

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE TECNICA

Risposta alla richiesta di chiarimenti di cui all'udienza del 02/10/2025

relativa alla

Esecuzione Immobiliare N° 866/2011

Promossa da

[REDACTED]

(Creditore procedente)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Creditori intervenuti)

Contro

[REDACTED]

(Debitore esecutato)

Cagliari

Il C.T.U.

[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione

[REDACTED]

LEGENDA

| | |
|---|----------------|
| 1 - Premessa | pag. 3 |
| 2 - Precisazione sulle singole stime della CTU per la determinazione in perizia del valore di ricostruzione a nuovo dell'edificio | pag. 3 |
| 2a) stima del COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA | pag. 4 |
| 2b) stima del COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO | pag. 6 |
| 2c) stima del DEPREZZAMENTO | pag. 7 |
| 3 – Rideterminazione del valore dell'immobile mediante deprezzamento economico prudenziale. | |
| 3a) Premessa | pag. 8 |
| 3b) Andamento del mercato per immobili ad uso abitativo a Barumini - Valutazione del bene mediante cambio di destinazione d'uso e deprezzamento economico prudenziale dell'Albergo Ristorante. | pag. 10 |
| 4 - Rideterminazione del valore delle aree a seguito delle osservazioni fatte nell'udienza del 02/10/2025 e del frazionamento del mappale 1613 approvato in data 06/11/2025. | pag. 16 |
| 5 - Regolarizzazione catastale dell'immobile | pag. 17 |
| 6 - Identificazione definitiva degli immobili a seguito delle regolarizzazioni catastali e determinazione complessiva del valore del compendio. | pag. 19 |
| 7- Allegati | pag. 20 |

RELAZIONE TECNICA

Nell'udienza del 02/10/20258 la S.V. rilevava quanto segue:

“ritenuto altresì necessario richiedere chiarimenti al perito, che ha valutato il compendio pignorato € 891.000,00, di cui € 883.000,00 il fabbricato e € 8.310,00 i terreni;

rilevato tuttavia che, in occasione dell'ultima asta del 15.12.2022, il fabbricato è stato aggiudicato per il minor prezzo di € 218.600,00;

ritenuto necessario comprendere se il perito conferma, e in base a quali elementi, una valutazione del compendio quattro volte superiore al valore che il mercato, dopo ben 16 aste andate deserte, ha ritenuto congruo per il cespite tre anni fa (senza considerare quindi il presumibile deprezzamento dovuto all'uso);”

In risposta a quanto richiesto si precisa quanto segue:

1 - PREMESSA

Il bene oggetto di stima è una struttura ricettiva costituita da una pizzeria/ristorante, bar, albergo con 7 camere con bagno, ed una zona per attività sportiva composta da piscina scoperta, campo da tennis/calciotto con locali spogliatoio, bagni e docce.

La superficie commerciale, così come determinato in perizia, è di mq 1.183,00.

La destinazione d'uso (Struttura ricettiva) congiuntamente alla sua superficie commerciale (mq. 1.183,00) formano un *unicum* per il quale risulta complessa l'individuazione di un mercato e conseguentemente il suo valore.

Dalle indagini effettuate, per l'anno in corso e per il recente passato, non si riscontrano nel libero mercato, sia a Barumini e sia nella zona circostante, compravendite per beni simili per cui di fatto non esiste un mercato per immobili come quello in esame.

Nel caso specifico il metodo comparativo trova difficile applicazione data l'impossibilità di avere elementi rintracciabili di beni simili (Struttura ricettiva) compravenduti nella medesima zona.-

Considerate le difficoltà riscontrate per il quale si è accertata l'assenza di un mercato per beni simili, il metodo adottato in perizia per la determinazione del valore del bene è stato quello in base al costo di costruzione o **“COST APPROACH”**.-

2- PRECISAZIONI SULLE SINGOLE STIME DELLA CTU PER LA DETERMINAZIONE IN PERIZIA DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO

L'adozione del metodo in base al costo di costruzione, contempla sinteticamente la:

- a) stima del COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA**
- b) stima del COSTO DI RICOSTRUZIONE a nuovo dell'edificio**
- c) stima del DEPREZZAMENTO.-**

Dall'applicazione delle singole stime è stato determinato in perizia il valore della struttura ricettiva in complessive €. 883.000,00.-

2- PRECISAZIONI SULLE SINGOLE STIME

2a) stima del COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA

L'area su cui sorge la struttura ricettiva ricade, secondo il PUC vigente del Comune di Barumini, in zona "B" (residenziale di completamento) con indice di edificabilità territoriale di 3 mc/mq.

La superficie complessiva su cui sorge il compendio, è di mq 3.731,00.-

Ipoteticamente se quest'area fosse libera e si dovesse procedere ad una sua edificazione ex novo, permetterebbe di sviluppare un **volume complessivo edificabile di mc 11.193,00** (mq 3.731,00 x 3,00 mc/mq= mc 11.193,00).-

Per la determinazione del suo valore in perizia ho effettuato diverse ricerche presso agenzie immobiliari, tecnici del settore e siti specializzati. Ulteriori ricerche eseguite attualmente per l'anno in corso nel canale telematico SISTER, per aree ubicate nel centro urbano di Barumini, non ha dato risultati. Mentre per l'anno 2024 risultano i seguenti atti notarili di compravendita:

1) Atto notarile rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 23/07/2024, repertorio n. 51132 raccolta n. 30805, registrato a Cagliari al Registro generale n. 25888 e Registro particolare n. 20238, inerente:

- tratto di area urbana della superficie catastale di mq. 51 (cinquantuno metri quadrati), ricadente nel P. di F. vigente di detto Comune in **ZONA A - centro storico, residenziale, di pregio ambientale e tradizionale;**

distinta nel Catasto fabbricati al **Foglio 8 mappale 1273**, Cat. F/1 area urbana di mq.51, senza altre indicazioni.

