

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
*Ufficio esecuzioni immobiliari*

PROCEDURA ESECUTIVA N° 148/2025

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Per la stima dei Beni Immobili

Giudice Dell'esecuzione:

Dott.ssa Silvia Cocco

Creditore: XXX XXX INVESTING

S.P.A. Contro: XX XXXX S.R.L.

l'esperto stimatore

Ing. Paolo Lixi



## 1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 26/08/2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava il sottoscritto Ing. Paolo Lixi, libero professionista con studio in Cagliari, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri al N° 8203 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, quale esperto stimatore nel procedimento indicato con il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2)
  - a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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;*
  - b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
  - c) *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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *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.);*

- 4) *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;*
- 5) *proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*
- 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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 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;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

In data 02 settembre 2025 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento secondo la formula di rito con deposito nel fascicolo telematico della procedura.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10/09/2025 con l'acquisizione della documentazione catastale relativa agli immobili. In questa occasione sono stati acquisiti, ove presenti, le visure catastali storiche per immobile, gli estratti di mappa catastale, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici, tutti riportati nell'allegato 2.

Nella medesima data il sottoscritto inoltra tramite PEC richiesta di accesso agli atti al SUAPE ed all'ufficio tecnico del comune competente, chiedendo di acquisire copia della documentazione edilizia ed urbanistica depositata, con particolare riferimento a:

- Titoli edilizi
- Relazioni e disegni di progetto
- Autorizzazioni edilizie per modifiche all'immobile e relative documentazioni
- Condoni e sanatorie e loro stato di definizione
- Certificato di agibilità / abitabilità
- Qualunque altro documento di interesse riferibili agli immobili in oggetto.

In data 24/09/2025 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del comune per acquisire una prima parte della documentazione edilizia meglio descritta nel seguito, un estratto della quale è riportato nell'allegato 4.

In data 18/09/2025 il sottoscritto inoltra a mezzo PEC un'istanza all'agenzia delle entrate al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati per l'immobile esecutato. Il contratto reperito in riscontro all'istanza è riportato nell'allegato 7.

In data 13/11/2025 il sottoscritto acquisiva la parte della documentazione edilizia mancante e di competenza SUAPE, un estratto della quale è riportato nell'allegato 4.

in data 19/11/2025 si procedeva al sopralluogo presso l'immobile esecutato, congiuntamente al referente per il custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie Cagliari) Sig. XXXXXXXX. In tale occasione è quindi stato possibile verificare lo stato dei luoghi e compiere i necessari rilevamenti planimetrici e fotografici.

in data 15/01/2026 venivano in ultimo aggiornate le ispezioni ipotecarie, acquisendo gli elenchi delle formalità registrate sia per immobile che per soggetto intestatario che si riportano rispettivamente negli allegati 3.A e 3.B.

## 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è un unico fabbricato a destinazione turistico ricettiva, ubicato nel comune di Iglesias, tra le vie XXX XXXX (numero civico 2 e 4) via XXX XXXXX e via XXX XXXX. Il



fabbricato (che comprende anche delle unità non coinvolte nel procedimento) si sviluppa ai piani seminterrato, terra, primo e secondo e risulta catastalmente censito come riportato in tabella:

Tipo	Comune	Sez.	Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Rendita
F	IGLESIAS	G	1	3238	1	D/2	€ 6.630,00

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

##### 4.1. Provveda [...] l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

L'informativa è stata trasmessa in data 10/09/2025 a mezzo PEC all'indirizzo della società eseguita attinto dai pubblici registri. La consegna ha tuttavia avuto esito negativo per causa imputabile al destinatario.

##### 4.2.

##### 4.2.1. verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mancanti o inidonei

La documentazione acquisita dal fascicolo telematico consente di ricostruire i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli, si riportano nell'allegato 3 gli elenchi aggiornati delle formalità, acquisite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate.

##### 4.2.2. predisponga, sulla base della documentazione [...] relativamente all'ultimo ventennio;

Si rimanda a quanto riportato nell'allegato 3 relativamente all'indicazione delle formalità e alle visure aggiornate, acquisite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate.

##### 4.2.3. acquisisca, [...] dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Sono stati acquisiti l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale aggiornati che si allegano alla presente (Allegato 2).

