

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.317,70</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 21/05/2025, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Gioacchino Rossini 6, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-1°-2° (Coord. Geografiche: 40.582232, 9.003896)

## DESCRIZIONE

---

In data 27 Giugno 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ozieri nella del centro storico precisamente nella via Gioacchino Rossini nc.6. Quest 'ultimo si articola in un piano terra, un piano primo ed un piano secondo tutti collegati da un unico vano scala posto sul fronte nord in aderenza ad altra proprietà. Urbanisticamente si trova all'interno del centro storico o centro matrice, è meglio identificato nel puc di Ozieri come zona A. L'ingresso è dal n.6 della predetta via pubblica lato dx per chi la percorre in senso discendente. Nelle vicinanze gli unici parcheggi fruibili sono quelli disposti ai lati delle vie che essendo del centro storico sono piuttosto strette e difficili da percorrere. Sono comunque presenti i sottoservizi principali, nelle immediate vicinanze risulta qualche attività commerciale di vicinato.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Gioacchino Rossini 6, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-1°-2°

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

foglio 68 particella 1618 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella 1621 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella 1626 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,65 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,79 m	Terra- Primo
vano scala	8,28 mq	11,54 mq	0,50	5,77 mq	2,79 m	Terra- primo-secondo
Lastrico	42,46 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,27 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1999 al 14/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 68, Part. 1619, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 253,06 Piano T-1



Dal 14/01/2004 al 29/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 68, Part. 1619, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 469,98 Piano T-1-2
Dal 29/06/2004 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 68, Part. 1619, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 469,98 Piano T-1-2

I titolari attuali riportati nell'ultimo dato corrispondono a quelli reali.

Le ultime due trascrizioni contro a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono state registrate con un CF diverso da quello citato negli altri atti precedenti. La sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene altresì generalizzata all'anagrafe tributaria con il seguente CF.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	68	1619	8		A3	2	6,5	100 mq	469,98 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
68	1620			U	ente urbano						
68	1622			U	ente urbano						

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si è riscontrato dalla certificazione agli atti (visure) che nella mappa NCT (terreni), in fabbricato risulta identificato col mappale 1620-1622; questi risultano essere identificati come ente urbano. Per quanto riguarda la mappa NCEU (urbano), il fabbricato risulta identificato con il mappale 1619 al foglio 68 subalterno 8. Rispetto alla planimetria catastale NCEU è presente al piano terra una difformità che riguarda lo spostamento di tramezzature e/o murature leggere al piano terra precisamente nel vano identificato come cucina. Le altezze interne all'intradosso dei solai corrispondono a quelle indicate nelle planimetrie agli atti NCEU.

## STATO CONSERVATIVO

All'interno dell'immobile oggetto di esecuzione sono stati riscontrati molteplici elementi degradanti riconducibili ad una mancanza di manutenzione nel tempo che compromettono in parte la funzionalità oltre l'aspetto estetico del bene.

In particolare si evidenziano copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o terrazzo a copertura dell'immobile.

Tali infiltrazioni sono originate dalla carenza di manutenzione nell'impermeabilizzazione della copertura piana.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'immobile oggetto di pignoramento, in particolare sul terrazzo di copertura al piano secondo, risulta visibile sulla muratura un vecchio passaggio ormai in disuso ma dotato di inferriata a confine con altra proprietà in aderenza identificata con la particella mapp.le 1621.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato lungo la via Gioacchino Rossini al n.c.6, alla quale si accede dalla soprastante Via Monte Acuto e dalla Via Roma. Dal punto di vista urbanistico, in riferimento al PUC vigente del comune di Ozieri, l'immobile è ubicato nella Zona A indicante il centro matrice. Il sopraccitato corpo di fabbrica risulta essere esposto per una sola facciata ad Ovest, gli altri tre lati appaiono in aderenza con altre unità immobiliari. L'edificio presenta una tipologia costruttiva tradizionale di tipo massivo, con murature portanti in blocchi di calcarenite. Si ritiene, in assenza di indagini dirette, che tali strutture siano impostate direttamente su roccia affiorante, data la conformazione geologica dell'area. Si accede alla porta d'ingresso tramite un gradino a salire alto circa 20 cm con soprastante soglia in marmo dalle tonalità chiare; lo stesso precede la prima rampa componente il vano scala che conduce al piano terra/rialzato. La pavimentazione del suddetto piano, è costituita da mattonelle in cotto 40 x 40 cm, che si differenziano dal rivestimento delle rampe di scale che risultano essere anch'essere in marmo chiaro. L'altezza interna misurata all'intradosso del piano terra risulta di 2,70m. E' presente un bagno all'interno del quale si individuano per quanto riguarda i sanitari: vasca da bagno, lavabo, bidet, vaso. L'intero bagno appare rivestito da placcaggio per un'altezza media di 1,90m. Tramite corridoio è possibile accedere alla zona soggiorno comunicante con la cucina. In quest'ultima insiste un angolo cottura in muratura, sormontato da rivestimento in piastrelle di ceramica 10 x 10 cm. Tutte le pareti e le volte del piano terra appaiono intonacate a civile e tinteggiate. Gli infissi sono in legno massello con vetro singolo sottile ed avvolgibili in pvc a protezione. Soprastante ogni infisso è presente il cassetto che accoglie l'avvolgibile; anch'esso risulta in legno. Tutte le porte presenti al piano terra appaiono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso in legno massello. Si arriva al piano superiore dal vano scala precedentemente citato. Si rileva una differenza tra le pavimentazioni del piano terra e quelle del piano primo. Al piano terra, la