Prezzo €. 5.100,00 (Vedi allegato n.1)

2) Atto notarile rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 23/07/2024, repertorio n. 51133 raccolta n. 30806, registrato a Cagliari al Registro generale n. 25892 e R. particolare n. 20242, inerente:

- tratto di area edificabile della superficie catastale di mq. 80 (ottanta metri quadrati), ricadente nel P. di F. vigente di detto Comune in **ZONA B (completamento residenziale);**

distinto nel Catasto Terreni al **Foglio 8 mappale 988**, seminativo di ca 80, redditi euro 0,33 e 0,17;

- **tratto di area urbana** della superficie catastale di mq. 140 (centoquaranta metri quadrati), ricadente nel P. di F. vigente di detto Comune in **ZONA B (completamento residenziale)** ;

distinto nel Catasto fabbricati al **fg.8 mappale 990**, area urbana di are 1,40, priva di redditi.

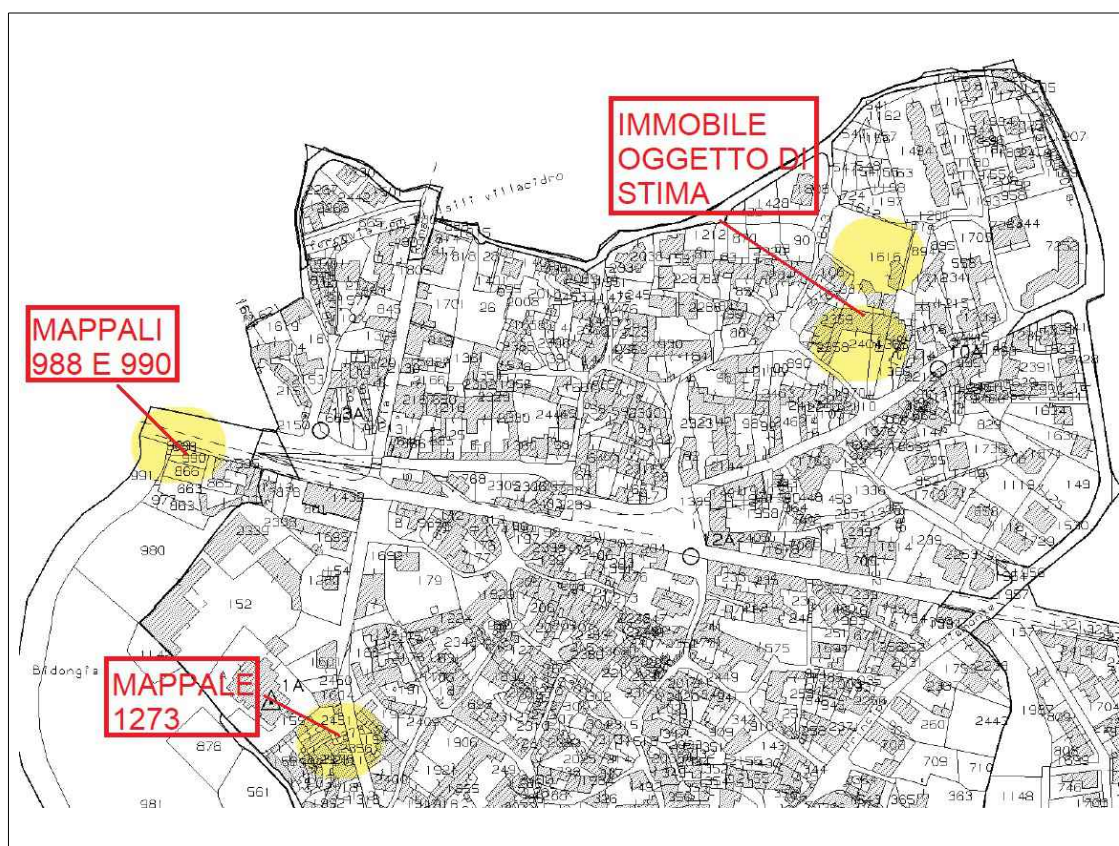
Prezzo €. 10.000,00 (Vedi allegato n.2)

Da quanto sopra risulta:

1) per la particella 1273, di mq 51,00, un prezzo di €.100,00/mq (€. 5.100,00 : 51,00 mq = €. 100,00/mq);

2) per le particelle 988 e 990, costituenti un unico lotto della superficie complessiva di mq 220,00, un prezzo di €. 45,45/mq (€. 10.000 : 220 mq = €. 45,45/mq)

La posizione in mappa delle predette aree è la seguente:



Relativamente alle particelle 988 e 990, un'ulteriore ricerca ha permesso di accertare che le stesse sono adiacenti al "Rio Pirongia" e che dal CDU, allegato all'atto notarile sopra menzionato, risulta che queste ricadono in un'area del PAI Hi4 con rischio di pericolosità idraulica molto elevato. In considerazione di ciò ogni

edificazione è, di fatto, preclusa.