##### 4.2.4. acquisisca l'atto di provenienza [...] acquisti mortis causa non trascritti;

Si rimanda a quanto riportato nell'allegato 3 relativamente all'indicazione delle formalità, l'atto di provenienza ultraventennale è individuato dalla documentazione in atti.

##### 4.2.5. verifichi se il creditore procedente [...] al creditore procedente ed al G.E.;

Non pertinente.

#### **4.3. descriva, previo necessario accesso, [...] portineria, riscaldamento ecc.);**

L'immobile si presenta come una struttura ricettiva articolata su più livelli, con affacci sulle vie XXXX, XXXX e XXXX XXXX nel comune di Iglesias. Tutte le facciate si presentano in uno stato manutentivo medio, con segni di degrado locale e, in alcuni casi, principi di distacco di intonaco.

L'ingresso principale alla struttura immette in un cortile interno che conduce alla sala principale del piano terra, il quale ospita diverse aree funzionali: hall, cucina, zona stoviglie, bagni comuni (compreso bagno dedicato a disabili) oltre alle camere del piano terra, ciascuna con servizio dedicato.

Gran parte degli ambienti necessita di manutenzione e presenta tracce di infiltrazioni e fenomeni di umidità, soprattutto per fenomeni di risalita, che hanno compromesso in più punti intonaci e pitture.

Il primo piano è raggiungibile per mezzo del vano scala comune individuato dal subalterno 3, con accesso dalla via S. Pellico, che serve anche le proprietà non oggetto di esecuzione. La scala, caratterizzata da delle aperture ad aria passante in facciata, conduce al ballatoio che mette in comunicazione le ulteriori camere, alcune con bagno esclusivo, altre con servizi condivisi.

Anche questi ambienti presentano segni diffusi di umidità con distacco degli intonaci, dovuti principalmente a problematiche della soprastante terrazza di copertura, anche questa accessibile dal vano scala comune. La terrazza presenta infatti evidenti ristagni d'acqua, anche dovuti alla scarsa funzionalità di alcuni discendenti, oltre a rotture delle copertine dei parapetti e lesioni murarie minori. Si rileva inoltre, sempre sulla terrazza di copertura, la presenza di una struttura in legno e muratura realizzata in assenza di titolo, da demolirsi.

Il vano scale collega infine, attraverso una porta antincendio, il piano interrato (garage) con accesso dall'esterno (via S. Pellico) tramite rampa carrabile. Quello che nei titoli edilizi viene indicato come un ambiente unico, presenta nello stato attuale delle partizioni sia in laterizio che in cartongesso (queste ultime realizzate solo parzialmente) che ne rendono peraltro inaccessibile una parte.

Le pavimentazioni degli ambienti principali sono realizzate con piastrelle standard, tipo gres, chiare e con posa regolare. Nella cucina e nei bagni le superfici verticali presentano rivestimenti ceramici, le porte interne sono in legno tamburato mentre quelle delle camere sono blindate o dotate di vetro satinato antisfondamento.

#### **4.4. accerti la conformità tra la descrizione attuale [...] compendio pignorato;**

L'identificazione catastale attuale del bene coincide con quella contenuta nel pignoramento come da visure catastali allegate (Allegato 2).

#### **4.5. proceda -prima di tutto- all'accatastamento [...] in caso di semplici difformità;**

Non pertinente.

#### **4.6. indichi l'utilizzazione prevista [...]il 2 per cento delle misure progettuali;**

L'immobile è classificato in zona B2 di Completamento residenziale dal vigente strumento urbanistico.

La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune ha permesso inoltre di individuare la seguente documentazione relativa alle pratiche edilizie:

- Progetto del 20/08/1952;
- Concessione edilizia n° 42 del 24/01/1986;
- domanda per chiusura balcone (sospesa) del 20/11/1991;
- Concessione edilizia n° 23 del 26/02/2007;
- Concessione edilizia n° 77 del 22/07/2009;
- Pratica SUAPE 03951320921-06122021-1735.405194;
- Pratica SUAPE CNTLNA82B28E281S-30102019-0916.102949;
- Pratica SUAPE 03156520920-22042022-0817.469721.

#### **4.7. dica se è possibile [...] dall'Ufficio Tecnico Erariale**

Il bene è unico.

