

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/09 e 78/10 , R.Es

Promosso da

" ... OMISSIS ... " attualmente sostituito per cessione del credito dalla

" ... OMISSIS ... " (creditore procedente), rappresentata e difesa dall' avv. " ... OMISSIS ... ",

" ... OMISSIS ... " (creditori intervenuti) rappresentati e difesi dagli avv. " ... OMISSIS ... "

contro

" ... OMISSIS ... ", rappresentato e difeso dall' Avv. " ... OMISSIS ... ", e " ... OMISSIS ... " rappresentate e difese dall' Avv. " ... OMISSIS ... "

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

Relazione di
Consulenza Tecnica D'Ufficio
con allegati
(1° parte Fabbricati)



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Ibba



ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari, 27/10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
PREMESSA

Il Tribunale Ordinario di Cagliari aveva incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Ibba, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n. 2516, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, quale C.T.U. nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 22/09 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili, promossa da " ... OMISSIS ... " (creditore procedente) con sede in ... , via n. ..., rappresentata e difesa dall'Avv. " ... OMISSIS ... " con studio in Cagliari via , e " ... OMISSIS ... " (creditore intervenuto) con sede in Cagliari, via " ... OMISSIS ... " rappresentata e difesa dagli Avv. " ... OMISSIS ... " con studio in " ... OMISSIS ... ", e " ... OMISSIS ... " (creditore intervenuto) con sede in Cagliari " ... OMISSIS ... ", rappresentato e difeso dall'Avv. " ... OMISSIS ... ", con studio in Cagliari via " ... OMISSIS ... ", contro " ... OMISSIS ... " (Debitore esecutato). rappresentato e difeso dagli dall'Avv. " ... OMISSIS ... " con studio in Cagliari, " ... OMISSIS ... ".

Il sottoscritto aveva accettato l'incarico conferitogli dall' Ill.mo G.E. Dott.ssa Donatella Aru nell'udienza in data 16/07/2009;

In ottemperanza a tale incarico il sottoscritto aveva depositato la propria relazione peritale in data 20/06/2012 e successiva relazione integrativa in data 13/03/2015.

Con Ordinanza pronunciata fuori dalla Udienza l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Donatella Aru in data 16/09/2010 aveva riunito al precedente procedimento R.E. n.22/2009, il procedimento n.78/2010 assegnando al sottoscritto anche l'incarico per tale procedimento, notificato in data 29/09/2010.

Tale procedimento risulta promosso da " ... OMISSIS ... " (creditore procedente) con sede in Cagliari " ... OMISSIS ... " (attualmente sostituito per cessione del credito dalla " ... OMISSIS ... ") rappresentato e difeso dall'Avv. " ... OMISSIS ... ", con studio in Cagliari via " ... OMISSIS ...", " ... OMISSIS ... " (creditore

intervenuto) domiciliata in Cagliari, " ... OMISSIS ... " nello studio dell'Avv. " ...
 OMISSIS ... " che la rappresentata unitamente agli Avv. " ... OMISSIS ... " e
 " ... OMISSIS ... " con sede in Milano, via " ... OMISSIS ... " e " ...
 OMISSIS ... ", con sede in Cagliari " ... OMISSIS ... " (creditori intervenuti),
 domiciliate in Cagliari, " ... OMISSIS ... ", nello studio dell'Avv. " ... OMISSIS
 ... " che le rappresentata unitamente agli Avv. " ... OMISSIS ... ", contro " ...
 OMISSIS ... " (Debitori Esecutati), e " ... OMISSIS ... " rappresentato e
 difeso dall' Avv. " ... OMISSIS ... ", con studio in Cagliari, via " ... OMISSIS ...
 ", e " ... OMISSIS ... ", rappresentate e difese dall' Avv. " ... OMISSIS ... ",
 con studio in Cagliari, via " ... OMISSIS ... ". Pertanto anche per questo incarico il
 sottoscritto deve rispondere ai medesimi quesiti del precedente suddetto così riepilogati:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 20 comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
 predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia

sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- 12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali affrancazione o riscatto;
- 13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

In ottemperanza a tale richiesta è stata redatta la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio in risposta ai quesiti posti e tenendo conto degli atti del procedimento, dei rilievi effettuati e delle ricerche catastali ed urbanistiche svolte.

1) ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto inizialmente ad un attento esame degli atti del procedimento con particolare riferimento a:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 25/01/2010, depositato in data 03/02/2010, nel quale gli immobili oggetto del pignoramento venivano testualmente così descritti:



A) Beni Immobili di proprietà del sig. " ... OMISSIS ... ":

1. *In Comune di Cagliari- Pirri, piena proprietà dell'area fabbricabile in regione Santa Maria distinta nel catasto al **foglio 12 mappali 547 e 549**;*
2. *In Comune di Cagliari, in via Adamello n.8, piena proprietà del locale distinto al catasto al **foglio 9 mappali 8 subA e 573 sub30**;*
3. *In Comune di **Calasetta** in località "Stagno Cirdo", piena proprietà dell'immobile distinto nel catasto al **foglio 7 mappale 164 (ex mapp.1/e)**;*
4. *In Comune di **Calasetta** in località Cussorgia , quota di comproprietà pari a 1/6 del terreno distinto nel catasto al **foglio 7 mappale 122**;*
5. *In Comune di **Pula**, località Santa Margherita , quota di comproprietà pari a 1/3 degli immobili distinti nel catasto al **foglio 58 mappali 317, 317/1, 317/2, 317/3**;*
6. *In Comune di **Sant'Antioco**, quota di comproprietà pari a 1/30 degli immobili distinti nel catasto al **foglio 3 mappali 113, 130, 131, 132. 133, 134, 135**;*

B) Beni Immobili di proprietà del sig. " ... OMISSIS ... ":

1. *In Comune di Cagliari, viale Fra Ignazio n. 52-54, piena proprietà dell'appartamento e del posto auto distinti nel catasto al **foglio 18 mappali 6938/77 e 6938/24**;*
2. *In Comune di **Pula**, località Santa Margherita , quota di comproprietà pari a 1/6 degli immobili distinti nel catasto al **foglio 58 mappali 317, 317/1, 317/2, 317/3**;*

Si osserva che l'appartamento e il posto auto citato nell'atto di pignoramento suddetto sito in Cagliari, viale Fra Ignazio 52-54, distinto al C.F al foglio 18, mappale 6938 sub.77 e sub.24, era stato oggetto della precedente relazione peritale anzidetta, redatta dallo scrivente, inserita nella Procedura esecutiva n.22/2009 R.Es.



- 2) Certificati Notarili del notaio Dott. Ernico Ricetto in data 16/06/2010, depositati in data 06/07/2010, nel quale venivano indicati i beni suddetti di proprietà dei debitori eseguiti sig.ri ... OMISSIS ... e... OMISSIS ... oggetto di pignoramento





riguardanti i fabbricati e terreni siti in Comune di Cagliari, Comune di Pula in Località Santa Margherita, Comune di Sant'Antioco e Comune di Calasetta costituiti da:

1. Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S e distinta C.F. alla Sez. A F.18, Part. 573, sub.30, Classe 2, mq 162, categ. C/6.

2. Area sita in Pula, loc. Santa Margherita distinta al C.T. al F.58, part 317 di mq 8.990 sulla quali insistono i seguenti fabbricati:

2.1 Villa disposta al p. 1S/T/1 distinta al C.F. al F. 58, Part 317, sub.1, Cl 2, vani 50,5, Cat.A/8.

2.2 Magazzino/sgombero al p.T., distinto al C.F. al F 58, Part 317, sub.2, Cl 2, Cat. C/2

2.3 Villino p.T. distinto al C.F. al F. 58, Part 317, sub.3, vani 5,5 Cl 1, Cat. A/7.

3. Area fabbricabile (reliquato contiguo) sita in Cagliari-Pirri confinante con la strada "asse mediano" distinta al C.T. al F.12 part 547 (ex70/c) di mq 15 e F.12 part 549 (ex.71/c) di mq 45

4. Terreni siti in Sant'Antioco, località "Su Pranu", distinti al C.T. al F.3 part. 113 di mq 2.720, e terreni contigui tra loro al F.3 part. 130 di mq 916, part.131 di mq 735, part.132 di mq 1.045, part.133 di mq 3.800, part.134 di mq 1.990, part.135 di mq 2570.

5. Terreno sito in Calasetta, Località "Cussorgia", distinto al C.T. al F.7 part. 122 di mq 3.780

6. Terreno sito in Calasetta, Località "Stagno Cirdo", distinto al C.T. al F.7 part. 164 di mq 30.000

3) A seguito del decesso del debitore esecutato ... **OMISSIS** ... ", avvenuto in data come suddetto; gli eredi esecutati succitati, suoi figli legittimi, " ... **OMISSIS** ... ", non hanno proceduto alla Denuncia di successione ma, in sostituzione della stessa, hanno definito un "**Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario**" redatto in data 10/03/2011



ASTE
GIUDIZIARIE®

dal Notaio " ... OMISSIS ... " rep n. 24804, racc. n.10040 e successivi verbali di inventario dei beni del 28/03/2011 rep.24843 racc.10067 e del 28/12/2011 rep.25579, racc. n.10608, nel quale vengono descritti anche tutti i beni immobili relativi a tutti i cespiti pignorati sopra definiti. (vedere allegato n.1). Pertanto allo stato attuale esso rappresenta **l'ultimo atto di provenienza dei beni pignorati.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

In seguito il sottoscritto C.T.U., con la scorta delle visure notarili, si è recato presso gli Uffici dell'Agencia delle Entrate, Sezione Territorio, di Cagliari (Catasto) per acquisire le relative planimetrie catastali ivi depositate e le visure storiche ed allegate alla presente aggiornate all' attualità come di seguito specificato (vedere allegati n.5 e n7).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infine prima ancora dell'inizio delle operazioni di sopralluogo peritale, lo scrivente si è recato presso gli Uffici Tecnici, Sezione Edilizia Privata dei Comune di Cagliari, e del Comune di Pula, ove sono ubicati i suddetti fabbricati oggetto di pignoramento, per acquisire gli atti inerenti alla regolarità urbanistica di tali immobili: da tale ricerca è risultato quanto segue:

1) Comune di Cagliari, autorimessa via Adamello n.9 C.F sez.A, F.18, Part.573, sub.30

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Licenza di costruzione n. 456/785, in data 29/08/1968 intero fabbricato, e successive varianti del piano seminterrato prot. n.10328 del 04/08/1969, con tavola grafica allegata; licenza di costruzione di variante al piano seminterrato (per realizzazione di cabina ENEL) n. 489/1 del 08/01/1971, con tavola grafica allegata con N.O. dei Vigili del Fuoco, rilasciate dal Sindaco del Comune di Cagliari. (vedere Allegato n. 2)
- Certificato di nuova costruzione in data 28/08/1969 del nuovo fabbricato denominato "A", realizzato dall' Impresa " ... OMISSIS ... " e Autorizzazione all' Abitabilità del 01/10/1969, prot. n.3016 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari. (vedere allegato n.2).



2) Comune di Pula, Lotto via delle Sfingi, Loc. S.Margherita F.58 mapp 317 con villa sub1, sgombero sub. 2, villino sub 3

- Verbale di approvazione della Commissione Comunale di Edilizia n.1 del 25/06/1965 del Villino (casa custode) e del Locale di sgombero (autorimessa) e del fabbricato principale denominato "villa ..OMISSIS.." (quest'ultimo poi non realizzato), con relativa domanda e grafici allegati recanti il timbro del N.O. della Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Prov. di Cagliari in data 15/04/1965.



- Licenza di costruzione n. 79/75, in data 20/11/1975 della Villa con relativa domanda e con tavola grafica unica allegata, recante il timbro del N.O. della Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Prov. di Cagliari in data 19/07/1975 e relativo N.O.; tavola grafica relativa alla variante recante il timbro del N.O. della Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Prov. di Cagliari in data 20/12/1976 e relativo N.O., non succeduta però da regolare licenza di costruzione di variante e pertanto urbanisticamente non valida (vedere Allegato n.3)



- Comunicazione di inizio lavori della villa del 09/02/1976 a firma del Direttore dei Lavori, " ... OMISSIS ... ", Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. della villa in data 08/11/1977 a firma dell' Ing. " ... OMISSIS ... "; Certificato di ultimata costruzione della villa del 27/06/1979 rilasciato dal Sindaco del Comune di Pula. Certificato di abitabilità della villa in data 27/06/1979, realizzata dall'Impresa " ... OMISSIS ... ", via " ... OMISSIS ... " (vedere allegato n.3).



Sulla scorta delle suddette documentazioni il sottoscritto C.T.U. in data 29/11/2011, previa comunicazione scritta ai debitori esecutati, (OMISSIS) dato che il debitore Esecutato " ...

OMISSIS..." era già deceduto in data si è recato per la necessaria verifica



della situazione attuale presso l'immobile "1" suddetto, sito in Cagliari, via Adamello n. 8 costituito da: **autorimessa al piano seminterrato distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Foglio 9, Part. 573, sub 30.** In tale sopralluogo, alla presenza del debitori eseguiti " OMISSIS " e " ... OMISSIS ", con l'ausilio delle planimetrie catastali e di progetto sopra elencate, si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi, delle caratteristiche tipologiche e dello stato di conservazione delle finiture e degli impianti, nonché della rispondenza dello stato attuale con le piante di progetto assentite e catastali, mediante il rilievo delle misure del locale, riscontrando una corretta rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, mentre dal confronto con le planimetrie dei due progetti di variante del piano seminterrato è emerso che nei grafici della prima variante (prot. n.10328 del 04/08/1969) non risulta identificata la muratura divisoria delle varie autorimesse presenti attualmente e del corridoio d'accesso condominiale delle auto dalla rampa, bensì è identificato un unico ambiente denominato "auto parcheggio"; nei grafici della seconda variante (Lic.costr.n. 489/1 del 08/01/1971) finalizzata alla realizzazione della cabina ENEL, confinante con l'autorimessa in oggetto, viene identificato uno stralcio del piano seminterrato ove tale cabina insiste con alcuni zone limitrofe suddivise da tramezzi, che attualmente non esistono all'interno della autorimessa in oggetto. (vedere Verbale operazioni peritali allegato n. 4).

In seguito, per quanto riguarda il sopralluogo da effettuare presso gli immobili suddetti al punto "2", "Lotto terreno con Villa e annesso villino e locale di sgombero", siti in Comune di Pula, Loc Santa Margherita, via Delle Sfingi, inizialmente il Debitore esecutato " ... OMISSIS ... " manifestò allo scrivente una volontà ostativa all'effettuazione del medesimo; A seguito di ciò il sottoscritto si recava presso gli uffici del Tribunale di Cagliari, allo scopo di rappresentare al G.E. Dott.ssa Donatella Aru, le difficoltà ulteriori a svolgere compiutamente le operazioni peritali in seguito al mancato accesso presso alcuni degli immobili pignorati suddetti, conseguente all'atteggiamento di mancata collaborazione del Debitore esecutato, " ... OMISSIS ... ". In tale occasione lo

scrivente veniva a conoscenza che il G.E. Dott.ssa Donatella Aru era stato sostituita dal Dott. Enzo Luchi. Pertanto di seguito il sottoscritto, dopo avere contattato verbalmente il nuovo G.E. Dott. Luchi esternandogli le difficoltà incontrate sopradescritte, riceveva comunque con Ordinanza pronunciata fuori dell'Udienza in data 09/11/2011 notificata in data 16/11/2011, la sospensione di mesi tre di tutte le procedure di esecuzione in oggetto ed accettata da tutte le parti.

In seguito dopo numerose sollecitazioni al Debitore esecutato, previa comunicazione del 22/01/2013, veniva effettuato in data 29/01/2013 un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in **Comune di Pula, Lotto via delle Sfingi, Loc. S.Margherita F.58 mapp 317 con villa sub1, sgombero sub. 2, villino sub 3**, alla presenza della " ...

OMISSIS ... " in qualità di erede del defunto Esecutato " ... OMISSIS ... ". In tale sopralluogo a seguito delle verifiche dello stato dei luoghi, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei grafici dei progetti approvati, emergeva già la presenza di diverse difformità catastali ed urbanistiche in tutti gli immobili suddetti, verificata con maggior dettaglio dallo scrivente nel successivo secondo sopralluogo del 08/02/2013, effettuato sempre alla presenza della Sig.ra " ... OMISSIS ... "; tali difformità catastali possono essere così sommariamente descritte;

Villa sub1: tettoia al piano terra; chiusura terrazza al piano primo; locale mansarda al piano secondo lastrico solare.

Villino sub 3; ampio locale soggiorno antistante il fabbricato originale

Loc di sgombero sub2: loggiato antistante chiuso e ampia tettoia retrostante il fabbricato originale.

Oltre a tali difformità nel lotto sono presenti alcuni fabbricati non accatastati quali un locale di sgombero con bagno e annesso locale caldaia ubicato nei pressi del villino; una ampia sala ricreativa con annesso bagno esterno e tettoia in legno limitrofa, confinante con la recinzione del lotto su via Sylvania opposta alla via Delle Sfingi. Infine nei pressi dell'ingresso carrabile di via Delle Sfingi è presente un'ampia tettoia in legno per

ASTE GIUDIZIARIE®
parcheggio auto.

Pertanto lo scrivente, a seguito di quanto suddetto in merito alle difformità catastali riscontrate, in data 11/03/2013 ha presentato istanza all'Ill.mo G.E. Dott. Luchi per l'autorizzazione ad effettuare gli aggiornamenti catastali suddetti con il relativo preventivo di spesa. In seguito, nel corso dell'udienza del 13/06/2013, il Dott. Luchi autorizzava il sottoscritto a proseguire le operazioni peritali in seguito alla disponibilità del " ... OMISSIS ... " a sostenere le ulteriori spese richieste.

Pertanto lo scrivente proseguiva le operazioni peritali presso gli immobili suddetti effettuando quattro ulteriori sopralluoghi eseguiti in data 17/01/2014, alla presenza del " ... OMISSIS ... " e del C.T.P. Dott. Ing " ... OMISSIS ... " oltre che del proprio collaboratore esperto topografo, Geom. " ... OMISSIS ... ", mentre negli altri tre sopralluoghi effettuati in data 14/02/2014, 28/03/2014, 20/06/2014, erano presenti solamente il C.T.P. ing " ... OMISSIS ... " ed il proprio collaboratore Geom. " ...

OMISSIS ... ". Nel corso di tali sopralluoghi è stato effettuato il rilievo strumentale dei vertici esterni dei fabbricati presenti, compresi i fabbricati non accatastati sopra descritti, e della recinzione del lotto allo scopo di poter inserire gli stessi nella mappa catastale aggiornata; inoltre è stato effettuato il rilievo di tutte le misure degli ambienti interni di tutti i fabbricati presenti oltre che un cospicuo rilievo fotografico. Tale verifica ha permesso allo scrivente di individuare le numerose difformità urbanistiche non assentite presenti rispetto ai progetti approvati suddetti con ampliamenti e modifiche così sommariamente riepilogati:

Villa sub1: P.Semint. suddiviso in due piani con altezze interne di m.2,00 P.-1S e m.2,15 P.-2S, con superfici ampliate rispetto al progetto assentito che prevedeva un unico piano con altezza interna di m. 2,60; P.T.: veranda chiusa prospetto sud lato mare assentita solo come pergola; annessa ampia sala da pranzo; tettoia prospetto frontale Nord lato giardino; P.1°: terrazza a livello chiusa prospetto laterale ovest; veranda chiusa prospetto frontale nord lato giardino, balcone prospetto laterale est chiuso; P.2° lastrico solare; mansarda

ASTE
GIUDIZIARIE®

panoramica non rifinita

Villino sub 3; ampio locale soggiorno antistante il fabbricato originale

Loc. di sgombero sub2: ampliamento rispetto al progetto assentito destinato ad autorimessa con locale caldaia, consistente in loggiato chiuso antistante il fabbricato originale, ampliamento prospetto laterale con bagno e camino con canna fumaria; locale di sgombero con bagno nel locale caldaia assentito; ampia tettoia retrostante il fabbricato originale.