Per quanto concerne, invece, la particella 1273 il valore dichiarato in atto risulta da una stima ad esso allegata.

Tutto ciò precisato, confrontando il valore dell'area da me cautelativamente adottato in €50,00/mq con quelli degli atti notarili sopra menzionati, ho potuto accertare che quello da me preso in considerazione risulta inferiore per difetto in entrambi i casi. Nel primo atto viene riportato un prezzo di €100,00/mq il quale risulta il doppio rispetto a quello da me adottato in perizia. Nel secondo atto viene riportato un prezzo di €45,45/mq per un'area che è in zona "B" come quella oggetto di stima, ma differisce da questa in quanto inedificabile essendo in zona Hi4.

Il valore adottato di €50,00/mq, seppur inferiore rispetto a quelli riportati negli atti, è stato da me ritenuto congruo in considerazione dell'esiguità/assenza di un mercato per aree urbane a Barumini, ma soprattutto in considerazione dell'estensione (mq 3.731,00) e sua conseguente difficoltà di commercializzazione in rapporto alla sua grandezza.

Determinato il valore unitario dell'area si è potuto determinare il valore complessivo in €186.550,00 ($€50,00/mq \times mq\ 3.731,00 = €186.550,00$). A tale valore sono stati poi aggiunti gli oneri d'acquisto - quantificati cautelativamente nel 10% del valore dell'area - per cui il valore complessivo dell'area su cui sorge il compendio è risultato di **€ 205.205,00.-**

E' appena il caso di evidenziare il fatto che il valore della sola sola area, verificato sulla base degli atti sopra descritti, risulta di poco inferiore al prezzo di vendita dell'ultima asta del 15.12.2022, con cui il fabbricato e la sua area di sedime è stato aggiudicato per il minor prezzo di **€ 218.600,00.**

2b) stima del COSTO DI RICOSTRUZIONE a nuovo dell'edificio

Per quanto concerne il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio si ritiene opportuno richiamare il fatto che nella perizia si è cautelativamente ed attendibilmente preso in considerazione il costo di costruzione dell'Allegato 1 della Determina n 4034-54300 del 20-12-2023 avente per oggetto "Legge 05/08/1978, n. 457- articolo 4, lettera g). Aggiornamento dei "Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" al prezzario regionale approvato con D.G.R. 26/13/ del 25/07/2023".

Detto costo seppur riferito a costi per la realizzazione di edilizia pubblica, e seppur minimo e riferito al 2023, a seguito di indagini specifiche e dati in mio possesso, si è ritenuto comunque valido e quindi cautelativamente applicabile anche all'immobile in oggetto. Da tale determina, secondo l'articolo 1 comma 1 e punto 2c.3, si ha che il

costo di costruzione è di **€. 1.247,04.-**

Richiamata la superficie commerciale del bene, determinata in mq 1.183,00, si ha che il solo costo di ricostruzione del compendio oggetto di stima ammonta ad €. 1.475.248,32 (mq 1.183,00 x €.1.247,04 = €. 1.475.248,32).-

Alla determinazione del costo di ricostruzione dell'immobile in perizia è poi proseguita la determinazione degli ulteriori elementi concorrenti all'accertamento del valore quali oneri di urbanizzazione, oneri professionali, spese generali di amministrazione, spese di commercializzazione, utile promotore, oneri finanziari, altri eventuali oneri. Dalla determinazione di questi costi si ha che il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile ad agosto 2025, da sottoporre a deprezzamento, è risultato di **€. 2.139.166,41.-**

2c) stima del DEPREZZAMENTO.-

Generalmente il deprezzamento viene considerato come combinazione di tre fattori:

- Obsolescenza fisica

- Obsolescenza funzionale

- Obsolescenza economica

Nel nostro caso, così come riportato in perizia, l'obsolescenza funzionale ed economica sono trascurabili rispetto a quella fisica.

Il deterioramento fisico rappresenta, infatti, l'effettiva perdita economica dell'immobile in conseguenza del deterioramento dei componenti edilizi (finiture, impianti, strutture) ed in seguito all'uso e al vetusta.

Fatte le tutte le opportune considerazioni (Vedi perizia pag. 42,43 e 44) la quota totale del deprezzamento è risultata del 51,85% a cui è stato aggiunto un ulteriore deprezzamento del 10% per garanzie dei vizi del bene, e quindi un **deprezzamento complessivo del 61,85% rispetto al valore a nuovo del fabbricato ricostruito.-**

Prima di proseguire devo rilevare il fatto che nella tabella della stima dell'immobile deprezzato (vedi pag. 44), è stato riportato il valore di €. 2.340.000,00 il quale comprende il valore di ricostruzione dell'immobile ed il valore dell'area. Detto valore è errato in quanto il deprezzamento deve riguardare il solo fabbricato e non l'area. In considerazione di ciò il valore dell'immobile deprezzato sarà di €.1.030.008,63 a cui

andrà sommato successivamente il valore dell'area di €. 205.205,00, detratto l'onere per garanzia da vizi del 10% e gli oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica quantificati in €. 9.676,00. Da ciò si ha che il valore corretto dell'immobile è pertanto di:

$[(€1.030.008,63+€205.205,00) \times 10\%] - €9.676,00 = €1.102.016,27$ ed in cifra tonda **€. 1.100.000,00.-**

3 - RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE MEDIANTE DEPREZZAMENTO ECONOMICO PRUDENZIALE.