#### **4.8. se l'immobile è pignorato solo pro quota [...] e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;**

Non pertinente.

#### **4.9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato [...] documenti rinvenuti o esibiti);**

Il bene è stato liberato a seguito di intervento del custode giudiziario.

Risulta in essere un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale registrato in Iglesias al n. 1463, serie 3T, anno 2021 della durata di sei anni con rinnovo automatico di ulteriori sei. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 26.557,44, corrispondente ad un valore di locazione di 3,35 €/m<sup>2</sup>\*mese e ad un saggio di circa il 6% se riferito al valore dell'immobile e di circa il 14% se riferito al fatturato lordo potenziale. Tali valori si ritengono coerenti con il contesto economico e immobiliare locale.

#### **4.10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge [...] assegnazione della casa coniugale;**

Non pertinente.

#### **4.11. indichi l'esistenza sui beni pignorati, [...] inalienabilità o di indivisibilità;**

In base agli accertamenti compiuti non risultano ulteriori vincoli oltre a quelli evidenziati al precedente punto 4.6.

#### **4.12. verifichi se i beni pignorati siano gravati [...] derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

In base agli accertamenti compiuti non risultano ulteriori vincoli oltre a quelli evidenziati al precedente punto 4.6.

#### 4.13. determini il valore dell'immobile [...] eventuali spese condominiali insolute;

Considerata la specificità del bene, che non consente di operare un confronto diretto con immobili di caratteristiche simili nella zona, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile debba essere individuato e validato attraverso due metodologie distinte, considerandone sia il futuro utilizzo come struttura ricettiva sia la possibilità di conversione in residenziale. Rispetto alla seconda metodologia è indispensabile precisare che si tratta di una mera ipotesi estimativa che non può dare alcuna garanzia di successo dell'operazione, il cui rischio resta interamente in capo all'acquirente e la cui riuscita è evidentemente subordinata alla positiva acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni da parte degli enti preposti, anche a carattere discrezionale.

La prima metodologia di stima applicata, come detto, considera la destinazione di struttura ricettiva ed è basata su un indice definito "Income Multiplier Hotel" (IMH). Si tratta di una metodologia mista, che considera sia la capitalizzazione dei redditi prodotti dalla struttura, che una serie di fattori correttivi, i c.d. "Rapporti strumentali di aggiustamento" attraverso i quali è possibile valutare l'attrattività potenziale della zona, delle infrastrutture e della stessa struttura ricettiva.

Il primo passo è la definizione del parametro definito "incasso massimo giornaliero" ( $Ig_{max}$ ) dato dalla seguente formula:

$$Ig_{max} = \sum_{i=1}^N n_i * Pm_i$$

Che considera i prezzi medi applicati per ciascuna tipologia di sistemazione offerta dalla struttura. Nel caso in esame, avendosi 11 camere di tipologia sostanzialmente simile, ed avendo rilevato un prezzo medio delle strutture ricettive nella zona pari a d 85,00 €, si ricava che  $Ig_{max} = 935$ .

Si passa quindi a definire l'indice IMH sulla base di due valori di riferimento: un "coefficiente di contemporaneità" (Cc) che tiene conto della probabilità di sfritto e che si assume pari 0,6 ed un coefficiente di "ordinaria compresenza" (Ngp) che valuta i giorni in cui si presume possa essere presente almeno una persona all'interno della struttura e che si assume pari a 166. Dal prodotto di questi due indici si ricava il rapporto tra incasso annuo medio ed incasso giornaliero massimo:  $Ia_{med}/Ig_{max} = 99,60$ .

Si fissa quindi una percentuale di spese fisse sull'incasso:  $Sa_{med} = 80\%$ , ricavando la percentuale di utile o reddito sull'incasso come complemento di tale spesa:  $Ra_{med} = 20\%$ .

Moltiplicando quindi la spesa per il precedente rapporto, si determina il rapporto effettivo tra reddito netto annuo e incasso massimo giornaliero:  $Rna/Ig_{max} = 19,92$ .

L'Income Multiplier Hotel è dato dalla capitalizzazione di tale valore, considerando un tasso di capitalizzazione indistinto in condizioni pari alla normalità, assumendo quindi  $r = 4,00\%$ .

