

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 precedente), rappresentata e difesa dall' " ... OMISSIS ...",

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

contro

" ... OMISSIS ..." (Debitori esecutati), " ... OMISSIS ..." rappresentato e difeso dall' Avv. Prof. " ... OMISSIS ..." e Avv. " ... OMISSIS ...", e " ... OMISSIS ...", rappresentate e difese dall' Avv. " ... OMISSIS ...",

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

Relazione Suppletiva di  
Consulenza Tecnica D'Ufficio  
con allegati

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cagliari, 10/03/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®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 ....., rappresentata e difesa dall’“...OMISSIS ...” con studio in Cagliari via “...OMISSIS ...”, e “...OMISSIS ...” (creditore intervenuto) con sede in Cagliari, via ..... rappresentata e difesa dagli Avv. “...OMISSIS ...” e avv. “...OMISSIS ...” con studio in Cagliari, via ....., e “... OMISSIS ...” (creditore intervenuto) con sede in Cagliari, via..... rappresentato e difeso dall’ Avv. “...OMISSIS ...”, con studio in Cagliari via ....., contro “...OMISSIS ...” (Debitore esecutato). rappresentato e difeso dagli dall’Avv. Prof. “...OMISSIS ...” e Avv. “...OMISSIS ...”, con studio in Cagliari, via .....

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 via ....., (attualmente sostituito per cessione del credito dalla “...OMISSIS ...”) rappresentato e difeso dall’Avv. “OMISSIS”, con studio in Cagliari via ....., “...OMISSIS ...” (creditore intervenuto) domiciliata

in Cagliari, .....nello studio dell'Avv. – OMISSIS - che la rappresentata unitamente agli Avv. – OMISSIS - e – OMISSIS - e “OMISSIS”, con sede in Milano, via ..... e “OMISSIS”, con sede in Cagliari via ..... (creditori intervenuti), domiciliate in Cagliari, ....., nello studio dell'Avv. – OMISSIS - che le rappresentata unitamente agli Avv. – OMISSIS - e Avv. – OMISSIS -, contro “OMISSIS” (Debitori Esecutati) “OMISSIS”, rappresentato e difeso dall' Avv. Prof. – OMISSIS - e Avv. – OMISSIS -, con studio in Cagliari, via ....., e “OMISSIS”, rappresentate e difese dall' Avv. – OMISSIS -, con studio in Cagliari, via ..... 41. Pertanto anche per questo incarico il sottoscritto doveva 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 erranei 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; alleghi, 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 lo scrivente aveva depositato nel portale telematico la propria relazione peritale in data 28/10/2020 (riguardante la 1°Parte relativa ai fabbricati)

è successivamente in data 01/04/2021 (riguardante la 2°Parte relativa ai terreni).

Successivamente l'Ill.mo G.Es. Dott.ssa Silvia Cocco con ordinanza del 18/10/2022 incaricava il Sottoscritto CTU in merito al deposito di una relazione integrativa suppletiva

in risposta ai seguenti quesiti posti:

- 1) **Se il bene sito in Pula Censito al CF.al Foglio 317, 317/1, 317/2, 317/3 sia divisibile in natura;**
- 2) **Se frazionabile, predisponga un progetto di divisione;**
- 3) **Chiarisca il valore dell'immobile prendendo atto delle osservazioni del Debitore**

Pertanto in risposta a suddetti quesiti il sottoscritto ha redatto la seguente Consulenza



Tecnica d'Ufficio suppletiva tenendo conto delle osservazioni del C.T.P. Ing. – OMISSIS -, depositate nel fascicolo telematico in data 01/04/2021, e delle ulteriori ricerche urbanistiche svolte.

