

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.

***4 Mori Sardegna S.r.l. (04946080266)***

***Agenzia Delle Entrate – Riscossione (13756881002)***

contro

***## ##***

## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 4  |
| Premessa .....  | 4  |
| Descrizione .....   | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 4  |
| Titolarità .....  | 4  |
| Consistenza.....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 5  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Dati catastali terreni – Fg. 53 (C.T.) – Comune di Siniscola (NU).....                      | 6  |
| Part. 1202 – Pascolo cl. 2.....   | 6  |
| Part. 1203 – Pascolo cl. 2.....   | 6  |
| Part. 1204 – Pascolo cl. 2.....   | 7  |
| Part. 1206 – Pascolo cl. 2.....   | 7  |
| Part. 1219 – Pascolo cl. 2.....   | 7  |
| Stato conservativo.....   | 7  |
| Parti Comuni.....   | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 8  |
| Stato di occupazione .....  | 10 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 10 |
| Normativa urbanistica.....  | 10 |
| Regolarità edilizia .....   | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 11 |
| RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE COMMERCIALE (EX DISCOTECA/BAR) – CAPO COMINO (SINISCOLA)..... | 12 |
| 1. Oggetto e finalità .....   | 12 |
| 2. Ubicazione e contesto di mercato.....  | 12 |
| 3. Identificazione e consistenze .....  | 12 |
| 4. Stato conservativo e condizioni amministrative.....                                      | 12 |
| 5. Metodologia estimativa adottata .....  | 13 |
| 6. Indagine di mercato – comparabili reperiti.....  | 13 |
| Scelta del valore unitario adottato ( $V_u = € 1.300/m^2$ ).....                            | 14 |
| 7. Determinazione del valore unitario e superficie equivalente .....                        | 15 |
| 8. Stima del valore “a regime” .....  | 15 |
| 9. Stima dei costi di ripristino e riattivazione (a corpo, prudenziale) .....               | 15 |
| 10. Valore “as-is” (allo stato attuale) .....   | 15 |
| 11. Conclusioni .....   | 16 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....  | 16 |
| Allegati .....  | 18 |
| Riepilogo bando d'asta .....  | 19 |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Lotto Unico</b> .....         | 19   |
| Inquadramento territoriale ..... | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Inquadramento territoriale ..... | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Sala discoteca-bar .....         | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Locali accessori.....            | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |

## INCARICO

---

In data 19/03/2025, il sottoscritto Ing. Cadoni Alessandro, con studio in Via Ugo La Malfa 60 - 08100 - Nuoro (NU), email alessandrocadoni@libero.it, PEC alessandro.cadoni@ingpec.eu, Tel. 3471640788, Fax 0784 1830347, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale seminterrato e area annessa adibiti a discoteca ubicati a Siniscola (NU) - Capo Comino - Podere 18. Lungo la S.S. 125 Orientale Sarda a 100m dall'incrocio per S'Ena e S'Acchitta in direzione Orosei.

## DESCRIZIONE

---

Locale seminterrato adibito a discoteca e area di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **## ##** (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: **## ##**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **## ##** (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

---

| Destinazione | Superficie | Coefficiente | Superficie | Piano |
|--------------|------------|--------------|------------|-------|
|--------------|------------|--------------|------------|-------|

|   | <b>Lorda</b>         |      | <b>Convenzionale</b> |    |
|---|----------------------|------|----------------------|----|
| Discoteca                               | 278.90 mq            | 1    | 278.90 mq            | ST |
| Aree esterne                            | 449.08 mq + 38.31 mq | 0.15 | 73,11 mq             | ST |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                      |      | <b>352,01 mq</b>     |    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati catastali</b>   |
|--|---|---|
| Dal <b>25/01/1997</b> al <b>08/05/2007</b> | <p><b>## ##</b></p> <p>Diritto di: Proprietà superficiaria per 500/1000</p> <p><b>## ##</b></p> <p>Diritto di: Proprietà superficiaria per 500/1000</p> <p><b>## ##</b></p> <p>Diritto di: Proprietà per l'area per 1000/1000</p>   | <p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fg. 53, Part. 851, Sub. 1</p> <p>Categoria C1</p> |
| Dal <b>08/05/2007</b> al <b>16/01/2026</b> | <p><b>## ##</b></p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/1</p> <p>Regime: bene personale</p> <p>Dato derivante da VERBALE del 08/05/2007 Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Sede NUORO (NU) Repertorio n. 55 - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA' Trascrizione n. 1377.1/2008 Reparto PI di NUORO in atti dal 21/02/2008</p> | <p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fg. 53, Part. 851, Sub. 1</p> <p>Categoria C1</p> |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati.

