

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 ..." e Avv. "... OMISSIS ..." e Avv. "... OMISSIS ..."

contro

" "... OMISSIS ..." (Debitori eseguiti), rappresentato e difeso dall' Avv. Prof. "...
OMISSIS ..." e Avv. "... OMISSIS ...", e "... OMISSIS ...", (eredi "... OMISSIS ..."
non eseguite) rappresentate e difese dall' Avv. "... OMISSIS ...",

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

Relazione Suppletiva di
Consulenza Tecnica D'Ufficio
con allegati in risposta alle osservazioni delle parti



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



Cagliari, 12/06/2023



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 Roma, via n., rappresentata e difesa dall'Avv. – OMISSIS - con studio in Cagliari via, e **"OMISSIS"** (creditore intervenuto) con sede in Cagliari, via rappresentata e difesa dagli Avv. – OMISSIS - e avv. – OMISSIS - con studio in Cagliari, via n...., 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. – 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

Ing. Antonio Ibba, Via Siviglia, n.5 - Cagliari - Tel. 070/482262- e-mail ing.antonioibba@libero.it

1

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", (Eredi - OMISSIS - non direttamente esegutate) rappresentate e difese dall'Avv. - OMISSIS -, con studio in Cagliari, via
Pertanto in risposta ai quesiti posti 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 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; allegghi, 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 depositato in via telematica in data 12/03/2023 la propria 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.

Successivamente nell'udienza in data 14/03/2023 Il G.Es., Dott.ssa Silvia Cocco rinviava all'udienza del 13/06/2023 assegnando alle parti fino a 15 giorni prima dell'udienza per il deposito di eventuali osservazioni alle integrazioni suppletive del sottoscritto CTU.

1) RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Premesso che solamente l'Avv. – OMISSIS -, difensore delle – OMISSIS -, comproprietarie non direttamente eseguite, ha depositato in data 30/05/2023 le osservazioni alla perizia suppletiva integrativa del sottoscritto CTU, redatte dall'ing. – OMISSIS - incaricato dalle suddette comproprietarie. (vedere allegato n.1).

Innanzitutto lo scrivente precisa che il Collega ing. – OMISSIS - non risulta mai aver contattato il sottoscritto, quale C.T.P. delle suddette comproprietarie; l'unico C.T.P. del Debitore eseguito . – OMISSIS -, ing. . – OMISSIS -, con il quale il sottoscritto ha condiviso in contraddittorio gli ultimi sopralluoghi effettuati presso gli immobili in oggetto ubicati in Comune di Pula, Loc. Santa Margherita, come risulta nella relazione peritale originale corredata, nella relazione integrativa, delle necessarie ed esaustive risposte alle osservazioni prodotte in atti dal suddetto C.T.P. . – OMISSIS -. Pertanto in ogni caso lo scrivente CTU contesta integralmente le osservazioni del collega . – OMISSIS -, confermando tutte le conclusioni redatte nella relazione peritale principale, integrata con le correzioni apportate nella relazione suppletiva integrativa richiesta dal G.E. come suddetto, per le ragioni di seguito elencate.

L'ing. . – OMISSIS - contesta nel merito alle pag. 4-5 della relazione *“l'applicazione del*

metodo di confronto MCA....”, utilizzato dal sottoscritto in merito alla scelta degli immobili comparabili. Il sottoscritto conferma la bontà della scelta effettuata, poichè non avendo trovato immobili compravenduti in prima fila, aveva individuato due villini indipendenti compravenduti con atto pubblico, comunque non distanti dal mare con facile accesso allo stesso dalla strada pubblica. Infatti il “Comparabile 2”, sito nella via Venere, dista circa 120 m. dal mare, mentre il “Comparabile 1”, sito in via delle Driadi, dista circa 180 m. dal mare. Gli immobili in oggetto costituita da villa distinta al C.F. al F. 58, part. 317, sub.4 (ex sub.1) e villino sub.6 (ex sub.3) con annesso Locale di sgombero sub.5 (ex sub.2) distano circa 60 m dal mare la villa e circa 120 m. dal mare il villino. Pertanto per questi motivi nell’applicazione rigorosa del suddetto metodo è stato considerato, per la posizione della villa, un’incremento del 30% del valore di mercato attribuito alla sola villa.

Inoltre l’ing. – OMISSIS - cita in maniera assolutamente impropria una perizia redatta dall’Ing. . – OMISSIS - presente in atti, che ha valutato il cespite complessivo suddetto pari €11.840,40 totalmente fuori mercato, sia per quanto riguarda i palesi errori nelle superfici assentite da valutare sia in considerazione dei molteplici abusi non sanabili, riscontrati dallo scrivente nella propria relazione, e considerati passibili in parte di un inesistente possibile condono edilizio paventato dal collega OMISSIS.