### 1) RISPOSTE AI QUESITI POSTI

Premesso che i sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati in oggetto, siti in Comune di Pula. Località Santa Margherita, sono stati sempre concordati con gli esecutati – OMISSIS - e con l'erede del defunto esecutato – OMISSIS -. Come risulta dai verbali allegati alla precedente relazione peritale, quest'ultima ha partecipato ai primi 3 sopralluoghi effettuati in data 29/01/2013, 08/02/2013, 17/01/2014; si precisa che il CTP, Ing. – OMISSIS -. nei sopralluoghi suddetti non era mai stato ne nominato, ne segnalato al sottoscritto con tale ruolo. Solamente a partire dal sopralluogo del 14/02/2014 – OMISSIS - ha partecipato alle operazioni peritali; in tale data era presente anche la Sig.ra– OMISSIS -; negli ultimi due sopralluoghi effettuati in data 28/03/2014 e 20/06/2014 era presente solamente – OMISSIS -. Tala premessa chiarisce che, contrariamente a quanto asserito dal collega – OMISSIS - nelle propria relazione, in merito al mancato coinvolgimento nei precedenti sopralluoghi presso gli altri immobili pignorati, tale mancato coinvolgimento è semplicemente dovuto al fatto che non era stato nominato o comunque non segnalato al sottoscritto.

1) In risposta al quesito n. 1 *“Se il bene sito in Pula Censito al CF.al Foglio 317, 317/1, 317/2, 317/3 sia divisibile in natura”* Il sottoscritto C.T.U., nella precedente relazione peritale, aveva ampiamente ed esaustivamente analizzato la situazione attuale degli immobili oggetto del pignoramento siti in **Comune di Pula, Lotto via delle Sfingi, Loc. S.Margherita. F.58 mapp 317 con villa sub4 (ex sub1), sgombero sub 5 (ex sub. 2), villino sub 6 (ex sub3)**, evidenziando la presenza di molteplici abusi edilizi. sia in tutti i fabbricati suddetti sia anche in altri fabbricati accessori presenti nel lotto di terreno in oggetto (mapp 317),





volontà ma causato da una mero errore nella consegna incompleta dei documenti urbanistici richiesti in precedenza, ha richiesto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula, per ottenere tali documenti incompleti; da tale richiesta è scaturito che effettivamente la licenza di costruzione n.75/79 del 20/11/1975 è stata rinnovata in data 11/06/1979, mentre nella domanda di richiesta dell'abitabilità rilasciata, si evince che a seguito del sopralluogo presso l'immobile, il funzionario dell' Ufficio Tecnico dichiara testualmente: (vedere allegato n.1)

1) *che lo stabile si trova in buone condizioni statiche in quanto non emergono lesioni di sorta.*

2) *Che l'opera è stata realizzata conforme al progetto approvato in data 04/07/1975, verbale n.4 e giusto parere della Soprintendenza del 20/12/1976 n. 462- giusta Licenza n.79 del 20/11/1975 rinnovata l'11 giugno 1979.*

Da tale asserto si potrebbe evincere, come sostiene il CTP, che i grafici della variante al progetto principale presentata, corredata del nulla osta delle Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie del 20/12/1976 prot. n. 6605, pos. n.462 sia valida, poiché seguita dal rinnovo della Licenza di Costruzione suddetta del 11/06/1979. Il dubbio sulla sua reale efficacia scaturisce dal fatto che non risulta agli atti alcun parere favorevole da parte della Commissione edilizia seguita da una licenza di costruzione di variante approvata. In ogni caso lo scrivente vista tale comunque legittima osservazione del CTP accoglie con riserva tale analisi e di seguito descrive sommariamente le differenze riscontrate tra il progetto principale e la variante suddetta:

- 1) La superficie esterna lorda complessiva dei vari piani risulta identica tra progetto principale e variante.
- 2) Al piano terra vi sono alcune differenze all'interno con scala a chiocciola da accesso al piano seminterrato sostituita da scala a due rampe; all'esterno la pergola fronte mare risulta sostituita da veranda/portico con copertura in laterocemento con finitura in tegole.

- 3) Al piano primo, il balcone 2 fronte mare risulta ampliato con copertura parziale della veranda/portico sottostante suddetta.
- 4) Al piano secondo lastrico solare la copertura piana originale risulta parzialmente realizzata con tetto in tegole a falde e ampliato lo spazio piano praticabile.
- 5) All'esterno i prospetti risultano abbelliti da elementi in pietra a vista e alcune modifiche di alcuni degli infissi esterni del piano terra e piano primo.