3a) PREMESSA

Dal verbale dell'udienza del 02/10/2025 si rileva che:

1) "...in occasione dell'ultima asta del 15.12.2022, il fabbricato è stato aggiudicato per il minor prezzo di **€ 218.600,00**;

2) ritenuto necessario comprendere se il perito conferma, e in base a quali elementi, una valutazione del compendio quattro volte superiore al valore che il mercato, dopo ben 16 aste andate deserte, ha ritenuto congruo per il cespite tre anni fa (senza considerare quindi il presumibile deprezzamento dovuto all'uso);"

La precedente CTU valutava, nell'anno 2011, l'intero compendio in €. 1.452.539,79. La sua aggiudicazione è avvenuta nel 2022, ovvero circa undici anni più tardi, ad un prezzo di €.218.600,00, ovvero con una svalutazione in percentuale del 84,95% circa rispetto al valore iniziale.-

Attualmente il bene è stato da me valutato con un valore inferiore rispetto a quello della CTU del 2011, malgrado il notevole incremento dei prezzi avvenuto negli anni scorsi. La metodologia da me adottata per la determinazione del valore dell'immobile è quella in base al costo di ricostruzione a nuovo opportunamente deprezzato (il 61,85% rispetto al valore a nuovo). L'utilizzo di questa metodologia rappresenta quella più consona – se non l'unica - in questi casi, vista l'irrintracciabilità di beni simili a quello oggetto di stima compravenduti nella medesima zona.

Il valore del compendio da me determinato è comunque, così come osservato dal Sig. Giudice nell'udienza del 02/10/2025, notevolmente superiore rispetto a quello dell'ultima asta del 15.12.2022.-

Nel prendere atto di ciò e quindi dell'assenza di un mercato per beni simili (sia nel passato che nell'attualità), delle difficoltà riscontrate nella vendita (undici anni per poter essere aggiudicato con sedici aste andate deserte) e del conseguente e

necessario abbassamento del valore ai fini di una sua vendita e aggiudicazione (-84,95% circa complessivo rispetto al valore iniziale determinato dal precedente CTU), ritengo necessario fare ulteriori ed opportune considerazioni e valutazioni, rispetto a quanto riportato nella CTU, apportando adeguati e giustificati correttivi al valore da me determinato che consenta, per quanto possibile, una vendita in tempi inferiori. Per fare ciò prenderò in considerazione un'ulteriore deprezzamento, rispetto al valore da me determinato, con la metodologia che la letteratura definisce *“Mortgage Lending Value (o MLV)”*.

Il termine *mortgage lending value (MLV)*, è stato adottato con il Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e recepito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, e si riferisce al “valore di un immobile determinato da un valutatore mediante la stima prudentiale della commerciabilità futura”, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile nelle medesime condizioni. Tale metodologia prende in considerazione il “..... valore dell'immobile determinato in conformità a una considerazione molto cauta della possibile futura negoziabilità tenendo conto, pertanto, degli aspetti a lungo termine delle condizioni normali dell'immobile e del relativo mercato, dell'attuale utilizzo dell'immobile **e di eventuali usi alternativi.**” (Graziano Castello - *Manuale Operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica per l'applicazione degli standard estimativi - La stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari – pag.289*).

Il deprezzamento economico prudentiale può avere un valore in percentuale rispetto al valore iniziale “Quindi, possiamo dire che il primo dei deprezzamenti prudentiali è quello a percentuale fissato dalla legge o dalla politica dei mutui adottata dalla banca.” (pag. 290 del libro di Graziano Castello - *Manuale Operativo del Valutatore immobiliare – Metodo e pratica per l'applicazione degli standard estimativi*) oppure può essere determinato considerando il valore del bene con uso alternativo. Il deprezzamento prudentiale percentuale adottato dalle banche è normalmente del 20% ma può essere anche maggiore in considerazione del mercato “ questa stabilisce che l'importo massimo finanziabile è l'80% del valore di mercato del bene offerto in garanzia, **o anche meno,..** “.

Tutto ciò considerato ritengo opportuno, per il caso specifico, rideterminare il valore del bene considerando un uso alternativo così da stabilire la percentuale da decurtare al valore del bene da me determinato in precedenza con la sua effettiva destinazione d'uso.

In considerazione di ciò l'uso più consono da prendere in considerazione in questa

circostanza, per il quale esiste un mercato immobiliare, è quello abitativo.

3b) ANDAMENTO DEL MERCATO PER IMMOBILI AD USO ABITATIVO A BARUMINI, VALUTAZIONE DEL BENE MEDIANTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E DEPREZZAMENTO ECONOMICO PRUDENZIALE DEL VALORE DELL'ALBERGO RISTORANTE.

Come detto in poc'anzi dalle ricerche effettuate presso siti specializzati, agenzie immobiliari e tecnici del settore a Barumini, ma anche nei paesi limitrofi e nella zona, non risulta presente un mercato per beni simili a quello in oggetto, avente specifica destinazione Albergo-ristorante. Esiste, invece, un mercato per le abitazioni.

Pertanto al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni sopra ipotizzate (uso abitativo), si sono ricercate ed analizzate le compravendite delle abitazioni dell'ultimo anno.

