando quanto esposto a pagina 21 siccome i quattro lotti fanno parte dello stesso fabbricato verrà applicato il medesimo criterio di stima e sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i quattro lotti.





CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI LOTTI



Il criterio di stima che adotterò si avvarrà principalmente di quello sintetico comparativo che tiene conto dei valori di mercato di immobili simili, sia per dimensioni, caratteristiche e zona, esaminando anche eventuali vendite per pubblico incanto.



Farò riferimento pure ai prezzi dell'OMI – Agenzia delle Entrate riferiti al I°



semestre 2025



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: PULA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	4,8	6	L



Tuttavia, questi due elementi di valutazione si utilizzano principalmente per immobili che vengono trattati nel libero mercato mentre gli stimandi lotti ricadono in una vendita competitiva che a volte limita il bacino di potenziali acquirenti in quanto non disposti ad acquistare beni immessi sul mercato derivanti da tali situazioni; pertanto, si ritiene opportuno considerare anche questo aspetto.



Per quanto si tratti di lotti ubicati in un Comune a vocazione turistica si ritiene importante evidenziare anche il prelievo fiscale che grava sugli stessi perché potrebbe dirottare gli investitori verso altri mercati e perciò viene comperata essenzialmente la prima casa, però, l'incremento della richiesta delle locazioni



giuridiche attualmente contiene il predetto prelievo fiscale mantenendo, in taluni casi, un interesse anche per tali investimenti. Un ulteriore elemento, non secondario, è il difficile accesso al credito che limita questa tipologia di investimento.

I valori che applicherò terranno conto di tutti gli elementi sia positivi che negativi di ciascun lotto quali la posizione, la privatezza e per il lotto n. 1 anche l'indipendenza.

Detti principi mi suggeriscono di valutare con giudizio e maggior attenzione al fine di non danneggiare la procedura e sarà anche la ultratrentennale esperienza in materia di estimo ad indirizzarmi al *più probabile valore di mercato* dei beni.

Pertanto, si ritengono equi i seguenti valori:

Lotto n.1

Valore commerciale dell'unità euro 1.700,00 mq/comm.le.

Spese indicativamente da sostenere, a corpo, per l'ultimazione di lavori derivanti da ultimazione delle scale € 1.800,00; posizionamento portoncino € 400,00; ultimazione bagno piano terra e bagno piano primo € 4.000,00; fornitura e montaggio sei porte interne € 3.600,00; impianto elettrico € 4.000,00; una pompa di calore da 12.000 BTU e due pompe di calore da 9.000 BTU € 3.200,00; tinteggiatura totale con stuccature ove occorrenti € 3.000,00; ulteriori spese varie non contemplabili € 2.000,00, il tutto per complessivi euro 22.000,00 oltre ad euro 8.000,00 per pratica edilizia di ultimazione e onorario del professionista per il totale complessivo di euro 30.000,00



Conteggio: $115 \times 1.700,00 =$ euro **195.500,00**

Spese da sostenere euro **30.000,00**

Valore del lotto n. 1 euro 165.000,00

Lotto n.2



Valore commerciale dell'unità euro 1.500,00 mq/comm.le.

Spese indicativamente da sostenere, a corpo, ultimazione bagno €. 2.000,00;

quattro porte interne €. 2.400,00; impianto elettrico €. 2.500,00; una pompa di calore da 12.000 BTU e due pompe di calore da 9.000 BTU €. 3.200,00;

tinteggiatura totale con stuccature ove occorrenti €. 1.800,00; ulteriori spese varie

non contemplabili €. 1.000,00, il tutto per complessivi euro 12.900,00 oltre ad euro

8.000,00 per pratica edilizia di ultimazione e onorario del professionista per il totale

complessivo di euro 20.900,00

Conteggio: $75 \times 1.500,00 =$ euro **112.500,00**

Spese da sostenere euro **20.900,00**

Valore del lotto n. 2 euro 91.600,00 arrotondato ad €. 92.000,00

Lotto n. 3

Valore commerciale dell'unità euro 1.600,00 mq/comm.le.