In seguito il collega . – OMISSIS - cita ed allega una perizia redatta, in qualità di CTU, dall’Ing. . – OMISSIS - nell’ambito del Concordato Preventivo della . – OMISSIS - del Tribunale di Cagliari, di proprietà di . – OMISSIS -. In tale perizia viene valutato anche l’immobile in oggetto pari a € 5.400.000, ubicato in Comune di Pula, Località Santa Margherita.

Premesso che pur trattandosi di una perizia incaricata da un Giudice delegato del Tribunale di Cagliari, il sottoscritto ritiene e che non abbia alcun valore nell’ambito della procedura esecutiva in oggetto; supponendo comunque che a titolo comparativo tale perizia possa essere accettata, lo scrivente ha verificato la legittimità delle

superfici assentite attualmente alla base della valutazione di mercato

Per quanto riguarda le superfici attribuite alla villa sub 4 (ex sub1) si evidenzia quanto segue: il piano seminterrato diviso attualmente su due livelli e ampliato rispetto al progetto assentito che definiva un piano cantina unico con altezza pari a m.2.60, viene considerato nella relazione dell' Ing. OMISSIS non totalmente abusivo, poichè viene considerato abusivo, e pertanto da tombare, solamente il piano 2° seminterrato mentre il piano 1° seminterrato viene descritto con altezza interna variabile tra 1,95 e 2,35 m. e considerato urbanisticamente valutabile: il collega dimentica che la cantina per essere considerata tale, deve avere un'altezza interna pari a 2,40 m., pertanto visto che attualmente l'altezza di tale piano è mediamente pari a 2,00 m., al massimo potrebbe essere considerata come autorimessa, ma, come si evince dalla relazione peritale del sottoscritto, tale destinazione d'uso risulta impossibile a causa del solaio attuale non adatto ai carichi veicolari; **pertanto si conferma che tutto il piano seminterrato dovrà essere chiuso e non considerato nella valutazione.**

Per quanto riguarda gli altri piani della villa, le dimensioni e le superfici lorde coperte attuali assentite del piano terra e del relativo portico assentito, del piano primo con i relative terrazze e balconi e del lastrico solare al piano secondo al netto di tutte le superfici abusive riscontrate si rimanda a quanto riportato nelle relazione peritale e riepilogato nella tabella complessiva di confronto con quella riportata nella relazione dell'Ing. OMISSIS.

Per quanto riguarda il villino sub.6 (ex sub.3) ed il locale di sgombero sub.5 (ex sub.2) si rimanda alle superfici lorde assentite calcolate al netto degli abusi riportate nella relazione peritale, riepilogate nella tabella di confronto suddetta.

Per quanto riguarda il riferimento alla tettoia-parcheggio segnalata nella perizia del Ing. OMISSIS ed inserita nella propria valutazione, lo scrivente precisa che tale tettoia non risulta assolutamente assentita; infatti sia nel primo progetto del 1965, afferente al villino ed al locale di sgombero (ex autorimessa) sia nel progetto della villa del

1975 e successiva variante del 1976 non risulta assentita; solamente nel locale di sgombero sub 5 (assentito originariamente come autorimessa) risulta una tettoia in aderenza comunque non realizzata; attualmente tale tettoia-parcheggio risulta comunque realizzata a distanza da tale locale e pertanto non assentita. Infine per quanto riguarda l'area cortilizia l'ing. OMISSIS considera tutta la superficie del lotto di 8990 mq divisa in due parti, attribuendo un differente rapporto mercantile senza detrarre l'area di sedime dei fabbricati da tale valore: infatti lo scrivente valuta correttamente tale area cortilizia al netto delle suddette aree di sedime dei fabbricati assentiti pari a 8475,58 mq con un rapporto mercantile congruo pari a "0,02" essendo tale area assolutamente inedificabile.

Infine per quanto riguarda la valutazione di mercato degli immobili l'ing. OMISSIS inizialmente definisce un valore medio monoparametrico per ville e villini della zona, compreso tra 2.200 €/mq e 3.100 €/mq; poi, citando una serie di valori di immobili compravenduti genericamente senza specificare dove e come sono stati venduti, se con atto pubblico o con riferimento a semplici "asking-price" di Agenzie Immobiliari, attribuendo un valore monoparametrico medio pari a 3.600 €/mq. Il sottoscritto invece, definendo i due immobili comparabili, quali i villini sopradescritti non distanti dal mare, non avendo trovato alcun atto pubblico di immobili compravenduti in zona in prima fila a ridosso del mare, ha applicato il metodo di confronto MCA assolutamente più rigoroso e universalmente accettato, dal quale si estrapola inizialmente un valore monoparametrico pari a 2.791,17 €/mq. In seguito dopo aver applicato il metodo MCA, considerando la vicinanza al mare della Villa sub.4 è stata considerata una maggiorazione del 30% che porta tale valore monoparametrico pari a 3.628,52 €/mq che collima con il valore monoparametrico attribuito dall' Ing. – OMISSIS - di 3.600 €/mq.