Infine i locali ulteriori presenti nel lotto in oggetto sopradescritti, quali locali di sgombero con annessa caldaia e sala ricreativa non accatastati, risultano anche non assentiti unitamente alle due tettoie suddette.

A questo punto alla fine dei sopralluoghi è sorto problema della presentazione dei documenti elaborati all'Agenzia della Entrate sez. Territorio, che, come prima fase tecnica dell'aggiornamento catastale, richiede la presentazione del "Tipo mappale" per l'inserimento in mappa dei fabbricati esistenti modificati e non accatastati. Infatti l'Agenzia del Territorio inizialmente ha rifiutato tale presentazione poiché gli ..OMISSIS.. OMISSIS.. non avevano presentato regolare Denuncia di successione a seguito del decesso dell' esecutato ..OMISSIS... Inoltre gli immobili presenti risultavano intestati a ..OMISSIS.. madre degli eredi ..OMISSIS.., deceduta il ..OMISSIS... Pertanto il sottoscritto per poter effettuare la necessaria voltura d'ufficio ha dovuto richiedere la relativa denuncia di successione ed espletare tale formalità solo in data 10/09/2015, in tale voltura comunque viene citato, come comproprietario di una quota di 6/18, il defunto ..OMISSIS.., oltre agli eredi legittimi per le rimanenti quote di 3/18 ciascuno, a causa della mancata Denuncia di successione. Tutto ciò ha determinato una ulteriore richiesta di proroga di almeno 90 giorni con istanza del 12/11/2014 nella quale lo scrivente faceva comunque presente l'impossibilità di procedere con l'aggiornamento catastale per le ragioni suddette. In seguito, vista la situazione di stallo, per poter comunque attivare l'iter della richiesta di aggiornamento lo scrivente presentava in data 12/10/2015 una istanza

all'Ill.mo G.E. Dott Luchi, nella quale faceva presente che nell'udienza del 13/06/2013 il Creditore procedente ..OMISSIS.. autorizzava al pagamento di ulteriori spese per l'aggiornamento catastale, ma il Dott, Luchi nelle sue conclusioni scriveva" ... *Preso atto della disponibilità del ..OMISSIS.. a sostenere ulteriori spese invita il CTU a proseguire operazioni peritali.*", senza specificare l'autorizzazione all'esecuzione degli aggiornamenti catastali. Pertanto in seguito Il Dott. Luchi con nota del 21/12/2015 "*..autorizzava quanto richiesto..*"

Per poter sbloccare questa situazione il sottoscritto chiedeva un incontro con i Dirigenti tecnici dell'Agenzia dell'Entrate Sez. Territorio, avvenuto in data 14/01/2016 (vedere mail allegato n.5). Nel corso di tale incontro scaturiva la volontà dell'Agenzia del Territorio di poter accettare la presentazione del tipo mappale suddetto pur con qualche riserva dovuta alla mancanza della "Denuncia di Successione dell'Esecutato ..OMISSIS.., sostituita dalla suddetta "Accettazione dell'eredità con il beneficio di inventario" da parte degli Eredi. Finalmente dopo le ultime verifiche tecniche svolte, richieste dall'Agenzia Del Territorio, il "Tipo mappale" veniva approvato in data 13/03/2018 con l'inserimento nella mappa catastale di tutti fabbricati suddetti rilevati (vedere allegato n.5)

Infine a seguito della nota di sollecito del 07/09/2020 da parte del G,Es. Dott.ssa Silvia Cocco, sostituta del G.Es. Dott. Enzo Luchi, il sottoscritto previa ulteriori verifiche presso L'Ufficio Tecnico Sez. Edilizia Privata del Comune di Pula in merito ai numerosi abusi edilizi riscontrati nei fabbricati pignorati che insistono nel Lotto distinto al C.F. al Foglio 58 part. 317 loc. Santa Margherita suddetti, esplicita le risposte ai quesiti posti afferenti al procedimento R.Es. 78/10, con riferimento come prima parte ai soli fabbricati pignorati suddetti, riservandosi di depositare in tempi brevissimi la relazione peritale afferente ai terreni pignorati sopraindicati, a causa del mancato rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica, richiesti presso i Comuni di Sant'Antioco e Calasetta, in sostituzione dei precedenti rilasciati ma ormai scaduti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) RISPOSTA AI QUESITI POSTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

2-1) In risposta al quesito n.1, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato attentamente i Certificati Notarili in atti, predisposti dal notaio Dott. Enrico Ricetto, nei quali vengono chiaramente ed esaustivamente attestate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei cespiti pignorati; inoltre di seguito vengono elencati le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai danni dei Debitori eseguiti ..OMISSIS.. (deceduto) e Dott. ..OMISSIS..

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a) **Immobile pignorato corrispondente all' Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S e distinta C.F. alla Sez. A F.18, Part. 573, sub.30, Classe 2, mq 162, categ. C/6.:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. COMPRAVENDITA Locale rogito del Dott. Arturo Saba in data 21/05/1971

rep.196425, raccolta 30905 trascritto a Cagliari in data ..OMISSIS..

a favore: ..OMISSIS.. nato a ..OMISSIS.. - intero piena proprietà

Contro: ..OMISSIS.. nato ..OMISSIS..

Contro: OMISSIS.. nato ..OMISSIS..

Gravante sul seguente immobile in Comune di Cagliari, in via Adamello n. 8 ang. via Montello. Facente parte del fabbricato edificato su area distinta al F.9 Mappa.8/a N.C.E.U.

Scheda n. 0/0273978

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 500.000,00 a garanzia del Credito di € 500.000,00, Iscritta

a Cagliari il 10/07/2009 Cas. 21682 Art.3835, in favore di :

..OMISSIS.. (Cagliari - C.F. ..OMISSIS..)

Contro ..OMISSIS.. nato a ..OMISSIS..

Contro ..OMISSIS.. nato a ..OMISSIS..

In forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 07/07/2009 Rep.

3073/2009 a garanzia del credito di Euro 500.000,00, gravante tra gli altri sul seguente

immobile in Comune di Cagliari, via Adamello n.8 p.-1S, : N.C.E.U. Sez A, foglio 9 ,

mappale 573, sub 30, mq 162. N.C.T. F.9 f. Mapp.8/a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Cagliari il 05/02/2010 Cas.

3589 Art.2418 notificato il 02/02/2010, Rep. 202/2010 in favore di:

ASTE
GIUDIZIARIE®





..OMISSIS.. (Cagliari - C.F. ..OMISSIS..)

Contro ..OMISSIS.. nato ..OMISSIS..

Contro ..OMISSIS.. nato ..OMISSIS..

gravante tra gli altri sui seguenti immobili di proprietà di ..OMISSIS.. in Comune di
Comune di Cagliari, via Adamello n.8 p.-1S, : N.C.E.U. Sez A, foglio 9 , mappale 573, sub
30, mq 162. N.C.T. F.9 f. Mapp.8/a.

**b) Immobili pignorati corrispondenti all' Area sita in Pula, loc. Santa Margherita
distinta al C.T. al F.58, part 317 di mq 8.990 sulla quali insistono i seguenti
fabbricati:**

- Villa disposta al p. 1S/T/1 distinta al C.F. al F. 58, Part 317, sub.1, Cl 2, vani
50,5, Cat.A/8.
- Magazzino/sgombero al p.T., distinto al C.F. al F 58, Part 317, sub.2, Cl 2,
Cat. C/2
- Villino p.T. distinto al C.F. al F. 58, Part 317, sub.3, vani 5,5 Cl 1, Cat. A/7.

1. COMPRAVENDITA AREA rogito del Dott. Arturo Saba in data 30/05/1965 rep.

20819, trascritto a Cagliari in data ..OMISSIS..

a favore: ..OMISSIS.. - intero piena proprietà

Contro: ..OMISSIS..

Gravante sul Terreno sito in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita. Distinto al C.T.

58 Mapp 4/p Mq 10000

2. SUCCESSIONE LEGITTIMA apertasi in Sassari il 26/08/1982, con Denuncia presso Ufficio

Del Registro di Cagliari in data 03/02/1983 n. 34 vol.906, trascritta a Cagliari in data

25.11.1986 ai nn. Cas. 22476 Art.16535

Contro: ..OMISSIS.. - deceduta

A favore: ..OMISSIS.. nato a ..OMISSIS.. per (1/3)

A favore: ..OMISSIS.. nato a ..OMISSIS.. per (1/6)

A favore: ..OMISSIS.. nata a ..OMISSIS.. per (1/6)

A favore: ..OMISSIS.. nata a ..OMISSIS.. per (1/6)

A favore: ..OMISSIS.. nata a ..OMISSIS.. (1/6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gravante sul Terreno sito in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita. Distinto al C.T.

F.58 Mapp 317 di are 89.90 sul quale insistono tre fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U.

- a) Fabbricato composto da piano terreno e piano primo e piano seminterrato e scantinato alti mediamente 2 metri privi di finiture:
- b) Casetta composta da quattro vani e servizi
- c) Fabbricato comprendente due locali di sgombero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia del debito cambiario di € 10.000.000,00 estinguibile in anni 5 iscritta a Cagliari in data 18.05.2006 Cas. 22348 Art. 3611

in favore di: ..OMISSIS.. con sede in Cagliari

Contro ..OMISSIS.. nato a ..OMISSIS.. per (6/18)

Contro ..OMISSIS.. nato a ..OMISSIS.. per (3/18)

Contro ..OMISSIS.. nata a ..OMISSIS.. per (3/18)

Contro ..OMISSIS.. nata a ..OMISSIS.. per (3/18)

Contro ..OMISSIS.. nata a ..OMISSIS.. per (3/18)

In forza dell'atto rogito Giacosa Renato in data 18/05/2006 Rep.47730/7421 a garanzia del debito cambiario di € 10.000.000,00 estinguibile in anni 5, gravante tra gli altri sui seguenti immobili in Comune di Pula, località Santa Margherita, via Delle Sfini

- Terreno C.T. F.58 Mapp.317 mq. 8990

- Villa al p. 1S/T/1 distinta al C.F al F. 58 Part.317 sub 1 vani 50,50

- Magazzino/sgombero al p.T., distinto al C.F. al F 58, Part 317, sub.2 mq 59

- Villino p.T. distinto al C.F. al F. 58, Part 317, sub.3, vani 5,5 Cl 1.

2. **IPOTECA GIUDIZIALE** di Euro 500.000,00 a garanzia del Credito di € 500.000,00, Iscritta

a Cagliari il..OMISSIS.., in favore di :

..OMISSIS.. (Cagliari - C.F. ..OMISSIS..)

Contro ..OMISSIS.. per (1/3)

Contro ..OMISSIS.. per (1/6)

In forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 07/07/2009 Rep. 3073/2009 a garanzia del credito di Euro 500.000,00, gravante tra gli altri sui seguenti

immobile in Comune di Pula, località Santa Margherita, via Delle Sfini:

- Terreno C.T. F.58 Mapp.317 mq. 8990

- Villa al p. 1S/T/1 distinta al C.F al F. 58 Part.317 sub 1 vani 50,50

- Magazzino/sgombero al p.T., distinto al C.F. al F 58, Part 317, sub.2 mq 59

- Villino p.T. distinto al C.F. al F. 58, Part 317, sub.3, vani 5,5 Cl 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Cagliari il 05/02/2010 Cas.

3589 Art.2418 notificato il 02/02/2010, Rep. 202/2010 in favore di:

..OMISSIS... (Cagliari - C.F. ..OMISSIS..)

Contro ..OMISSIS..

Contro ..OMISSIS..

gravante tra gli altri sui seguenti immobili di proprietà di ..OMISSIS.. in Comune di Comune di Pula, località Santa Margherita, via Delle Sfingi:

- Terreno C.T. F.58 Mapp.317 mq. 8990
- Villa al p. 1S/T/1 distinta al C.F al F. 58 Part.317 sub 1 vani 50,50
- Magazzino/sgombero al p.T., distinto al C.F. al F 58, Part 317, sub.2 mq 59
- Villino p.T. distinto al C.F. al F. 58, Part 317, sub.3, vani 5,5 Cl 1,

Come suddetto inoltre il sottoscritto ha acquisito, presso L'Agazia del Territorio di Cagliari, le planimetrie catastali e visure dei cespiti pignorati ed inoltre ha estratto i seguenti atti di provenienza non presenti nella documentazione in atti: atto di provenienza ultraventennale, del Locale autorimessa sito in via Adamello n. 8, del 21/05/1971 rep.196425, racc.n.30905 Rogito Notaio Arturo Saba, estratto in copia conforme dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari; nota di trascrizione Successione n. 34, vol.. 906, del 03/02/1983 ..OMISSIS.., relativa agli immobili pignorati siti in Comune di Pula Loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, trascritta il ..OMISSIS.. estratta con ispezione telematica del 03/03/2011. Ultimo atto di provenienza costituito dalla **"Accettazione tacita della eredità con beneficio di inventario"**, redatto in data 10/03/2011, dal Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri, rep n. 24804, racc. n.10040 e successivi verbali di inventario dei beni del 28/03/2011 rep.24843 racc.10067 e del 28/12/2011 rep.25579, racc. n.10608, effettuata come suddetto dagli Eredi del defunto esecutato ..OMISSIS.., rilasciato in copia conforme dal Notaio rogitante Dott.ssa Paola Ghiglieri successivo ai citati atti precedenti e descritti nei certificati notarili (vedere allegato n. 1).

2-2) In risposta al quesito n. 2, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, come anzidetto, l'accesso presso gli immobili pignorati così descritto .

a) **Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S**

Tale immobile risulta costituito da autorimessa sita in Comune di Cagliari, via Adamello n.

8 al piano seminterrato, inseriti nel fabbricato pluripiano disposto su quattro piani fuori

terra oltre al piano seminterrato; tale fabbricato risulta realizzato nell' agosto 1969 come da certificato di nuova costruzione allegato. (vedere verbale allegato n. 2)

L' autorimessa risulta distinta al catasto fabbricati alla **Sez. A, Foglio 9 part. 573, sub 30 cat C/6, Classe 2, cons. 262, Sup Cat 267, R.C. 568,93** con accesso dal corridoio condominiale connesso alla rampa su via Adamello n.8; inoltre è presente un secondo accesso pedonale dal cortile interno condominiale. Esso confina con cabina ENEL, via Montello, via Adamello, autorimessa altra proprietà, corridoio e cortile interno condominiale, con superficie interna calpestabile pari a mq 166; la caratteristiche tipologiche sono: struttura con pilastri, travi e muratura perimetrale in cemento armato; solaio di copertura in laterocemento, pavimento in piastrelle di gres 15*7,5 cm su massetto di cemento con vespaio di sottofondo; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con evidenti tracce di umidità di risalita capillare; Gli infissi sono costituiti da finestre a vasistas in ferro con vetro monolitico e inferriate esterne su via Montello e areazione con bocca di lupo su via Adamello; L' ingresso da corridoio condominiale risulta con serranda metallica avvolgibile così come l' ingresso da cortile con ulteriore porta in legno con vetrate: impianto elettrico d' illuminazione interna e punto acqua presente, In generale le condizioni complessive sono mediocri con scarsa manutenzione generale. Infine per quanto riguarda i millesimi delle parti comuni allo stato attuale, dato che la autorimessa risulta priva di impianto di riscaldamento, sono state considerate parti comuni dotate di millesimi ufficiali solo l' ascensore ed il vano scala. (vedere foto allegato n.13).

Dalle tabelle millesimali, fornite dalla Società Amministratrice pro tempore ..OMISSIS.. con sede in Cagliari via ..OMISSIS..

si evince quanto segue:

- vano scala: **Tabella C 27,37 millesimi**

- ascensore: **Tabella D 27,37 millesimi.** (vedere tabelle millesimali allegato n. 10).

b) Immobili pignorati corrispondenti all' Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 1, Magazzino/sgombero sub2 e Villino sub3

Il lotto pignorato in oggetto, è sito in località Santa Margherita, nel Comune di Pula, inserito in un vasto complesso turistico/residenziale dotato di ville, villini a schiera e complessi alberghieri, immerso nella pineta che si affaccia sulla rinomata spiaggia della località suddetta, L'accesso al lotto, di complessivi 8.990 mq. è su via Delle Sfingi, alla quale si accede percorrendo alcuni stradelli bitumati del complesso residenziale con accesso dalla S.S.195 al km 40 circa. Esso confina con la via Delle Sfingi, con il terreno di fascia demaniale sul mare distinto al C.T. al F.58 part.1250. di proprietà del Demanio Marittimo, con la via Sylvania e con due terreni di altre proprietà di pertinenza di altrettanti villini distinti al C.T. al F.58 part.1le 543 e 411. Allo stato attuale all'interno del lotto vi sono i seguenti fabbricati pignorati, di seguito descritti nel dettaglio:

1) Villa distinta al C.F. al F. 58, Part 317, sub.1, Cl 2, vani 50,5, Cat.A/8,. disposta attualmente su tre livelli fuori terra e due piani al seminterrato. Come suddetto a seguito dei sopralluoghi effettuati e dei documenti vari estratti, la villa originale risulta realizzata nel 1977 come da dichiarazione di ultimata costruzione suddetta; risulta costituita da struttura in cemento armato con alcuni setti portanti in pietra (vedere certificato di collaudo statico allegato n.3) con solai in laterocemento e tramezzi e tamponature in laterizio e copertura in parte piana a terrazza con mansarda non rifinita e con tetto a falde in tegole coppi. Al piano terra vi sono: ingresso, salone doppio, cucina, due camere, tre bagni, sala da pranzo, veranda chiusa con vetrate prospettanti il mare, e copertura con solaio inclinato in laterocemento con finitura in tegole coppi e controsoffitto in cartongesso, disimpegno, vano ascensore, vano scala accesso al P.1°, vano scala accesso al P.1° e P.2° seminterrato e tettoia prospetto frontale Nord; i pavimenti sono in monocottura 20*30 su tutti gli ambienti e pareti intonacate e rifinite con rivestimento plastico e alcune rivestite con carta da parati; infissi esterni in legno con vetro monolitico in discrete condizioni di manutenzione e interni in legno alcuni con vetrate. Tutti bagni risultano rivestiti in piastrelle con sanitari in vetrochina e rubinetterie a comandi separati. Tali ambienti risultano avere

una altezza interna costante di m. 2,66. La sala da pranzo forma un corpo a se stante, comunque collegato al corpo principale dal disimpegno prospettante la cucina al piano terra; risulta realizzata nel 1982 e quindi in seguito al fabbricato originale. Essa è costituita da struttura portante in legno lamellare con copertura rifinita in tegole canadesi e infissi in legno con vetrate monolitiche disposti su tutto il perimetro, montati sulla tamponatura perimetrale in muratura; controsoffitto in cartongesso con quote interne variabili da m. 2,40 a m. 3,20; pavimento in monocottura 40*40; il tutto in discrete condizioni. La superficie calpestabile del piano terra così costituito è pari attualmente a mq 376,34.