Si precisa che al Foglio 53, particella 851, subalterno 1 appartengono la porzione di edificio al piano seminterrato con destinazione d'uso discoteca e il cortile antistante, come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata.

| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |               |              |             |                            |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Dati identificativi</b>     |               |              |             | <b>Dati di classamento</b> |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
| <b>Sezione</b>                 | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>Zona Cens.</b>          | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Superficie catastale</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graffato</b> |
|                                | 53            | 851          | 1           |                            | C1               | 2             | 237 mq             | 398 mq                      | 2643,85 €      | S1           |                 |

## Catasto terreni corrispondente all'area di sedime del fabbricato e al cortile

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                         |                       |                    |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-------------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                         |                       |                    |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona<br>Cens.       | Qualità | Classe | Superficie<br>ha are ca | Reddito<br>dominicale | Reddito<br>agrario | Graffato |
| 53                   | 1204  |      |       |                     | Pascolo |        | 03 36 mq                |                       |                    |          |
| 53                   | 1206  |      |       |                     | Pascolo |        | 03 68 mq                |                       |                    |          |
| 53                   | 1219  |      |       |                     | Pascolo |        | 01 64 mq                |                       |                    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si è rilevato che l'immobile non ha accesso diretto dalla via pubblica se non attraverso altri mappali. In particolare, i mappali 1202 e 1203 lo separano fisicamente dalla S.S. 129, mentre l'accesso attuale (pedonale e automobilistico) è garantito attraverso il piazzale antistante le altre attività presenti nell'area: ristorante e bar e più precisamente dai mappali 1204, 1206 e 1219.

Si riportano i dati catastali dei terreni indicati precedentemente e non pignorati.

### DATI CATASTALI TERRENI – FG. 53 (C.T.) – COMUNE DI SINISCOLA (NU)

#### PART. 1202 – PASCOLO CL. 2

- **Superficie:** 783 m<sup>2</sup>
- **R.D.:** € 1,21 – **R.A.:** € 0,77
- **Intestatari:**
  - **###** → **1/2** (bene personale)
  - **###** → **1/2** (bene personale)
- **Annotazioni:** ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1, C. 8, D.M.F. 701/94
- **Nota storica (sintesi):** in precedenza presenti anche altri coeredi (quote 1/4); dal **08/05/2007** riassetto per scioglimento di società con intestazione finale a **###** (**1/2 ciascuno**).

#### PART. 1203 – PASCOLO CL. 2

- **Superficie:** 83 m<sup>2</sup>
- **R.D.:** € 0,13 – **R.A.:** € 0,08
- **Intestatario:** **###** → **1/1** (bene personale)
- **Annotazioni:** ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1, C. 8, D.M.F. 701/94
- **Nota storica (sintesi):** dal **08/05/2007** assegnazione a socio per scioglimento di società (verbale Tribunale di Nuoro).

- **Superficie:** 336 m<sup>2</sup>
- **R.D.:** € 0,52 – **R.A.:** € 0,33
- **Intestatari (quote):**
  - ## ## → 1/4
  - ## ## → 1/4
  - ## ## → 1/4
  - ## ## → 1/4
- **Annotazioni:** ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1, C. 8, D.M.F. 701/94

- **Superficie:** 368 m<sup>2</sup>
- **R.D.:** € 0,57 – **R.A.:** € 0,36
- **Intestatario:** ## ## → 1000/1000
- **Annotazioni:** ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1, C. 8, D.M.F. 701/94

- **Superficie:** 164 m<sup>2</sup>
- **R.D.:** € 0,25 – **R.A.:** € 0,16
- **Intestatari (quote):**
  - ## ## → 1/4
  - ## ## → 1/4
  - ## ## → 1/4
  - ## ## → 1/4
- **Riserve/Note in visura:**
  - INESISTENZA DI ATTI LEGALI GIUSTIFICANTI UNO O PIÙ PASSAGGI INTERMEDI
  - ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1, C. 8, D.M.F. 701/94

---

## STATO CONSERVATIVO

---

### Stato conservativo e manutentivo

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione fotografica, l'immobile (ex discoteca con locali accessori e cortile pertinenziale), posto a piano seminterrato, risulta in condizioni di conservazione complessivamente sufficienti ma con evidenti segni di prolungato inutilizzo e assenza di manutenzione ordinaria.

