



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piras Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 di 16



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli	5
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Composizione lotto	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Patti	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 193.012,82	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 19/02/2025, il sottoscritto Ing. Piras Stefano, con studio in Via Q. Sella, 17 - 09015 - Domusnovas (SU), email stefan.piras@gmail.com, PEC stefano.piras2@ingpec.eu, Tel. 349 3200335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale Ristorante - Pizzeria ubicato a Sinnai (CA) - via Giovanni Battista Tiepolo n°24

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente il Certificato Notarile redatto sino alla data 03/02/2025. Non si rilevano variazioni alla data del 18/08/2025 (Allegato n°1). Dallo scrivente CTU sono state aggiornate le visure catastali alla data del 19/04/2025 (Allegato n°2).

PRECISAZIONI

L'unità oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare adibita a ristorante-pizzeria, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sviluppato su tre livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo, ubicato in via Tiepolo n°24, nel Comune di Sinnai. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 4439, subalterno 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 172 mq, con rendita catastale pari a € 3.135,72.

I tre livelli dell'unità immobiliare risultano così articolati:

Piano seminterrato

Il livello ubicato al piano seminterrato presenta un accesso completamente indipendente rispetto al piano terra rialzato e al primo piano. Risulta fisicamente separato dai piani superiori. La destinazione urbanistica e catastale del piano è "magazzino"; tuttavia, allo stato attuale, esso risulta adibito a uso abitativo, sebbene l'altezza utile interna, pari a 2,30 m, non consenta legittimamente la destinazione a fini residenziali. L'ambiente, unico, risulta completamente arredato: sono presenti tavolo, sedie, divano, letto matrimoniale e armadi. È inoltre presente un angolo cottura con camino. Nella parte retrostante della sala è stato ricavato un locale igienico completo di tutti i sanitari. L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente da via Tiepolo n°24, tramite un passo carrabile indipendente, attraversando un piccolo cortile, all'interno del quale è presente una tettoia in struttura metallica con copertura in lamiera. Nella loggia antistante l'ingresso si rileva la presenza di una cella frigorifera, verosimilmente a servizio del ristorante-pizzeria ai piani superiori.

Piano terra rialzato

L'accesso al piano terra rialzato avviene mediante ingresso pedonale da via Tiepolo n°24a, attraversando un cortile di modeste dimensioni e percorrendo una rampa di scale che conduce direttamente al locale pizzeria. Il piano si compone di una sala bar/pizzeria, nella quale risultano ancora presenti il forno per pizze in muratura e il banco di lavoro, oltre a un locale adiacente precedentemente destinato a cucina del ristorante.

Dalla sala è possibile accedere a una terrazza coperta e completamente chiusa con infissi in alluminio e zanzariere. Verosimilmente, tale terrazza era destinata a ospitare i tavoli della clientela. Gli infissi divisorii tra la sala e la terrazza risultano rimossi, presumibilmente per rendere la terrazza parte integrante della sala e facilitarne l'utilizzo a fini commerciali (sommistrazione).

Piano primo

Tramite una scala interna posta all'interno del locale pizzeria, si accede al piano primo, dove si trovano un'ampia sala dotata di caminetto e i relativi servizi igienici. Dalla sala è possibile accedere a un balcone affacciato su via Tiepolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 10/02/1984 al 22/07/2005	[REDACTED]	atto notarile pubblico compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
							
	Trascrizione						
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
							
							
Registrazione							
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
							
Dal 22/07/2005 al 09/07/2020	[REDACTED]	atto notarile pubblico compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
							
	Trascrizione						
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
							
							
Registrazione							
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
							
Dal 09/07/2020 al 18/08/2025	[REDACTED]	voltura societaria - cessione di quota					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
							
	Trascrizione						
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
							
							
Registrazione							
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
							



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 di 16



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta invariata. I titoli di provenienza sono allegati alla presente CTU (Allegato n°3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo fondiario