Dalle ricerche effettuate è risultato che nell'ultimo anno sono stati compravenduti sette immobili con i seguenti identificativi catastali e atti notarili:

1) Atto notarile rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 23/07/2025, repertorio n. 52077 raccolta n. 31583, registrato a Cagliari al Registro generale n. 27771 e Registro particolare n. 20872 (Vedi allegato n.3), inerente:

- Casa indipendente su due livelli censita nel Catasto Fabbricati al fg.8, mappale 1268, via Principessa Maria n.93, piano T, categ.A/4, classe 3, vani 7, superficie catastale mq.139 - rendita euro 260,29.
- Prezzo €. 42.000,00 (diconsi Euro quarantaduemila/00)

ovvero €. 302,16/mq

2) Atto notarile rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 28/04/2025, repertorio n. 50059 raccolta n. 22037, registrato a Cagliari al Registro generale n. 14791 e Registro particolare n. 11146 (Vedi allegato n.4), inerente:

Appartamento ad uso abitazione censite al C.F. al foglio 8, particella 2364 sub. 7, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, sup. cat. tot. mq. 120, R.C. Euro 215,88.

- sub. **8**, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 13, sup. cat. tot. mq. 20, R.C. Euro 8,73, la cantina;
- Prezzo €. 30.000,00 (diconsi Euro trentamila/00)

ovvero €. 250,00/mq

3) Atto notarile rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 28/04/2025, repertorio n. 51831 raccolta n. 31390, registrato a Cagliari al Registro generale n. 14719 e Registro particolare n. 11090 (Vedi allegato n.5), inerente:

- Casa indipendente su due livelli censita nel Catasto Fabbricati al **fg.8, mappale 208 sub.1**, vico I Santa Lucia snc, piano T-1°, categ.A/3, classe 1, vani 7,5, superficie catastale mq.157 - rendita euro 251,77.
- Prezzo €. 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila/00)

ovvero €. 89,17/mq

4) Atto notarile rogito Notaio Dott. Ivo Paganelli del 11/03/2025, repertorio n. 17949 raccolta n. 7649, registrato a Cagliari al Registro generale n. 7937 e Registro particolare n. 5908 (Vedi allegato n.6), inerente:

- quota ideale pari a 37/42 (trentasette quarantaduesimi) dell'appartamento ad uso abitazione al piano terra nel maggior fabbricato a schiera in Comune di Barumini, Via Ponti n. 19, censito al catasto fabbricati al foglio 8, mappale 846 (ottocentoquarantasei), subalterno 2, piano T, categoria A/4, classe 1, vani 6 (sei), R.C. Euro 161,13.
- Prezzo €. 48.455,00 (diconsi Euro quarantottomilaquattrocentocinquantacinque/00)

ovvero €. 714,32/mq

5) Decreto di trasferimento immobile subastato – Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco del 21/03/2025, registrato a Cagliari al Registro generale n. 11250 e Registro particolare n. 8479 (Vedi allegato n.7), inerente:

- Casa civile abitazione unifamiliare ubicata in Barumini (SU) in via Principessa Maria n. 79 (catastralmente censito al n. 69), censito al Catasto fabbricati al Foglio 8 Particella 99, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7,5, vani Rendita L. 780, Totale: 299 mq, Totale escluse aree scoperte 277 mq
- Prezzo €. 28.968,00 (diconsi Euro ventottomilanovecentosessanotto/00)

ovvero €. 96,88/mq

6) Atto notarile rogito Notaio Dott. Davide Porru del 24/02/2025, repertorio n. 7973 raccolta n. 6149, registrato a Cagliari al Registro generale n. 5826 e Registro particolare n. 4293 (Vedi allegato n.8), inerente:

- quota ideale pari a 1/2 (un mezzo) dell'unita' immobiliare ad uso abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Barumini al foglio 8, mappale 2254, Traversa Prima Principessa Maria n. 7, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 211 (duecentoundici), rendita euro 353,26 (trecentocinquantatre virgola ventisei)
- Prezzo €. 65.000,00 (diconsi Euro sessantacinquemila/00)

ovvero €. 616,11/mq

7) Atto notarile rogito Notaio Dott. Franco Ibba del 04/09/2024, repertorio n. 93005 raccolta n. 31362, registrato a Cagliari al Registro generale n. 28565 e Registro particolare n. 22271 (Vedi allegato n.9), inerente:

- Fabbricato ad uso abitativo censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Barumini al foglio 8 (otto), particella 2371 (duemilatrecentosettantuno), subalterno 4 (quattro), Vico IINazario Sauro, n. 15, piano T, categoria A/2, classe 6, vani 7, superficie catastale totale mq 155, escluse aree scoperte mq 137, rendita Euro 451,90
- Prezzo €. 45.000,00 (diconsi Euro quarantacinquemila/00)

ovvero €. 290,32/mq

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in argomento ho analizzato i predetti atti notarili e le caratteristiche degli immobili così da poter identificare quelli idonei al raffronto.

Prima di procedere con la determinazione del valore ritengo opportuno precisare che nessuno dei predetti immobili ha le caratteristiche del bene in esame. In considerazione di ciò ho ritenuto opportuno identificare gli immobili, da sottoporre a confronto con il nostro subject, individuando quali caratteristiche omogenee oltre le superfici (Calcolate secondo le regole riportate nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 così come nel nostro subject) esclusivamente il prezzo a metro quadrato e la data di stipulazione dell'atto, eliminando quelli che presentavano uno scostamento maggiore o minore al 15% rispetto a quelli della media.-

Da questa analisi ho potuto accertare che i valori dei beni ritenuti attendibili per la determinazione del valore del nostro subject, sono quelli di cui ai precedenti punti 1 e 7.-

Questi due beni, infatti, mostrano fra loro delle divergenze minime sia nelle superfici (mq 139 il primo e mq 155 il secondo), sia nei valori a metro ████████ quadrato (€. 302,16/mq il primo ed €. 290,32/mq il secondo). Tutti gli altri immobili divergono in maniera anche eccessiva, sia in difetto e sia in eccesso, ragion per cui non sono stati considerati nella determinazione del più probabile valore di mercato del nostro bene.