### Ambienti interni

Il locale principale (ex sala con area bar/servizio) si presenta in stato di degrado generalizzato, con presenza di numerosi materiali e attrezzature accatastate, che riducono la fruibilità degli spazi e rendono necessario un preliminare sgombero completo. Le finiture interne risultano datate e in parte ammalorate: pavimentazioni sporche e usurate, pareti con segni di deterioramento e annerimenti localizzati,

soffitti/controsoffitti con elementi a vista e cablaggi non rifiniti, indicativi di interventi non completati o successivamente degradati.

Nei locali accessori si rilevano criticità ulteriori: in diversi punti sono presenti macchie, aloni e scrostamenti delle tinteggiature e dell'intonaco, soprattutto nelle porzioni alte delle pareti e a soffitto, elementi compatibili con fenomeni di umidità e/o infiltrazioni e con condizioni microclimatiche tipiche di un piano seminterrato non adeguatamente aerato o mantenuto.

I servizi igienici risultano in condizioni di marcata vetustà, con rivestimenti e apparecchi sanitari datati e segni di degrado diffuso; è presente sporco, detriti e ammaloramenti delle superfici verticali e orizzontali. Anche il locale ad uso retro/servizio con lavelli e banco presenta finiture obsolete e stato di disuso, con impiantistica a vista e necessità di ripristini.

### **Impianti**

La documentazione evidenzia la presenza di componenti impiantistiche (linee elettriche/quadri, corpi illuminanti, impianto idrico-sanitario nei vani di servizio); tuttavia, non è possibile accertarne la funzionalità sulla base della sola evidenza visiva. In ragione dello stato generale dell'immobile e del prolungato abbandono, gli impianti sono da ritenersi verosimilmente bisognosi di verifica, revisione e/o sostituzione, nonché di eventuale adeguamento normativo in caso di riutilizzo.

### **Aree esterne pertinenti**

Il cortile esterno risulta in stato di trascuratezza, con vegetazione spontanea diffusa su pavimentazioni e aree terrazzate. Sono presenti opere accessorie (muri di contenimento, scale, parapetti/strutture leggere tipo pergolato) che, pur apparendo ancora leggibili nella loro consistenza, necessitano di pulizia radicale, rimozione della vegetazione infestante e verifiche puntuali sullo stato di efficienza e sicurezza.

### **Sintesi conclusiva**

In conclusione, l'immobile si presenta in stato conservativo insufficiente, con necessità di interventi preliminari di sgombero e pulizia, seguiti da ripristini edili (intonaci/tinteggiature, finiture interne ed esterne) e da verifiche e riqualificazione impiantistica, oltre a interventi di manutenzione straordinaria sulle pertinenze esterne. Tali condizioni incidono significativamente sulla pronta utilizzabilità del bene e costituiscono elemento penalizzante ai fini estimativi.

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile è il seminterrato di un edificio su due livelli. Al piano seminterrato è dislocata la discoteca. Il piano terra è adibito interamente a supermarket. Non risultano parti comuni.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **Identificazione tipologica e consistenza funzionale**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un complesso a piano seminterrato (quota ribassata rispetto al piano di campagna), già destinato ad attività di pubblico spettacolo / somministrazione (ex discoteca), articolato in:

- a) locale principale di ampia superficie, a sviluppo prevalentemente open-space, verosimilmente adibito a sala con zona bar/servizio;
- b) locali accessori a servizio dell'attività (depositi/retrobar o locale di preparazione, disimpegni, servizi igienici);
- c) cortile esterno di pertinenza, pavimentato e disposto su più livelli terrazzati, con manufatti leggeri/strutture tipo pergolato e opere di contenimento con scale.

L'insieme si presenta in stato di abbandono/inutilizzo, con presenza di materiali e attrezzature varie accatastate (banchi/frigoriferi/vetrine/ingombri), che limitano la fruibilità attuale degli ambienti.