Al primo piano, al quale si accede da vano scala interno dal P.T. vi sono: cinque camere tutte con bagno, disimpegno, ripostiglio, e vano ascensore; tali ambienti presentano un'altezza interna costante di m 2,66; inoltre risulta una camera con bagno ricavata dalla chiusura successiva, effettuata alla fine degli anni'80, della terrazza lato prospetto laterale ovest, realizzata con struttura in legno con copertura con intradosso in cartongesso e travi a vista e estradosso con finitura in tegola canadese, avente un'altezza interna variabile da m 2,65 a m. 2,90; infissi in legno con vetromonolitico e serrande fisse in alluminio con alette orientabili; un'altra camera con bagno, risulta ricavata dalla chiusura successiva della veranda, effettuata all'inizio degli anni'80, lato prospetto Nord, realizzata con struttura in legno con copertura con intradosso con travi a vista e ulteriore struttura di copertura in laterocemento con estradosso costituito da una porzione della terrazza di copertura lastrico solare al piano secondo, avente un'altezza interna variabile da m 2,40 a m. 2,80, infissi in legno con vetromonolitico privi di persiane, inoltre una camera delle cinque suddette, risulta ampliata nel balcone "3" originale, lato prospetto laterale est, con chiusura con struttura in muratura e pietra a vista e copertura in laterocemento con sovrastante tetto con finitura in coppi; i pavimenti sono in monocottura 20*30 su tutti gli ambienti e pareti intonacate e rifinite con rivestimento plastico "tipo stucco veneziano". Infissi esterni in legno con vetro

ASTE
GIUDIZIARIE®

monolitico in discrete condizioni di manutenzione e infissi interni in legno alcuni con vetrate. Tutti i bagni risulta rivestiti in piastrelle con sanitari in vetrochina e rubinetterie a comandi separati. La superficie calpestabile del piano primo è pari attualmente a mq 218,87; infine all'esterno vi sono tre balconi, di cui due coperti, con parapetti in muratura, intonacata e tinteggiata come i prospetti e pavimento in piastrelle in monocottura per esterni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al piano secondo è stata realizzata più recentemente una mansarda (attualmente comunque internamente non rifinita) connessa al vano scala dal P.1°, costituita da quattro camere, due bagni, disimpegno e terrazza a livello; la struttura risulta costituita da muratura portante, con copertura in legno con finitura in tegola canadese, avente un'altezza interna variabile da m. 2,30 a m. 2,77. All'interno come suddetto, le finiture non sono ultimate con pareti intonacate solo al grezzo non rasate e pavimenti da ultimare unitamente ai sanitari e rivestimenti dei bagni; l'impianto idrico sanitario ed elettrico risulta predisposto da ultimare.

La superficie calpestabile risulta pari a mq 77,52

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano seminterrato risulta, come suddetto, diviso in due piani con altezze interne di m.2,00 al P-1S e m. 2,15 al P.-2S, salvo avere altezze interne differenti nelle zone ampliate esterne all'area di sedime originale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano primo seminterrato risulta pertanto avere le seguenti caratteristiche; accesso da due scale interne dal salone e dal disimpegno al piano terra, tre camere con bagno di cui una anche con cabina armadio, precedute da tre ampi disimpegni, e dotate di infissi esterni a tutta altezza su ampi e luminosi cavedi esterni, due camere senza bagno ma connesse al P-2S con scala interna, un locale di sgombero, una cabina armadio, due soppalchi che si affacciano sulla sala al P.-2S, connessi al disimpegno con scala di accesso al P-2S, tre locali, connessi tra loro, adibiti a dispensa, lavanderia e stireria con altezza interna di m.2,45. dotati di due bagni, Pavimenti camere in moquette e in monocottura altrove, pareti intonacate con tinteggiatura al



plastico: bagni con pavimento in monocottura, con rivestimento pareti in piastrelle a tutta altezza con sanitari in vetrochina e rubinetterie a comandi separati, infissi in legno con vetro monolitico e quelli a tutta altezza hanno anche le persiane in legno a due ante. La superficie calpestabile risulta pari a mq 302,29.

Il piano secondo seminterrato risulta invece avere le seguenti caratteristiche; accesso da scala interna dal locale sala pranzo al piano terra e da scala interna dal P.-1S suddetta, sala principale adibita a discoteca avente diverse altezze interne da 1,85 zona attorno alla pista da ballo con soppalco superiore sovrastante, m 2,15 zona salotti e m. 4,38, m,4,08 e m.3,98, zona piste da ballo; tre camere con bagno e locale di sgombero con bagno con altezza interna di m.2,55; disimpegno zona bar con angolo cottura con altezza interna di m 2,70 e limitrofa camera/salotto su cavedio esterno di m 2,15 di altezza; due disimpegni con bagno connessi al P-1s da scala interna; due disimpegni con due bagni connessi al locale dispensa e cantina. La superficie calpestabile risulta pari a mq 504,03. (vedere fotografie allegato n.14)

In generale la villa presenta un impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio per il quale non è stato possibile valutarne il reale funzionamento; comunque gli ambienti al pianoterra e primo presentano in quasi tutti gli ambienti un impianto di climatizzazione singolo a pompa di calore tipo split aria-aria.

L'impianto elettrico in sufficienti condizioni è apparso a norma di Legge anche se non è stato possibile reperire la Certificazione di conformità alle Leggi vigenti.

L'impianto idrico- sanitario dei bagni e cucina è originale comunque in condizioni sufficienti.

All'esterno i prospetti della villa, piuttosto articolati, sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in pietra a vista; alcune velette della copertura a falde a sbalzo presentano distacchi del copriferro con armature scoperte a vista ossidate. Complessivamente risultano in sufficienti condizioni con necessità comunque di interventi di manutenzione in corrispondenza delle velette suddette.

2) Villino al piano terra distinto al C.F. al F. 58, Part 317, sub.3, vani 5,5 Cl 1, Cat.

A/7.

Come suddetto a seguito dei sopralluoghi effettuati e dei documenti vari estratti, il villino originale risulta realizzato presumibilmente nel 1967, due anni dopo l'approvazione del progetto del 1965; non è stata comunque reperita alcuna documentazione, presso l'U.T. del Comune di Pula, per poter stabilire esattamente la data certa dell'ultimazione; il villino originale risulta costituito da struttura in muratura portante e tramezzi in laterizio, con solaio piano di copertura in laterocemento e sottotetto sovrastante non praticabile in legno con finitura in tegole coppi. All'interno vi sono quattro camere, angolo cottura, quattro bagni, disimpegno con altezza interna costante di m.3,00 e ampia veranda/salotto antistante il fabbricato originale, realizzata alla fine degli anni '80, chiusa con vetrate perimetrali con telaio in alluminio elettrocolorato montato su basamento in pietra, con copertura in struttura metallica e controsoffitto in pannelli di cartongesso con canalizzazione per impianto di climatizzazione, avente altezze interne variabili da m.2.60, a m.3,00 (zona connessa al villino originale in parte sovrelevata all'ingresso dello stesso) a m. 2,80 nella porzione rimanente; i pavimenti sono in monocottura 20*30 su tutti gli ambienti ad eccezione di alcune camere in moquette; pareti intonacate e rifinite con rivestimento plastico; infissi esterni in legno laccati in bianco con vetro monolitico e persiane in legno a due ante in discrete condizioni di manutenzione, porte interne in legno laccate anch'esse in bianco. Tutti i bagni risultano rivestiti in piastrelle a tutta altezza con sanitari in vetrochina e rubinetterie a comandi separati. Tali ambienti risultano avere complessivamente una superficie calpestabile di mq 200,12. Il villino è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni e climatizzazione nella sola veranda chiusa anche se non stato possibile verificarne il funzionamento. L'impianto elettrico in sufficienti condizioni è apparso a norma di Legge anche se non è stato possibile reperire la Certificazione di conformità alle Leggi vigenti. L'impianto idrico- sanitario

dei bagni e angolo cottura in discrete condizioni. All'esterno i prospetti del villino originale sono intonacati e tinteggiati in condizioni sufficienti ma con evidenti segni di umidità di risalita capillare alla base. (vedere fotografie allegato n.14)

3) Magazzino/sgombero al p.T., distinto C.F. al F 58, Part 317, sub.2, Cl 2, Cat.C/2.

Come suddetto a seguito dei sopralluoghi effettuati e dei documenti vari estratti, il locale magazzino/sgombero, così come il villino suddetto, risulta realizzato presumibilmente nel 1967, due anni dopo l'approvazione del progetto del 1965 che comunque riguardava la destinazione d'uso ad autorimessa; non è stata comunque reperita alcuna documentazione presso l'U.T. del Comune di Pula per poter stabilire esattamente la data certa dell'ultimazione; il locale sgombero originale risulta costituito da struttura in muratura portante con solaio piano di copertura in laterocemento e sottotetto sovrastante a due falde non praticabile, in legno con finitura in tegole coppi. All'interno vi sono un locale di sgombero "2", previsto nel progetto originale destinato a locale caldaia, con bagno ed un altro locale di sgombero "1" con bagno e con camino e relativa canna fumaria, realizzati quest'ultimi in ampliamento rispetto all'area di sedime originale approvata, così come il loggiato, dotato di archi in muratura portante, attualmente chiuso con pannelli in cartongesso, e solaio di copertura piana in laterocemento; tali ambienti presentano una altezza interna variabile dato che il locale di sgombero "2" con bagno hanno un altezza interna di m. 2,56; il locale di sgombero "1" ed il loggiato chiuso di m. 3,00, mentre nel bagno annesso risulta variabile da m 2,30 a m.3,10. I pavimenti sono in gres dim. 15*7,5 cm su tutti gli ambienti; pareti intonacate e tinteggiate con alcune evidenti tracce di umidità da acque meteoriche; infissi esterni in legno con vetro monolitico e scurini in legno e alcune con persiane esterne in legno a due ante o chiuse con inferriate, in mediocri condizioni di manutenzione; porte interne in legno. Tutti i bagni risultano rivestiti in piastrelle con sanitari in vetrochina e rubinetterie a comandi separati in condizioni mediocri. L'impianto elettrico risulta datato non a norma di legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'impianto idrico- sanitario dei bagni risulta anche esso datato in appena sufficienti condizioni. Tali ambienti risultano avere complessivamente una superficie calpestabile di mq 78,54. Inoltre risulta annessa una tettoia con struttura portante in legno verniciata di bianco e copertura in legno con finitura estradosso in canne con presenza su un lato di una muratura laterale in laterizi al grezzo non ultimata.

All'esterno i prospetti del fabbricato sgombero sono intonacati e tinteggiati in condizioni appena sufficienti. (vedere fotografie allegato n.14)

Infine, come suddetto, all'interno del Lotto in oggetto, risultano presenti due fabbricati destinati uno a sgombero, con locale caldaia annesso, e l'altro a sala ricreativa con bagno esterno oltre a due tettoie. Tali immobili non risultano accatastati e pertanto come risulta dalla risposta al quesito n. 4 successiva, accatastati d'ufficio dal sottoscritto previo incarico del G.Es. Dott. Luchi. Essi presentano le seguenti caratteristiche:

4) Locale di sgombero non presente in Catasto (accatastato d'ufficio al sub 7 BCC) come descritto in risposta al quesito n.4. Tale locale, realizzato presumibilmente fine anni '70, risulta costituito da struttura in muratura portante con solaio piano di copertura in laterocemento inclinato ad una falda. All'interno vi sono un locale di sgombero (uso pranzo/cottura), con altezza interna variabile da m. 3,00 a m. 2,50 e un bagno con accesso dall'esterno, inoltre sono presenti, lavanderia, ripostiglio e locale caldaia tutti con accesso dall'esterno con altezza interna di m. 2,50 e m. 2,00 (ripostiglio). Risulta annesso al fabbricato un vuoto tecnico. I pavimenti dello sgombero, bagno e lavanderia sono in gres con pareti rivestite in parte in piastrelle, mentre negli altri due locali sono in battuto di cemento; infissi esterni in legno con vetro monolitico e persiane esterne in legno; porte accesso locali bagno, caldaia, lavanderia, ripostiglio e sgombero (ingresso secondario) in lamiera metallica e in legno locale sgombero ingresso principale. L'impianto elettrico risulta datato non a norma di legge. L'impianto idrico- sanitario dei bagni e della lavanderia risulta

ASTE
GIUDIZIARIE®

anche'esso datato in mediocri condizioni.

All'esterno i prospetti sono intonacati e tinteggiati in condizioni appena sufficienti, ma con alcuni punti con evidenti segni di umidità di risalita capillare alla base. (vedere fotografie allegato n.14)

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) Locale sala ricreativa non presente in Catasto (accatastato d'ufficio al sub 8 BCC) come descritto in seguito in risposta al quesito n.4. Tale locale, realizzato

presumibilmente meta anni'80, risulta costituito da struttura portante in legno con copertura a due falde con intradosso con travi a vista e estradosso con finitura in

ASTE
GIUDIZIARIE®

tegola canadese, e tamponatura perimetrale in parte in muratura ed in parte con vetrate con telaio in legno, avente un'altezza interna variabile da m 2,55 a m. 2,80; infissi in

ASTE
GIUDIZIARIE®

legno con vetrate in parte fisse. All'interno risulta una unico ambiente dotato di angolo cottura e con bagno ubicato all'esterno del fabbricato; inoltre vi è un tettoia con struttura in legno annessa al fabbricato medesimo ed una tettoia su tutto il

perimetro del fabbricato. Il pavimento è in gres dim. 20*40 cm; le pareti delle muratura perimetrale sono intonacate e tinteggiate; L'impianto elettrico in discrete

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

condizioni è apparso a norma di Legge anche se non è stato possibile reperire la

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazione di conformità alle Leggi vigenti. L'impianto idrico- sanitario del bagno e dell'angolo cottura risulta in discrete condizioni. Tale ambiente risultano avere complessivamente una superficie calpestabile di mq 95,75 compreso il bagno esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'esterno infine nel lotto di pertinenza comune, risulta immerso nella pineta; in particolare nei pressi della villa sono presenti piazzali pavimentati e camminamenti

con presenza di essenze arboree ornamentali di pregio quali palme, cycas, banani e piante della macchia mediterranea in un contesto panoramico che si affaccia sul mare

anche se la manutenzione al momento risulta scadente. (vedere fotografie allegato n.14)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda i millesimi delle parti comuni si osserva che il lotto risulta indipendente e pertanto non esistono millesimi di parti comuni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





2-3) In risposta al quesito n. 3, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, come anzidetto,

l'accesso e descritto compiutamente gli immobili pignorati pertanto di seguito sui può affermare che:.

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

per quanto riguarda l'autorimessa la descrizione attuale del bene, ubicato nel fabbricato sito in Cagliari, via Adamello n. 8, piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati al , Foglio 9 part. 573, sub 30 cat C/6, Classe 2, cons. 262, Sup Cat 267, R.C. 568,93, confinante con cabina ENEL, via Montello, via Adamello, autorimessa altra proprietà, corridoio e cortile interno condominiale è conforme a quella contenuta nel pignoramento e consente la identificazione del bene,

b) Immobili pignorati corrispondenti all' Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 1, Magazzino/sgombero sub2 e Villino sub3

Il lotto pignorato in oggetto, è sito in località Santa Margherita, nel Comune di Pula, per complessivi 8.990 mq, con accesso da via Delle Sfingi, Esso confina con la via Delle Sfingi, con il terreno di fascia demaniale sul mare distinto al C.T. al F.58 part.1250. di proprietà del Demanio Marittimo, con la via Silvania e con due terreni di altre proprietà di pertinenza di altrettanti villini distinti al C.T. al F.58 part.11e 543 e 411. Esso è distinto al C.T. al Foglio 58 part.317 "area urbana" e pertanto la descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento e consente la identificazione del bene,

Allo stato attuale all'interno vi sono i fabbricati pignorati costituiti da:

-Villa distinta al C.F. al F.58 part 317 sub 1 Cat A/8 vani 50,5 per la quale la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento ad eccezione comunque della difformità riscontrate all'atto dell'accesso, riguardanti la presenza della sala pranzo annessa al piano terra, la chiusura della terrazza al piano primo e la mansarda al piano secondo, che non risultavano definiti nella planimetria catastale; per tali motivi è stato



necessario procedere alla variazione catastale con conseguente aggiornamento della planimetria e dei dati catastali di riferimento descritti nel punto successivo.

-Villino al piano terra distinto al C.F. al F.58 part 317 sub 3 Cat A/7 vani 5,5 per il quale la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento ad eccezione comunque della difformità riscontrata all'atto dell'accesso, riguardante la presenza della veranda chiusa annessa al fabbricato piano terra, ed altre modifiche interne che non risultavano definite nella planimetria catastale; anche in questo caso, per tali motivi, è stato necessario procedere alla variazione catastale con conseguente aggiornamento della planimetria e dei dati catastali di riferimento, descritti nel punto successivo.

-Magazzino/sgombero al piano terra distinto al C.F. al F.58 part 317 sub 2, Cl.2 Cat C/2 per il quale la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento ad eccezione comunque delle difformità riscontrata all'atto dell'accesso, riguardante la chiusura del loggiato anteriore e della tettoia retrostante, che non risultavano definiti nella planimetria catastale; anche in questo caso per tali motivi è stato necessario procedere alla variazione catastale con conseguente aggiornamento della planimetria e dei dati catastali di riferimento, descritti nel punto successivo. Inoltre all'interno del lotto sono stati individuati altri immobili non accatastrati, quali un locale di sgombero e una sala ricreativa al piano terra, oltre a due tettoie, anch'esse oggetto dell'aggiornamento catastale del compendio immobiliare ricadente nel lotto con dati catastali descritti nel punto successivo.