Adottando quale metodo di stima quello per MCA, ed inserendo nel software specifico le caratteristiche degli immobile individuati - superficie, data dell'atto e prezzo di compravendita - è risultato che il più probabile valore dell'immobile in oggetto, ipotizzato con destinazione d'uso residenziale, è di €. 345.000,00 (**Vedi allegato n.10**). Tale prezzo è ritenuto dal software **BUONO** in quanto offre una divergenza del 0,36%, inferiore alla soglia del 5% (soglia oltre il quale la stima non è da considerarsi corretta).

Al fine di un confronto con beni simili compravenduti all'asta giudiziaria, ho ritenuto opportuno simulare nel calcolo anche l'inserimento dell'immobile di cui al punto 5 (immobile subastato del Tribunale di Cagliari). Utilizzando la stessa metodologia e parametri ho ottenuto il valore per il nostro subject di €.134.000,00 (**Vedi allegato**

n.11). Tale prezzo è ritenuto dal software **NON BUONO** in quanto offre una divergenza del 26,43%, soglia percentuale notevolmente superiore alla soglia del 5%, la quale rappresenta quella oltre il quale il valore dell'immobile (nostro subject) è da considerarsi NON corretto. Detto valore risulta, peraltro, notevolmente al di sotto del solo valore dell'area (€.205.205,00) da me determinato in perizia e accertato con gli atti notarili sopra menzionati, ragion per cui è da scartare.-

Da quanto sopra risulta pertanto, per le motivazioni esposte nelle pagine precedenti, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per il quale si è ipotizzato una riconversione della destinazione d'uso da albergo-ristorante a residenziale, è di €. 345.000,00. Tale valore non tiene però conto della presenza della piscina e dei campi presenti nell'immobile, nonché della ulteriore volumetria sviluppabile nel lotto.

Relativamente alla volumetria sviluppabile nel lotto ed al suo certo utilizzo si ritiene opportuno richiamare il fatto che in data 15/07/2003 è stato presentato un progetto per l'ampliamento della struttura, ed è stato autorizzato, ai sensi della L.R. n.28/1998, con autorizzazione n.18, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Barumini in data 05/02/2004. Detto progetto, però non avuto seguito (vedi pag. 28 della perizia). Ulteriori notizie sulla utilizzazione del volume e sull'edificabilità nel lotto è stato appositamente chiesto in quest'occasione all'Ufficio Tecnico del Comune di Barumini, il quale ha confermato tali possibilità e potenzialità edificatorie.

Per quanto concerne il valore della piscina e quello del campo da gioco ho potuto accertare che, per beni simili a quelli in esame, esiste sul mercato una notevole variabilità di prezzi che non permette una determinazione certa e riscontrabile del loro valore. Stante la situazione ritengo opportuno adottare quale valori riscontrabili quelli riportati nel "PREZZIARIO DI MASSIMA – UNITA IMMOBILIARI URBANE" dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale del Territorio (Edizione 13/11/2018). Questo prezziario è stato redatto dall'ente per le stime secondo il valore di costo degli immobili in categoria speciali. I prezzi riportati sono costi medi riferiti agli anni 88/89. Nonostante ciò, fatti gli opportuni raffronti con i prezzi attuali, fatte le opportune valutazioni e valutato gli opportuni deprezzamenti per vetusta, uso etc., detti prezzi possono ritenersi congrui anche attualmente.

Dal prezzario si rilevano pertanto i seguenti valori:

1) Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione, fino a 200 mc.:

€. 190,00/mc

2) Campo polivalente in materiale sintetico compreso scavo, sottofondo, ed eventuale recinzione: €. 80,00/mq

Considerato che la piscina, delle dimensioni di circa mt 12 x mt 6, ha 108 mc ed il campo da gioco circa 650 mq abbiamo:

1) Costo piscina (€.190,00/mq x 108 mc) = €. 20.520,00

2) Costo Campo da gioco polivalente (mq 650 x €. 80,00/mq) = €. 52.000,00

Relativamente alla volumetria a pag.4 della presente ho determinato la volumetria massima sviluppabile nel lotto in oggetto in mc 11.193,00 [(mq 3.710,00 x3 mc/mq) = mc 11.193,00].-

La volumetria attualmente sviluppata nel lotto, secondo la tavola 7 allegata alla C.E. N.14 del 03/10/1994, è di 2.749,14 mc.