Spese indicativamente da sostenere, a corpo, ultimazione bagno €. 2.000,00;

quattro porte interne €. 2.400,00; impianto elettrico €. 2.500,00; una pompa di

calore da 12.000 BTU e due pompe di calore da 9.000 BTU €. 3.200,00;

tinteggiatura totale con stuccature ove occorrenti €. 1.800,00; ulteriori spese varie

non contemplabili €. 1.500,00, per complessivi euro 13.400,00 oltre ad euro



8.000,00 per pratica edilizia di ultimazione e onorario del professionista per il totale complessivo di euro 21.400,00

Conteggio: $90 \times 1.600,00 =$ euro **144.000,00**

Spese da sostenere euro **21.400,00**

Valore del lotto n. 3 euro 122.600,00 arrotondato ad € 123.000,00

Lotto n. 4

Valore commerciale dell'unità euro 1.500,00 mq/comm.le.

Spese indicativamente da sostenere, a corpo, ultimazione bagno € 2.000,00; quattro porte interne € 2.400,00; impianto elettrico € 2.500,00; una pompa di calore da 12.000 BTU, due pompe di calore da 9.000 BTU € 3.200,00; tinteggiatura totale con stuccature ove occorrenti € 2.000,00; ulteriori spese varie non contemplabili € 1.000,00, per complessivi euro 13.500,00 oltre ad euro 8.000,00 per pratica edilizia di ultimazione e onorario del professionista per il totale complessivo di euro 18.900,00

Conteggio: $78 \times 1.500,00 =$ euro **117.000,00**

Spese da sostenere euro **18.900,00**

Valore del lotto n. 4 euro 98.100,00 arrotondato ad € 98.000,00

Pertanto il valore complessivo dei quattro lotti siti nella via Santa Croce viene determinato complessivamente in euro **478.000,00** (*quattrocentosettantottomila/00*).

3.2 Fabbricato nella via dei Mille n. 6a. Descrizione

Si tratta di un corpo di fabbrica plurifamiliare ad uso di civile abitazione, posto in aderenza ad un altro stabile, elevato su due piani fuori terra ed uno interrato adibito principalmente ad autorimessa (foto n. 1-2-3).

Il fabbricato è ultimato e di recente costruzione presumibilmente con fondazione isolate e struttura portante in conglomerato cementizio armato. Le tamponature sono di laterizio dello spessore di cm. 30 ca. e tramezzature interne in mattoni di laterizio forati. Il solaio del piano intermedio è realizzato con nervature di calcestruzzo e armatura con blocchi di alleggerimento di laterizio forato per solai; le falde di copertura sono ricoperte di tegole di laterizio e probabilmente rifinite con guaina bituminosa e con un manto di isolamento. Le pareti di prospetto sono intonacate e tinteggiate con colori tenui e sfumati e la recinzione è ultimata con pietrame a vista oppus incertum. Le parti comuni sono protette da cancelli in ferro gradevoli alla vista di chi gli osserva (foto n. 1-2-3-4-5).



Foto n. 1 prospetto sulla via dei Mille

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2 prospetti

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 3 accesso civico 6a

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4 accesso autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 5 accesso e scale interne

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le rifiniture interne degli appartamenti sono simili con i pavimenti ricoperti da piastrelle in gres che si ritrovano anche nei rivestimenti del bagno e nella zona cottura. I portoncini di accesso sono del tipo rinforzato; gli infissi interni sono in legno principalmente ad anta scorrevole (scrigno) e quelli esterni sono in legno e vetro con persiana esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stato del fabbricato appare complessivamente in buono stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In tutte le due unità abitative si trova la predisposizione per l'impianto di condizionamento autonomo a pompa di calore ad aria caldo/freddo e la restante impiantistica è quella ordinaria per abitazioni civili:

- igienico sanitaria con boiler elettrico o scaldia acqua a gas;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che si distribuiscono della centralina interna all'appartamento;
- citofonico condominiale;
- impianto antenna TV analogica e digitale.