#### **a) Locale principale (ex sala + area bar)**

Si rileva un ambiente principale di notevole ampiezza con:

- pavimentazione in piastrelle (tipo gres/cotto industriale) con segni di degrado;
- pareti intonacate e tinteggiate (tinte chiare) con porzioni ammalorate/ingrigite;
- soffitto tinteggiato scuro con travi/elementi strutturali a vista e presenza di cablaggi/pendinature non rifiniti;
- presenza di pilastri interni (tinteggiati con fasce arancio), tipici di grandi sale;
- presenza di bancone bar (muratura/struttura fissa) con finiture colorate, e attrezzature da somministrazione.

Sono visibili uscite di sicurezza/segnaletica, e alcuni punti di luce (lampadari), elementi coerenti con la precedente destinazione.

Stato manutentivo: complessivamente scadente, con aspetto da locale dismesso, necessità di sgombero completo e ripristini generalizzati.

#### **b) Locali accessori (retro/servizi/depositi)**

Sono presenti ambienti secondari collegati al corpo principale, tra cui:

- Locale tipo deposito/servizio: piccolo vano con pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate, segni evidenti di umidità/degrado nella parte alta (macchie/scrostamenti). Serramento finestrato con vetri opacizzati.
- Servizi igienici: vano bagno con: rivestimento ceramico sulle pareti (a tutta altezza o prevalente altezza), pavimento piastrellato con pozzetto di scarico; apparecchi sanitari presenti ma in condizioni di evidente vetustà e degrado (wc con cassetta esterna, lavabo); diffusi scrostamenti e macchie al soffitto, compatibili con umidità/infiltrazioni e mancata manutenzione; presenza di detriti e materiale vario a pavimento.

- Locale retro/lavaggio (tipo cucina/retrobottega) Ambiente con banco e doppio lavello inox, rivestimento parietale in piastrelle, impiantistica idraulica a vista sotto banco. Anche qui condizioni di disuso, con finiture datate e necessità di ripristino.

Impianti: presenza di quadro/linee elettriche con canalizzazioni a vista in alcuni punti; corpi illuminanti presenti ma non è verificabile l'effettiva funzionalità; impianto idrico-sanitario presente nei locali di servizio (lavelli/bagno) ma da considerarsi da verificare e presumibilmente da riqualificare vista l'epoca e lo stato generale.

### c) Cortile pertinenziale esterno

il complesso è dotato di ampio cortile esterno con: pavimentazioni esterne in parte in calcestruzzo e/o lastre/elementi cementizi, oggi con diffusa vegetazione spontanea (erbacce) e segni di trascuratezza; sistemazione su più quote (terrazzamenti) con muri di contenimento e rampe di scale rivestite/finite con elementi lapidei o piastrelle; presenza di strutture leggere tipo pergolato/gazebo (legno/metallo), in condizioni non curate e con vegetazione invasiva; recinzioni/parapetti metallici locali e aree di deposito materiali. Stato manutentivo del cortile: scadente, con necessità di pulizia radicale, sfalcio, rimozione vegetazione infestante e verifica delle opere accessorie (pergolati, parapetti, gradonate, pavimentazioni).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal proprietario ### ##

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Formalità pregiudizievoli presenti:

1. **Ipoteca volontaria bancaria** (Banco di Sardegna)
2. **Pignoramento immobiliare** (4Mori Sardegna)
3. **Ipoteca esattoriale** ex art. 77 DPR 602/73 (Concessioni e Consulenze)

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbero da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 200 imposta ipotecaria
- € 59 bollo
- € 35 tassa ipotecaria

**Totale: € 294**

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona E3a del PUC del Comune di Siniscola: aree agricole caratterizzate da preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 - Discoteca ubicata a Siniscola (NU) - Capo Comino - Podere 18  
Locale seminterrato adibito a discoteca  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 851, Sub. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1204, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 1206, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 1219, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

# RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE COMMERCIALE (EX DISCOTECA/BAR) – CAPO COMINO (SINISCOLA)

---

## 1. OGGETTO E FINALITÀ

---

La presente parte di relazione ha lo scopo di determinare il **valore di mercato** dell'immobile già destinato ad attività di intrattenimento (ex discoteca/bar), **attualmente dismesso**, ubicato nel Comune di **Siniscola (NU)**, località **Capo Comino**, con accesso dalla **S.S. 129 Orientale Sarda**.