2-4) In risposta al quesito n. 4,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

Per tale immobile la planimetria catastale risulta corrispondente allo stato attuale: Pertanto non è stato necessario procedere all'aggiornamento catastale

b) Immobili pignorati corrispondenti all' Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 1,

Magazzino/sgombero sub2 e Villino sub3

Come definito in precedenza, per gli immobile pignorati suddetti ubicati nel lotto distinto al F.58 part. 317, si è proceduto alla variazione per l'aggiornamento catastale della villa sub.1, del villino sub3 e del locale di sgombero sub 2, nonchè del nuovo accatastamento dei locale di sgombero e della sala ricreativa e delle due tettoie descritte in precedenza non ancora accatastati, previa autorizzazione al sottoscritto del G.E. Dott. Enzo Luchi nell'udienza del 13/06/2013 e successiva Nota esplicativa del 21/12/2015, in seguito alle difformità riscontrata tra la planimetrie catastale dei suddetti immobili e lo stato attuale e l'assenza della denuncia di accatastamento relativa agli altri immobili suddette presenti nel lotto pignorato. Pertanto come prima fase è stato presentato all'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Cagliari un "Atto di aggiornamento Tipo Mappale" per l'inserimento in mappa dei suddetti immobili con sagoma variata e dei nuovi immobili non presenti ancora nella mappa catastale (vedere allegato n. 5). Successivamente lo scrivente ha presentata all'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Cagliari, una pratica con procedura DOCFA con variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, allo scopo di aggiornare tutte le planimetrie catastali dei suddetti immobili. Ciò ha determinato l'aggiornamento dei dati catastali con riferimento in particolare ai nuovi subalterni e Rendita modificate, Attualmente, come si evince dalle visure storiche aggiornate, i dati catastali corretti sono i seguenti

Villa (ex sub1): **Foglio 58, Particella 317, sub 4, Cat. A/1, Classe 1, Cons.58,5 vani, Sup.1675, Rendita € 6.495,74. S1-S2-T-1-2**

Villino (ex sub3): **Foglio 58, Particella 317, sub 6, Cat. A/1, Classe 2, Cons. 7 vani Sup.cat. 175 mq., Rendita € 903,80 . T**

Locale di sgombero (ex sub2): **Foglio 58, Particella 317, sub 5, Cat. C/2, Classe 7, Cons 86 mq. Sup.cat. 98 mq., Rendita € 408,62. T**

Locale di sgombero (BCC): **Foglio 58, Particella 317, sub 7, Cat. C/2, Classe 7, Cons. 24 mq., Sup.cat. 28 mq., Rendita € 114,03. T**

Sala Ricreativa (BCC): **Foglio 58, Particella 317, sub 8, Cat. C/2, Classe 7, Cons. 106 mq., Sup.cat. 114 mq., Rendita € 503,65.**

Tettoia: **Foglio 58, Particella 317, sub 9, Cat. C/2, Classe 8, Cons. 78 mq., Sup.cat. 78 mq., Rendita € 435,06**

Tettoia (BCC): **Foglio 58, Particella 317, sub 10, Cat. C/2, Classe 7, Cons. 40 mq., Sup.cat. 40 mq., Rendita € 190,06.**

Corte di pertinenza (BCNC): **Foglio 58, Particella 317, sub 11.**

Da tali nuovi dati catastali si evince quanto segue: la villa ed il villino in precedenza classificati con Categoria A/8 villa e A/7 villino, attualmente risultano classificati con Categoria A/1 (abitazioni signorili di pregio), poichè nella procedura DOCFA dell'aggiornamento effettuato, il classamento automatico attribuisce tale categoria, poichè la pertinenza dei fabbricati presenti nel lotto è stata classificata come Bene Comune Non Censibile (BCNC) e pertanto catastalmente non direttamente al servizio dei singoli fabbricati suddetti, pur mantenendo le caratteristiche urbanistiche di villa e villino di pregio. Inoltre i fabbricati presenti nel lotto che risultavano non accatastati e oggetto della variazione catastale (Locale di sgombero sub.7 e Sala ricreativa sub.8) sono stati classificati come Bene Comune Censibile (BCC) con Categoria catastale C/2, per le loro caratteristiche, previo accordo con i Tecnici dell' Agenzia del Territorio di Cagliari. Per quanto riguarda le tettoie presenti nel lotto, anch'esse non accatastate e oggetto della variazione catastale, ad esse è stata attribuita la Categoria C/2, poichè la Categoria catastale C/7 (Tettoie) non è presente nel Comune Censuario di Pula. Inoltre la Tettoia sub 10, limitrofa alla Sala ricreativa sub. 8 suddetta, è stata classificata anch'essa come Bene Comune Censibile (BCC) mentre l'altra Tettoia sub.9, utilizzata come parcheggio auto nei pressi della villa, per questo motivo è stata classificata come bene a se stante. (vedere planimetrie e visure storiche aggiornate allegato n. 7)

ASTE
GIUDIZIARIE®

2-5) In risposta al quesito n. 5,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile autorimessa pignorato al piano seminterrato, sito in Cagliari, via Adamello n.c. 6/8, angolo via Montello, ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Cagliari attuale in zona **"B3 di Completamento confermate"**, come si evince dallo stralcio planimetrico della tavola del PUC per la zona di via Adamello, via Montello (vedere allegato n. 5 Stralcio PUC Cagliari)

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 1, Magazzino/sgombero sub2 e Villino sub3

Il lotto di terreno oggetto del pignoramento distinto al C.T. e C.F. al Foglio 58 part. 317, è stato classificato come **zona "F"(turistica)** sprovvista di piano attuativo dal vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 1641/U del 21/12/1989 come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilascio dal Settore Tecnico del Comune di Pula, in data 28/09/2020 n. 65/2020 (Vedere C.D.U. Pula allegato n.11)

2-6) In risposta al quesito n. 6,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

Lo scrivente, come descritto in precedenza, ha estratto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, con riferimento al fabbricato ove è ubicata l'autorimessa in oggetto sito in Cagliari, via Adamello n. 6/8, angolo via Montello, i seguenti atti concernenti la regolarità urbanistica:

- Licenza di costruzione n. 456/785, in data 29/08/1968 intero fabbricato, e successive varianti del piano seminterrato prot. n.10328 del 04/08/1969, con tavola grafica allegata; licenza di costruzione di variante al piano seminterrato (per realizzazione di cabina ENEL) n. 489/1 del 08/01/1971, con tavola grafica allegata con N.O. dei Vigili del Fuoco, rilasciate dal Sindaco del Comune di Cagliari. (vedere Allegato n. 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®





- Certificato di nuova costruzione in data 28/08/1969 del nuovo fabbricato denominato "A", realizzato dall' Impresa ..OMISSIS.. e Autorizzazione all'Abilitazione del 01/10/1969, prot. n.3016 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari. (vedere allegato n.2).

Dai grafici allegati alle varianti specifiche del piano seminterrato suddette, ove è ubicata l'autorimessa in oggetto, si evince che nella prima variante (prot n. 10328/69) il piano seminterrato destinato ad autorimessa risultava un unico locale, privo delle partizioni interne che delimitassero singole proprietà e zone di manovra e passaggio comuni; nei grafici allegati alla successiva variante (Lic.Costr n.489/1 del 08/01/1971), viene approvata la realizzazione della Cabina ENEL, ubicata al piano seminterrato, in una porzione di area destinata all'autorimessa descritta nella variante suddetta precedente; da tali grafici che rappresentano la Cabina ENEL con accesso da una botola sulla via Montello, si evince che nell' intorno della rappresentazione della Cabina suddetta al Piano seminterrato non viene comunque riportata tutta l'area destinata ad autorimessa, bensì vengono indicate alcune partizioni di singoli locali limitrofi alla cabina ENEL di progetto che non sono state individuate nella realtà, giacche poste nell'area corrispondente alla zona occupata all'area di sedime dell'autorimessa in oggetto che confina con la cabina ENEL suddetta. Si osserva inoltre che successivamente alla realizzazione della Cabina, il defunto ..OMISSIS.. acquistava l'autorimessa con atto di compravendita rep. n. 196425/30905 del 21/05/1971, rogito dott. Arturo Saba a fronte della planimetria catastale redatta dall'ing. ..OMISSIS.. il 03/05/1971, pertanto assolutamente regolare dal punto di vista catastale ma difforme dal punto di vista urbanistico. Tale difformità rilevata può comunque essere sanata con una presentazione al SUAPE di Cagliari di una pratica SCIA per mancato frazionamento interno dell'autorimessa. Dal punto di vista dei costi necessari, ciò comporta una sanzione amministrativa di € 500,00, oltre agli oneri relativi alle spese tecniche per le quali si può ragionevolmente ipotizzare un importo pari a € 1.500, compresa IVA e oneri previdenziali del professionista incaricato Pertanto



ASTE
GIUDIZIARIE®

complessivamente con tale pratica SCIA asseverativa delle difformità riscontrate nell'autorimessa al P.sem. si prevede una spesa complessiva di € 2.000,00 tutto compreso

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 1, Magazzino/sgombero sub2 e Villino sub3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente, come descritto in precedenza, ha estratto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula, con riferimento agli immobili pignorati suddette siti nel Lotto ubicato in Comune di Pula, via Delle Sfingi loc. Santa Margherita i seguenti atti concernenti la regolarità urbanistica:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Verbale di approvazione della Commissione Comunale di Edilizia n.1 del 25/06/1965 del villino (casa custode), del Locale di sgombero (autorimessa) e del fabbricato principale denominato "villa ..OMISSIS.." (quest'ultimo poi non realizzato), con relativa domanda e grafici allegati recanti il timbro del N.O. della Sovrintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Prov. di Cagliari in data 15/04/1965.
- Licenza di costruzione n. 79/75, in data 20/11/1975 della villa con relativa domanda e con tavola grafica unica allegata, recante il timbro del N.O. della Sovrintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Prov. di Cagliari in data 19/07/1975 e relativo N.O.; tavola grafica relativa alla variante recante il timbro del N.O. della Sovrintendenza ai Monumenti e alle Gallerie della Prov. di Cagliari in data 20/12/1976 e relativo N.O., non succeduta però da regolare licenza di costruzione di variante e pertanto urbanisticamente non valida (vedere Allegato n. 3)
- Comunicazione di inizio lavori della villa del 09/02/1976 a firma del Direttore dei Lavori, Ing. Paolo Rizzo. Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. della villa in data 08/11/1977 a firma dell' Ing. Mariano Faà; Certificato di ultimata costruzione del 27/06/1979 rilasciato dal Sindaco del Comune di Pula in cui si ratifica l'ultimazione dei lavori in data 08/09/1977. Certificato di abitabilità della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

villa in data 27/06/1979, realizzata dall'Impresa ..OMISSIS..., via ..OMISSIS...
(vedere allegato n.3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si osserva che il lotto in oggetto, distante circa 130 m dalla linea della battigia marina dal confine più lontano, pertanto rientra nella fascia costiera dei 150m. Per quanto riguarda il villino sub3 (aggiornato in catasto sub6 come suddetto) ed il locale di sgombero sub2 assentiti con verbale di approvazione della Commissione edilizia del Comune di Pula del 25/06/1965 dai grafici allegati recanti il N.O. della Sovrintendenza ai Monumenti e Gallerie reso obbligatorio alla epoca per la fascia costiera del Comune di Pula a seguito del D.M. 19/07/1963, si evince quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il villino originale (denominato nella tavola 7 "casa custode") risulta pressoché conforme alla struttura originale attuale salvo alcune modifiche interne quali modifica della cucina con angolo cottura ridotto e realizzazione di un bagno con accesso dall'atrio d'ingresso, eliminazione di un tramezzo tra due camere e con modifica in una camera unica "2" con bagno annesso, con apertura di nuova finestra su quest'ultimo; nuovo disimpegno di connessione tra le camere "2" e "4" ed il bagno esistente tra le due. Inoltre si osserva che, allo stato attuale, la quota del pavimento attuale è pari a circa +60 cm rispetto alla quota 0,00 del terreno, mentre nei grafici del progetto approvato tale quota risulta +20 cm rispetto al terreno; ciò ha comportato un aumento della volumetria così calcolata, considerando l'altezza interna di m.3,00 al quale viene sommato lo spessore di cm 20 del soletta di copertura, e le superfici lorde attuale rilevata di mq 120,42 mq e quella assentita di mq 123,25, dato da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- volume attuale = $(120,42\text{mq} \times 4,00\text{m}) = 481,68 \text{ mc}$;
- volume assentito = $(123,25\text{mq} \times 3,40\text{m}) = 419,05 \text{ mc}$ pertanto risulta:
- volume non assentito = $(481,68 - 419,05)\text{mc} = 62,63\text{mc}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto tale difformità volumetrica dato che risulta realizzata alla epoca della costruzione originale avvenuta presuntivamente alla fine degli anni '60, può essere sanata, considerando anche le modifiche interne suddette, in base al combinato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85 e considerando che i vincoli di inedificabilità per la fascia costiera del Comune di Pula risalgono al 09/03/1976 regolati dal L.R. n. 10/76, si può affermare che le suddette difformità possono essere condonate con i criteri del Condo edilizio regolata dalla Legge 47/85 dato che l'abuso volumetrico commesso risulta realizzato prima del 01/10/1983; per quanto riguarda i costi da sostenere, si può ipotizzare che le spese tecniche e gli oneri d'oblazione e costruzione ammontino presuntivamente a **€ 4.000, compresa IVA e oneri previdenziali del professionista incaricato.**

Per quanto riguarda invece la veranda chiusa, dato che presuntivamente risulta realizzata nella metà degli anni '80, data ipotetica dedotta sulla base delle caratteristiche costruttive, avvallate anche dalla data della presentazione del primo accatastamento del 01/02/1983, ove tale veranda non è presente nella planimetria depositata, non è possibile riaprire i termini del Condo edilizio a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposto dal al 09/03/1976 dal D.M n.19/76 suddetto. Pertanto tale veranda chiusa connessa al villino sub.6 (ex sub3) dovrà essere in futuro demolita, previa asportazione degli infissi perimetrali, smantellamento della copertura e del controsoffitto e demolizione della struttura metallica portante e del muretto di base perimetrale in pietra, i cui costi ammontano a **€ 18.418** con voci dettagliate riepilogate nell'allegato computo metrico (vedere grafici villino sub6 allegato n.11 e computo metrico allegato n.11)

Il locale di sgombero attuale (denominato nella tavola 6 di progetto "autorimessa") risulta difforme rispetto al progetto originale per i seguenti motivi: lieve aumento della volumetria attuale del corpo principale, al confronto con la sagoma originale del progetto di seguito esplicitata; ampliamenti accessori realizzati e cambio di destinazione d'uso, da autorimessa a magazzino/sgombero, con relativa modifica degli infissi esterni; tali ampliamenti consistono: realizzazione nel prospetto frontale est di

annesso loggiato con struttura in muratura ad archi e chiuso, allo stato attuale, con pannelli di cartongesso; realizzazione nel prospetto laterale nord, di un bagno in muratura portante e di un camino con canna fumaria in muratura; annessa tettoia in legno realizzata nel prospetto ovest sul retro; all'interno risultano modificati nel locale autorimessa originale, gli infissi esterni mentre il locale caldaia attiguo di progetto è stato trasformato in locale di sgombero con bagno; la tettoia per le auto, prevista nel progetto annessa al prospetto laterale sud, non risulta realizzata.

Per quanto riguarda la difformità della volumetria del corpo principale riscontrata rispetto alla volumetria del progetto approvato, ciò è dovuto all'area di sedime attuale leggermente ampliata, data da:

- superficie assentita $= (10,50 * 6,00) \text{mq} = 63 \text{mq}$
- superficie attuale $= (10,80 * 6,15) \text{mq} = 66,42 \text{mq}$

Anche l'altezza sul filo di gronda risulta variata pari a m.3,10 (progetto) e m.3,25 (stato attuale). Pertanto i calcoli volumetrici del corpo principale a confronto sono in seguenti:

- volume attuale $= (66,42 \text{mq} * 3,25 \text{m}) = 215,86 \text{mc}$;
- volume assentito $= (63 \text{mq} * 3,10 \text{m}) = 195,30 \text{mc}$ pertanto risulta:
- volume non assentito $= (215,86 - 195,30) \text{mc} = 20,56 \text{m}$

Tuttavia sulla sanabilità o meno delle modifiche sopradescritte si osserva quanto segue: la modifica della volumetria del corpo principale, della destinazione d'uso e la variazione degli infissi esterni, modificati sul prospetto est da due portoni per ingresso auto previsti in progetto ad una porta d'ingresso centrale e due finestre laterali, si può ipotizzare siano realizzati già all'epoca della costruzione originale alla fine degli anni '60 mentre per gli ampliamenti accessori suddetti non si può con certezza stabilire l'epoca della loro realizzazione. Pertanto, come segnalato in precedenza, le opere difformi sanabili devono essere necessariamente realizzate prima del vincolo di inedificabilità imposto dal D.M n.19 del 09/03/1976 e quindi si può ragionevolmente affermare che le opere sanabili siano esclusivamente quelle relative alla modifica della volumetria del corpo principale, al

cambio di destinazione d'uso con modifica dei prospetti suddetta, oltre alle modifiche interne. per quanto riguarda i costi da sostenere per la pratica di Condo edilizio di tali variazioni con i criteri del Condo edilizio regolati dalla Legge 47/85 perché commessi prima del 01/10/1983, si può ipotizzare che le spese tecniche e gli oneri d'oblazione ammontino presuntivamente a **€ 4.000, compresa IVA e oneri previdenziali del professionista incaricato.**

Per quanto riguarda invece gli ampliamenti accessori realizzati, descritti in precedenza, quali bagno e camino prospetto laterale nord, loggiato chiuso prospetto est e tettoia prospetto ovest, non si hanno certezze sulla data certa della loro realizzazione; si potrebbe considerare come riferimento, per il loggiato aperto, il bagno ed il camino la data della presentazione del primo accatastamento del 01/02/1983, ove tali ampliamenti erano presenti nella planimetria depositata, ma comunque non è possibile riaprire i termini del Condo edilizio per le procedure esecutive previsto nel combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85 e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M n.19/76 suddetto. Pertanto data che l'incertezza della data di realizzazione degli ampliamenti accessori del locale di sgombero sub 5 (ex sub2) essi dovranno essere in futuro demoliti, con l'accortezza di non danneggiare la struttura del corpo principale al quale furono connessi; i costi ammontano a **€ 11.311** con voci dettagliate riepilogate nell'allegato computo metrico (vedere grafici locale sgombero sub.5 allegato n.1 e computo metrico allegato n.11)

Per quanto riguarda la villa, che rappresenta la costruzione principale del lotto in oggetto, attualmente risulta disposta su tre livelli fuori terra e due piani al seminterrato. Come suddetto, a seguito dei documenti estratti, la villa originale risulta ultimata nel 1977 come da dichiarazione di ultimata costruzione sunnominata. Dal un confronto con i grafici del progetto approvato con le piante dello stato attuale si evidenziano le seguenti difformità con riferimento ai vari piani

- Piano terra: attualmente costituito da ingresso, salone doppio, cucina, due camere, tre bagni, sala da pranzo, veranda chiusa, disimpegno, vano ascensore, vano scala accesso al P.1°, vano scala accesso al P.1° e P.2° seminterrato e tettoia, avente una superficie complessiva lorda coperta pari a mq 447,49; mentre nel progetto approvato risultano: salone doppio, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, vano ascensore, vano scala accesso P.1°, scala a chiocciola accesso al P.semint., con una superficie lorda coperta assentita pari a mq 273,52. Dal confronto tra i grafici dello stato attuale e lo stato assentito si rileva che il suddetto ampliamento di superficie, è dovuto alla presenza della veranda chiusa, assentita esclusivamente come pergola, e della sala da pranzo annessa al fabbricato principale non presente nel progetto; le altre difformità riguardano la tettoia anch'essa non presente nel progetto, e una diversa distribuzione degli spazi interni con gli ambienti suddetti del progetto variati allo stato attuale come sopradescritti. Pertanto dato che la villa risulta ultimata nel settembre del 1977, non è possibile riaprire i termini del Condono edilizio previsto per le procedure esecutive ai sensi del combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85 e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M n.19/76 suddetto. Conseguentemente tali suddetti ampliamenti dovuti alla veranda chiusa, alla sala da pranzo nonché alla tettoia, risultano non sanabili e dovranno essere in futuro demoliti; tale demolizione risulta fattibile con l'accortezza di non danneggiare la struttura principale alla quale sono connessi; le voci dettagliate delle demolizioni sono riepilogate nell'allegato computo metrico, i cui costi complessivi per il piano terra della villa ammontano a € 36.416 (vedere grafici villa sub.4 allegato n.11 e computo metrico allegato n.11).