Inquadramento urbanistico del fabbricato

Il fabbricato è stato realizzato in forza della pratica **SUAP del 15.10.2009 prot. n. 22823**, avente come oggetto la *edificazione di un fabbricato per la realizzazione di sei unità residenziali previa demolizione dei fabbricati esistenti così come indicato negli elaborati grafici e nella relazione tecnica, sul lotto distinto in catasto terreni al foglio 24, mappali 1146 - 1147*, che si allega alla presente relazione con il numero "18"

In data 12.10.2011 il Comune di Pula rilasciava la **Concessione Edilizia n. 23/2011** in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 L.R. n. 16 per il *mantenimento delle opere abusivamente compiute, fatti salvi e riservati i diritti di terzi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene e di polizia locale, ed in conformità al progetto approvato che si allega come parte integrante alla presente concessione* e che si allega alla presente relazione con il numero "19" con relative tavole

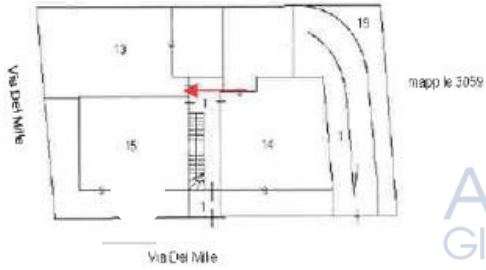
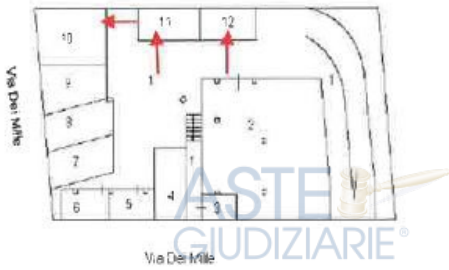
In data 20.10.2011 veniva presentata la richiesta di agibilità tramite SUAP, codice univoco n. 9 prot. n. 24013, codice univoco 02924830926-22102011.SUAP, che si allega alla presente relazione con il numero “20”

Identificativo catastale del fabbricato

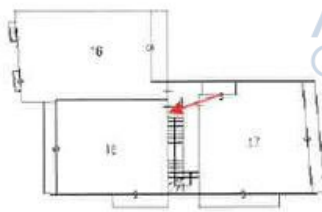
Il fabbricato risulta regolarmente censito all’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati al **Foglio 24**, **particella 3205**, ed i beni da stimare sono individuati con i subalterni 10 – 11 – 12 – 13 - 18 come da elenco subalterni ed elaborato planimetrico che si allega alla presente relazione con il numero “21” e qui entrambi parzialmente rappresentati.

Il subalterno n. 1 è un bene comune non censibile e rappresenta le scale di accesso al piano primo ed il camminamento pedonale e carrabile del civico n. 6.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
PULA		24	3205	277129	30/06/2011	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dei mille	SN	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 (SCALA INGRESSI E RAMPA CARRABILE)
2	via dei mille	SN	S1			LOCALE DI DEPOSITO
3	via dei mille	SN	S1			LOCALE DI DEPOSITO
4	via dei mille	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
5	via dei mille	SN	S1			LOCALE DI DEPOSITO
6	via dei mille	SN	S1			LOCALE DI DEPOSITO
7	via dei mille	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
8	via dei mille	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
9	via dei mille	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
10	via dei mille	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
11	via dei mille	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
12	via dei mille	SN	S1			POSTO AUTO COPERTO
13	via dei mille	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
14	via dei mille	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
15	via dei mille	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
16	via dei mille	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
17	via dei mille	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
18	via dei mille	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
19	via dei mille	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 25



PIANTA PIANO PRIMO



I beni sono individuati con le frecce rosse



Provenienza e formalità

Provenienza del bene



Tutte le unità immobiliari sono pervenute all' "ERARIO DI STATO" per giusti e legittimi titoli e precisamente:



[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2008 (allegato n. 23)

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE 57

ASTE
GIUDIZIARIE



Critério di stima e valutazione



Considerato che i tre lotti ricadono nello stesso fabbricato si ritiene opportuno adottare il medesimo criterio di stima che sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i tre lotti.





3.2.1 Lotto n. 5 sub 13 e sub 10 - appartamento nella via dei Mille n. 6a e posto auto, descrizione.



Il lotto è costituito da un appartamento con corte interna e da un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata comune con accesso dal n. 6.