## 2. UBICAZIONE E CONTESTO DI MERCATO

---

L'immobile è collocato in area costiera a prevalente vocazione turistica (Capo Comino), con domanda tipicamente stagionale estiva, ma con potenziale esercizio prolungabile al fine settimana nei periodi non estivi mediante format compatibile (bar-eventi, live music, sala eventi).

La vicinanza a flussi turistici e la buona accessibilità viaria rappresentano elementi positivi, mentre la specializzazione funzionale dell'immobile (locale di intrattenimento) riduce la platea di acquirenti rispetto a un ordinario negozio.

## 3. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZE

---

- **Categoria catastale: C/1**
- **Conformità urbanistica e catastale: presente**
- **Superficie commerciale lorda (SC): 278,90 mq**
- **Cortile/area esterna pertinenziale: 449,08 mq**
- **Area di accesso coperta: 38,31 mq**

| Destinazione                            | Superficie<br>Lorda  | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Piano |
|---|----------------------|--------------|-----------------------------|-------|
| Discoteca                               | 278.90 mq            | 1            | 278.90 mq                   | ST    |
| Aree esterne                            | 449.08 mq + 38.31 mq | 0.15         | 73,11 mq                    | ST    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                      |              | <b>352,01 mq</b>            |       |

- **Superficie convenzionale commerciale: 352,01 mq**
- **Parcheggi:** presenti aree esterne **non pertinenti**, ma disponibili nel contesto

## 4. STATO CONSERVATIVO E CONDIZIONI AMMINISTRATIVE

---

L'immobile risulta **non in esercizio** e, allo stato attuale, **da riavviare**.

In particolare:

- **assenza di agibilità**, con conseguente limitazione dell'uso immediato e incidenza sulla commerciabilità; l'agibilità attesta condizioni di sicurezza/igiene/salubrità e conformità dell'opera al progetto, oggi gestita tramite Segnalazione Certificata (SCA).
- **impianti da verificare e ripristinare** (non testati e non certificati allo stato attuale);
- necessità di lavori di **manutenzione e ripristino**, tra cui: intonaci, tinteggiature, sgombero, verde/cortile, ripristino impiantistico e messa in sicurezza.

**Nota tecnica:** qualora l'immobile venga riattivato come locale di pubblico intrattenimento/spettacolo, rilevano gli adempimenti e le **condizioni di prevenzione incendi** proprie della categoria (regole tecniche di riferimento D.M. 19/08/1996 e s.m.i.).

## 5. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

---

Considerata la tipologia dell'immobile (commerciale "speciale" per dimensione e destinazione), la stima è eseguita mediante:

1. **Market Comparison Approach** (confronto con prezzi richiesti/indicativi per locali in zona e contesti turistici comparabili);
2. **Stima "as-is"** (allo stato attuale), ottenuta come valore a regime meno costi di ripristino (agibilità, impianti, sicurezza).

## 6. INDAGINE DI MERCATO – COMPARABILI REPERITI

---

Sono stati considerati annunci pubblici di immobili commerciali in vendita in **Siniscola/Capo Comino** e in contesti turistici affini, con particolare attenzione a tagli dimensionali simili.

- Siniscola – Capo Comino | Locale commerciale in asta | 282 m<sup>2</sup> | Offerta minima € 314.990  
Valore unitario implicito: € 1.117/m<sup>2</sup> (314.990 / 282). L'annuncio è di tipo "asta" ed è collegato a compendio in Capo Comino.
- Siniscola – Capo Comino | Locale commerciale (C/1) in asta | 234 m<sup>2</sup> | Offerta minima € 419.990  
| data vendita 09/10/2025  
Valore unitario implicito: € 1.795/m<sup>2</sup> (419.990 / 234). L'annuncio descrive locale negozio con magazzino, servizio igienico e veranda coperta antistante, con identificativi catastali in Fg. 53 part. 851 sub 2, ct C/1.

Nota prudenziale (fondamentale): i due riferimenti di Capo Comino sono procedure competitive (aste) e, nel caso in esame, risultano riconducibili al medesimo compendio/proprietà (uno è il commerciale sovrastante la discoteca). Pertanto, tali valori sono utilizzati solo come "ancoraggio" indicativo di zona, con peso estimativo ridotto, in quanto non rappresentano pienamente dinamiche di libero mercato (condizioni d'asta, rischi/tempi, peculiarità procedurali).