Dettraendo dalla volumetria massima edificabile quella edificata avremmo che la volumetria residua edificabile sarà di:

(mc 11.193,00 – mc 2.749,14) = mc 8.443,86

Per quanto concerne il suo valore ho determinato in perizia il valore dell'area a metro quadro, su cui si può sviluppare una cubatura di 3 mc/mq, in €. 50,00. Da ciò si ha che il valore a metro cubo è di €. 16,67 [(€. 50.00/mq:3mc)] e pertanto il valore della cubatura residua ammonta a:

€. 16,67 x mc 8.443,86 = €. 140.759,146 ed in cifra tonda €.140.760,00

Sommando i valori ottenuti abbiamo:

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| 1) Valore fabbricato ad uso abitativo | €. 345.000,00 |
| 2) Valore piscina | €. 20.520,00 |
| 3) Valore campo da gioco polivalente | €. 52.000,00 |

4) Valore cubatura residua €.140.760,00

Sommano €.558.280,00

ed in cifra tonda €.558.000,00

Tale valore ci permette di determinare la percentuale di riduzione economico prudenziale da applicare al valore determinato di €.1.100.000,00 in quella del 50,73% circa ($\frac{€.558.000,00}{€.1.100.000,00}=50,73\%$) e pertanto determinare il valore dell'immobile ulteriormente deprezzato nella cifra tonda di:

€. 558.000,00

4 - RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE A SEGUITO DELLE CONSIDERAZIONE DELL'UDIENZA DEL 02/10/2025 E DEL FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 1613 APPROVATO IN DATA 06/11/2025.

Nell'udienza del 02/10/2025 viene dato atto, così come rappresentato nella CTU, che il mappale 1613 è occupato parzialmente da strada ed il mappale 1615 è parzialmente recintato e inglobato nel terreno confinante (mappale 894) appartenente ad altra proprietà e non oggetto di esecuzione. Ciò evidenziato In veniva comunque disposto l'aggiornamento catastale ma solo del mappale 1613 (Vedi verbale d'udienza del 02/10/2025).

In ottemperanza alla disposizione lo scrivente ha provveduto ad effettuare gli opportuni rilievi topografici con GPS, redigere la pratica pregeo e presentarla all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cagliari. Il frazionamento è stato approvato in data 06/11/2025 con il numero di protocollo 170494/2025 e le particelle hanno assunto i seguenti numeri definitivi con le seguenti superfici:

| PARTICELLA ORIGINARIA | NUMERO PROVVISORIO | NUMERO DEFINITIVO | SUPERFICIE NOMINALE mq |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1613 | | | 207 |
| | a | 2464 | 75 |
| | b | 2465 | 132 |

La particella 2464 (ex 1613 a) di mq 75 è l'area oggetto di vendita mentre la particella 2465 (ex 1613 b) e quella occupata da strada.

Relativamente alla particella 2465 (ex 1613/b) ho accertato che la superficie effettivamente occupata a strada /marciapiede è maggiore rispetto a quella indicata

dal CDU rilasciato dal Comune. Nel CDU è stata indicata la superficie di mq 95 mentre quella effettiva derivante dal frazionamento è di mq 132.

Prima di procedere con il ricalcolo del valore delle aree devo far presente che nella CTU non si era tenuto conto del valore della porzione di area del mappale 1615, inglobata dal confinante. In considerazione di ciò, così come disposto dal giudice nell'udienza del 02/10/2025, avremmo:

- 1) **Per il mappale distinto nel C.T. al Foglio 8 mappale 1612** una superficie di **HA 00.00.71** - ricadente in zona C - ed un valore di **€. 10,00/mq**
- 2) **Per il mappale distinto nel C.T. al Foglio 8 mappale 2464 (ex 1613 a)** una superficie di **HA 00.00.75** – ricadente in zona B - ed un valore di **€. 50,00/mq**
- 3) **Per il mappale distinto nel C.T. al Foglio 8 mappale 1615** una superficie di **HA 00.01.06** - ricadente in zona B - ed un valore di **€. 50,00/mq**

con i seguenti valori:

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| 1)(mq 71 x €. 10,00/mq) = | €. 710,00 |
| 2)(mq 75 x €. 50,00/mq) = | €. 3.750,00 |
| 3)(mq 106 x €. 50,00/mq) = | <u>€. 5.300,00</u> |
| Sommano | €. 9.760,00 |
| dettraendo il 10% per vizi avremmo | <u>€ 976,00</u> |
| Totale | €. 8.784,00 |

5 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.

Nell'udienza del 02/10/2025 è stata autorizzata la pratica di aggiornamento catastale che comprende, oltre il frazionamento del mappale 1613, l'inserimento in mappa della piscina e del campo da tennis, di una tettoia, del barbecue, del forno e l'eliminazione di una porzione di fabbricato nel mappale 1365, nonché la fusione dei mappali 1616 e 2404. In ottemperanza a tale disposizione si è provveduto ad effettuare gli opportuni rilievi anche con GPS e le opportune restituzioni, nonché a predisporre la pratica pregeo, la quale è stata approvata in data 06/11/2025 con protocollo 170114/2025. In considerazione di tali adeguamenti e fusione l'immobile risulta attualmente censito in mappa con il numero 2404, numero che corrisponde a

quello del CEU (Catasto edilizio Urbano). A seguito delle variazioni sopra descritte la situazione in mappa risulta la seguente:



Stralcio mappa catastale attuale – Foglio 8/A Barumini

Successivamente si è provveduto alla regolarizzazione dell'immobile nel CEU con il completamento del precedente accatastamento, per il quale era stato presentato il solo tipo mappale. Per fare ciò è stata predisposta una pratica docfa con planimetria la quale è stata approvata in data 31/10/2025 con prot. n. **CA0166198**.

Fatto ciò si è provveduto alla regolarizzazione complessiva dell'immobile mediante predisposizione di una planimetria, con elaborato grafico, che comprende l'intero immobile nonché la redazione di un'adeguata pratica docfa proponendo il fabbricato in categoria speciale D2 (albergo – ristorante).