- Piano Primo: attualmente costituito da: sette camere tutte con bagno, disimpegno, ripostiglio, vano scala, vano ascensore e tre balconi avente una superficie complessiva lorda coperta pari a mq 259,51; mentre il progetto approvato risultano: sei camere con bagno, disimpegno, vano scala, vano ascensore, terrazza, veranda e quattro balconi con

una superficie lorda coperta assentita pari a mq 185,60. Dal confronto tra i grafici dello stato attuale e lo stato assentito si rileva che il suddetto ampliamento di superficie è dovuto alla chiusura delle terrazza trasformata in camera con bagno; alla chiusura della veranda trasformata anch'essa in camera con bagno; ampliamento nel balcone "3" della camera in affaccio al medesimo, oltre che un ampliamento dl balcone "2", la copertura del balcone "1" e del balcone "4" ed una diversa distribuzione degli spazi interni, con gli ambienti suddetti del progetto variati allo stato attuale come sopradescritti. Pertanto dato che la villa risulta ultimata nel settembre del 1977, non è possibile riaprire i termini del Condono edilizio previsto per le procedure esecutive ai sensi del combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85 e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M n.19/76 suddetto. Conseguentemente tali suddetti ampliamenti dovuti alla terrazza chiusa, alla veranda chiusa, alla camera ampliata nel balcone "3", al balcone "2" ampliato, ed alla copertura del balcone "1" e del balcone "4", risultano non sanabili e dovranno essere in futuro demoliti con il ripristino della terrazza, della veranda, del balcone 3 ed la riduzione del balcone 2 e la demolizione delle coperture del balcone "1" e del balcone "4"; tali demolizioni e ripristini risultano fattibili con l'accortezza di non danneggiare la struttura principale alla quale sono connessi; le voci dettagliate delle demolizioni e relativi ripristini sono riepilogate nell'allegato computo metrico, i cui costi complessivi per il piano primo della villa ammontano a € **28.529** (vedere grafici villa sub.4 allegato n.11 e computo metrico allegato n.11).

- Piano secondo lastrico solare; attualmente costituito da: mansarda con finiture non ultimate con quattro camere, due bagni, disimpegno e terrazza a livello avente una superficie complessiva lorda coperta pari a mq 85,51 compreso il vano scala d'accesso; mentre nel progetto approvato risulta assentita come terrazza parzialmente praticabile. Dal confronto tra i grafici dello stato attuale e lo stato assentito si rileva che la suddetta mansarda non risulta assentita, così come il vano scala d'accesso. Pertanto dato che la

villa risulta ultimata nel settembre del 1977, non è possibile riaprire i termini del Condono edilizio previsto per le procedure esecutive ai sensi del combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85; e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M n.19/76 suddetto. Conseguentemente tale mansarda non risulta sanabile e dovrà essere in futuro demolita unitamente al vano scala con il ripristino della terrazza e della scala esterna di accesso al P.2°: tali demolizioni e ripristini risultano fattibili, con l'accortezza di non danneggiare la struttura principale alla quale sono connessi; le voci dettagliate delle demolizioni e relativi ripristini sono riepilogate nell'allegato computo metrico, i cui costi complessivi per il piano secondo della villa ammontano a € **14.136** (vedere grafici villa sub.4 allegato n.11 e computo metrico allegato n.11).

Con riferimento ai volumi di progetto ed ai volumi che scaturiscono dalle suddette demolizioni necessarie per i ripristino dello stato assentito, si specifica quanto segue: nel progetto assentito l'altezza complessiva del fabbricato risultava pari a m 6,70 con altezze interne del piano terra pari a m 3,00 e del piano primo pari a m. 2,90 e solaio di copertura e intermedi dello spessore di cm 25, mentre attualmente il fabbricato risulta avere sempre un'altezza del sul filo di gronda pari a m 6,70, ma con altezze interne differenti dei piani, pari a m. 2.66 in entrambi (non eccedenti pertanto il 2% della tolleranza prevista dalle norme Edilizie vigenti che fissano in m.2,70 l'altezza minima interna per edifici di civile abitazione), e spessore dei solai di copertura ed intermedi di cm. 30, con sovrizzo della quota del piano terra, rispetto alla quota 0,00 del terreno, pari a m. 0,78.

Pertanto una volta operate le demolizioni ed i ripristini suddetti necessari, la superfici lorde residue dei due piani saranno pari a:

- Superficie lorda P.T. post demolizioni= mq 266,44
- Superficie lorda P.1° post demolizioni= mq 194,35

Di conseguenza il volume del fabbricato post demolizioni sarà dato da:

- Volume P.T. post demolizioni= $266,44\text{mq} \cdot (0,78+2,66+0,30)\text{m.}=996,48\text{mc}$

- Volume P.1° post demolizioni= $194,35\text{mq} \cdot (2,66+0,30)\text{m.}=575,57\text{mc}$

- Volume complessivo fabbricato post demolizioni= $(996,48+575,57)\text{mc}=1.572,75\text{mc}$

Per quanto riguarda la terrazza, la veranda, il balcone 3 da ripristinare come suddetto, ed i rimanenti tre balconi, la superfici lorde attuali, rispetto alle superfici lorde assentite, risultano pressoché conformi o inferiori di seguito riepilogate:

- Superficie terrazza assentita 44,92 mq.; sup. terrazza attuale post ripristino 40,66 mq

- Superficie veranda assentita 17,34 mq.; sup. veranda attuale post ripristino 17,69 mq

- Superficie balcone 3 assentita 6,50 mq.; sup. balcone 3 attuale post ripristino 6,45 mq

- Superficie balcone 2 assentita 15,85 mq.; sup. balcone 2 attuale post ripristino 15,91 mq

- Superficie balcone 1 assentita 10,05 mq.; sup. balcone 1 attuale 7,70 mq.

- Superficie balcone 4 coperto assentita 8,22 mq.; sup. balcone 4 coperto attuale 8,70 mq

Considerando il volume assentito nel progetto pari a mc 1.669 si può asserire che risulta superiore al volume post demolizioni e pertanto ciò consente di poter presentare una pratica di mancata SCIA per variazione opere interne e accertamento di conformità che permette di risanare le modifiche interne rilevate e la diversa conformazione dell' area di sedime dei due piani e dei balconi rispetto al progetto assentito, nonché per la terrazza lastrico solare al piano secondo, una volta demolito il fabbricato mansarda e ripristinata la scala esterna d'accesso come assentita in progetto, si potrà considerare di valutare l'area di sedime del fabbricato demolito e la terrazza di pertinenza attuale (al netto della demolizione della coperture della veranda e del balcone "1" al P.1° non assentite) come praticabile per manutenzioni del tetto pari a circa 90. mq, giacché nel progetto approvato risulta assentita solo una porzione praticabile della stessa di mq 31,90. Per tale pratica ai costi relativi alla sanzione amministrativa per mancata SCIA di € 500, si possono ipotizzare di sommare i costi per le spese tecniche pari € 3.000 e che quindi tali costi complessivamente ammontino presuntivamente a € 3.500, compresa IVA e oneri previdenziali del professionista incaricato.

- Piano seminterrato: attualmente costituito da due piani seminterrati descritti nel dettaglio in risposta al quesito n. 2, aventi una superficie complessiva lorda pari a mq. 592 (P.-2S) e pari a mq 364,32 (P.-1S). con un altezza complessiva interna di m. 4,38 e altezza interna dei singoli piani di m.2,00 (P.-1S) e di m.2,15 (P.-2S); nel progetto approvato, assentito come locale di sgombero il piano seminterrato, risulta invece un unico piano con superficie lorda assentita di mq 282 ed un altezza interna pari a m. 2,60. Pertanto ciò comporta due evidenti difformità complessive dovute all'ampliamento della superficie ma soprattutto dovuta alla maggiore altezza interna, suddivisa nei due piani, come suddetto. Da un punto di vista della regolarità urbanistica, essendo stato praticamente stravolto il progetto originale, le modifiche apportate determinano la non sanabilità di tutto il piano seminterrato per le seguenti ragioni:

- il piano primo seminterrato potrebbe esser riportato alla superficie assentita di mq 282 escludendo le porzioni ampliate con opere di chiusura delle stesse, ma avendo un altezza interna pari a m 2.00 non può essere urbanisticamente considerato locale di sgombero poichè l'altezza minima di tali locali deve essere pari a m 2,40 come previsto dalla normativa Edilizia vigente. Inoltre non è possibile considerarlo con destinazione autorimessa, pur rispettando l'altezza minima di 2,00 prevista per tali locali dalla normativa Edilizia vigente, poichè il solaio non presenta le caratteristiche di portanza per accesso alle auto. Per quanto riguarda il piano secondo seminterrato, poichè risulta realizzato ad una quota interrata superiore alla quota assentita, tale piano non può essere oggetto di riapertura del Condonò Edilizio, per le ragioni suesposte relative ai piani superiori fuori terra, previsto per le procedure esecutive ai sensi del combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85 e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M n.19/76 suddetto, anche nell'ipotesi di demolizione del piano primo superiore e destinazione di locale di sgombero, comunque difficilmente realizzabile, poichè potrebbe creare seri problemi alla statica dell'edificio.

Per tutte le ragioni suddette essendo gli interi due piani seminterrati esistenti non sanabili non vi è che la soluzione di chiuderli e considerarli come vuoto tecnico dell'edificio, inserendo tale soluzione, nella pratica di mancata SCIA, proposta dallo scrivente per i piani fuori terra suddetti della villa.

- Per quanto riguarda i locali accessori e le tettoie presenti nel lotto e interamente non assentite, anche se è pur vero che non sono stati oggetto direttamente come bene pignorato, lo sono comunque indirettamente perchè sorgono nel lotto di terreno F.58 part.317 anch'esso pignorato. Per tali locali e tettoie presenti si prospetta quanto segue:

- Locale di sgombero sub 7: Tale locale al P.T., descritto nel dettaglio in risposta al quesito n.2, costituito da locale di sgombero con bagno, lavanderia, ripostiglio e locale caldaia tutti accessibili dall'esterno. Dai documenti estratti al U.T. del Comune di Pula, tale locale non risulta assentito. Si potrebbe ipotizzare una riapertura dei termini del Condo Edilizio ma non vi è certezza sulla reale data di costruzione, l'unica osservazione dello scrivente in merito, riguarda la presenza nel fabbricato del locale caldaia al servizio della villa, visto che all'interno della stessa non è stato rilevato un locale con tale destinazione pur essendo la villa dotata di termosifoni ad acqua calda, per cui potrebbe essere stato realizzato all'epoca della costruzione della villa (ultimata nel settembre 1977); ma per le caratteristiche tipologiche delle finiture anche prima di tale data: Purtroppo non essendoci certezze su tale data se post o ante marzo 76, possiamo affermare che non è possibile riaprire i termini del Condo Edilizio previsto per le procedure esecutive ai sensi del combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85 e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M. n.19/76 suddetto. Pertanto, il locale di sgombero sub 7 non essendo assentito e non condonabile dovrà essere in futuro demolito; tale demolizione risulta fattibile con l'accortezza di smantellare in maniera corretta gli impianti presenti; le voci dettagliate della demolizione sono riepilogate nell'allegato computo metrico, i cui costi

ASTE
GIUDIZIARIE®

complessivi per il locale di sgombero sub 7 ammontano a € 5.332 (vedere grafici locale di sgombero sub7 allegato n.11 e computo metrico allegato n.11).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- - Locale sala ricreativa sub 8: Tale locale al P.T., descritto nel dettaglio in risposta al quesito n.2, costituito da un unico ambiente dotato di angolo cottura e con bagno ubicato all'esterno del fabbricato, con tettoia in legno annessa e ulteriore tettoia su tutto il perimetro del fabbricato. Dai documenti estratti all' U.T. del Comune di Pula, tale locale non risulta assentito. Esso risulta verosimilmente realizzato nella metà degli anni '80, sia per le caratteristiche costruttive, sia perché non risulta accatastato nella prima denuncia di accatastamento al Catasto Fabbricati in data 01/02/1983. Pertanto possiamo affermare che non è possibile riaprire i termini del Condono Edilizio previsto per le procedure esecutive ai sensi del combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40 della Legge 47/85 e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M. n.19/76 suddetto. Pertanto, il locale sala ricreativa sub 8, non essendo assentito e non condonabile, dovrà essere in futuro demolito; tale demolizione risulta fattibile, con l'accortezza di smantellare in maniera corretta gli impianti presenti; le voci dettagliate della demolizione sono riepilogate nell'allegato computo metrico, i cui costi complessivi, per il locale sala ricreativa sub 8, ammontano a € 22.926 (vedere grafici Sala ricreativa sub8 allegato n.11 e computo metrico allegato n.11).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- - Infine per quanto riguarda le tettoie in legno presenti nel lotto, distinte attualmente con il nuovo accatastamento al C.F. presentato d'ufficio dallo scrivente al F. 58 part 317 sub 9 e sub10, anch'esse non risultano assentite. Esse risultano verosimilmente realizzate nella metà degli anni '80, sia per le caratteristiche costruttive, sia perché non risultano accatastato nella prima denuncia di accatastamento al Catasto Fabbricati in data 01/02/1983. . Pertanto possiamo affermare che non è possibile riaprire i termini del Condono Edilizio previsto per le procedure esecutive ai sensi del combinato disposto degli art.46 del T.U. dell'edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



della Legge 47/85 e a seguito dei vincoli di inedificabilità della fascia costiera del Comune di Pula imposti dalla data del 09/03/1976 dal D.M. n.19/76 suddetto. Pertanto, le tettoie suddette sub 9 e sub 10, non essendo assentite e non condonabili, dovranno essere in futuro demolite; le voci dettagliate della demolizione sono riepilogate nell'allegato computo metrico, i cui costi complessivi, per entrambe le tettoie, ammontano a € 4.726 (vedere grafici tettoie sub 9 e sub 10 allegato n.11 e computo metrico allegato n.11).

2-7) In risposta al quesito n. 7,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

Il bene pignorato autorimessa al piano seminterrato, non può essere diviso in più lotti dato che rappresenta un unico lotto urbanisticamente indivisibile.

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 4 (ex sub1) , Magazzino/sgombero sub5 (exsub2) e Villino sub 6 (exsub3)

Si osserva che i beni pignorati suddetti non possono essere al momento suddivisi in lotti anche se è pur vero che in linea teorica potrebbero anche esserlo, ma poichè in tutti gli immobili sono stati riscontrati abusi anche non sanabili e quindi i loro frazionamento non sarebbe urbanisticamente assentibile al momento.

2-8) In risposta al quesito n.8.

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

Il bene autorimessa al piano seminterrato in oggetto non risulta pignorati pro quota poichè appartenente, con proprietà al 100%, ai debitori eseguiti ..OMISSIS...

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 4 (ex sub1) , Magazzino/sgombero sub5 (ex sub2) e Villino sub 6 (ex sub3)

I beni inseriti nell'area in oggetto F.58 part317 non risultano pignorati pro quota poichè appartenente, complessivamente con proprietà al 100%, ai debitori eseguiti Eredi del

ASTE GIUDIZIARIE®
Defunto..OMISSIS..

ASTE GIUDIZIARIE®

2-9) In risposta al quesito n. 9,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

Il bene autorimessa al piano seminterrato in oggetto risulta liberi. Come detto in precedenza in risposta al quesito n. 1, lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Cagliari l'atto di provenienza del 21/05/1971 e pertanto con data certa anteriore alla data del trascrizione del pignoramento del 26/01/2009, (vedere allegato n.1). Inoltre lo scrivente, in merito alla esistenza di contratti di locazione con data successiva alla suddetta data di trascrizione del pignoramento, ha effettuato i richiesti accertamenti presso l'Ufficio del Registro degli atti privati presso l' "Agenzia delle Entrate di Cagliari 1"; in tale sede con l'ausilio del funzionario addetto, ha verificato al terminale che non esistono contratti di locazione degli immobili in oggetto a nome degli Eredi esegutati del defunto ..OMISSIS... Inoltre lo scrivente, previa istanza presentata presso la Questura di Cagliari, ha ottenuto, tramite risposta scritta, la conferma da parte di tale autorità di pubblica sicurezza, che non risulta effettuata alcuna comunicazione di cessione di fabbricato a qualsiasi titolo relativa agli immobili in oggetto, ai sensi della L.18/05/1978, n.191, a nome del debitori esegutati del defunto ..OMISSIS... (vedere allegato n.12)

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 4 (ex sub1) , Magazzino/sgombero sub5 (ex sub2) e Villino sub 6 (ex sub3)

I beni suddetti pignorati inseriti nell'area in oggetto al F.58 part.317 risultano liberi. Come descritto in precedenza in risposta al quesito n. 1, lo scrivente ha acquisito l'ultima atto di provenienza ultraventennale quale la nota di trascrizione del 25/11/1986 della successione del 03/02/1983 e pertanto con data certa anteriore alla data del trascrizione del pignoramento del 26/01/2009. (vedere allegato n.1). Inoltre lo scrivente, in merito alla

esistenza di contratti di locazione con data successiva alla suddetta data di trascrizione del pignoramento, ha effettuato i richiesti accertamenti presso l'Ufficio del Registro degli atti privati presso L'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1; in tale sede con l'ausilio del funzionario addetto, ha verificato al terminale che non esistono contratti di locazione degli immobili in oggetto a nome degli Eredi eseguiti. Inoltre lo scrivente, previa istanza presentata presso la Questura di Cagliari, non ha ottenuto, la conferma da parte di tale autorità di pubblica sicurezza, poichè nella risposta rilasciata ed allegata, è stato puntualizzato che le richieste relative alla presenza di fabbricati ceduti a qualunque titolo devono essere espressamente inoltrate alla autorità locale di sicurezza, che nel nostro caso dovrebbe essere la Polizia locale del Comune di Pula; nella medesima risposta, però viene esplicitato che tale richiesta deve essere inoltrata anche all'Agenzia Dell' Entrate ai sensi del DPR n. 131 del 26/07/1986. così come lo scrivente ha fatto, come suddetto . (vedere allegato n. 12)

2-10) In risposta al quesito n. 10, si conferma che tutti gli immobili pignorati in oggetto risultano liberi come suddetto.

2-11) In risposta al quesito n. 11,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile autorimessa pignorato al piano seminterrato, sito in Cagliari, via Adamello n.c. 6/8, angolo via Montello, ricade nell'attuale Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Cagliari, in zona "**B di Completamento confermate, Sottozona B3**", come si evince dallo stralcio planimetrico della tavola del PUC per la zona di via Adamello, via Montello. Dalla Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC di Cagliari relative a tale zona "B3" si evince che non vi sono particolari vincoli artistici e storici per i fabbricati che ivi ricadono (vedere allegato n. 6 Stralcio PUC Cagliari)

Per quanto riguarda la presenza di oneri di natura condominiale lo scrivente ha interpellato l'attuale Amministratore pro tempore dello stabile di via Adamello 6/8, Cagliari rappresentato dalla Società Amministratrice pro tempore ..OMISSIS.. con sede in Cagliari via ..OMISSIS.. , che ha inviato al sottoscritto l'estratto conto delle spese condominiali attualmente insolute per l' anno 2020, precisando che per gli anni precedenti gli attuali proprietari eseguiti hanno regolarmente liquidato gli oneri condominiali dovuti; da tale estratto conto si evince pertanto che gli ..OMISSIS.. Eseguiti, hanno un debito di € **355,60** relativo alla spese condominiali per l'anno 2020 composto da quattro rate di € 124,00 ciascuna, alle quali è stato detratto un residuo a credito di € 140,40 dell' anno precedente

Tali debiti al momento saranno a carico dell'acquirente, salvo diverse soluzioni ante vendita quali la cancellazione del debito da parte degli Eredi Eseguiti.