Si ricava, in definitiva, che  $IMH = 498$  (spesso nella pratica approssimato a 500).

Individuato l'IMH, si definiscono quindi i rapporti strumentali di aggiustamento, come segue:

*Rapporto strumentale di aggiustamento della vocazione turistica del comune ( $\Gamma$ )* valuta, attraverso l'uso di indici tabellati, una serie di fattori caratteristici dell'attrattività turistica del comune, quali: il rapporto tra la popolazione residente e quella ospite, la presenza di servizi quali bar, ristoranti, pizzerie, musei, manifestazioni di richiamo nazionale e internazionale, fiere e congressi; la presenza di infrastrutture per il trasporto: porti, aeroporti, autostrade, strade statali, ferrovie...

*Rapporto strumentale di aggiustamento della zona ( $\Delta$ )*: valuta, attraverso l'uso di indici tabellati, una serie di fattori caratteristici dell'attrattività turistica della specifica zona in cui è ubicata la struttura: centralità, vicinanza a luoghi di interesse, presenza di fattori positivi (campi sportivi, cinema, teatri...) e di fattori negativi (tralicci per linee elettriche, cimiteri, depuratori, centrali energetiche...) e fattori paesaggistici e ambientali: panoramicità, presenza di parchi, elementi caratteristici naturali o artificiali...

*Rapporto strumentale di aggiustamento dell'albergo ( $\Omega$ )*: valuta, attraverso l'uso di indici tabellati, una serie di fattori caratteristici della struttura dati sostanzialmente dai servizi offerti alla clientela: portineria, custodia valori, bar, ristorante, lavanderia, bagno in camera, acqua calda, impianto TV, sauna, sala da ballo, sala lettura, sala congressi...

Nel caso in esame si assumono i seguenti rapporti strumentali:  $\Gamma = 1,098$  ;  $\Delta = 1,138$  ;  $\Omega = 0,862$ .

In definitiva, il più probabile valore di mercato della struttura è dato dalla seguente formula:

$$V_m = I_{g_{\max}} * I_{MH} * \Gamma * \Delta * \Omega = 501'110,40 \text{ €}$$

Nel caso specifico, poiché la struttura è ferma da tempo, mancano gran parte degli arredi e della strumentazione essenziale e dovrà essere rimossa la struttura abusiva, si ritiene di dover operare un deprezzamento forfettario dell'8% su tale importo (per una detrazione netta di circa 40.000,00€) che va ad aggiungersi al deprezzamento comunque previsto sul prezzo finale per assenza di garanzia da vizi e difetti. Il valore del bene, secondo la prima metodologia, ammonta quindi a 461'021,57 €.

La seconda metodologia di stima, come detto, considera l'ipotetica futura destinazione residenziale. Si richiamano tutte le premesse rispetto al rischio imprenditoriale che l'ipotetica variazione d'uso (da turistico a residenziale) può comportare, poiché la riuscita dell'operazione sarà subordinata all'acquisizione di tutti i pareri degli enti preposti, sui quali non possono essere date garanzie.

Si assume, ai fini estimativi, una superficie pari a 660,00 mq (corrispondente a quella attuale, come indicata nei titoli edilizi e come dichiarata nel contratto di affitto) precisando che l'effettiva superficie commerciale residenziale potrà eventualmente differire da questa (in più o in meno) di una quantità che non è attualmente determinabile, perché dipenderà dal progetto di conversione effettivamente presentato ed approvato.

Basandosi su tale superficie e considerando il prezzo medio a metro quadro rilevato nella zona di interesse per immobili residenziali di nuova costruzione (pari a 1'600,00 €/m<sup>2</sup>) si può ipotizzare che l'investimento abbia un potenziale ritorno economico di 1'506'000 €.

I costi di trasformazione da detrarsi da tale importo saranno costituiti principalmente dai costi vivi per la trasformazione dell'immobile, quantificabili in 700,00 €/m<sup>2</sup> e comprensivi dei costi di demolizione (nessuna ulteriore detrazione è quindi necessaria per compensare la rimozione della struttura abusiva, con l'unica precisazione che questa andrà evidentemente rimossa prima della presentazione di qualunque pratica edilizia). Ai costi base così quantificati si aggiungono quelli per le spese tecniche (valutati nell'ordine dell' 8%), l'utile d'impresa (valutati nell'ordine del 10%), gli oneri concessori (valutati nell'ordine del 5%), quelli finanziari (valutati nell'ordine del 3%) e le spese di commercializzazione (valutate nell'ordine del 3%). Complessivamente, quindi, il costo dell'intervento può essere stimato in 900,00 €/m<sup>2</sup> per un totale di 594'000,00 €.