Detta pratica è stata approvata il 10/11/2025 con protocollo **CA0171918**. A seguito dell'approvazione del docfa l'immobile risulta attualmente così censito:

- **COMUNE DI BARUMINI**
- **Foglio 8 mappale 2404 sub 2 – Via Cavour n. 49 piano T-1-S1 – categoria D2 – Rendita €. 8.638,30**

6 – IDENTIFICAZIONE DEFINITIVA DEGLI IMMOBILI A SEGUITO DELLE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI E DETERMINAZIONE COMPLESSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO.

A seguito delle variazioni apportate catastalmente e della rideterminazione del valore dell'immobile e delle aree oggetto di esecuzione risulta attualmente la seguente situazione:

| COMPENDIO | C.T. FOGLIO 8/A | SUPERF. metri quadrati | C.E.U. FOGLIO 8 | VALORE | VALORE TOTALE |
|--|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------|---------------------|
| Fabbricato Albergo ristorante pizzeria | 2404 | Mq 3.731 | 2404 sub 2 | €.558.000,00 | |
| Terreni | 1612 1615 2464 | Mq 71 Mq 106 Mq 75 | --- | €. 8.784,00 | |
| Totale | | | | | €.566.784,00 |
| Totale in cifra tonda | | | | | €.567.000,00 |

VALORE COMPLESSIVO RIDETERMINATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

€.567.000,00

Lo scrivente ritiene di aver bene e fedelmente risposto al mandato conferitogli e rassegna la presente relazione scritta e l'allegata documentazione come di seguito indicato.-

Cagliari 10/10/2025

Il Tecnico



ALLEGATI

A) ATTI NOTARILI TERRENI BARUMINI

- **ALLEGATO N.1** - Rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 23/07/2024, repertorio n. 51132 raccolta n. 30805, registrato a Cagliari al Registro generale n. 25888 e Registro particolare n. 20238
- **ALLEGATO N.2** - Rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 23/07/2024, repertorio n. 51133 raccolta n. 30806, registrato a Cagliari al Registro generale n. 25892 e R. particolare n. 20242

B) ATTI NOTARILI FABBRICATI BARUMINI – USO ABITATIVO

- **ALLEGATO N.3** - Rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 23/07/2025, repertorio n. 52077 raccolta n. 31583, registrato a Cagliari al Registro generale n. 27771 e Registro particolare n. 20872
- **ALLEGATO N.4** - Rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 28/04/2025, repertorio n. 50059 raccolta n. 22037, registrato a Cagliari al Registro generale n. 14791 e Registro particolare n. 11146
- **ALLEGATO N.5** - Rogito Notaio Dott. Paolo Tardiola del 28/04/2025, repertorio n. 51831 raccolta n. 31390, registrato a Cagliari al Registro generale n. 14719 e Registro particolare n. 11090
- **ALLEGATO N.6** - Rogito Notaio Dott. Ivo Paganelli del 11/03/2025, repertorio n. 17949 raccolta n. 7649, registrato a Cagliari al Registro generale n. 7937 e Registro particolare n. 5908
- **ALLEGATO N.7** - Decreto di trasferimento immobile subastato – Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco del 21/03/2025, registrato a Cagliari al Registro generale n. 11250 e Registro particolare n. 8479
- **ALLEGATO N.8** - Rogito Notaio Dott. Davide Porru del 24/02/2025, repertorio n. 7973 raccolta n. 6149, registrato a Cagliari al Registro generale n. 5826 e Registro particolare n. 4293
- **ALLEGATO N.9** - Rogito Notaio Dott. Franco Ibba del 04/09/2024, repertorio n. 93005 raccolta n. 31362, registrato a Cagliari al Registro generale n. 28565 e Registro particolare n. 22271

C) REPORT DI STIMA

- **ALLEGATO N.10** - Report di stima con comparabile 1 e 7
- **ALLEGATO N.11** - Report di stima con comparabile 1, 5 e 7

D) MAPPA CATASTALE AGGIORNATA E PLANIMETRIA CATASTALE DEFINITIVA

- **ALLEGATO N.12** – Stralcio mappa catastale Comune di Barumini Foglio 8/a
- **ALLEGATO N.13** – Planimetria catastale ed elaborato planimetrico aggiornato

E) VISURE CATASTALI AGGIORNATE

- **ALLEGATO N.14** – Catasto Terreni – Comune di Barumini – foglio n.8 mappale 2464 e 2465 (ex 1613/a e 1613/b)
- **ALLEGATO N.15** – Catasto Terreni – Comune di Barumini – foglio n.8 mappale 2404 (ex 2404,1365,1616)
- **ALLEGATO N.16** – Catasto Fabbricati – Comune di Barumini – foglio n.8 mappale 2404 sub 2 (ex 2404 sub 1 e 1616)

E) AGGIORNAMENTI CATASTALI

- **ALLEGATO N.14** - Pratica docfa di completamento tipo mappale del 2003 e ricevuta approvazione
- **ALLEGATO N.15** - Frazionamento particella 1613 e ricevuta approvazione
- **ALLEGATO N.16** - Tipo mappale per regolarizzazione particelle 2404,1315 e 1616
- **ALLEGATO N.17** - Pratica DOCFA regolarizzazione mapp. 2404 sub 1 e mapp. 1616