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 4 (ex sub1) , Magazzino/sgombero sub5 (ex sub2) e Villino sub 6 (ex sub3)

Il lotto di terreno oggetto del pignoramento distinto al C.T e C.F.. al Foglio 58 part. 317, è stato classificato come **zona "F"(turistica)** sprovvista di piano attuativo dal vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 1641/U del 21/12/1989 come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilascio dal Settore Tecnico del Comune di Pula, in data 28/09/2020 n. 65/2020 (Vedere C.D.U. Pula allegato n.11)

Nel medesimo certificato si evince che il lotto in oggetto ricade nella fascia dei 300 metri dalla battigia marina e pertanto disciplinato dal art 10bis della L.R. n.45 del 22/12/1989 che prevede per le zone "F"il vincolo totale di inedificabilità.

2-12) In risposta al quesito n.12,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8 P.-1S

In tale immobile pignorato non esistono servitù di qualunque tipo.

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via

**Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 4 (ex sub1) ,
Magazzino/sgombero sub5 (ex sub2) e Villino sub 6 (ex sub3)**

Nel Lotto in oggetto non vi sono servitù di qualunque tipo; solamente nel lotto confinante verso il mare, fronte villa sub 4, distinto al C.T. al F.58 part. 1250 di proprietà del Demanio Marittimo, esiste una servitù demaniale utilizzata dai proprietari Eredi esegutati della villa, e non esistono altri diritti demaniali o usi civici. (vedere fotografie esterne allegato n.14)

2-13) In risposta al quesito n. 13,

a) Immobile pignorato Autorimessa sita in Cagliari via Adamello n. 8, P.-1S

Per determinare il valore di mercato dell'autorimessa in oggetto, si è considerato il criterio del "metodo di confronto di mercato cosiddetto M.C.A" (in linguaggio anglosassone Market Comparison Approach) universalmente riconosciuto da numerosi organismi internazionali quali I.V.S. (International Valuation Standard) nonché in applicazione delle Linee Guida dell'A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana). Al fine dell'applicazione del M.C.A., lo scrivente, attraverso un'attenta indagine di mercato, con l'ausilio di banche dati di Società Immobiliari operanti nella zona, ed in particolare dell'Agenzia Immobiliare "Tecnocasa affiliato Immobiliare Maglias srl" con sede in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele 3, ha individuato due immobili, ubicati nelle vicinanze, destinati ad autorimesse di cui uno compravenduto a Maggio 2020 e l'altro in vendita e quindi, con i servizi principali (trasporti, collegamenti, scuole, ecc..) identici a quelli del soggetto e con caratteristiche tipologiche e dimensionali similari, acquisendo, tramite la suddetta Società, le caratteristiche tipologiche, nonché visure e planimetrie catastali.

L'immobile da valutare (denominato subject) al piano seminterrato, per tutte le considerazioni precedenti, presenta le seguenti caratteristiche, assentibili previa pratica di Mancata SCIA per frazionamento autorimessa, piano seminterrato suddetta con riferimento alla planimetria allegata:

- superficie interna lorda principale di mq. 166,49 (catastale 167 mq). Lo stato di conservazione interno complessivo, come suddetto, risulta mediocre, mentre all'esterno dell'edificio risulta sufficiente. Impianto elettrico appena sufficiente. Ascensore: assente.

I dati complessivi degli immobili di confronto definiti attraverso l'indagine del segmento di mercato in questione, con l'ausilio delle visure e planimetrie catastali e delle caratteristiche tipologiche trasmesse allo scrivente sono i seguenti:

1) Immobile 1: costituito da autorimessa al piano seminterrato inserita nel

maggior fabbricato su 4 livelli f.t., realizzato presumibilmente nel 1971, sito in Cagliari, via Adamello n. 22, ang. via Montello in vendita per un prezzo medio di € 176.000, con superficie interna lorda di mq. 450, dotato di due rampe d'ingresso ed un bagno, Lo stato di conservazione degli interni sufficiente e delle facciate esterne più che sufficiente. Impianto elettrico ed idrico a norma. Ascensore assente.

2) Immobile 2: costituito da autorimessa al piano seminterrato inserita nel maggior fabbricato su 8 livelli f.t. realizzato presumibilmente nel 1983, sito in Cagliari, via Col D'Echele n. 2, compravenduto nel Maggio 2020 per un prezzo di € 90.000, con superficie interna lorda di mq. 204, dotato di una rampa d'ingresso ed un bagno, Lo stato di conservazione degli interni sufficiente, delle facciate esterne discreto. Impianto riscaldamento e climatizzazione assenti. Impianto elettrico ed idrico a norma. Ascensore assente. (vedere planimetrie catastali e foto allegato n.8)

Pertanto la superficie commerciale interna lorda dell'immobile da valutare sarà data da:

Sup. com. Subject= 167 mq

Le superfici commerciali dei suddetti immobili di confronto sono date da:

Sup. com. Unità 1 = 450 mq

Sup. com. Unità 2 = 204 mq

Il sottoscritto attraverso una analisi dei costi rileva che:

- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione interno dell'immobile ad uno superiore (da "mediocre a sufficiente" e poi a "discreto") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:
Passaggio da livello mediocre a sufficiente
P(STMi)=20.000 euro
Passaggio da livello sufficiente a discreto
P(STMi)=20.000 euro
- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione esterno dell'edificio ad uno superiore (da "sufficiente" a "discreto" e poi a "buono") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:
Passaggio da livello sufficiente a discreto
P(STMe)=7.000 euro
Passaggio da livello discreto a buono
P(STMe)=5.000 euro
- Il costo di realizzazione a nuovo di un bagno, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è pari a € 7.000

2.13a) SVOLGIMENTO APPLICATIVO DEL M.C.A. (Market Comparison Approach)

1) riepilogo Tabella Dati

Prezzo e caratteristica	Immobili comparabili			Immobile da valutare
	Unità 1	Unità 2		
Prezzo di mercato PRZ €	176.000,00	90.000,00		-
Superficie principale SUP (mq)	450	204		167
Servizi SER (n)	1	1		0
Livello di piano LIV (n)	-1	-1		-1
Ascensore ASC (n)	0	0		0
Stato di manutenzione immobile STMi (n)	3	3		2
Stato di manutenzione edificio STMe (n)	3	4		3

Legenda stato di manutenzione:

- 1 Pessimo
- 2 Scarso
- 3 Sufficiente
- 4 Discreto
- 5 Buono

2) Analisi dei Prezzi Marginali

Superficie principale (SUP); prezzo medio dei contratti calcolato sulla superficie commerciale:

P1(SUP) (euro/mq)	P2(SUP) (euro/mq)
176.000,00/ 450= 391,11	90.000,00/204 = 441,18

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi supponendo il rapporto di posizione inferiore all'unità

$$P(\text{SUP})=391,11 \text{ euro/mq}$$

Servizio igienico(SER): il prezzo marginale del servizio igienico è stimato con il costo di impianto deprezzato con la formula $P_i=C*(1-t/n)$ dove C= € 7000 costo servizio a nuovo; t= vetustà 1 anno; n = vita utile ipotizzata pari a 25 anni; pertanto:

$$P_i=C*(1-t/n)= 7.000,00*(1-1/25)= 6.720,00$$



Stato di manutenzione immobile (STMi): il prezzo marginale è posto pari a al costo d'intervento per interni dell'immobile per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta

Passaggio da livello mediocre a sufficiente a discreto

P(STMi)=20.000 euro

Passaggio da livello da sufficiente a discreto

P(STMi)=20.000 euro



Stato di manutenzione edificio (STMe): il prezzo marginale è posto pari a al costo d'intervento per esterni dell'edificio per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMe)=7.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMe)=5.000 euro



4) Riepilogo Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica		
	Unità 1	Unità 2
Prezzo di Mercato PRZ (euro)	176.000,00	90.000,00
Superficie principale SUP (euro)	391,11	391,11
Servizi SER(euro)	6.720,00	6.720,00



5) Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica		
	Unità 1	Unità 2
Prezzo originario PRZ €	176.000,00	90.000,00
Superficie principale SUP (euro)	$(167 - 450) * 391,11 = -110.684,13$	$(167 - 204) * 391,11 = -14.471,07$
Servizi SER(euro)	$(0-1) * 6.720,00 = -6.720,00$	$(0-1) * 6.720,00 = -6.720,00$
Livello di piano LIV (euro)	$(P-1)-(P-1) = 0$	$(P-1)-(P-1) = 0$
Stato di manutenzione immobile STMi (euro)	$(2-3) * 20.000,00 = -20.000,00$	$(2-3) * 20.000,00 = -20.000,00$
Stato di manutenzione edificio STMe (euro)	$(3-3) = 0$	$(3-4) * 7.000 = -7.000,00$
Prezzo corretto (euro)	38.595,87	41.808,93





TEST DI VERIFICA PREZZI CORRETTI

1) Divergenza percentuale assoluta

$d\% = (41.808,93 - 38.595,87) / 38.595,87 * 100 = 0,0832 * 100 = 8,32\%$ (valore inferiore con il valore limite del 10%)

Possiamo considerare il valore di stima dell'immobile in oggetto come la media dei prezzi corretti considerando gli immobili comparabili definiti come Unità 1 e Unità 2

$$V_{\text{stima}} = (41.808,93 + 38.595,87) / 2 = \text{€ } 40.202,40 = \text{€ } 40.000,00 \text{ arrotondato}$$

Considerando che in nostro subject pignorato non essendo urbanisticamente regolare allo stato attuale, ma è necessaria, come suddetto in risposta al quesito n.6, la presentazione al SUAPE di Cagliari di una pratica SCIA per mancato frazionamento interno dell'autorimessa, i cui costi ammontano complessivamente a € 2.000,00. Inoltre, come segnalato in risposta al quesito n.11, sono state riscontrate delle spese condominiali insolute per l'anno 2020, che ammontano a € 364,00. Tali importo vanno detratti dal valore di stima di mercato suddetto.

Pertanto il valore di stima più probabile arrotondato del cespite pignorato in oggetto costituito da autorimessa, sita in Cagliari, via Adamello n.8, distinta al C.F. alla sez.A, F. 9, part. 573, sub.30, calcolato con il metodo M.C.A. al netto degli oneri suddetti è pari a:

Valore di mercato (calcolato con MCA)= Vm=	€ 40.000,00
- Oneri regolarizzazione urbanistica=	- € 2.000,00
- Oneri condominiali insoluti anno 2020=	- € 384,00
Totale importo valore di mercato netto Vmr	€ 37.616,00

Si osserva comunque che la valutazione effettuata con il metodo M.C.A. come ampiamente sopradescritto nell'analisi analitica del metodo, tiene conto di tutte le caratteristiche manutentive delle strutture e degli impianti; pertanto al prezzo del più probabile valore di mercato ottenuto, non occorre effettuare alcune decurtazione di prezzo in base allo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.



Pertanto in conclusione il valore più probabile di mercato attuale dell'immobile pignorato costituito da autorimessa, sita in Cagliari, via Adamello n.8, distinto al C.F. alla sez.A, F. 9, part. 573, sub.30, calcolato con il metodo M.C.A. al netto degli oneri suddetti è pari sarà dato da:

Vmr= € 37.616,00

(diconsi euro trentasettemilaseicentosedici/00)

b) Immobili pignorati corrispondenti all'Area sita in Pula, loc. Santa Margherita via Delle Sfingi, distinta al C.T. e C.F al F.58, part 317 con Villa sub 4 (ex sub1) , Magazzino/sgombero sub5 (ex sub2) e Villino sub 6 (ex sub3)

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto suddetti, si è considerato il criterio del "metodo di confronto di mercato cosiddetto M.C.A" (in linguaggio anglosassone Market Comparison Approach), universalmente riconosciuto da numerosi organismi internazionali quali I.V.S. (International Valuation Standard) nonché in applicazione delle Linee Guida dell'A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana). Al fine dell'applicazione del M.C.A., lo scrivente, ha operato un'attenta indagine di mercato, con l'ausilio di banche dati di Società Immobiliari operanti nella zona della fascia costiera del Comune di Pula in particolare nella Località marina turistico-residenziale di Santa Margherita ove sono ubicati gli immobili in oggetto da valutare, ed in particolare dell'Agenzia Immobiliare "Gabetti Pula" con sede in Pula, via Santa Croce n.2. Inoltre allo scopo di ricercare degli immobili simili alla villa sub4 ed al villino sub 6 pignorati in oggetto, con l'ausilio del software on line della Società STIMATRIXcity è stato possibile ricercare eventuali immobili simili compravenduti nell'intorno del Foglio catastale n.58, ove sono ubicati gli immobili in oggetto. Tale ricerca, alquanto laboriosa, ha stabilito che negli ultimi 24/36mesi non vi sono state compravendite di immobili ubicati in prima fila sul mare come l'area su cui insistono gli immobili in oggetto (distanza max m.120 dalla battigia marina). Pertanto il sottoscritto ha ampliato la ricerca su immobili ubicati ad una distanza superiore dal mare ed individuato un immobile compravenduto nel Gennaio 2020 c costituito da villino bifamiliare distante circa 200 m dalla battigia marina ubicato nel condominio "Perla Marina" in viale delle Driadi 24, distante circa 800 m. dall'area degli immobili da valutare, utilizzabile, per tali caratteristiche, come comparabile n.1 ed acquisendo, tramite il software on-line delle Società abilitata suddetta "STIMATRIXcity", l'atto di provenienza e la planimetria catastale.

Inoltre non avendo trovato con la suddetta ricerca on line altri comparabili compravenduti

in zona, tramite l'Agenzia Immobiliare "Gabetti Pula" sopracitata è stato individuato un immobile in avanzate trattative di vendita, costituito da villa con area cortilizia di 1000 mq., distante circa 200 m. dalla battigia marina ubicato nel condominio "Verde Marina" e distante circa 400 m dall'area degli immobili da valutare, utilizzabile per tali caratteristiche come comparabile n.2, acquisendo planimetrie e foto dell'immobile.

Considerando gli immobili da valutare (denominati di seguito subject) con il metodo comparativo MCA suddetto, si stabilisce di accorpate nella valutazione del villino sub 6 (ex sub.3) il locale di sgombero sub 5 (ex sub.2), dato che risulta ubicato nei pressi del villino medesimo e pertanto è possibile considerarlo, come se fosse una sua pertinenza; verrà poi valutata a parte di seguito la villa sub 4 con tutta l'area del lotto esclusa l'area di sedime dei due fabbricati suddetti e comprese le aree di sedime dei fabbricati da demolire totalmente o parzialmente descritte in risposta al quesito n.6. Entrambi tali immobili (villino sub.6 e locale di sgombero sub.5) come descritto in risposta al quesito n.6 suddetto, presentano attualmente delle porzioni di fabbricato ampliate abusive non sanabili che dovranno essere demolite; inoltre le difformità interne e volumetriche rilevate del fabbricato originale assentito di entrambi gli immobili, possono essere sanate con la riapertura del Condono edilizio previsto dalla legge vigenti suesposte per le procedure esecutive. Pertanto le superfici lorde esterne da considerare sono quelle relative allo stato attuale assentibile con riferimento ai grafici esplicativi allegati. Di seguito vengono riepilogate le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei due immobili (subject)

- Villino sub.6: come suddetto la disposizione interna assentibile è costituita attualmente da: atrio ingresso, quattro bagni, angolo cottura, e due disimpegni; superficie esterna lorda: mq.112,39; sup. portico/atricio ingresso: mq. 8,03; stato di conservazione interno: discreto; stato di conservazione esterno: sufficiente.

- Locale di sgombero sub.5: come suddetto la disposizione interna assentibile è costituita attualmente da: due locali di sgombero e un bagno; superficie esterna lorda= 66,42mq.; stato di conservazione interno: sufficiente; stato di conservazione esterno: sufficiente.

I dati complessivi degli immobili di confronto definiti attraverso l'indagine del segmento di mercato in questione, con l'ausilio degli atti, delle visure e planimetrie catastali e delle caratteristiche tipologiche trasmesse ed estratte dallo scrivente sono i seguenti:.

1) Immobile 1: costituito villino bifamiliare su due livelli con area cortilizia esclusiva, realizzato presumibilmente nel 1983, sito in Comune di Pula Loc. Santa Margherita, viale Delle Driadi n. 24, acquistato con atto di compravendita del 22/01/2020 al prezzo di € 330.000, costituito da piano terra con ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, veranda e due loggiati; piano primo con due camere, bagno, disimpegno, loc.

guardaroba, scala interna accesso dal P.T. e due verande; superficie esterna lorda principale complessiva: mq. 91,14; superficie complessiva loggiati P.T.: mq. 42,69; veranda P.T.: mq. 9,53; superficie complessiva verande P.1°: mq.9,36; superficie corte esclusiva: mq 394.; stato di conservazione interno: discreto; stato di conservazione esterno: discreto; Impianto elettrico ed idrico a norma. (vedere atto, planimetria catastale e foto allegato n.9)

2) Immobile 2: costituito villa singola su due livelli con area cortilizia esclusiva, realizzata presumibilmente negli anni '70, sita in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, viale Di Venere snc, in trattativa di vendita al prezzo € 540.000, costituita da piano terra con ingresso-salone, soggiorno, cucina-cottura, bagno e due loggiati; piano primo con quattro camere, bagno, disimpegno, scala interna accesso dal P.T. e balcone; superficie esterna lorda principale complessiva: mq. 164,58; superficie complessiva loggiati P.T.: mq 48,68; superficie balcone P.1°: mq 4,10; superficie corte esclusiva: mq. 865; stato di conservazione interno: discreto; stato di conservazione esterno: discreto; Impianto elettrico ed idrico a norma. (vedere planimetria stato attuale e foto allegato n.9)

Il sottoscritto ritiene che per le caratteristiche tipologiche riscontrate:

- Il rapporto mercantile per la superficie dei loggiati e atri sia pari al 30%.
- Il rapporto mercantile per la superficie delle verande e balconi sia pari al 25%.
- Il rapporto mercantile della corte esterna esclusiva sia pari al 2%.
- Il rapporto mercantile per la superficie dei locali di sgombero e cantine sia pari al 50%.