Appartamento

Si accede dal cancello pedonale posto sulla via dei Mille n. 6a e si attraversa un corridoio comune che conduce all'atrio dello stabile (foto n. 3-5).



Gli spazi interni sono distribuiti da ingresso sul soggiorno con punto di cottura, disimpegno, due vani letto, un servizio igienico a ventilazione forzata, ed un cortile interno (foto n. 6-7-8—9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21); il tutto è meglio rappresentato nella mappa a pagina 59.



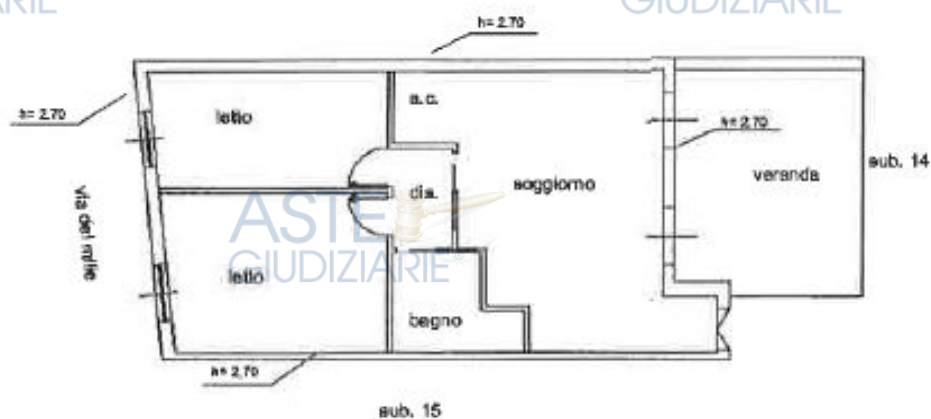
L'appartamento è ultimato e lo stato interno riporta segni di usura derivanti da un precedente utilizzo e la carenza di manutenzione ordinaria e si segnalano, inoltre, alcune lesioni nelle pareti e nel rivestimento del bagno, dove è manca il lavello (foto n. 14-15-16).



Per il ripristino di detti lavori con i relativi costi si rimanda al criterio di stima.

Si segnala che le finestre dei vani letto si affacciano direttamente sulla via dei Mille limitando la privacy (foto n.6)





Rappresentazione grafica degli spazi interni



Foto n. 6 prospetto interno lato strada



Foto n. 7 Ingresso



Foto n. 8 soggiorno



Foto n. 9 soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 10 *soggiorno punto cottura*

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 11 *Vetro lato bagno*

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 12 *letto matrimoniale*

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 13 *letto singolo*

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14 *Bagno con lesioni*

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 15 *Lesioni piastrelle*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 16 bagno senza lavello



Foto n. 17 corte interno



Foto n. 18 prospetto corte



Foto n. 19 corte interna

Posto auto

Richiamando quanto sopra esposto questo lotto è costituito anche da un posto auto situato nell'autorimessa interna ed in particolare si tratta di quello posizionato sul lato destro nell'angolo interno per chi accede dallo scivolo sulla via dei Mille 6, così come indicato nelle [foto n. 20 e 21](#).

Si osserva che il posto auto non è tracciato e per l'individuazione dello stesso si fa riferimento alle misure catastali ed all'elaborato planimetrico.



Foto n. 20 posto auto



Foto n. 21 scivolo carrabile

Identificativo catastale

Le unità sono regolarmente censite all'Agenda delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati rispettivamente con i seguenti dati identificativi:

- **Foglio 24, particella 3205 subalterno 13**, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 4, dati di superficie Totale mq. 76, Totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita catastale euro 165,27, Indirizzo via dei Mille sn Piano T, l'appartamento;

- **Foglio 24, particella 3205 subalterno 10**, categoria C/6 classe 1, consistenza mq 22, dati di superficie totale mq. 22, rendita catastale euro 44,31, Indirizzo via dei Mille sn Piano S1, il posto auto.

Le unità immobiliari sono esattamente individuate con i dati catastali qui riportati, nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie depositate in catasto che allego alla presente relazione sotto i numeri "21", "11" immobili n. 10 e 7, "24" e "25".