pavimentazione attuale risulta realizzata in cotto ed è stata probabilmente sovrapposta alla pavimentazione preesistente. Al piano primo è visibile la pavimentazione originaria, in mattonelle di graniglia, presumibilmente contemporanea all'epoca di costruzione dell'immobile, che non risulta essere stata sostituita o ricoperta, l'altezza interna all'intradosso è pari a mt=2,87m). Gli infissi, i cassettoni e le porte che caratterizzano il piano primo, risultano essere della stessa tipologia citata riguardo il piano terra così come le pareti e le volte risultano intonacate a civile e tinteggiate. Sempre in riferimento al primo piano sono presenti tre vani distinti più il servizio con all'interno i seguenti pezzi sanitari: lavabo, vaso e vasca da bagno. Le pareti perimetrali di quest'ultimo risultano rivestite da placcaggio per un'altezza di circa 1,80 m. Tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare a destinazione abitativa risultano sotto traccia e funzionanti con esclusione di quello idrico presente nel servizio del piano primo. Proseguendo lungo il vano scala si accede al piano del lastrico solare, configurato come terrazzo a livello praticabile. Nello sviluppo del vano scala, dal piano terra fino al piano del lastrico, è presente una ringhiera in ferro di altezza pari a circa 1 m, installata sul lato interno della rampa. La superficie del lastrico risulta pavimentata con mattonelle di formato 20 x 20 cm, al di sopra delle quali è stata applicata uno strato di guaina bituminosa disposta a protezione. Quest'ultima attualmente risulta in pessimo stato di conservazione per la vetustà; in diversi punti risulta deteriorata o completamente assente perché distaccata, lasciando esposta la sottostante pavimentazione. Il lastrico risulta perimetrato da un parapetto in muratura di altezza pari a circa 90 cm, sormontato sul fronte strada da una copertina in cemento dello spessore di circa 4 cm, che funge da elemento di finitura e protezione.

Sul medesimo lastrico sbocca la canna fumaria di una vecchia e preesistente stufa a legna. Inoltre, sul lato sinistro rispetto allo sbarco del vano scala, è presente una finestra appartenente a un'unità immobiliare distinta con altra particella, la quale riceve luce e aria proprio da questo lastrico. L'intero immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. Sono evidenti diffuse macchie di umidità con presenza di muffe sulle pareti e sulle volte, efflorescenze saline sull'intonaco, nonché tracce continue di infiltrazioni di umidità ascendente e/o laterale. Si rilevano inoltre fessurazioni e crepe sull'intonaco in più punti, indicativi di un generale degrado delle finiture murarie interne.

L'immobile presenta un'unica facciata esterna prospiciente via Gioacchino Rossini, in quanto le restanti porzioni perimetrali risultano in aderenza con fabbricati confinanti.

La facciata è completamente intonacata e tinteggiata, ma si presenta in cattivo stato di manutenzione, con evidenti segni di degrado superficiale, distacchi e alterazioni cromatiche.