Pertanto la superficie commerciale degli immobile da valutare (villino con locale di sgombero annesso) sarà data da:

Sup. com. Subject= $(112,39+66,42*0,50+8,03*0,30)=148,01$ mq

Le superfici commerciali dei suddetti immobili di confronto sono date da:

Sup. com. Unità 1: $(91,14+42,69*0,30+18,89*0,25+384*0,02)=116,35$ mq

Sup. com. Unità 2 $(164,58+48,68*0,30+4,10*0,25+865*0,02)=197,51$ mq

Il sottoscritto attraverso una analisi dei costi rileva che:

- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione interno dell'immobile ad uno superiore (da "sufficiente" a "discreto" e poi a "buono") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMi)=20.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMi)=20.000 euro

- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione esterno dell'edificio ad uno superiore (da "sufficiente" a "discreto" e poi a "buono") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:



Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMe)=8.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMe)=8.000 euro

- Il costo di realizzazione a nuovo di un bagno, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è pari a € 7.000

SVOLGIMENTO APPLICATIVO DEL M.C.A. (Market Comparison Approach)

1) riepilogo Tabella Dati

Prezzo e caratteristica	Immobili comparabili			Immobile da valutare
	Unità 1	Unità 2		
Prezzo di mercato PRZ €	330.000,00	540.000,00		-
Superficie principale SUP (mq)	91,14	164,58		112,39
Loc.sgombero SGO (mq)	0	0		66,42
Balconi/verande BAL (mq)	18,89	4,10		0
Loggiati/atri LOG (mq)	42,69	48,68		8,03
Corte esclusiva COR (mq)	394	865		0
Servizi SER (n)	2	2		4
Stato di manutenzione immobile STMi (n)	4	4		4
Stato di manutenzione edificio STMe (n)	4	4		3

Legenda stato di manutenzione:

- 1 Pessimo
- 2 Scarso
- 3 Sufficiente
- 4 Discreto
- 5 Buono

2) Riepilogo degli indici mercantili

Indice e informazione	Importo
p(SGO)/ p (SUP)	0,50
p(BAL)/p (SUP)	0,25
p(LOG)/p (SUP)	0,30
p(COR)/p (SUP)	0,02



3) Analisi dei Prezzi Marginali

Superficie principale (SUP); prezzo medio dei contratti calcolato sulla superficie commerciale:

P1(SUP) (euro/mq)	P2(SUP) (euro/mq)
$330.000,00 / (91,14 + 42,69 * 0,30 + 18,89 * 0,25 + 384 * 0,02) = 2.836,27$	$540.000,00 / (164,58 + 48,68 * 0,30 + 4,10 * 0,25 + 865 * 0,02) = 2.734,04$

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi supponendo il rapporto di posizione inferiore all'unità

$$P(\text{SUP}) = 2.734,04 \text{ euro/mq}$$

Loc. sgombero (SGO): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{SGO}) = 2.734,04 * 0,50 \text{ euro/mq} = 1.367,02 \text{ €}$$

Balconi (BAL): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{BAL}) = 2.734,04 * 0,25 \text{ euro/mq} = 683,51 \text{ €}$$

Loggiati (LOG): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{LOG}) = 2.734,04 * 0,30 \text{ euro/mq} = 820,21 \text{ €}$$

Corte escl. (COR): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{COR}) = 2.734,04 * 0,02 \text{ euro/mq} = 54,68 \text{ €}$$

Servizio igienico (SER): il prezzo marginale del servizio igienico è stimato con il costo di impianto deprezzato con la formula $P_i = C * (1 - t/n)$ dove $C = \text{€ } 7000$ costo servizio a nuovo; $t =$ vetustà 1 anno; $n =$ vita utile ipotizzata pari a 25 anni; pertanto:

$$P_i = C * (1 - t/n) = 7.000,00 * (1 - 1/25) = 6.720,00$$

Stato di manutenzione immobile (STMi): il prezzo marginale è posto pari al costo d'intervento per interni dell'immobile per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

$$P(\text{STMi}) = 20.000 \text{ euro}$$

Passaggio da livello discreto a buono

$$P(\text{STMi}) = 20.000 \text{ euro}$$

Stato di manutenzione edificio (STMe): il prezzo marginale è posto pari a al costo d'intervento per esterni dell'edificio per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMe)=8.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMe)=8.000 euro

4) Riepilogo Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica		
	Unità 1	Unità 2
Prezzo di Mercato PRZ (euro)	330.000,00	540.000,00
Superficie principale SUP (euro/mq)	2.734,04	2.734,04
Loc.sgombero SGO (euro/mq)	1.367,02	1.367,02
Balconi/verande BAL (euro/mq)	683,51	683,51
Loggiati/atri LOG (euro/mq)	820,21	820,21
Corte esclusiva COR (euro/mq)	54,68	54,68
Servizi SER(euro)	6.720,00	6.720,00

5) Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica		
	Unità 1	Unità 2
Prezzo originario PRZ €	330.000,00	540.000,00
Superficie principale SUP (euro)	$(112,39 - 91,14) * 2.734,04 = 58.098,35$	$(112,39 - 164,58) * 2.734,04 = -142.689,55$
Loc.sgombero SGO (euro)	$(66,42 - 0) * 1.367,02 = 90.797,47$	$(66,42 - 0) * 1.367,02 = 90.797,47$
Balconi/verande BAL (euro)	$(0 - 18,89) * 683,51 = -12.911,50$	$(0 - 4,10) * 683,51 = -2.802,39$
Loggiati/atri LOG (euro)	$(8,03 - 42,69) * 820,21 = -28.428,48$	$(8,03 - 48,68) * 820,21 = -33.341,54$
Corte esclusiva COR (euro)	$(0 - 394) * 54,68 = -21.543,92$	$(0 - 865) * 54,68 = -47.298,20$
Servizi SER(euro)	$(4 - 2) * 6.720,00 = 13.440,00$	$(4 - 2) * 6.720,00 = 13.440,00$
Stato di manutenzione immobile STMi (euro)	$(4 - 4) = 0$	$(4 - 4) = 0$
Stato di manutenzione edificio STMe (euro)	$(3 - 4) * 8.000 = -8.000,00$	$(3 - 4) * 8.000 = -8.000,00$
Prezzo corretto (euro)	421.451,92	410.105,79

TEST DI VERIFICA PREZZI CORRETTI

2) Divergenza percentuale assoluta

$d\% = (421.451,92 - 410.105,79) / 410.105,79 * 100 = 0,0277 * 100 = 2,77\%$ (valore inferiore con il valore limite del 10%)

Possiamo considerare il valore di stima dell'immobile in oggetto come la media dei prezzi corretti considerando gli immobili comparabili definiti come Unità 1 e Unità 2

$$V_{stima} = (421.451,92 + 410.105,79) / 2 = \text{€ } 415.778,85 = \text{€ } 416.000,00 \text{ arrotondato}$$

Considerando che in nostro subject pignorato (villino sub 6 e locale di sgombero sub 5) non essendo urbanisticamente regolari allo stato attuale, ma è necessario, come suddetto in risposta al quesito n.6, la riapertura di una pratica di condono edilizio per entrambi a seguito delle difformità volumetriche, interne, esterne di prospetto e, per il solo locale di sgombero, per cambio di destinazione d'uso, i cui costi ammontano complessivamente a € 8.000,00. Inoltre, come sempre segnalato in risposta al quesito n.6, le difformità rilevate nei due immobili del subject non sanabili devono essere demolite con costi pari a € 18.418,00 per il villino e pari a € 11.311,00 per il Locale di sgombero. Tali importi vanno detratti dal valore di stima di mercato suddetto.

Pertanto il valore di stima più probabile del cespite pignorato in oggetto costituito da villino e annesso locale di sgombero, sita in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, via Delle Sfingi snc, distinti al C.F. al, F. 58, part.317, sub.6 e sub5, calcolato con il metodo M.C.A. al netto degli oneri suddetti è pari a:

Valore di mercato (calcolato con MCA)= Vm=	€ 416.000,00
- Oneri condono edilizio regolarizzazione urbanistica =	- € 8.000,00
- Oneri demolizioni opere abusive villino sub.6	- € 18.418,00
- Oneri demolizioni opere abusive Loc.sgombero sub.5	- € <u>11.311,00</u>
Totale importo valore di mercato netto	Vmr € 378.271,00

Si osserva comunque che la valutazione effettuata con il metodo M.C.A. come ampiamente sopradescripto nell'analisi analitica del metodo, tiene conto di tutte le caratteristiche manutentive delle strutture e degli impianti; pertanto al prezzo del più probabile valore di mercato ottenuto, non occorre effettuare alcuna decurtazione di prezzo in base allo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

da villino e annesso locale di sgombero, siti in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, via Delle Sfingi snc, distinti al C.F. al, F. 58, part.317, sub.6 e sub5, calcolati con il metodo M.C.A. al netto degli oneri suddetti è pari a:

Vmr= € 378.271,00

(diconsi euro trecentosettantottomiladuecentosettantuno/00)

- Valutazione valore di mercato Villa sub 4 e area lotto pertinenza

Per quanto riguarda la Villa sub.4 come descritto in risposta al quesito n. 6, essa presenta attualmente delle porzioni di fabbricato ampliate abusive non sanabili che dovranno essere demolite o ripristinate come assentite; inoltre dopo effettuate tali demolizioni e ripristini è possibile presentare una pratica di mancata SCIA per le difformità interne e accertamento di conformità per le variazioni della conformazione attuale della aree coperte di sedime dei due piani fuori terra e dei balconi rilevate rispetto al progetto approvato; ciò consente di considerare nella valutazione di mercato, le superfici coperte residue attuali del piano terra e del piano primo al netto delle demolizioni previste e le superfici attuali della terrazza, dei balconi e della veranda al P.1° anch'essi al netto delle demolizioni e ripristini da effettuare.

Per quanto riguarda il piano seminterrato come definito in risposta al quesito n.6, a seguito delle difformità riscontrate non sanabili, dovrà essere considerato solamente come vuoto tecnico non valutabile. Infine per la terrazza lastrico solare al piano secondo, come definito in risposta al quesito n.6, una volta demolito il fabbricato mansarda e ripristinata la scala esterna d'accesso come assentita in progetto, si potrà considerare di valutare l'area di sedime del fabbricato demolito e la terrazza di pertinenza attuale (al netto della demolizione delle coperture della veranda e del balcone 1 al P.1° non assentite) come praticabile per manutenzioni del tetto pari circa mq. 90, conseguente alla fattibile presentazione della pratica di mancata SCIA in accertamento di conformità suddetta.

Pertanto le superfici lorde esterne da considerare sono quelle relative allo stato attuale assentibile, riepilogate in risposta al quesito n.6, con riferimento anche ai grafici esplicativi allegati. Di seguito vengono riepilogate le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei tre piani valutabili della villa sub.4 (subject)

- P.T. attuale assentibile; come suddetto la disposizione interna assentibile è costituita attualmente da: ingresso, salone doppio, cucina, due camere, tre bagni disimpegno, ascensore e vano scala; superficie esterna lorda coperta: 266,44 mq

- P.1° attuale assentibile; come suddetto la disposizione interna assentibile è costituita attualmente da: cinque camere con bagno, ripostiglio, disimpegno ascensore, vano scala, terrazza a livello, veranda e quattro balconi; superficie

esterna lorda coperta: 194,35 mq.; superficie lorda terrazza a livello: 40,66 mq.;
superficie lorda veranda: 17,69 mq; superficie complessiva lorda 4 balconi 38,76
mq.

- P.2° terrazza lastrico solare attuale praticabile assentibile: come suddetto si
considera la porzione praticabile assentibile al netto delle demolizioni; Superficie
lorda terrazza praticabile per manutenzioni: 90 mq.

Stato conservazione interno complessivo: discreto; stato di conservazione esterno:
sufficiente; Impianto elettrico ed idrico a norma in buono stato. Impianto di
climatizzazione con pompe di calore in tutti gli ambienti in buono stato. (n. 9 pompe di
calore)

Per quanto riguarda il lotto di terreno di pertinenza da valutare si considera la
superficie complessiva pari a 8.990 mq al netto delle aree di sedime assentibili
della villa sub.4, del villino sub.6 e del locale di sgombero sub.5; gli altri
fabbricati presenti nel lotto, quali Locale di sgombero sub.7 e Sala ricreativa con
bagno sub.8, nonchè le due tettoie sub.9 e sub.10, dovranno essere in futuro
demoliti e pertanto si valuterà solamente la loro area di sedime; pertanto avremo

- Superficie totale lotto F.58 part.317:	8.990,00 mq.-
- Superficie area di sedime assentibile villa sub4:	266,44 mq.
- Superficie area di sedime assentibile villino sub.6:	120,42 mq.
- Superficie area di sedime assentibile Loc.sgombero sub.5:	<u>66,42 mq</u>

Totale netto superficie lotto assentibile: 8.436,72 mq

Gli immobili comparabili da considerare nel calcolo del MCA sono i medesimi utilizzati
per il calcolo precedente del villino sub 6 accorpato al locale di sgombero sub. 5 così
riepilogati:

1) Immobile 1: costituito da villino bifamiliare su due livelli con area cortilizia
esclusiva, realizzato presumibilmente nel 1983, sito in Comune di Pula Loc. Santa
Margherita, viale Delle Driadi n. 24, acquistato con atto di compravendita del 22/01/2020
al prezzo € 330.000, costituito da piano terra con ingresso-soggiorno con angolo cottura,
bagno, disimpegno, veranda e due loggiati; piano primo con due camere, bagno,
disimpegno, loc. guardaroba, scala interna accesso dal P.T. e due verande; superficie
esterna lorda principale complessiva mq.91,14; superficie complessiva loggiati P.T.: mq
42,69; veranda P.T.: mq 9,53; superficie complessiva verande P.1°: mq.9,36; superficie
corte esclusiva: mq 394.; stato di conservazione interno: discreto; stato di conservazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

esterno: discreto; Impianto elettrico ed idrico a norma. (vedere atto, planimetria catastale e foto allegato n.9)

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Immobile 2: costituito villa singola su due livelli con area cortilizia esclusiva, realizzata presumibilmente negli anni '70, sita in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, viale Di Venere snc, in trattativa di vendita al prezzo € 540.000, costituita da piano terra con ingresso-salone, soggiorno, cucina-cottura, bagno e due loggiati; piano primo con quattro camere, bagno, disimpegno, scala interna accesso dal P.T. e balcone; superficie esterna lorda principale complessiva: mq. 164,58; superficie complessiva loggiati P.T.: mq 48,68; superficie balcone P.1°: mq 4,10; superficie corte esclusiva: mq. 865; stato di conservazione interno: discreto; stato di conservazione esterno: discreto; Impianto elettrico ed idrico a norma. (vedere planimetria stato attuale e foto allegato n.9)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ritiene, per le caratteristiche tipologiche riscontrate di pregio con affaccio sul mare, che per la villa i rapporti mercantili siano:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Il rapporto mercantile per la superficie della terrazza sia pari al 50%. (presente solo nel subject villa)
- Il rapporto mercantile per la superficie delle verande e balconi sia pari in media al 35%.
- Il rapporto mercantile per la superficie della terrazza lastrico solare praticabile per manutenzioni sia pari al 25%. (presente solo nel subject villa)
- Il rapporto mercantile della corte esterna esclusiva sia pari al 2%.
- Il rapporto mercantile per la superficie dei loggiati sia pari al 30%. (presenti solo nei comparabili)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto la superficie commerciale dell' immobile da valutare (villa con area pertinenza netta lotto annessa) sarà data da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$\text{Sup. com. Subject} = (460,79 + 40,66 * 0,50 + 56,45 * 0,35 + 90 * 0,25 + 8.436,72 * 0,02) = 692,11 \text{ mq}$$

Le superfici commerciali dei suddetti immobili di confronto sono date da:

$$\text{Sup. com. Unità 1: } (91,14 + 42,69 * 0,30 + 18,89 * 0,35 + 384 * 0,02) = 118,23 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. com. Unità 2 } (164,58 + 48,68 * 0,30 + 4,10 * 0,35 + 865 * 0,02) = 197,92 \text{ mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto attraverso una analisi dei costi rileva che:

- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione interno dell'immobile ad uno superiore (da "sufficiente" a "discreto" e poi a "buono") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMi)=40.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMi)=40.000 euro

- Il costo marginale per il passaggio da un livello di stato di conservazione





esterno dell'edificio ad uno superiore (da "sufficiente" a "discreto" e poi a "buono") in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è dato da:

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMe)=15000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMe)=15000 euro

- Il costo di realizzazione a nuovo di un bagno, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è pari a € 7.000

- Il costo di realizzazione a nuovo per l'installazione di un impianto di climatizzazione di un singolo split aria-aria di pompa di calore di media potenza in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è pari a € 1.200



SVOLGIMENTO APPLICATIVO DEL M.C.A. (Market Comparison Approach)

1) riepilogo Tabella Dati

Prezzo e caratteristica	Immobili comparabili			Immobile da valutare
	Unità 1	Unità 2		
Prezzo di mercato PRZ €	330.000,00	540.000,00		-
Superficie principale SUP (mq)	91,14	164,58		460,79
Terrazza TER (mq)	0	0		40,66
Balconi/verande BAL (mq)	18,89	4,10		56,45
Loggiati LOG (mq)	42,69	48,68		0
Terrazza lastr. solare TLS (mq)	0	0		90
Corte esclusiva COR (mq)	394	865		8436,72
Servizi SER (n)	2	2		8
Climatizzatori CLI (n)	0	0		9
Stato di manutenzione immobile STMi (n)	4	4		4
Stato di manutenzione edificio STMe (n)	4	4		3

Legenda stato di manutenzione:

- 1 Pessimo
- 2 Scarso
- 3 Sufficiente
- 4 Discreto
- 5 Buono





2) Riepilogo degli indici mercantili

Indice e informazione	Importo
p(TER)/p (SUP)	0,50
p(BAL)/p (SUP)	0,35
p(LOG)/p (SUP)	0,30
p(TLS)/p (SUP)	0,25
p(COR)/p (SUP)	0,02



3) Analisi dei Prezzi Marginali

Superficie principale (SUP); prezzo medio dei contratti calcolato sulla superficie commerciale:

P1(SUP) (euro/mq)	P2(SUP) (euro/mq)
$330.000,00/(91,14+42,69*0,30+18,89*0,35+384*0,02)=2.791,17$	$540.000,00/(164,58+48,68*0,30+4,10*0,35+865*0,02)=2.728,37$



Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi supponendo il rapporto di posizione inferiore all'unità



$$P(\text{SUP})=2.728,37 \text{ euro/mq}$$



Terrazza (TER): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{SGO})=2.728,37*0,50 \text{ euro/mq}=1.364,19 \text{ €}$$

Balconi (BAL): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{BAL})=2.728,37*0,35 \text{ euro/mq}=954,93 \text{ €}$$

Loggiati (LOG): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{LOG})=2.728,37*0,30 \text{ euro/mq}=818,51 \text{ €}$$

Terrazza lastr. sol.: prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{TLS})=2.728,37*0,25 \text{ euro/mq}=682,09 \text{ €}$$

Corte escl.i (COR): prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(\text{COR})=2.728,37*0,02 \text{ euro/mq}=54,57 \text{ €}$$

Servizio igienico (SER): il prezzo marginale del servizio igienico è stimato con il costo di impianto deprezzato con la formula $P_i=C*(1-t/n)$ dove $C=€ 7000$ costo servizio a nuovo; $t=$ vetustà 1 anno; $n=$ vita utile ipotizzata pari a 25 anni; pertanto:

$$P_i=C*(1-t/n)=7.000,00*(1-1/25)=6.720,00$$





Climatizzazione (CLI): il prezzo marginale di un impianto di climatizzazione di uno split aria-aria medio è stimato con il costo di impianto deprezzato con la formula $P_i = C * (1 - t/n)$ dove $C = € 1.200$ costo impianto a nuovo; $t =$ vetustà 1 anno; $n =$ vita utile ipotizzata pari a 20 anni; pertanto:

$$P_i = C * (1 - t/n) = 1.200,00 * (1 - 1/20) = 1.140,00$$

Stato di manutenzione immobile (STMi): il prezzo marginale è posto pari al costo d'intervento per interni dell'immobile per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMi)=40.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMi)=40.000 euro