Si segnala che l'unità abitativa identificata con il subalterno n. 13 non è conforme alla planimetria depositata in catasto per l'ampliamento del punto di cottura verso il vano letto singolo come da C.E. n. 23/2011 in accertamento di conformità si ritiene, pertanto, necessario predisporre l'aggiornamento catastale prima di procedere all'atto definitivo mentre il posto auto è in conformità allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Il costo per la DOCFA è di euro 75,00 e gli onorari del tecnico si possono quantificare in euro 500,00.

La ditta intestataria ERARIO DELLO STATO è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Regolarità urbanistica

L'unità abitativa identificata con il subalterno n. 13 è conforme alla pianta di progetto allegata alla C.E. n. 23/2011 in accertamento di conformità e le differenti misure rientrano nella tolleranza del 2%

Stato di occupazione

L'unità è libera

Consistenza

Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata si quoterà la superficie lorda che comprende le murature perimetrali, la percentuale dei balconi/verande e dell'area cortilizia esterna e del posto auto così come rappresentato nella successiva tabella a pagina 65.

UNITA' SUB 13 e 10	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie lorda	70	1	70
loggiato	5,5	0,4	2,2
Cortile interno	12	0,3	3,6
Posto auto	22	0,2	4,4
SUPERFICIE COMMERCIALE		Arrotondamento - 0,20	80,20 70

Confini

L'unità abitativa confina con la via dei Mille, vano scala e proprietà stessa ditta o aventi causa; il posto auto confina con proprietà condominiale proprietà stessa ditta o aventi causa

Criterio di stima e valutazione

Si riporta che le tre unità fanno parte dello stesso fabbricato quindi il criterio di stima sarà il medesimo per tutte le unità e sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i tre lotti.



3.2.2 Lotto n. 6 sub 18 e sub 11 - appartamento nella via dei Mille n. 6a e posto auto, descrizione.

Il lotto è costituito da un appartamento al piano primo e da un posto auto ubicato nell'autorimessa interrata comune con accesso dal n. 6.

Appartamento

Si accede dal cancello pedonale posto sulla via dei Mille n. 6a e si attraversa un corridoio comune che conduce all'atrio dello stabile per proseguire per le scale interne fino al piano primo (foto n. 3-5-22).

Gli spazi interni sono distribuiti da ingresso sul soggiorno con punto di cottura, due vani letto, un servizio igienico e due balconi con la predisposizione per le unità esterne delle pompe di calore, caldaia e lavanderia (foto n. 23-24-25-26-27-28-29-30) il tutto è meglio rappresentato nella mappa a pagina 67.

Tutte le porte interne sono scorrevoli a scrigno.

L'appartamento è ultimato e lo stato interno riporta segni di usura derivanti da un precedente utilizzo e la carenza di manutenzione ordinaria e si segnalano, inoltre, alcune lesioni nelle pareti e nel rivestimento del bagno, dove mancano il lavello e la rubinetteria (foto n. 27).

Per il ripristino di detti lavori con i relativi costi si rimanda al criterio di stima.





Rappresentazione grafica degli spazi interni



Foto n. 21 prospetto interno lato strada



Foto n. 22 Ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 23 soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 24 soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 25 vano letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 26 vano letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 27 bagno senza lavello

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 28 bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 68

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 29 balcone



Foto n. 30 balcone zona notte

Posto auto

Richiamando quanto sopra esposto questo lotto è costituito anche da un posto auto situato nell'autorimessa interna ed è il primo posizionato sul lato destro per chi accede dallo scivolo sulla via dei Mille 6 così come indicato nelle [foto n. 31](#) e [32](#).

Si osserva che il posto auto non è tracciato e per l'individuazione dello stesso si fa riferimento alle misure catastali ed all'elaborato planimetrico.



Foto n. 31 posto auto



Foto n. 32 scivolo carrabile



Identificativo catastale



Le unità sono regolarmente censite all'Agenda delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati rispettivamente con i seguenti dati identificativi:



- **Foglio 24, particella 3205 subalterno 18**, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 4, dati di superficie Totale mq. 62, Totale escluse aree scoperte mq. 59, rendita catastale euro 165,27, Indirizzo via dei Mille snc Piano 1, l'appartamento;



- **Foglio 24, particella 3205 subalterno 11**, categoria C/6 classe 1, consistenza mq 11, dati di superficie totale mq. 11, rendita catastale euro 22,16, Indirizzo via dei Mille snc Piano S1, il posto auto.