Nella relazione peritale precedente si era proceduto ad un confronto dettagliato tra il progetto approvato originale con riferimento ai grafici allegati al N.O. paesaggistico della Soprintendenza ai MM. GG. del 21/05/1975 prot. n.3014, con la situazione attuale rilevata e da ciò erano stati evidenziati tutti gli abusi edilizi e le difformità commesse; ora tenendo conto, come suddetto con riserva, dei grafici di variante allegati al N.O. paesaggistico del 20/12/1976 prot. n.6605, si procede nel dettaglio al confronto con le piante dello stato attuale rilevato della villa sub.4 (ex sub1) in oggetto, evidenziando 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 di variante risultano: salone doppio, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, vano ascensore, vano scala accesso P.1°, vano scala 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 solamente aperta con tettoia in laterocemento e tegole con copertura parziale rispetto all'attuale, 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 Condonò 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; per quanto riguarda la veranda chiusa tale demolizione risulta parziale poiché, a differenza di quanto descritto in merito nella relazione peritale precedente, risulta nella variante una copertura in laterocemento e tegole sorretta da pilastri in pietra, si evidenzia inoltre che tale veranda risulta parzialmente coperta anche dal balcone n.2 del P.1°; tale balcone risulta comunque totalmente assentito nella variante. Pertanto le dimensioni della copertura della veranda, tettoia+balcone assentite (ricavata dai grafici) ed attuali rilevate sono così riepilogate:

Sup.tettoia veranda (variante) = 40.00 mq

Sup.balcone n.2 P.1°(variante) = 20,70 mq

Totale sup. coperta veranda (var.) =60,70 mq

Sup. coperta totale attuale veranda =75,00mq -

Sup balcone n.2 P.1° attuale = 21,13mq

Sup. netta tettoia attuale veranda =53,87 mq -

Pertanto dal confronto con le superfici nette della tettoia della veranda attuale e della variante si ottiene la superficie della tettoia non assentita da demolire:

Sup. netta tettoia attuale veranda =53,87 mq -

Sup. tettoia veranda (variante) = 40.00mq

Sup. netta tettoia veranda da demolire = 13,87 mq

Pertanto dovrà essere parzialmente demolita la copertura, secondo quanto indicato nei grafici di variante con la realizzazione di nuovi pilastri in pietra ed asportati gli infissi di chiusura e la base in pietra. le voci dettagliate delle demolizioni sono riepilogate nell'allegato computo metrico aggiornato rispetto al computo della relazione precedente

per tutte le considerazioni precedenti, i cui costi complessivi per il piano terra della villa ammontano a € 27.003 (vedere grafici villa sub.4 allegato n.3 e computo metrico allegato n.3).

- 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 nel progetto di variante 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 la copertura del balcone "1" mentre il balcone "4" ed il balcone "2" nella variante risultano regolari rispetto allo stato attuale mentre nella relazione peritale precedente il balcone "4" risultava attualmente coperto con copertura non assentita ed il balcone "2" con ampliamento non assentito; inoltre si evince 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 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. Conseguentemente tali suddetti ampliamenti dovuti alla terrazza chiusa, alla veranda chiusa, alla camera ampliata nel balcone "3", ed alla copertura del balcone "1", risultano non sanabili e dovranno essere in futuro demoliti con il ripristino della terrazza, della veranda, del balcone "3" e la demolizione della copertura del balcone "1"; 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 € **26.354** (vedere grafici villa sub.4 e computo metrico allegato n.3).

- 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 di variante risulta assentita in parte come terrazza praticabile ed in parte con copertura a falde con finitura in tegole. 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 e computo metrico allegato n.3).

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, così come nella variante, l'altezza complessiva del fabbricato risultava pari a m 6,70 con differenti altezze interne del piano terra pari a m 3,00 e del piano primo pari a m. 2,90 per il progetto assentito iniziale e pari a m 2,70 del piano terra e pari a m. 2,70 del piano primo della variante e solaio di copertura e intermedi dello spessore di cm

25 in entrambi, con conseguente sovrizzo della quota del piano terra di cm 50 della variante rispetto al progetto assentito iniziale; 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:

- a. Superficie lorda P.T. post demolizioni= mq 266,44
- b. 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=266,44mq\*(0,78+2,66+0,30)m.=996,48mc
- Volume P.1° post demolizioni=194,35mq\*(2,66+0,30)m.=575,57mc
- Volume complessivo fabbricato post demolizioni= (996,48+575,57) mc= 1.572,75 mc