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

CONFINI

L'unità oggetto di esecuzione confina a Nord con i mappali 4439 sub. 3 e sub. 4, facenti parte del maggior fabbricato in cui è compresa l'unità stessa; a Sud con via Tiepolo; a Ovest con il mappale 4439 sub. 8; e a Est con il mappale 4436.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia seminterrato	27,45 mq	18,12 mq	0,30	5,44 mq	0,00 m	seminterrato
Magazzino	66,88 mq	79,45 mq	0,50	39,73 mq	2,30 m	seminterrato
Cortile magazzino	18,12 mq	18,12 mq	0,18	3,26 mq	0,00 m	terra
Cortile ingresso	5,90 mq	5,90 mq	0,18	1,06 mq	0,00 m	terra
Ristorante - Pizzeria	68,57 mq	79,83 mq	1	79,83 mq	2,72 m	terra rialzato
Terrazza coperta	67,00 mq	69,63 mq	0,30	20,89 mq	2,70 m	terra rialzato
Sala + bagni	63,61 mq	81,41 mq	1	81,41 mq	2,78 m	primo
Balcone coperto	13,52 mq	15,24 mq	0,40	6,10 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				237,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,72 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il piano seminterrato di fatto è già indipendente rispetto ai piani superiori.

STATO CONSERVATIVO

Come desumibile dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi (Allegato n. 5), l'immobile si presenta in condizioni di conservazione precarie. Attualmente risulta in stato di abbandono e degrado, e necessita di rilevanti interventi di ristrutturazione.

Gli impianti esistenti (climatizzazione, igienico-sanitario ed elettrico), presenti su tutti e tre i livelli, non sono risultati verificabili al momento del sopralluogo e si presume necessitino di un completo rifacimento.

Si rilevano segni di infiltrazione nel solaio di copertura del piano primo, presumibilmente dovuti al degrado del manto impermeabilizzante sovrastante. Inoltre, nel locale seminterrato sono evidenti tracce di infiltrazioni da risalita capillare.

All'interno dell'immobile sono presenti beni mobili in stato di abbandono, rifiuti vari — sia ingombranti che non ingombranti — e materiali di risulta derivanti da attività di costruzione e demolizione.

L'unità immobiliare necessita preliminarmente di un'attività di pulizia, sgombero e conferimento dei rifiuti presenti, dell'allontanamento dei beni mobili abbandonati non più utilizzabili o non funzionali, e successivamente di un'importante opera di ristrutturazione, comprensiva di interventi di risanamento igienico-sanitario.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni. L'immobile, articolato su tre livelli, risulta completamente indipendente sia per quanto riguarda gli accessi dalla pubblica via, sia per gli impianti a suo servizio. L'unità presenta inoltre la possibilità di essere facilmente suddivisa formalmente, in quanto il piano seminterrato è, di fatto, completamente indipendente rispetto ai piani superiori.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi												Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato				
	35	4439	6		C1	6	172		313572	S1-T-1					

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1988 al 17/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2412, Sub. 1,2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 183 Rendita € 333.626,00 Piano T-1
Dal 17/02/2005 al 22/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2412, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 172 Rendita € 313.572,00 Piano S1-T-1
Dal 22/07/2005 al 09/02/2007		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2412, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 172 Rendita € 313.572,00 Piano S1-T-1
Dal 09/02/2007 al 09/07/2020		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 4439, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 172 Rendita € 313.572,00 Piano S1-T-1
Dal 09/07/2020 al 18/08/2025		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 4439, Sub. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 172 Rendita € 313.572,00 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'area urbana all'interno del comparto B1 (centro urbano consolidato di Sinnai) del vigente PUC. Buona parte del territorio del Comune di Assemini ricade in area D4 di potenziale danno di pericolosità idraulica (PAI_PGRA - Rev. 2023).