- Siniscola (Via Lombardia) | Locale storico idoneo a cinema/teatro/discoteca | circa 400 m<sup>2</sup> | richiesta € 650.000

Valore unitario implicito: € 1.625/m<sup>2</sup> (650.000 / 400). L'annuncio evidenzia caratteristiche "speciali" (open space, doppio ingresso, gradinate laterali, altezza importante), assimilabili per destinazione funzionale a spazi di spettacolo/intrattenimento.

- Budoni (Via Emilio Lussu) | Ampio locale commerciale | 682 m<sup>2</sup> | € 720.000

Valore unitario implicito: € 1.056/m<sup>2</sup> (720.000 / 682). Comparabile "di scala" (metratura grande) usato come controllo di coerenza per immobili commerciali di notevole estensione in contesto turistico.

### Sintesi lettura dei comparabili

Dai dati sopra (tenendo conto della natura "asta" dei due riferimenti di Capo Comino), si rileva un intervallo orientativo di mercato per immobili commerciali in contesti turistici locali e limitrofi indicativamente compreso tra ~€ 1.050/m<sup>2</sup> e ~€ 1.650/m<sup>2</sup>, con oscillazioni legate a:

condizioni di vendita (asta vs libero mercato);

micro-ubicazione e accessibilità;

taglio dimensionale (metrature grandi tendono ad avere €/m<sup>2</sup> più contenuti);

specializzazione d'uso (intrattenimento) e presenza di pertinenze esterne.

### SCelta DEL VALORE UNITARIO ADOTTATO (VU = € 1.300/M<sup>2</sup>)

---

Pur in presenza di elementi penalizzanti (assenza di agibilità e necessità di ripristini/riattivazione impiantistica), si osserva che l'immobile presenta caratteristiche che ne incrementano l'appetibilità specifica rispetto a un ordinario C/1, in particolare:

- unicità funzionale in micro-zona come struttura idonea a intrattenimento/bar-eventi (bene "non replicabile" facilmente);
- contesto con notevole distanza dagli edifici circostanti, che può ridurre le interferenze con il vicinato e consentire una gestione più compatibile di musica/affollamento (fermo restando il rispetto delle autorizzazioni e prescrizioni);
- accesso diretto e immediato dalla S.S. 129, elemento favorevole per flussi serali e stagionali;
- cortile pertinenziale di ampia estensione (449 m<sup>2</sup>), utile come area filtro/servizio, gestione code/afflusso, spazi esterni, e "buffer" funzionale.

In ragione di quanto sopra, e in via prudenziale (attribuendo ai valori d'asta di Capo Comino solo funzione di riferimento e non di pieno confronto di mercato), si assume un valore unitario di stima pari a:

**Vu = € 1.500/m<sup>2</sup>**

Valore collocato in posizione intermedia nell'intervallo osservato, idoneo a:

riconoscere l'unicità/posizionamento funzionale del bene in zona;

non spingersi verso i livelli massimi ( $\geq 1.600 \text{ €/m}^2$ ) in considerazione dell'attuale necessità di ripristini e della mancata agibilità.

## 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO E SUPERFICIE EQUIVALENTE

---

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto di:

- località turistica costiera e accessibilità,
- presenza di un'area esterna pertinenziale,
- **assenza di agibilità** e necessità di ripristini,

Per la componente esterna (cortile **449 mq**) e per l'area esterna di accesso (superficie 38.31 mq) si adotta un coefficiente di commercialità **k = 0,15** (utilità funzionale come pertinenza/dehors/area di servizio, con limitazione di valore rispetto alla superficie coperta).

### **Superficie commerciale equivalente (SCE):**

$$\text{SCE} = \text{SC} + (449,08 \text{ mq} + 38,31 \text{ mq}) \times 0,15$$

$$\text{SCE} = 278,90 \text{ mq} + 73,11 \text{ mq} = \mathbf{352,01 \text{ mq}}$$

## 8. STIMA DEL VALORE "A REGIME"

---

$$\mathbf{V(\text{regime}) = \text{SCE} \times \text{Vu}}$$

$$\text{V(\text{regime})} = 352,01 \times 1.500 = \mathbf{\text{€ } 528.015,00} \rightarrow \text{arrotondato } \mathbf{\text{€ } 528.000}$$