Nella parte bassa, a partire dal filo di roccia affiorante dal terreno, si sviluppa una sorta di zoccolatura basale, realizzata con intonaco a "a spruzzo". Tale finitura si differenzia visivamente e matericamente dalla restante porzione della facciata, che risulta rifinita con intonaco civile liscio per un'altezza totale di circa 8,30 m (fino alla copertina in cemento soprastante il parapetto del lastrico solare).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori, nello specifico trattasi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Luogo di Nascita:  
Data di Nascita:

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/06/2004 al	**** Omissis ****	ROGITO NOTARILE



09/07/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CASTELLI EUGENIO	30/06/2004	123894/27587	27587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	30/06/2004	12191	8972
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Sassari	09/07/2004				
Dal 30/06/2004 al 09/07/2004	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CASTELLI EUGENIO	30/06/2004	123895/27588	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pubblico ufficiale	30/06/2004	12192	1777
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	09/07/2004				
Dal 09/07/2004 al 09/07/2004	**** Omissis ****	<b>TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CASTELLI EUGENIO	30/06/2004	123895/27588	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pubblico ufficiale	09/07/2004	12193	8973
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	09/07/2004				
Dal 09/07/2004 al 12/01/2010	**** Omissis ****	<b>TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore Banco di Sardegna spa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIALE GIUDIZIARIO	12/01/2010	1077/2009	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Uffico del Registro	10/12/2009	703	580		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMM.RI	12/01/2010		
Dal 12/01/2010 al 19/04/2022	**** Omissis ****	<b>TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di 4 mori Sardegna srl</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SASSARI	21/03/2022	646/2022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di SS	19/04/2022	5988	4475
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di SS	19/04/2022		
Dal 19/04/2022 al 02/05/2024	**** Omissis ****	<b>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di Banco di Sardegna spa</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTELLI EUGENIO	02/05/2024	123895/27588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pubblico ufficiale	02/05/2024	7241	632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMM.RI	02/05/2024		
Dal 02/05/2024 al 29/11/2024	**** Omissis ****	<b>TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO	29/11/2024	3411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pubblico ufficiale	29/11/2024	19696	15710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			29/11/2024		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

Le ultime due trascrizioni contro a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono state registrate con un CF diverso da quello citato negli altri atti precedenti. La sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene altresì generalizzata all'anagrafe tributaria con il seguente CF

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In assenza di piano attuativo, valgono le seguenti norme tecniche specifiche in riferimento al fabbricato oggetto di esproprio:

a) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino anche opere interne di unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni specifiche di zona. b) I materiali di facciata e gli elementi tradizionali dell'epoca, strutturali o decorativi quali coperture, cornicioni, altane, ringhiere, infissi, vetrine, chiusure esterne, archi, travature, volte, tipi di muratura devono essere mantenuti, ripristinati e realizzati in omogeneità con quelli caratteristici della zona. c) Le tinteggiature devono essere autorizzate dal Sindaco, previa campionatura, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale. Devono essere intonate alla tipologia di zona, rispettate le caratteristiche dell'isolato e delle preesistenze ambientali. I materiali di copertura devono essere quelli tradizionali, con l'esclusione delle lastre in fibrocemento. Gli infissi esterni non potranno essere realizzati in profilati di alluminio anodizzato e colore alluminio, bronzo od oro. Sono ammessi quelli in profilato di alluminio elettroverniciato di qualsiasi colore. d) Deve essere mantenuta l'altezza preesistente del fabbricato. Le sporgenze, di qualsiasi genere, dei fabbricati costruiti a filo strada, devono avere un'altezza, misurata dal piano stradale, non inferiore a m. 4.50. (1) vedi nota a margine delle norme di attuazione approvata con delibera di C.C. n.69 del 27.12.2002 su interpretazione autentica del presente comma. e) Per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni è consentita la copertura a tetto dei terrazzi esistenti, con esclusione dei fabbricati che hanno rilevante carattere storico artistico o particolare pregio ambientale indicati nella cartografia. Non è consentita: f) la realizzazione di volumi, di "altane" e di "suttee" nei fabbricati esistenti; g) la demolizione dei fabbricati esistenti. L'Amministrazione comunale impartirà caso per caso le particolari prescrizioni costruttive di cui al punto 10 dell'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, salva la facoltà di predisporre un quadro di riferimento per settori o per l'intera zona.