Le unità immobiliari sono esattamente individuate con i dati catastali qui riportati, nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie depositate in catasto che allego alla presente relazione sotto i numeri "2", "11" immobili n. 11 e 8, "26" e "27" e sono in conformità allo stato di fatto dell'unità immobiliare stessa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.



La ditta intestataria ERARIO DELLO STATO è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.



Regolarità urbanistica

L'unità abitativa identificata con il subalterno n. 18 è conforme alla pianta di progetto allegata alla C.E. n. 23/2011 in accertamento di conformità e le differenti misure rientrano nella tolleranza del 2%





Stato di occupazione

L'unità è libera

Consistenza

Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata si quoterà la superficie lorda che comprende le murature perimetrali, la percentuale dei balconi/verande e dell'area cortilizia esterna e del posto auto così come rappresentato nella successiva tabella

UNITA' SUB 18 e 12	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie lorda	58	1	58
Balconi	14	0,3	4,2
Posto auto	11	0,2	2,2
SUPERFICIE COMMERCIALE		Arrotondamento - 0,40	64,40 64,00



Confini

L'unità abitativa confina con la via dei Mille, vano scala e proprietà stessa ditta o aventi causa; il posto auto confina con proprietà condominiale per due lati e proprietà stessa ditta.

Criterio di stima e valutazione

Si riporta che le tre unità fanno parte dello stesso fabbricato quindi il criterio di stima sarà il medesimo per tutte le unità e sarà esposto con la determinazione dei valori alla fine della descrizione di tutti i tre lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE

3.2.3 Lotto n. 7 – posto auto nella via dei Mille n. 6, nella via Santa Croce n. 48 piano terra, descrizione,

Si tratta di un posto auto ubicato nell'autorimessa condominiale al piano interrato. Si accede dal cancello che si trova sulla via dei Mille n. 6 e si raggiunge dallo scivolo carrabile. (foto n. 33-34).

Si rileva che il posto auto non è segnato e si fa affidamento all'elaborato planimetrico per la sua esatta ubicazione che potrebbe disturbare l'accesso ad altre proprietà.



Foto n. 33 posto auto



Foto n. 34 posto auto

Identificativo catastale

Il posto auto è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Pula, Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati identificativi **Foglio 24, particella 3205 subalterno 12**, categoria C/6 classe 1, consistenza mq 11, dati di superficie totale mq. 11, rendita catastale euro 22,16, Indirizzo via dei Mille snc Piano S1.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



L'unità immobiliare è esattamente individuata con i dati catastali qui riportati, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria depositata in catasto che allego alla presente relazione sotto i numeri "2", "11" immobile n. 9, e "28" e sono in conformità allo stato di fatto dell'unità immobiliare stessa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.



La ditta intestataria ERARIO DELLO STATO è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.



Stato di occupazione

L'unità è attualmente libera

Consistenza



Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata si quoterà la superficie lorda che comprende le murature perimetrali, la percentuale dei balconi/verande e dell'area cortilizia esterna così come rappresentato nella successiva tabella



UNITA' SUB 11	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie lorda	11	1	11



Confini

Il posto auto confina con proprietà stessa ditta e proprietà condominiale per due lati.





CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI LOTTI



Il criterio di stima che adotterò, anche in questo caso, si avvarrà principalmente di quello sintetico comparativo che tiene conto dei valori di mercato di immobili simili, sia per dimensioni, caratteristiche e zona, esaminando anche eventuali vendite per pubblico incanto.



Farò riferimento pure ai prezzi dell'OMI – Agenzia delle Entrate riferiti al I°



semestre 2025



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: PULA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	4,8	6	L



Questi due elementi di valutazione si riferiscono principalmente ad immobili che vengono trattati nel libero mercato mentre gli stimandi lotti ricadono in una vendita competitiva che a volte limita il bacino di potenziali acquirenti in quanto non disposti ad acquistare beni immessi sul mercato da tali situazioni; pertanto, si ritiene opportuno considerare anche questo aspetto.