Per quanto riguarda la veranda (portico) al P.T. e la terrazza, la veranda, il balcone 3 al P.1°da ripristinare come suddetto, ed i rimanenti tre balconi del P.1°, le superfici lorde attuali, rispetto alle superfici lorde assentite, risultano pressoché conformi (nei limiti delle tolleranze) o inferiori di seguito riepilogate:

- Superficie coperta veranda P.T. assentita 60,70 mq.; sup. coperta attuale veranda post ripristino 61,14 mq
- 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 20,70 mq.; sup. balcone 2 attuale 21,13 mq
- Superficie balcone 1 assentita 9,75 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 iniziale risulta assentita solo una porzione praticabile della stessa di mq 31,90 mentre nella variante la porzione praticabile risulta pari a mq 57,69. 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 nella precedente relazione peritale 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 confronto tra il progetto approvato e la variante, le uniche differenze riguardano la eliminazione della scala a chiocciola di accesso dal piano terra sostituita da una scala a due rampe con riduzione del vano dispensa. Tale piano seminterrato assentito come locale di sgombero, 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 in risposta alle osservazioni del CTP al quesito n. 13 in merito alla messa in pristino del piano seminterrato:

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 Condono 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.

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

Per quanto riguarda la Villa sub.4 come descritto in precedenza il confronto dello stato attuale con i grafici della variante rispetto ai grafici del progetto iniziale assentito definito nella relazione peritale precedente in risposta al quesito n. 6, ha determinato alcune

modifiche essenzialmente esterne; tale villa 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 di variante; 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 veranda al P.T. e 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 precedenza ed 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 precedenza 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 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 precedenza, con riferimento anche ai grafici esplicativi allegati aggiornati. 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, vano scala e veranda fronte mare; superficie esterna lorda coperta: 266,44 mq. Sup lorda coperta veranda/portico fronte mare: 61,14 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 43,98 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 pari a: 266,44mq+61,14mq (sup coperta veranda/portico fronte mare), del villino sub.6 pari a 120,42 mq, e del locale di sgombero sub.5 pari a 66,42 mq; 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
- Sup cop veranda/portico fronte mare villa sub4:	61,14 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: 8.475,58 mq**

Gli immobili comparabili da considerare nel calcolo del MCA sono i medesimi utilizzati per il calcolo effettuato nella precedente relazione peritale utilizzati anche 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 di € 330.000,00 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 384.; stato di conservazione interno: discreto; stato di conservazione esterno: discreto; Impianto elettrico ed idrico a norma. (vedere atto, planimetria catastale e foto allegato n.2)

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, attualmente compravenduta con recente atto di compravendita del 02/05/2022 al prezzo di € 580.000,00; si segnala che nella relazione peritale precedente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile risultava ancora in trattativa di vendita al prezzo € 540.000. Tale immobile risulta costituito 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 atto, planimetria stato attuale e foto allegato n.2)

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

- 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 normali sia pari al 30%. (presenti solo nei comparabili)
- Il rapporto mercantile per la superficie delle verande/portico panoramiche sia pari al 60%. (presente solo nel subject villa)

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

$$\text{Sup.com.Subject}=(460,79+61,14*0,60+40,66*0,50+61,67*0,35+90*0,25+8.475,58*0,02)=731,40 \text{ mq}$$

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

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

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

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(STM<sub>e</sub>)=15.000 euro**

Passaggio da livello discreto a buono

**P(STM<sub>e</sub>)=15.000 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	580.000,00	-
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	61,67
Portici panoramici POR (mq)	0	0	61,14
Loggiati LOG (mq)	42,69	48,68	0
Terrazza lastr. solare TLS (mq)	0	0	90
Corte esclusiva COR (mq)	384	865	8.475,58
Servizi SER (n)	2	2	8
Climatizzatori CLI (n)	0	0	9
Stato di manutenzione immobile STM <sub>i</sub> (n)	4	4	4
Stato di manutenzione edificio STM <sub>e</sub> (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(POR)/p (SUP)	0,60
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)
$330.000,00/(91,14+42,69*0,30+18,89*0,35+384*0,02)= 2.791,17$	$580.000,00/(164,58+48,68*0,30+4,10*0,35+865*0,02)= 2.930,48$