Con riferimento all'area sulla quale insiste il fabbricato identificato al NCEU al foglio 68 mappale 1619 sub 8 si attesta quanto segue:

• ricade interamente in zona A - Agglomerati con carattere storico, artistico o di pregio ambientale, disciplinati dall' art. 2.3 delle N.T.A. Del P.U.C. vedasi piano particolareggiato con scheda apposita dedicata al fabbricato (100.0%)

• ricade interamente in zona Hg2 - Aree a pericolosità da frana media, disciplinata dal l' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)

• ricade interamente in zona Rg2 - Area a rischio geologico medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)

• ricade interamente in zona Centri di antica e prima formazione (rev) - Elementi appartenenti alle tipologie di paesaggio antropico ai sensi dell'ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65 e 66 delle N.T.A. del P.P.R (100.0%)



•ricade interamente in zona Hg\_2 - Area di pericolosità media da frana, disciplinata dagli artt. 8 comma 2 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)

E' soggetta alle prescrizioni delle aree sotto tutela del PAI Sardegna giacchè sotto vincolo idrogeologico art.8.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale al 1954-1955 antecedente il 1967, lo stesso è ubicato nel piano particolareggiato dello strumento urbanistico puc approvato e vigente di Ozieri come zona A.  
E' parte integrante del piano particolareggiato con apposita scheda specifica di riferimento che si allega.

Si allega inoltre dichiarazione resa dagli uffici competenti del comune di Ozieri che attesta l'assenza di documentazione pregressa riferita al fabbricato in oggetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Gioacchino Rossini 6, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-1°-2°

In data 27 Giugno 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ozieri nella del centro storico precisamente nella via Gioacchino Rossini nc.6. Quest 'ultimo si articola in un piano terra, un piano primo ed un piano secondo tutti collegati da un unico vano scala posto sul fronte nord in aderenza ad altra proprietà. Urbanisticamente si trova all'interno del centro storico o centro matrice, è meglio identificato nel puc di Ozieri come zona A. L'ingresso è dal n.6 della predetta via pubblica lato dx per chi la percorre in senso discendente. Nelle vicinanze gli unici parcheggi fruibili sono quelli disposti ai lati delle vie che essendo del centro storico sono piuttosto strette e difficili da percorrere. Sono comunque presenti i sottoservizi principali, nelle immediate vicinanze risulta qualche attività commerciale di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1619, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1620, Zc. U, Qualità ente urbano - Fg. 68, Part. 1622, Zc. U, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 100.529,50

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 1954-1955 oggetto di valutazione e detratta una percentuale di vetustà per uso oltre alla carente manutenzione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciali acquisiti sul posto in base al metodo sintetico-comparativo, comparando anche con valori medi a mq lordo pubblicati sul sito dell'agenzia delle entrate e su quello del bollettino immobiliare.

Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche riferite alla casistica immediatamente vicino a quella accertata nel sito.



Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore medio tra piano T ed il piano primo con annesso terrazzo al piano secondo la somma di €850,00 dicendosi ottocento 50/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro annesso all'unità immobiliare con destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per vetustà, superamento tecnico degli impianti e stato di conservazione e manutenzione generale quantificato nel 30%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Gioacchino Rossini 6, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-1°-2°	118,27 mq	850,00 €/mq	€ 100.529,50	100,00%	€ 100.529,50
Valore di stima:					€ 100.529,50

Valore di stima: € 100.529,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Variazione mercato	10,00	%

**Valore finale di stima: € 60.317,70**

Dal valore unitario attribuito considerato lo stato di manutenzione generale dell'immobile, gli impianti, in particolare lo stato della copertura che provoca copiose infiltrazioni agli ambienti sottostanti si applicherà una svalutazione del 30%, oltre ad una variazione di mercato del 10%.

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.



Sassari, li 02/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pinna Giovanni Battista



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Gioacchino Rossini 6, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-1°-2°

In data 27 Giugno 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ozieri nella del centro storico precisamente nella via Gioacchino Rossini nc.6. Quest 'ultimo si articola in un piano terra, un piano primo ed un piano secondo tutti collegati da un unico vano scala posto sul fronte nord in aderenza ad altra proprietà. Urbanisticamente si trova all'interno del centro storico o centro matrice, è meglio identificato nel puc di Ozieri come zona A. L'ingresso è dal n.6 della predetta via pubblica lato dx per chi la percorre in senso discendente. Nelle vicinanze gli unici parcheggi fruibili sono quelli disposti ai lati delle vie che essendo del centro storico sono piuttosto strette e difficili da percorrere. Sono comunque presenti i sottoservizi principali, nelle immediate vicinanze risulta qualche attività commerciale di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1619, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1620, Zc. U, Qualità ente urbano - Fg. 68, Part. 1622, Zc. U, Qualità ente urbano