## 9. STIMA DEI COSTI DI RIPRISTINO E RIATTIVAZIONE (A CORPO, PRUDENZIALE)

---

Sulla base delle lavorazioni indicate (intonaci, tinteggiature, verde, sgombero, impianti, sicurezza), si assume una stima sommaria dei costi diretti:

- Sgombero / pulizie / ripristini preliminari: **€ 2.000**
- Riprese intonaci e tinteggiature: **€ 30.000**
- Ripristino area esterna / verde: **€ 3.000**
- Ripristino impianti e verifiche/certificazioni minime (elettrico + emergenza + idrico): **€ 40.000**
- Messa in sicurezza e adeguamenti minimi funzionali: **€ 15.000**
- Spese tecniche/pratiche/verifiche (SCA agibilità, pratiche correlate, direzione/verifiche): **€ 10.000**

**Totale costi diretti (C): € 100.000**

## 10. VALORE "AS-IS" (ALLO STATO ATTUALE)

---

Valore residuo dopo costi diretti:

$$V1 = V(\text{regime}) - C = 555.000 - 100.000 = \mathbf{\text{€ } 455.000}$$

**Valore di mercato allo stato attuale (as-is):**

$$V(\text{as-is}) = \mathbf{\text{€ } 455.000}$$

Arrotondato: **€ 450.000** (quattrocentocinquantamila/00)

## 11. CONCLUSIONI

---

In base ai comparabili reperiti, alla consistenza reale dell'immobile (SC 317,12 mq + cortile 449 mq) e alle condizioni attuali (assenza di agibilità e necessità di ripristini), il **valore di mercato delle sole mura**, allo stato attuale, è stimato in:

**€ 450.000** (diconsi Euro quattrocentocinquantamila/00)

| Identificativo corpo  | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale              |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Bene N° 1 -<br>Discoteca<br><br>Siniscola (NU) - Capo<br>Comino - Podere 18 | 352,01 mq                   | 1.500,00 €/mq   | € 450.000,00          | 100,00%             | € 450.000,00        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                             |                 |                       |                     | <b>€ 450.000,00</b> |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Vi sono alcune riserve da segnalare.

L'immobile non ha accesso diretto da strada pubblica. Ad esso si accede tramite mappali 1202, 1203, 1205, 1219 e infine 1209. Si riportano di seguito i dati essenziali riportati in visura dei mappali precedenti.

Fg. 53 – Part. 1202

Qualità: Pascolo cl. 2

Superficie: 783 m<sup>2</sup>

Reddito dominicale: € 1,21

Reddito agrario: € 0,77

Proprietari:

## ## ? 1/2

## ## ? 1/2

(annotazione presente: atto di aggiornamento non conforme art. 1 c.8 D.M.F. 701/94)

Fg. 53 – Part. 1203

Qualità: Pascolo cl. 2

Superficie: 83 m<sup>2</sup>

Reddito dominicale: € 0,13

Reddito agrario: € 0,08

Proprietari:

## ## ? 1/1

(annotazione presente: atto di aggiornamento non conforme art. 1 c.8 D.M.F. 701/94)

Fg. 53 – Part. 1205

Qualità: Pascolo cl. 2

Superficie: 463 m<sup>2</sup>

Reddito dominicale: € 0,72

Reddito agrario: € 0,45

Proprietari:

## ## ? 1/2

## ## ? 1/2

(annotazione presente: atto di aggiornamento non conforme art. 1 c.8 D.M.F. 701/94)

Fg. 53 – Part. 1209

Qualità: Pascolo cl. 2

Superficie: 2.311 m<sup>2</sup>

Reddito dominicale: € 3,58

Reddito agrario: € 2,27

Proprietari:

## ## ? 1/2

## ## ? 1/2

Nota importante (riserva): “inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi”

(+ annotazione atto non conforme art. 1 c.8 D.M.F. 701/94)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori incarichi che il Giudice vorrà conferire.

**Nuoro, li 31/01/2026**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.**

**Ing. Cadoni Alessandro**

## ALLEGATI

---

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Concessioni edilizie
- Rilievo fotografico

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Discoteca ubicata a Siniscola (NU) - Capo Comino - Podere 18  
Locale seminterrato adibito a discoteca
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 851, Sub. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1204, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 1206, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 1219, Qualità Pascolo
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E3a del PUC del Comune di Siniscola: aree agricole caratterizzate da preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.