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

$$P(SUP)=2.791,17 \text{ euro/mq}$$

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

$$P(SGO)= 2.791,17*0,50 \text{ euro/mq}=1.395,58 \text{ €}$$

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

$$P(BAL)= 2.791,17 *0,35 \text{ euro/mq}=976,91 \text{ €}$$

*Portico (POR)*: prezzo marginale calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$P(POR)= 2.791,17*0,60 \text{ euro/mq}=1.674,60 \text{ €}$$

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

$$P(LOG)= 2.791,17*0,30 \text{ euro/mq}= 837,35 \text{ €}$$

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

$$P(TLS)= 2.791,17*0,25 \text{ euro/mq}= 697,79 \text{ €}$$

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

$$P(COR)= 2.791,17*0,02 \text{ euro/mq}= 55,82 \text{ €}$$

*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:

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



**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)	2.791,17	2.791,17
Terrazza TER (euro/mq)	1.395,58	1.395,58
Balconi/verande BAL (euro/mq)	976,91	976,91
Portici panoramici POR (euro/mq)	1.674,60	1.674,60
Loggiati LOG (euro/mq)	837,35	837,35
Terrazza lastr. solare TLS (euro/mq)	697,79	697,79
Corte esclusiva COR (euro/mq)	55,82	55,82
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	580.000,00
Superficie principale SUP (euro)	$(460,79 - 91,14) * 2.791,17 =$ 1.031.756,00	$(460,79 - 164,58) * 2.728,37 =$ 808.170,48
Terrazza TER (euro)	$(40,66 - 0) * 1.395,58 =$ 56.744,28	$(40,66 - 0) * 1.395,58 =$ 56.744,28
Balconi/verande BAL (euro)	$(61,67 - 18,89) * 976,91 =$ 41.792,21	$(61,67 - 4,10) * 976,91 =$ 56.240,71
Portici panoramici POR (euro)	$(61,14 - 0) * 1.674,60 =$ 102.385,04	$(61,14 - 0) * 1.674,60 =$ 102.385,04
Loggiati LOG (euro)	$(0 - 42,69) * 837,35 =$ -35.746,47	$(0 - 48,68) * 837,35 =$ -40.762,20
Terrazza lastr. solare TLS (euro)	$(90 - 0) * 697,79 =$ 62.801,10	$(90 - 0) * 697,79 =$ 62.801,10
Corte esclusiva COR (euro)	$(8.475,58 - 384) * 55,82 =$ 451.672,00	$(8.475,58 - 865) * 55,82 =$ 424.822,57
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)	$(3 - 4) = -15.000$	$(3 - 4) = -15.000$
<b>Prezzo corretto (euro)</b>	<b>2.076.984,16</b>	<b>2.085.981,98</b>

## TEST DI VERIFICA PREZZI CORRETTI

1) Divergenza percentuale assoluta

$$d\% = (2.085.981,98 - 2.076.984,16) / 2.076.984,16 * 100 = 0,0043 * 100 = 0,43\%$$

(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

$$V_{stima} = (2.085.981,98 + 2.076.984,16) / 2 = € 2.081.483,07 = € 2.082.000,00$$

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:

$$V_{stima} \text{ (maggiorato)} = V_m = \text{€ } 2.082.000,00 * 1,30 = \text{€ } 2.706.600,00$$

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 in precedenza ed aggiornati rispetto a quelli valutati nella relazione peritale precedente, con costi complessivi pari a € 67.492,00. 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:**



$V_{stima} \text{ (maggiorato)} = V_m =$	€ 2.706.600,00
- Oneri demolizioni opere abusive villa sub.4	- € 67.492,00.
- Oneri pratica mancata SCIA villa sub4	- € <u>3.500,00</u>
<b>Totale importo valore di mercato netto</b>	<b>Vmr € 2.635.608,00</b>



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 aggiornato del 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= € 2.635.608,00**

**(diconsi euro duemilioneisecotentrentacinquemilaseicentotto/00)**

**- Valutazione valore di mercato aggiornato Villino sub.6 accorpato al Locale di sgombero sub. 5**

Considerando gli immobili da valutare (denominati di seguito subject) con il metodo comparativo MCA suddetto, si era stabilito nella relazione peritale precedente 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; si rende necessario aggiornare il valore di mercato di tali immobili a seguito dell' aggiornamento del valore di compravendita del comparabile n. 2 suddetto utilizzato per il calcolo con il metodo MCA. Entrambi tali immobili (villino sub.6 e locale di sgombero sub.5) come descritto in risposta al quesito n.6 della relazione peritale precedente, 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 Condo 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. (vedere



grafici allegato n.3).