Nel comparto B1 sono previsti i seguenti parametri edificatori (tratto dalle NTA del vigente PUC):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 ⁷ di 16

"a) Saranno consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni.

b) È richiesta la sistemazione a verde degli spazi inedificati.

c) Sono consentite costruzioni sia in arretramento rispetto al filo stradale, sia in linea con esso, secondo la tipologia prevalente sul prospetto stradale in cui si inseriscono.

d) L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 3,0(mc/mq), con un massimo di 2,3(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,7(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;

e) Si prescrive un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C.

f) Per la realizzazione di più di due alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi. Il rapporto di copertura massimo non dovrà superare il 60% della superficie complessiva del lotto.

g) Saranno consentiti al massimo 3 piani fuori terra. Nel caso in cui la costruzione sia prevista a filo strada, è fatto obbligo di arretrare il 3° piano per una profondità di almeno mt 3,00.

h) L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9.

i) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrata o dal confine è stabilita di mt 5,00. È consentito costruire in aderenza. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrata ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

j) Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sarà possibile conservare l'allineamento dei fabbricati o delle recinzioni esistenti.

k) Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 35%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.

l) Le recinzioni, in generale, dovranno avere un'altezza massima di mt 2,50; sono libere le scelte per quanto riguarda le tipologie e i materiali.

n) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.

o) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di

cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntiva quelli di cui al precedente punto n)".

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 attualmente non risulta agibile.

L'intero fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione risulta edificato secondo le seguenti concessioni edilizie (Allegato n°4 Stato assentito):

- Concessione edilizia n°236 del 20/12/1986 – viene definita la destinazione commerciale del fabbricato. Si rileva anche certificato agibilità del 06/02/1987;
- Concessione edilizia n°61 del 29/02/1990 – realizzazione della terrazza a servizio del locale commerciale;
- Autorizzazione edilizia n°45 del 26/04/1993 – viene ammessa la copertura provvisoria e temporanea della terrazza
- Pratica edilizia n°9 del 16/01/2006– autorizzazione edilizia per accertamento di conformità del piano terra rialzato e piano primo – parziale chiusura temporanea della terrazza con degli infissi;
- Pratica edilizia n°56 del 22/04/2015 – concessione edilizia per accertamento di conformità per il piano seminterrato;

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.

Come desumibile dagli elaborati grafici e fotografici allegati (Allegati n° 4 e n°5), lo stato attuale dell'immobile presenta alcune difformità rispetto agli ultimi titoli edilizi sopra menzionati.

Tali difformità risultano evidenti anche rispetto alle planimetrie depositate presso il Catasto.

Con riferimento allo stato assentito urbanisticamente, si rilevano le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione delle partizioni interne

a. Piano seminterrato:

È stato realizzato un locale w.c. mediante tramezzature aggiuntive, nonché un angolo cottura. Inoltre, nel cortile esterno, si riscontra la presenza di una cella frigorifera collocata nella loggia di ingresso al piano e di una tettoia nella parte anteriore del cortile. Il piano, attualmente, è utilizzato con destinazione residenziale, in difformità rispetto a quanto assentito.

b. Piano terra rialzato:

Nel locale lavoro sono stati eliminati i servizi igienici originariamente previsti. Si riscontrano, inoltre, lievi difformità nelle altezze interne rispetto a quelle assentite.

c. Piano primo:

È stato realizzato un ulteriore bagno mediante nuove tramezzature. Anche in questo piano si rilevano lievi difformità nelle altezze interne. È presente un lucernario in copertura.

2. Difformità delle superfici finestrate

Le superfici finestrate presenti non risultano conformi rispetto a quanto assentito nei titoli edilizi.

3. Frazionamento effettivo del cortile e dell'unità al piano seminterrato rispetto ai piani superiori

Si riscontra una condizione di frazionamento funzionale e fisico tra i livelli, in assenza di titolo edilizio.

4. Chiusura completa della terrazza coperta mediante infissi

La terrazza, originariamente prevista come coperta e parzialmente chiusa, risulta oggi completamente chiusa con infissi in alluminio, trasformandosi di fatto da superficie accessoria a superficie utile, rientrante nel computo dei volumi urbanistici.