Stato di manutenzione edificio (STMe): il prezzo marginale è posto pari a al costo d'intervento per esterni dell'edificio per passare da un livello ad un altro superiore; dai dati risulta

Passaggio da livello sufficiente a discreto

P(STMe)=15.000 euro

Passaggio da livello discreto a buono

P(STMe)=15.000 euro

4) Riepilogo Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica		
	Unità 1	Unità 2
Prezzo di Mercato PRZ (euro)	330.000,00	540.000,00
Superficie principale SUP (euro/mq)	2.728,37	2.728,37
Terrazza TER (euro/mq)	1.364,19	1.364,19
Balconi/verande BAL (euro/mq)	954,93	954,93
Loggiati LOG (euro/mq)	818,51	818,51
Terrazza lastr. solare TLS (euro/mq)	682,09	682,09
Corte esclusiva COR (euro/mq)	54,57	54,57
Servizi SER(euro)	6.720,00	6.720,00
Climatizzatori CLI (euro))	1.140,00	1.140,00

5) Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	Unità 1	Unità 2	
	Prezzo originario PRZ €	330.000,00	540.000,00
Superficie principale SUP (euro)	(460,79 – 91,14)* 2.728,37= 1.008.541,97	(460,79 – 164,58) * 2.728,37= 808.170,48	
Terrazza TER (euro)	(40,66– 0)* 1.364,19= 55.467,97	(40,66– 0)* 1.364,40= 55.467,97	
Balconi/verande BAL (euro)	(56,45-18,89)* 954,93= 35.867,17	(56,45-4,10)* 954,93= 49.990,59	
Loggiati LOG (euro)	(0-42,69)* 818,51= -34.942,19	(0-48,68)* 818,51= -39.845,07	
Terrazza lastr. solare TLS (euro)	(90-0)* 682,09= 61.388,10	90-0)* 682,09= 61.388,10	
Corte esclusiva COR (euro)	(8.436,72–394)* 54,57= 438.891,23	(8.436,72–865)* 54,57= 413.188,76	
Servizi SER(euro)	(8-2)* 6.720,00= 40.320	(8-2)* 6.720,00= 40.320	
Climatizzazione CLI(euro)	(9-0)* 1.140,00= 10.260	(9-0)* 1.140,00= 10.260	
Stato di manutenzione immobile STMi (euro)	(4-4)= 0	(4-4)= 0	
Stato di manutenzione edificio STMe (euro)	(3-4)=-15.000	(3-4)=-15.000	
Prezzo corretto (euro)	1.930.794,25	1.923.940,83	

TEST DI VERIFICA PREZZI CORRETTI

3) Divergenza percentuale assoluta

$$d\% = (1.930.794,25 - 1.923.940,83) / 1.923.940,83 * 100 = 0,0036 * 100 = 0,36\%$$

(valore inferiore con il valore limite del 10%)

Possiamo considerare il valore di stima dell' immobile in oggetto come la media dei prezzi corretti considerando gli immobili comparabili definiti come Unità 1 e Unità 2

$$V_{stima} = (1.930.794,25 + 1.923.940,83) / 2 = € 1.927.367,54 = € 1.928.000,00$$

arrotondato

Tale valore di mercato calcolato con il metodo comparativo MCA ha considerato due immobili comparabili simili presenti nelle immediate vicinanze e posizionati

anch'essi in prossimità del mare ed appartenenti a Condomini con identica vocazione turistico-residenziale, rispetto all'area ove sorge la villa, ma non in affaccio diretto sul mare, come il nostro subject (villa) in oggetto. Pertanto anche considerando che con il nuovo P.U.C. del Comune di Pula, in fase di avanzata predisposizione, come confermato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Pula, Geom. Enrico Murru, si prevederà per i volumi dei fabbricati residenziali/turistici, ubicati in zona "F" che comprende tutta la fascia costiera in oggetto, di poter essere trasformati in ricettività alberghiera. Per tali motivi considerando il pregio attuale con affaccio esclusivo sul mare e nelle immediate vicinanze del prestigioso Resort turistico/alberghiero di "Forte Village", si può ragionevolmente considerare un aumento del valore di mercato suddetto del 30%, valore cautelativo, considerando che le demolizioni da effettuare, comunque non sanabili al momento e neanche nell'immediato futuro, determinano non solo la diminuzione dei volumi ma anche una variazione dell'estetica e funzionalità complessiva della villa. Pertanto il valore di stima di mercato con la suddetta maggiorazione del 30% sarà dato da:

$$V_{\text{stima}} (\text{maggiorato}) = V_m = € 1.928.000,00 * 1,30 = € 2.506.400$$

Considerando che per il nostro subject pignorato (villa sub 4), non essendo urbanisticamente regolare allo stato attuale, è necessario, come suddetto in risposta al quesito n.6, procedere, per le difformità rilevate relative agli ampliamenti non sanabili, con le demolizioni e ripristini descritti con costi complessivi pari a € 79.080,00. Inoltre, una volta effettuate le demolizioni e ripristini, è possibile presentare una pratica di mancata SCIA per opere interne e accertamento di conformità a seguito delle difformità interne, e la diversa conformazione dell'area di sedime dei due piani e dei balconi rispetto al progetto assentito, nonché per la terrazza lastrico solare al piano secondo, i cui costi ammontano complessivamente a € 3.500,00. Tali importi vanno detratti dal valore di stima di mercato suddetto.

Pertanto il valore di stima più probabile del cespite pignorato in oggetto costituito da Villa e annessa area di pertinenza, sita in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, via Delle Sfingi snc, distinta attualmente al C.F. al, F. 58, part.317, sub.4 (ex sub1), calcolato con il metodo M.C.A. al netto degli oneri suddetti è pari a:

$V_{\text{stima}} (\text{maggiorato}) = V_m =$	€ 2.506.400,00
- Oneri demolizioni opere abusive villa sub.4	- € 79.080,00
- Oneri pratica mancata SCIA villa sub4	- € <u>3.500,00</u>
Totale importo valore di mercato netto	Vmr € 2.423.820,00

Si osserva comunque che la valutazione effettuata con il metodo M.C.A. come ampiamente sopradescritto nell'analisi analitica del metodo, tiene conto di tutte le caratteristiche manutentive delle strutture e degli impianti; pertanto al prezzo del più probabile valore di mercato ottenuto, non occorre effettuare alcuna decurtazione di prezzo in base allo stato manutentivo dell' immobile in oggetto.

Pertanto in conclusione il più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati in oggetto costituito da Villa e annessa area di pertinenza, sita in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, via Delle Sfingi snc, distinta attualmente al C.F. al, F. 58, part.317, sub.4 (ex sub1), calcolato con il metodo M.C.A. al netto degli oneri suddetti è pari a:

Vmr= € 2.423.820,00

(diconsi euro duemilioniquattrocentoventitremilaottocentoventi/00)

In conclusione complessivamente il più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati che insistono nel lotto in oggetto ubicato in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, via Delle Sfingi snc, distinto al C.F. al Foglio 58 part. 317 al netto dei costi delle opere di demolizione parziale e ripristino nei singoli fabbricati e delle pratiche di Condonò edilizio e Mancata SCIA per le possibili regolarizzazioni urbanistiche, nonché delle demolizioni totali dei fabbricati e tettoie presenti nel lotto non assentiti e degli aggiornamenti catastali necessari in futuro, a demolizioni e ripristini avvenuti, viene così riepilogato:

- Valore di mercato netto Villino sub6 (ex sub.3) accorpato al Loc. di Sgombero sub5 (ex sub.2)=	Vmr= € 378.271,00
- Valore di mercato netto Villa sub. (ex sub.1) accorpato all' area pertinenziale del lotto =	Vmr= € 2.423.820,00
- A dedurre oneri demolizione Loc. Sgombero sub. 7=	-€ 5.332,00
- A dedurre oneri demolizione Sala Ricreativa sub. 8=	-€ 22.926,00
- A dedurre oneri demolizione Tettoia sub. 9=	-€ 3.148,00
- A dedurre oneri demolizione Tettoia sub. 10=	-€ 1.568,00
- A dedurre oneri agg. Catastale post demolizioni e ripristini.=	<u>-€ 3.000,00</u>

Totale netto valore di mercato cespiti pignorati

Lotto F.58 part.317 C.F.....€ 2.766.117,00

(diconsi euro duemilionisettescentosessantaseimilacentodiciasette/00)

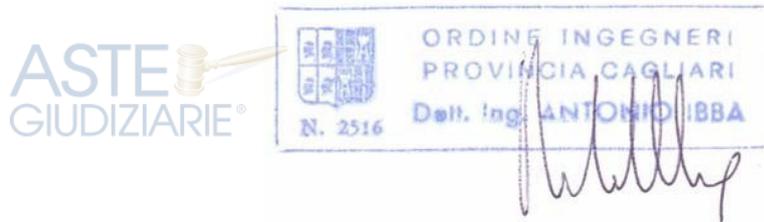
3) CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile in risposta ai quesiti posti dai predecessori dell' attuale Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Antonio Ibba ritiene con la consegna della presente relazione, completata dei 14 allegati compresa la documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto, relativo per i momento ai soli fabbricati pignorati, riservandosi di depositare in tempi brevissimi la relazione peritale relativa ai suddetti terreni pignorati in oggetto, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni eventuale chiarimento.

CAGLIARI, li 27/10/2020

L'Esperto Stimatore C.T.U.

(Dott. Ing. Antonio Ibba)





ALLEGATO 1



- Atto Provenienza Rep. n.196425 del 21/05/1971 compravendita autorimessa via Adamello n.8, Cagliari
- Atto provenienza Nota di Trascrizione del 25/11/1086 della Successione n.34 del 03/03/1983, Lotto F.58 Part.317 con fabbricati, Comune di Pula, Loc. Santa Margherita
- Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 10/03/2011 rep. 24804, ..OMISSIS..
- Verbale inventario accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 28/03/2011 rep. 24843, ..OMISSIS..
- Verbale 2 inventario accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 28/11/2011 rep. 25579, ..OMISSIS..





ALLEGATO 2



- Protocollo Comune di Cagliari richiesta accesso atti fabbricato con autorimessa via Adamello 6/8, ang. via Montello, Cagliari.
- Licenza di costruzione n. 456/745, del 29/08/1968, via Adamello 6/8 Cagliari
- Licenza di costruzione variante n. 489/1 del 08/01/1971, via Adamello 6/8 Cagliari.
- Certificato di nuova costruzione del 28/06/1966, via Adamello 6/8 Cagliari.
- Autorizzazione di abitabilità prot n. 3016 del 01/10/1969
- Grafici variante P.Semint. prot. 10328 del 04/08/1969, via Adamello 6/8 Cagliari
- Grafici variante P.Semint. prot. 15865 del 19/12/1970, allegati Licenza di costruzione variante n. 489/1 del 08/01/1971
- Nulla osta Comando Prov.CA Vigili del Fuoco costruzione cabina Enel P.Semint. Via Adamello 6-8, Cagliari variante n. 489/1 del 08/01/1971



ALLEGATO 3





➤ Richiesta approvazione permesso costruzione Villino sub.6 (ex sub.3) Loc. sgombero sub.5 (ex sub.2) del 22/05/1965.

➤ Verbale approvazione permesso costruzione Villino sub.6 (ex sub.3) Loc. sgombero sub.5 (ex sub.2) del 25/06/1965.

➤ Grafici Villino (ex casa custode) sub.6 (ex sub.3) approvati

➤ Grafici Loc. sgombero (ex autorimessa) sub.5 (ex sub.3) approvati



➤ Domanda Licenza costruzione Villa sub.4 (ex sub.1) del 20/05/1975.

➤ Licenza costruzione Villa sub.4 (ex sub.1) n.79/75 del 20/11/1975.

➤ Comunicazione inizio lavori Villa sub.4 (ex sub.1) del 09/02/1976, prot. n. 580 del 16/02/1976

➤ Certificato di ultimata costruzione del 27/06/1979 Villa sub4 (ex sub1)

➤ Certificato di collaudo statico del 08/09/1977 Villa sub4 (ex sub1)

➤ Certificato di abitabilità de 27/06/1979 Villa sub 4 (ex sub1)

➤ Approvazione progetto Sovrint. MM. GG. del 19/07/1975 Villa sub 4 (ex sub1)

➤ Approvazione variante Sovrint. MM. GG. del 20/12/1976 Villa sub 4 (ex sub1)

➤ Grafici progetto con timbro Sovrint. MM. GG. Approvati Lic. Costr. n.79/75 Villa sub 4 (ex sub1)



➤ Grafici variante con timbro Sovrint. MM. GG. non approvati Villa sub 4 (ex sub1)





ALLEGATO 4

- Verbale sopralluogo operazioni peritali autorimessa via Adamello 6/8, Cagliari del 26/09/2011
- Verbale sopralluogo immobili Santa Margherita di Pula del 29/01/2013
- Verbale sopralluogo immobili Santa Margherita di Pula del 08/02/2013
- Verbale sopralluogo immobili Santa Margherita di Pula del 17/01/2014
- Verbale sopralluogo immobili Santa Margherita di Pula del 14/02/2014
- Verbale sopralluogo immobili Santa Margherita di Pula del 28/03/2014
- Verbale sopralluogo immobili Santa Margherita di Pula del 20/06/2014





ALLEGATO 5

- Planimetria catastale villa F.58 Part 317 sub.1 del 01/02/1983
- Planimetria catastale villino F.58 Part 317 sub.3 del 01/02/1983
- Planimetria catastale Loc. sgombero F.58 Part 317 sub.2 del 01/02/1983
- Voltura ..OMISSIS.. – ..OMISSIS.. immobili Santa Margherita F.58 Part 317 sub1-2-3 del 10-09-2015
- Mail appuntamento Agenzia Territorio CA chiarimenti Tipo mappale 14-01-2016
- Tipo Mappale – Atto di aggiornamento catastale immobili Santa Margherita F.58 Part.317 del 13/03/2018





ALLEGATO 6

- Visura storica catastale C.F. sez A, F.9 part.573 sub 30 autorimessa via Adamello 6/8 Cagliari
- Planimetria catastale C.F. sez A, F.9 part. 573 sub 30 autorimessa via Adamello 6/8 Cagliari
- Pianta rilievo stato attuale autorimessa via Adamello 6/8 Cagliari
- Stralcio P.U.C. Cagliari via Adamello Zona “B Completamento confermata Sottozona B3”





ALLEGATO 7



- Pratica DOCFA aggiornamento catastale immobili Lotto F.58 Part 317 Santa Margherita di Pula
- Elaborato planimetrico catastale Lotto F.58 Part 317 Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale F.58 Part 317 sub4 (ex sub1) villa A1 agg. Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale F.58 Part 317 sub5 (ex sub2) Loc. sgombero C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale F.58 Part 317 sub6 (ex sub3) villino A1 agg. Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale F.58 Part 317 sub7 Loc. sgombero C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale F.58 Part 317 sub8 Sala Ricreativa C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale F.58 Part 317 sub9 Tettoia C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale F.58 Part 317 sub10 Tettoia C2 agg. Santa Margherita di Pula

- Visura storica catastale F.58 part 317 C.T. Lotto Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale F.58 Part 317 sub4 (ex sub1) villa A1 agg. Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale F.58 Part 317 sub5 (ex sub2) Loc. sgombero C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale F.58 Part 317 sub6 (ex sub3) villino A1 agg. Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale F.58 Part 317 sub7 Loc. sgombero C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale F.58 Part sub8 Sala Ricreativa C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale F.58 Part sub9 Tettoia C2 agg. Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale F.58 Part sub10 Tettoia C2 agg. Santa Margherita di Pula





ALLEGATO 8



- Planimetria catastale comparabile 1 autorimessa F.9 part.1748 sub30 via Adamello 22 Cagliari
- Visura storica catastale comparabile 1 autorimessa F.9 part.1748 sub30 via Adamello 22 Cagliari
- Foto comparabile 1 autorimessa F.9 part.1748 sub30 via Adamello 22 Cagliari
- Planimetria catastale comparabile 2 autorimessa F.10 part.1612 sub42 via Col D'Echele 2, Cagliari
- Visura storica catastale comparabile 2 autorimessa F.10 part.1612 sub42 via Col D'Echele 2, Cagliari
- Foto comparabile 2 autorimessa F.10 part.1612 sub42 via Col D'Echele 2, Cagliari





ALLEGATO 9

- Atto compravendita, rep.23183 del 22/01/2020, comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula
- Planimetria catastale comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula
- Foto comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula

- Planimetria Comparabile 2 villa F.58 part.1612 sub42, via Di Venere snc , Santa Margherita di Pula
- Visura storica catastale comparabile 2 villa F.58 part.1612 sub.42, via Di Venere snc , Santa Margherita di Pula
- Foto comparabile 2 villa F.58 part.1612 sub42, via Di Venere snc , Santa Margherita di Pula





ALLEGATO 10



- Preventivo riparto millesimale spese condominiali anno 2020 ..OMISSIS.. autorimessa via Adamello 8 Cagliari
- Estratto conto spese condominiali insolute anno 2020..OMISSIS.., autorimessa via Adamello 8 Cagliari





ALLEGATO 11

- Certificato di Destinazione Urbanistica F.58 Part 317, Lotto Santa Margherita di Pula
- Computo metrico demolizioni e ripristini immobili Lotto F. 58 part. 317.
- Planimetria generale stato attuale Lotto F. 58 part. 317, Santa Margherita di Pula.
- Grafici piante stato attuale, stato assentito e demolizioni e ripristini Villa sub 4 (ex sub1) Santa Margherita di Pula
- Grafici piante stato attuale, stato assentito, demolizioni e ripristini Loc. sgombero sub 5 (ex sub2) Santa Margherita di Pula
- Grafici piante stato attuale, stato assentito, demolizioni e ripristini Villino sub 6 (ex sub3) Santa Margherita di Pula
- Grafici piante stato attuale e demolizioni Loc. sgombero sub7 Santa Margherita di Pula
- Grafici piante stato attuale e demolizioni Loc. Sala Ricreativa sub8, Santa Margherita di Pula
- Grafici piante stato attuale e demolizioni Tettoia sub9, Santa Margherita di Pula
- Grafici piante stato attuale e demolizioni Tettoia sub10, Santa Margherita di Pula





ALLEGATO 12



- Istanza di richiesta CTU alla Questura di Cagliari, del 12/10/2020. con oggetto “comunicazioni cessione fabbricati ai sensi della L.18/05/1978, n.191”. immobili fabbricati pignorati.
- Informazioni Comunicazione cessione fabbricati ai sensi della L.18/05/1978, n.191, Questura di Cagliari. del 15/10/2020 immobili fabbricati pignorati.





ALLEGATO 13



- Documentazione fotografica Autorimessa via Adamello n, 6/8 Cagliari





ALLEGATO 14



- Documentazione fotografica Immobili Lotto F.58 Part.317
Santa Margherita di Pula: Villa sub 4 (ex sub1), Villino sub 6
(ex sub 3), Loc. Sgombero sub 5 (ex sub2), Loc Sgombero sub
7, Sala ricreativa sub 8, Tettoia sub 9.