Per quanto si tratti di lotti ubicati in un Comune a vocazione turistica si ritiene importante evidenziare anche il prelievo fiscale che grava sugli stessi perché potrebbe dirottare gli investitori verso altri mercati e perciò viene comperata



essenzialmente la prima casa, tuttavia, l'incremento della richiesta delle locazioni turistiche attualmente contiene il predetto prelievo fiscale mantenendo interesse anche per tali investimenti. Un ulteriore elemento, non secondario, è il difficile accesso al credito che limita questa tipologia di investimento.

I valori che applicherò terranno conto di tutti gli elementi sia positivi che negativi di ciascun lotto quali la posizione e la privatezza.

Detti principi mi suggeriscono di valutare con giudizio e maggior attenzione al fine di non danneggiare la procedura e sarà anche la ultratrentennale esperienza in materia di estimo ad indirizzarmi al *più probabile valore di mercato* dei beni.

Pertanto, si ritengono equi i seguenti valori:

Lotto n. 5

Valore commerciale dell'unità euro 1.350,00 mq/comm.le.

Spese indicativamente da sostenere, a corpo, una pompa di calore da 12.000 BTU e due pompe di calore da 9.000 BTU €. 3.200,00; tinteggiatura totale con stuccature ove occorrenti €. 3.000,00; rifacimento rivestimento bagno €. 2.500,00; ulteriori spese varie non contemplabili €. 1.000,00, per complessivi euro 7.200,00 oltre ad euro 575,00 per pratica catastale e onorario del professionista per il totale complessivo di euro 7.775,00

Conteggio: 80 x 1.350 = euro **108.000,00**

Spese da sostenere euro **10.250,00**

Valore del lotto n. 5 euro 97.750,00 arrotondato ad euro 98.000,00



Lotto n. 6

Valore commerciale dell'unità euro 1.500,00 mq/comm.le.

Spese indicativamente da sostenere, a corpo, una pompa di calore da 12.000 BTU e due pompe di calore da 9.000 BTU €. 3.200,00; tinteggiatura totale con stuccature ove occorrenti €. 2.000,00; ulteriori spese varie non contemplabili €. 1.000,00, per complessivi euro 6.200,00

Conteggio: $64 \times 1.500,00 =$ euro **96.000,00**

Spese da sostenere euro **6.200,00**

Valore del lotto n. 6 euro 89.800,00 arrotondato ad euro 90.000,00

Lotto n. 7

Valore commerciale dell'unità a corpo euro 3.500,00

Valore del lotto n. 7 euro 3.500,00

Pertanto il valore complessivo dei tre lotti siti nella via dei Mille viene determinato complessivamente in euro **191.500,00** (*centonovantunomilacinquecento/00*).

4.RIEPILOGO GENERALE

In ottemperanza al mio incarico, riepilogando quanto sopra esposto emerge che il valore dei beni in Pula che fanno capo all'Erario dello Stato è di **euro 669.500,00** (*seicentosessantanovemilacinquecento/00*) derivante dalla somma dei lotti così come segue:

Lotto n. 1 via Santa Croce n. 46a valore euro 165.000,00

Lotto n. 2 via Santa Croce n. 48 valore euro 92.000,00

Lotto n. 3 via Santa Croce n. 48 valore euro 123.000,00

Lotto n. 4 via Santa Croce n. 48 valore euro 98.000,00

Lotto n. 5 via dei Mille 6a PT valore euro 98.000,00



Lotto n. 6 via dei Mille 6a P1
Lotto n. 7 via dei Mille 6 S1



valore euro 90.000,00
valore euro 3.500,00

5.CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitogli, rassegno la presente relazione che risponde all'oggetto dell'incarico affidatomi dai Liquidatori Dott. Pierpaolo Argiolas, Dott. Roberto Dessy e Dott. Alberto Picciau e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare

La stessa è costituita da n. 77 (*settantasette*) pagine numerate e firmate digitalmente e ne costituiscono parte integrante n. 28 (*ventotto*) allegati cartacei.

Cagliari, 14 gennaio 2026

IL C.T.

(Giovanni Piga)