Proposte di regolarizzazione

La situazione attuale potrà essere oggetto di regolarizzazione attraverso:

- **Istanza di sanatoria urbanistica in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per:

- le opere interne;
- la difformità delle superfici finestrate;
- il frazionamento del cortile esterno e dell'unità al piano seminterrato rispetto ai piani superiori;
- verifica delle condizioni di agibilità e accessibilità (L.13/90 e smi).

- **Ripristino della destinazione d'uso del piano seminterrato a magazzino**, in conformità a quanto assentito, considerata l'inadeguatezza dell'altezza interna ai fini residenziali;
- **Ripristino della destinazione d'uso della terrazza al piano terra rialzato**, mediante **rimozione degli infissi** che ne determinano l'attuale chiusura totale.

Tale intervento ha trasformato la terrazza da superficie accessoria a superficie utile commerciale, con conseguente incremento volumetrico. Si evidenzia che tale trasformazione risulta difficilmente sanabile mediante accertamento di conformità, in quanto il carattere della copertura e della parziale chiusura, secondo le autorizzazioni assentite, doveva essere temporaneo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato, all'interno del quale è inserito il bene oggetto di esecuzione, presenta strutture verticali costituite da murature di tamponamento in laterizio, travi e pilastri portanti in cemento armato, nonché solai intermedi e di copertura realizzati in laterocemento.

Le finiture esterne, prospicienti la pubblica via G.B. Tiepolo e il confine sul lato ovest, sono realizzate con intonaco civile e tinteggiate. Tali finiture, riferibili all'intero fabbricato, risalgono verosimilmente alla prima decade degli anni 2000.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione; tuttavia, essi appaiono in evidente stato di degrado e abbandono.

Internamente, le finiture dei pavimenti sono in gres porcellanato di scarsa qualità. Le pareti sono intonacate a civile con grana fine e tinteggiate; in buona parte risultano rivestite con perlinato ligneo, sia al piano terra rialzato, sia al primo piano, sia in terrazza.

Gli infissi interni, costituiti da porte in legno tamburato, così come quelli esterni, in alluminio con cassonetto e tapparelle in PVC, risultano in condizioni non ottimali.

L'unità gode di buona esposizione e luminosità.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Pizzeria ubicata a Sinnai (CA) - via Giovanni Battista Tiepolo n°24

TITOLARITÀ

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



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come constatato durante il sopralluogo eseguito in data 17/07/2025 (Allegato n°6) con il custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari), l'immobile risulta libero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene esegutato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 – Ristorante/Pizzeria ubicata a Sinnai (CA) - via Giovanni Battista Tiepolo n°24

L'unità oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare adibita a ristorante-pizzeria, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sviluppato su tre livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo, ubicato in via Tiepolo n°24, nel Comune di Sinnai. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 4439, subalterno 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 172 mq, con rendita catastale pari a € 3.135,72.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 202.062,00

Il valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato determinato considerando le seguenti variabili specifiche: caratteristiche produttive, quali dimensioni, suscettibilità a trasformazioni e variazioni di destinazione d'uso, conformità urbanistica e paesaggistica; caratteristiche di localizzazione, quali centralità, accessibilità, prossimità ad attrezzature collettive, qualità ambientale esterna, livelli di inquinamento e disponibilità di parcheggi; caratteristiche tipologiche, quali epoca di costruzione, grado di finitura interna ed esterna, livello tecnologico e prestazionale degli impianti (ascensore, riscaldamento, impianto elettrico e idrico-sanitario), stato di manutenzione e conservazione degli elementi costruttivi, nonché sicurezza strutturale; caratteristiche di posizione, quali esposizione, panoramicità, luminosità e quota rispetto al piano stradale; nonché le condizioni di mercato.

Ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, si privilegia il metodo diretto di valutazione basato sulla comparazione con valori di mercato di immobili omologhi, rispetto ai metodi analitici indiretti. Ne deriva un intervallo di valori stimati attualmente compreso tra 800,00 €/mq e 1.400,00 €/mq. Sulla scorta delle considerazioni suddette, analizzate le caratteristiche produttive, tipologiche, di posizione e localizzazione, evidenziate ai paragrafi precedenti, è possibile attribuire la seguente valutazione di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Pizzeria Sinnai (CA) - via Giovanni Battista Tiepolo n°24	237,72 mq	850,00 €/mq	€ 202.062,00	100,00	€ 202.062,00
Valore di stima:					€ 202.062,00

Valore di stima: € 202.062,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (Allegato n°7)	€	5.500,00
Stima costo ripristini e demolizioni (Allegato n°7)	€	3.549,18

Valore finale di stima: € 193.012,82

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.

Domusnovas, li 26/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piras Stefano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di 16

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Ispezioni ipotecarie - certificato notarile
- ✓ N° 2 Planimetrie e visure catastali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Stato assentito
- ✓ N° 5 Stato attuale e documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7 Stima costi di ripristino e sanatorie
- ✓ N° 8 Altri allegati - CHECK LIST



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Ristorante - Pizzeria ubicata a Sinnai (CA) - via Giovanni Battista Tiepolo n°24

L'unità oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare adibita a ristorante-pizzeria, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sviluppato su tre livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo, ubicato in via Tiepolo n°24, nel Comune di Sinnai. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 4439, subalterno 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 172 mq, con rendita catastale pari a € 3.135,72.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'area urbana all'interno del comparto B1 (centro urbano consolidato di Sinnai) del vigente PUC. Buona parte del territorio del Comune di Assemini ricade in area D4 di potenziale danno di pericolosità idraulica (PAI PGRA - Rev. 2023).

Prezzo base d'asta: € 193.012,82



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.012,82

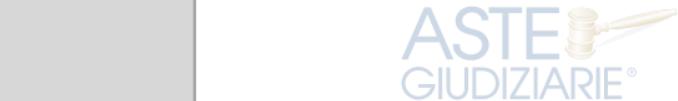
Bene N° 1 - Ristorante - Pizzeria			
Ubicazione:	Sinnai (CA) - via Giovanni Battista Tiepolo n°24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Pizzeria Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 4439, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	237,72 mq
Stato conservativo:	<p>Come desumibile dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi (Allegato n. 5), l'immobile si presenta in condizioni di conservazione precarie. Attualmente risulta in stato di abbandono e degrado, e necessita di rilevanti interventi di ristrutturazione.</p> <p>Gli impianti esistenti (climatizzazione, igienico-sanitario ed elettrico), presenti su tutti e tre i livelli, non sono risultati verificabili al momento del sopralluogo e si presume necessitino di un completo rifacimento.</p> <p>Si rilevano segni di infiltrazione nel solaio di copertura del piano primo, presumibilmente dovuti al degrado del manto impermeabilizzante sovrastante. Inoltre, nel locale seminterrato sono evidenti tracce di infiltrazioni da risalita capillare.</p> <p>All'interno dell'immobile sono presenti beni mobili in stato di abbandono, rifiuti vari — sia ingombranti che non ingombranti — e materiali di risulta derivanti da attività di costruzione e demolizione.</p> <p>L'unità immobiliare necessita preliminarmente di un'attività di pulizia, sgombero e conferimento dei rifiuti presenti, dell'allontanamento dei beni mobili abbandonati non più utilizzabili o non funzionali, e successivamente di un'importante opera di ristrutturazione, comprensiva di interventi di risanamento igienico-sanitario.</p>		
Descrizione:	L'unità oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare adibita a ristorante-pizzeria, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sviluppato su tre livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo, ubicato in via Tiepolo n. 24, nel Comune di Sinnai. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 4439, subalterno 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 172 mq, con rendita catastale pari a € 3.135,72.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16 di 16