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 camere, 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.

Come suddetto, i dati complessivi degli immobili di confronto aggiornati 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 384.; stato di conservazione interno: discreto; stato di conservazione esterno: discreto; Impianto elettrico ed idrico a norma. (vedere atto, planimetria catastale e foto allegato n.2)

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 attualmente compravenduta con recente atto di compravendita del 02/05/2022 al prezzo di € 580.000,00; si segnala che nella relazione peritale precedente l'immobile risultava ancora in trattativa di vendita al prezzo € 540.000,00. Tale immobile risulta costituito 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

conservazione esterno: discreto; Impianto elettrico ed idrico a norma. (vedere atto, planimetria stato attuale e foto allegato n.2)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 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	580.000,00		-
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)	384	865		0
Servizi SER (n)	2	2		5
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)
$330.000,00/(91,14+42,69*0,30+18,89*0,25+384*0,02)= 2.836,27$	$580.000,00/(164,58+48,68*0,30+4,10*0,25+865*0,02)= 2.936,56$



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

$$P(\text{SUP})=2.836,27 \text{ euro/mq}$$

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

$$P(\text{SGO})= 2.836,27*0,50 \text{ euro/mq}=1.418,14 \text{ €}$$

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

$$P(\text{BAL})= 2.836,27*0,25 \text{ euro/mq}=709,07 \text{ €}$$

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

$$P(\text{LOG})= 2.836,27*0,30 \text{ euro/mq}= 850,88 \text{ €}$$

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

$$P(\text{COR})= 2.836,27*0,02 \text{ euro/mq}= 56,73 \text{ €}$$

*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

$$P(\text{STMe})=8.000 \text{ euro}$$

Passaggio da livello discreto a buono

$$P(\text{STMe})=8.000 \text{ euro}$$

## 4) Riepilogo Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica	Unità 1		Unità 2	
Prezzo di Mercato PRZ (euro)	330.000,00		580.000,00	
Superficie principale SUP (euro/mq)	2.836,27		2.836,27	
Loc.sgombero SGO (euro/mq)	1.418,14		1.418,14	
Balconi/verande BAL (euro/mq)	709,07		709,07	
Loggiati/atri LOG (euro/mq)	850,88		850,88	
Corte esclusiva COR (euro/mq)	56,73		56,73	
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		580.000,00	
Superficie principale SUP (euro)	$(112,39 - 91,14) * 2.836,27 = 60.270,74$		$(112,39 - 164,58) * 2.836,27 = -148.024,93$	
Loc.sgombero SGO (euro)	$(66,42 - 0) * 1.418,14 = 94.192,86$		$(66,42 - 0) * 1.418,14 = 94.192,86$	
Balconi/verande BAL (euro)	$(0 - 18,89) * 709,07 = -13.394,33$		$(0 - 4,10) * 709,07 = -2.907,19$	
Loggiati/atri LOG (euro)	$(8,03 - 42,69) * 850,88 = -29.491,50$		$(8,03 - 48,68) * 850,88 = -34.588,27$	
Corte esclusiva COR (euro)	$(0 - 384) * 56,73 = -21.784,32$		$(0 - 865) * 56,73 = -49.071,45$	
Servizi SER(euro)	$(5 - 2) * 6.720,00 = 20.160,00$		$(5 - 2) * 6.720,00 = 20.160,00$	
Stato di manutenzione immobile STMi (euro)	$(4 - 4) = 0$		$(4 - 4) = 0$	
Stato di manutenzione edificio STMe (euro)	$(3 - 4) * 8.000 = -8.000,00$		$(3 - 4) * 8.000 = -8.000,00$	
<b>Prezzo corretto (euro)</b>	<b>431.953,45</b>		<b>451.761,02</b>	

## TEST DI VERIFICA PREZZI CORRETTI

## 2) Divergenza percentuale assoluta

$d\% = (451.761,02 - 431.953,45) / 431.953,45 * 100 = 0,0458 * 100 = 4,58\%$  (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



$$V_{stima} = (451.761,02 + 431.953,45) / 2 = \text{€ } 441.857,24 = \text{€ } 442.000,00 \text{ arrotondato}$$