Si ritiene inoltre di poter trascurare a livello finanziario la tempistica di esecuzione (anche questa comunque variabile in funzione dell'effettivo intervento) poiché l'edificio presenta una distribuzione funzionale tale da rendere agevole la conversione, consentendo di non tenere i capitali immobilizzati per tempi eccessivamente lunghi.

Il valore del bene, secondo tale metodologia, ammonterebbe a 462'000,00 €.

In definitiva quindi i due metodi di stima convergono sul medesimo valore.

Operata in ultimo una detrazione forfettaria del 10% per considerare l'assenza di garanzia per vizi e difetti, il più probabile valore di mercato dell'immobile, in cifra tonda, risulta essere pari a **416'000,00 €** (*diconsi euro quattrocentosedicimila/00*)

#### **4.14. acquisisca informazioni sull'importo [...] giudiziari relativi al bene pignorato;**

In base agli accertamenti compiuti non sono emerse spese deliberate o non pagate né ulteriori procedimenti giudiziari riguardanti il bene pignorato.

#### **4.15. predisponga la check list [...] precedere le risposte ai quesiti;**

Si è proceduto a predisporre la check list dei controlli che si deposita contestualmente alla presente come allegato autonomo.

### **5. CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in 10 pagine completata da n°7 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

Cagliari, venerdì, 16 gennaio 2026

L'esperto stimatore.

Ing. Paolo Lixi



## SOMMARIO

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI .....	1
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
4.1. Provveda [...] l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.....	5
4.2. 5	
4.2.1. verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mancanti o inidonei .....	5
4.2.2. predisponga, sulla base della documentazione [...] relativamente all'ultimo ventennio; ..	5
4.2.3. acquisisca, [...] dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;.....	5
4.2.4. acquisisca l'atto di provenienza [...] acquisti mortis causa non trascritti; .....	5
4.2.5. verifichi se il creditore procedente [...]al creditore procedente ed al G.E.;.....	5
4.3. descriva, previo necessario accesso, [...] portineria, riscaldamento ecc.);.....	6
4.4. accerti la conformità tra la descrizione attuale [...] compendio pignorato; .....	6
4.5. proceda -prima di tutto- all'accatastamento [...] in caso di semplici difformità; .....	6
4.6. indichi l'utilizzazione prevista [...]il 2 per cento delle misure progettuali;.....	7
4.7. dica se è possibile [...] dall'Ufficio Tecnico Erariale.....	7
4.8. se l'immobile è pignorato solo pro quota [...] e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; .....	7
4.9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato [...] documenti rinvenuti o esibiti); .....	7
4.10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge [...] assegnazione della casa coniugale; .....	7
4.11. indichi l'esistenza sui beni pignorati, [...] inalienabilità o di indivisibilità;.....	7
4.12. verifichi se i beni pignorati siano gravati [...] derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....	7
4.13. determini il valore dell'immobile [...] eventuali spese condominiali insolute;.....	8
4.14. acquisisca informazioni sull'importo [...] giudiziari relativi al bene pignorato; .....	10
4.15. predisponga la check list [...] precedere le risposte ai quesiti; .....	10
5. CONCLUSIONI.....	10





---

**ELENCO ALLEGATI**

---

- ALLEGATO 1..... Provvedimento nomina ed estremi dell'incarico
- ALLEGATO 2..... Documentazione catastale
- ALLEGATO 3..... Documentazione Servizio di pubblicità immobiliare
- ALLEGATO 3.A..... Elenco formalità per immobile
- ALLEGATO 3.B..... Elenco formalità per nominativo
- ALLEGATO 4..... Documentazione edilizia, urbanistica e paesaggistica
- ALLEGATO 5..... Rilievi ed elaborati grafici
- ALLEGATO 6..... Documentazione Fotografica
- ALLEGATO 7..... Verifica contratti di locazione