Infine per quanto riguarda la divisibilità dell'area in oggetto, si conferma che per ottenere tale divisione è necessario presentare un progetto e realizzare tutte le



demolizioni previste per il ripristino dello stato assentito degli immobili, contrariamente a quanto sostenuto dall'Ing. OMISSIS che propone la realizzazione della demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi del solo villino sub 6 e del locale di sgombero sub.5 da parte di – OMISSIS - non eseguite, ma che non consente la divisione suddetta essendo necessaria la demolizione totale degli abusi riscontrati. Di seguito vengono definite le tabelle di confronto delle superfici ragguagliate calcolate nella perizia dall'Ing. -OMISSIS - e nella relazione peritale integrativa del sottoscritto CTU.



Tablelle comparative superfici raggugliate perizia Ing OMISSIS -Perizia Integrativa CTU

1) Tabella perizia Ing. OMISSIS

| Destinazione | Sup.lorda mq | Coefficiente correttivo | Superficie raggugliata mq | |
|----------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|--|
| | | | | |
| Immobile A | Villa sub.4 | (ex sub1) | | |
| Piano 1° seminterrato | 293,51 | 0,50 | 146,76 | |
| Piano terra: | | | | |
| Appartamento | 286,60 | 1,00 | 286,60 | |
| Terrazze (portico) | 121 | 0,65 | 78,65 | |
| Piano primo: | | | | |
| Appartamento | 195,13 | 1,00 | 195,13 | |
| Terrazze e balconi | 105,49 | 0,30 | 31,65 | |
| Piano secondo: | | | | |
| Lastrico solare | 129,46 | 0,25 | 32,37 | |
| Immobile B parcheggio | | | | |
| Tettoia parcheggio | 71,37 | 0,50 | 35,69 | |
| Immobile C - deposito | Loc. sgombero | sub.5 (ex sub.2) | | |
| Locale sgombero | 72,45 | 0,50 | 36,23 | |
| Immobile D dependance | Villino | sub.6 (ex sub.3) | | |
| Abitazione | 116 | 1,00 | 116 | |
| Giardino residuo | | | | |
| Giardini | 4818,45 | 0,10 | 481,85 | |
| Oltre alla superficie fabbricati | 4171,55 | 0,02 | 83,43 | |
| | | Totale superficie raggugliata | 1.524,33 | |

1) Tabella perizia integrativa CTU

| Destinazione | Sup.lorda mq | | | Coefficiente correttivo | Superficie ragguagliata mq |
|---|------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| | Sup.lorda mq | Coefficiente correttivo | Superficie ragguagliata mq | | |
| Immobile A | Villa sub.4 | (ex sub.1) | | | |
| Piano 1° seminterrato | NON VALUTABILE ABUSIVO | | | | |
| Piano terra: | | | | | |
| Appartamento | 266,44 | 1,00 | 266,44 | | |
| Terrazze (portico) | 61,14 | 0,60 | 36,68 | | |
| Piano primo: | | | | | |
| Appartamento | 194,35 | 1,00 | 194,35 | | |
| Terrazze e balconi | 102,33 | 0,35 | 35,82 | | |
| Piano secondo: | | | | | |
| Lastrico solare | 90,00 | 0,25 | 22,50 | | |
| Immobile B parcheggio | | | | | |
| Tettoia parcheggio | NON VALUTABILE ABUSIVA | | | | |
| Immobile C- deposito | Loc. sgombero | sub.5 (ex sub.2) | | | |
| Locale sgombero | 66,42 | 0,50 | 33,21 | | |
| Immobile D dependance | Villino | sub.6 (ex sub.3) | | | |
| Abitazione | 112,39 | 1,00 | 112,39 | | |
| Loggia | 8,03 | 0,30 | 2,41 | | |
| Giardino corte | | | | | |
| Corte al netto dell'area di sedime dei fabbricati assentiti | 8.475,58 | 0,02 | 169,51 | | |
| | | Totale superficie ragguagliata | 873,31 | | |

Pertanto si riepiloga il valore di stima più probabile del cespite pignorato in oggetto estrapolato dalla relazione integrativa 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:

Vstima (maggiorato)= Vm= € 2.706.600,00

- Oneri demolizioni opere abusive villa sub.4 - € 67.492,00.

- Oneri pratica mancata SCIA villa sub4 - € 3.500,00

Totale importo valore di mercato netto Vmr € 2.635.608,00

Pertanto il valore di stima più probabile del cespite pignorato in oggetto estrapolato dalla relazione integrativa 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> |
| Totale importo valore di mercato netto | Vmr € 404.271,00 |

In conclusione complessivamente il più 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, 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, 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) | |

2) CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile in risposta alla osservazioni di parte relativa alla perizia suppletiva, il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Antonio Ibba ritiene con la consegna della presente relazione, completata di un allegato, di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a



disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni eventuale chiarimento.

CAGLIARI, li 12/06/2023

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





ALLEGATO 1



- Osservazioni di parte alla relazione suppletiva CTU.