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

Destinazione urbanistica: In assenza di piano attuativo, valgono le seguenti norme tecniche specifiche in riferimento al fabbricato oggetto di esproprio: a) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino anche opere interne di unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni specifiche di zona. b) I materiali di facciata e gli elementi tradizionali dell'epoca, strutturali o decorativi quali coperture, cornicioni, altane, ringhiere, infissi, vetrine, chiusure esterne, archi, travature, volte, tipi di muratura devono essere mantenuti, ripristinati e realizzati in omogeneità con quelli caratteristici della zona. c) Le tinteggiature devono essere autorizzate dal Sindaco, previa campionatura, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale. Devono essere intonate alla tipologia di zona, rispettate le caratteristiche dell'isolato e delle preesistenze ambientali. I materiali di copertura devono essere quelli tradizionali, con l'esclusione delle lastre in fibrocemento. Gli infissi esterni non potranno essere realizzati in profilati di alluminio anodizzato e colore alluminio, bronzo od oro. Sono ammessi quelli in profilato di alluminio elettroverniciato di qualsiasi colore. d) Deve essere mantenuta l'altezza preesistente del fabbricato. Le sporgenze, di qualsiasi genere, dei fabbricati costruiti a filo strada, devono avere un'altezza, misurata dal piano stradale, non inferiore a m. 4.50. (1) vedi nota a margine delle norme di attuazione approvata con delibera di C.C. n.69 del 27.12.2002 su interpretazione autentica del presente comma. e) Per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni è consentita la copertura a tetto dei terrazzi esistenti, con esclusione dei fabbricati che hanno rilevante carattere storico artistico o particolare pregio ambientale indicati nella cartografia. Non è consentita: f) la realizzazione di volumi, di "altane" e di "suttee" nei fabbricati esistenti; g) la demolizione dei fabbricati esistenti. L'Amministrazione comunale impartirà caso per caso le particolari prescrizioni costruttive di cui al punto 10 dell'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, salva la facoltà di predisporre un quadro di riferimento per settori o per l'intera zona. Con riferimento all'area sulla quale insiste il fabbricato identificato al NCEU al foglio 68 mappale 1619 sub 8 si attesta quanto segue: •ricade interamente in zona A - Agglomerati con carattere storico, artistico o di pregio ambientale, disciplinati dall' art. 2.3 delle N.T.A. Del P.U.C. vedasi piano particolareggiato con scheda apposita dedicata al fabbricato (100.0%) •ricade interamente in zona Hg2 - Aree a pericolosità da frana media, disciplinata dal l' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%) •ricade interamente in zona Rg2 - Area a rischio geologico medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (100.0%) •ricade interamente in zona Centri di antica e prima formazione (rev) - Elementi appartenenti alle tipologie di paesaggio antropico ai sensi dell'ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65 e 66 delle N.T.A. del P.P.R



(100.0%) •ricade interamente in zona Hg 2 - Area di pericolosità media da frana, disciplinata dagli artt. 8 comma 2 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%) E' soggetta alle prescrizioni delle aree sotto tutela del PAI Sardegna giacchè sotto vincolo idrogeologico art.8.

**Prezzo base d'asta: € 60.317,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.317,70**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ozieri (SS) - Via Gioacchino Rossini 6, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1619, Sub. 8, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1620, Zc. U, Qualità ente urbano - Fg. 68, Part. 1622, Zc. U, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	118,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'interno dell'immobile oggetto di esecuzione sono stati riscontrati molteplici elementi degradanti riconducibili ad una mancanza di manutenzione nel tempo che compromettono in parte la funzionalità oltre l'aspetto estetico del bene. In particolare si evidenziano copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o terrazzo a copertura dell'immobile. Tali infiltrazioni sono originate dalla carenza di manutenzione nell'impermeabilizzazione della copertura piana.		
<b>Descrizione:</b>	In data 27 Giugno 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto ctu si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per gli accertamenti di rito. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Ozieri nella del centro storico precisamente nella via Gioacchino Rossini n.6. Quest 'ultimo si articola in un piano terra, un piano primo ed un piano secondo tutti collegati da un unico vano scala posto sul fronte nord in aderenza ad altra proprietà. Urbanisticamente si trova all'interno del centro storico o centro matrice, è meglio identificato nel puc di Ozieri come zona A. L'ingresso è dal n.6 della predetta via pubblica lato dx per chi la percorre in senso discendente. Nelle vicinanze gli unici parcheggi fruibili sono quelli disposti ai lati delle vie che essendo del centro storico sono piuttosto strette e difficili da percorrere. Sono comunque presenti i sottoservizi principali, nelle immediate vicinanze risulta qualche attività commerciale di vicinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da uno dei debitori, nello specifico trattasi di **** Omissis **** Luogo di Nascita: Data di Nascita:		