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 della relazione precedente, 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=	€ 442.000,00
- 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>
<b>Totale importo valore di mercato netto</b>	<b>Vmr € 404.271,00</b>

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 aggiornato del cespiti pignorati in oggetto costituiti 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= € 404.271,00**

**(diconsi euro quattrocentoquattromiladuecentosettantuno/00)**

In conclusione complessivamente il piu probabile valore di mercato aggiornato 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 Condono edilizio e mancata SCIA per le possibili regolarizzazioni urbanistiche, nonchè delle demolizioni totali dei fabbricati e tettoie presenti nel lotto non assentiti e degli aggiornamenti catastali necessari in futuro, a demolizioni e ripristini avvenuti, definiti in tale relazione suppletiva e nella relazione peritale precedente, viene così riepilogato:

- Valore di mercato netto Villino sub6 (ex sub.3) accorpato al Loc. di Sgombero sub5 (ex sub.2)= .....	Vmr= € 404.271,00
- Valore di mercato netto Villa sub.4 (ex sub.1) accorpato all' area pertinenziale del lotto = .....	Vmr= € 2.635.608,00
- 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.....€ 3.003.905,00**

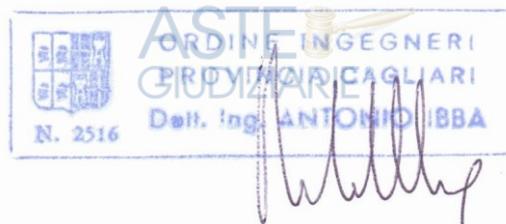
(diconsi euro tremilionitremilanovecentocinque/00)

### 3) CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile in risposta ai quesiti supplementari posti dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Antonio Ibba ritiene con la consegna della presente relazione suppletiva, completata dei 3 allegati di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni eventuale chiarimento.

CAGLIARI, li 10/03/2023

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





## ALLEGATO 1

- 1.1) Domanda Licenza costruzione Villa sub.4 (ex sub.1) del 20/05/1975.
- 1.2) Licenza costruzione Villa sub.4 (ex sub.1) n.79/75 del 20/11/1975, rinnovata in data 11/06/1979
- 1.3) Comunicazione inizio lavori Villa sub.4 (ex sub.1) del 09/02/1976, prot. n. 580 del 16/02/1976
- 1.4) Certificato di ultimata costruzione del 27/06/1979 Villa sub4 (ex sub1)
- 1.5) Certificato di collaudo statico del 08/09/1977 Villa sub4 (ex sub1)
- 1.6) Domanda permesso abitabilità o uso del 13/06/1979 Villa sub4 (ex sub1)
- 1.7) Certificato di abitabilità del 27/06/1979 Villa sub 4 (ex sub1)
- 1.8) Approvazione progetto Soprint. MM. GG. del 19/07/1975 Villa sub 4 (ex sub1)
- 1.9) Approvazione variante Soprint. MM. GG. del 20/12/1976 Villa sub 4 (ex sub1)
- 1.10) Grafici progetto con timbro Soprint. MM. GG. Approvati Lic. Costr. n.79/75 Villa sub 4 (ex sub1)
- 1.11) Grafici variante con timbro Soprint. MM. GG. Villa sub 4 (ex sub1)
- 1.12) Certificato Sindaco Pula proprietà villa sub 4 (ex sub1) 14-01-1983





## ASTE GIUDIZIARIE ALLEGATO 2



- 2.1) Atto compravendita, rep.23183 del 22/01/2020, comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula
- 2.2) Planimetria catastale comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula
- 2.3) Visura storica catastale comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula
- 2.4) Foto comparabile 1 villino F.58 part.3690 sub1 viale Delle Driadi 24, Santa Margherita di Pula
  
- 2.5) Atto compravendita, rep.10607 del 02/05/2022, comparabile 2 villino F.58, part.533, viale di Venere snc, Santa Margherita di Pula
- 2.6) Planimetria Comparabile 2 villa F.58 part.533, viale Di Venere snc, Santa Margherita di Pula
- 2.7) Visura storica catastale comparabile 2 villa F.58 part.533, viale Di Venere snc, Santa Margherita di Pula
- 2.8) Foto comparabile 2 villa F.58 part.533, viale Di Venere snc, Santa Margherita di Pula





### ALLEGATO 3

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

