

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.
promossa da

4MORI SARDEGNA S.R.L.

Codice fiscale: 04946080266

Partita IVA: 04946080266

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Nato il [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 24/12/2025, il sottoscritto Arch. ██████████, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/01/2026 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 Salis Solinas 13, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico di Ozieri, con accesso da via Salis Solinas, da cui si presenta come piano terra rialzato, e affaccio su via Ricasoli, dove risulta invece un secondo piano.

I due livelli stradali sono collegati da una scalinata posta su un lato dell'edificio, mentre sull'altro lato l'immobile è in aderenza ad un fabbricato confinante.

Dal portone d'ingresso condominiale si accede, tramite una rampa di scale, al pianerottolo che conduce all'appartamento. L'unità immobiliare è composta da tre vani di ampia metratura, oltre a ingresso, disimpegno e bagno.

La zona è caratterizzata da traffico limitato ed è difficilmente accessibile con autovetture, a causa della ridotta larghezza delle strade.

La palazzina si presenta in condizioni non ottimali, richiede interventi di manutenzione ed è priva di ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/02/2026.

Custode delle chiavi: IVG

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 Salis Solinas 13, piano 2



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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina, su un lato corto, con il mappale 1558 e, sull'altro lato, con la scalinata di via Salis Solinas. Presenta inoltre affaccio sia su via Salis Solinas sia su via Ricasoli. Una delle stanze confina infine con il mappale 1560.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,55 mq	103,60 mq	1	103,60 mq	3,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				103,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/03/1998	[REDACTED] Terrosunata a OZIERI (SS) il	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5 Categoria A3



	07/04/1891	Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,43 Piano 2-3
Dal 01/01/1992 al 13/04/2001	████████████████████ il 16/05/1950; ██████████ ██████████/05/1947; 1947 ██████████ 1) Proprieta' 1/4 fino al 13/04/2001 3; ██████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 490.000,00 Piano 2-3
Dal 23/03/1998 al 01/01/1992	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,43 Piano 2-3
Dal 13/04/2001 al 08/02/2012	████████████████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 490.000,00 Piano 2-3
Dal 08/02/2012 al 09/11/2015	████████████████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano 2

La rendita di 490000 è espressa in Lire.

Si precisa che dal 09/11/2015 è stata inserita in visura la Superficie Catastale e che i dati corrispondono alla sezione "DATI CATASTALI"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1559	5		A4	U	4 vani	104 mq	227,24 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Nella planimetria catastale, depositata in sede della E.I. 172/2011, non viene rappresentata una delle finestre della camera da letto.

Tale situazione è sanabile a seguito di presentazione DOCFA per "Esatta rappresentazione grafica", pagamento dei diritti tributari di 70€ e parcella del tecnico, che si aggira tra le 300 e le 500 euro.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato di totale abbandono.

Una stanza, posta sulla destra rispetto all'ingresso, non risulta accessibile in quanto completamente ingombra di sacchi di rifiuti che ne impediscono l'utilizzo. Negli altri vani sono presenti arredi in stato di degrado avanzato, in parte distrutti e abbandonati.

L'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione integrale; in particolare si rendono necessari il rifacimento degli intonaci, il trattamento dei ferri delle armature, la completa ristrutturazione del bagno, nonché il rifacimento degli impianti idrico ed elettrico e la sostituzione degli infissi interni ed esterni.

Quanto sopra descritto risulta documentato dal materiale fotografico allegato.

Nel corso del sopralluogo è inoltre emerso che i proprietari dell'unità immobiliare sottostante hanno presentato segnalazione in merito a fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dall'immobile oggetto di pignoramento.

PARTI COMUNI

Non risultano presenti parti comuni, ad eccezione del vano scala che consente l'accesso all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati al civile e tinteggiati con pittura, mentre le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di dimensione 15x15 cm. Il pavimento è realizzato in graniglia di marmo con tonalità varie. Gli infissi delle finestre, realizzati in legno, risultano completamente deteriorati e inutilizzabili.

Non è stato possibile valutare lo stato degli impianti idrico ed elettrico, in quanto gli stessi risultano staccati dalle relative forniture e non funzionanti.

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione estremamente precarie e richiede un intervento di ristrutturazione completo per il ripristino della funzionalità e della sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	13/04/2001	108711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	04/05/2001	7085	5153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a OLBIA il 04/05/2001
Reg. gen. 7086 - Reg. part. 795
Quota: 1/1
Importo: € 130.000.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Capitale: € 65.000.000,00
Spese: € 65.000.000,00



Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: CASTELLI EUGENIO
Data: 13/04/2001
N° repertorio: 108712

Note: Gli importo sono espressi in Lire £ ANNOTAZIONE presentata il 01/06/2015 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 455 Registro generale n. 5957 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 13/04/2021 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 649 Registro generale n. 5372 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a OLBIA il 13/04/2021
Reg. gen. 5372 - Reg. part. 649
Quota: 1/1
Importo: € 67.139,40
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Contr [REDACTED]

Capitale: € 33.569,70
Rogante: CASTELLI EUGENIO
Data: 13/04/2001
N° repertorio: 108712

Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di SASSARI Iscrizione Numero di registro particolare 795 del 04/05/2001 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C Richiedente 4MORI SARDEGNA S.R.L. Codice fiscale 049 460 80266 Indirizzo VIA V. ALFIERI, 1 - CONEGLIANO LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART.2850 - 2 COMMA COD. CIVILE. LA PRESENTE RINNOVAZIONE SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE.SI FA CONSTARE CHE: - IN DATA 7 GIUGNO 2018, IL BANCO DI SARDEGNA S.P.A. HA CEDUTO UN PACCHETTO DI CREDITI IN SOFFERENZA - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130/99 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE) E DELL'ART. 58 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DELL'ART. 1 SETTEMBRE 1993 (TESTO UNICO BANCARIO) - ALLA SOCIETA' 4MORI SARDEGNA S.R.L., CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), VIA V. ALFIERI N. 1, 31015 - PARTITA I.V.A.04946080266. LA NOTIZIA DI TALE CESSIONE E' STATA PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE, PARTE SECONDA, N. 68 DEL 14 GIUGNO 2018.SI PRECISA INFINE CHE AI SENSI DEI PREDETTI ARTT. 58 LEGGE 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 E 1 E 4 LEGGE 30/04/1999 N. 130, LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, "SENZA BISOGNO DI AL CUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE".

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a OLBIA il 04/05/2001
Reg. gen. 7087 - Reg. part. 5154
Quota: 1/1
A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Contro [REDACTED]

Note: SI PRECISA CHE [REDACTED]
[REDACTED] HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONE SARDEGNA 30.12.1985 N. 32 MODIFICATO DALL'ART. 4 DELLA L.R. N. 29 DEL 7.6.1989 A



SUA VOLTA MODIFICATO DALL'ART. 4 DELLA L.R. N. 6/1990. PERTANTO, SECONDO QUANTO RICHIESTO DA DETTA NORMA: A) SI E' IMPEGNATA AD ABITARE IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA L'ALLOGGIO REALIZZATO, RECUPERATO O ACQUISTATO PER UN PERIODO NON INFERIORE A CINQUE ANNI, PENA LA DECADENZA DAL FINANZIAMENTO; B) HA PRESO ATTO CHE LA LOCAZIONE O L'ALIENAZIONE DELL'ALLOGGIO NEI PRIMI CINQUE ANNI, QUANDO SUSSISTONO GRAVI E SOPRAVVENUTI MOTIVI, DEVE ESSERE AUTORIZZATA DALL'ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI DELLA REGIONE. Non risultano annotazioni trascritte a margine.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 10/06/2011

Reg. gen. 8852 - Reg. part. 5874

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contr

Note: ANNOTAZIONE presentata il 01/06/2015 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 454 Registro generale n. 5956 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 03/04/2025

Reg. gen. 5526 - Reg. part. 4354

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Ozieri e ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, in zona omogenea "A" (centro storico).

La suddetta zona risulta disciplinata da apposito Piano Particolareggiato del centro storico, che definisce in maniera puntuale le modalità di intervento sugli edifici esistenti, con particolare riferimento agli aspetti tipologici, architettonici e costruttivi.

Gli interventi edilizi ammessi sono pertanto quelli previsti dal Piano Particolareggiato e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, riconducibili a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei caratteri originari dell'immobile.

Ogni intervento dovrà essere conforme alle prescrizioni del suddetto Piano Particolareggiato, oltre che alla normativa edilizia vigente di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), e potrà essere subordinato al rilascio dei relativi titoli abilitativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 15/01/2026, prot. n. 1322, con documentazione trasmessa in data 16/02/2026, è emerso che l'appartamento oggetto di



pignoramento non risulta assistito da formale autorizzazione, concessione o licenza edilizia.

Dalla documentazione reperita si evince tuttavia che i piani superiori dell'edificio sono stati oggetto di regolare titolo edilizio, come di seguito indicato:

- Autorizzazione per sopraelevazione n. 9342 del 01/09/1955 (in allegato);
- Comunicazione di fine lavori relativa all'anno 1955;
- Certificato di abitabilità dei vani in sopraelevazione rilasciato in data 24/02/1961 (in allegato);
- Autorizzazione per la sostituzione dei pluviali rilasciata nell'anno 1993.

Dall'analisi delle planimetrie catastali storiche risulta inoltre che la palazzina originaria è stata realizzata in epoca antecedente al 1939.

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.

Si rileva altresì che in data 2012 l'immobile è stato oggetto di variazione catastale, la quale non risulta essere stata preventivamente comunicata al Comune di Ozieri. La planimetria catastale attuale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani e le superfici, ad eccezione della mancata rappresentazione di una finestra presente in una camera da letto. Tuttavia, la stessa configurazione risulta difforme rispetto allo stato edilizio autorizzato e la planimetria catastale di variazione non può essere considerata indicativa dello stato legittimo dell'unità immobiliare.

Si richiama l'art. 9-bis, commi 1-bis e 1-ter, del D.P.R. 380/2001, il quale stabilisce che, per gli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire un titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti (quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altri atti pubblici o privati di comprovata provenienza).

Alla luce di quanto sopra esposto, lo stato legittimo dell'immobile è da individuarsi nella consistenza edilizia rappresentata nel primo impianto catastale, che si allega alla presente.

Si rileva inoltre che nella planimetria catastale di impianto non sono rappresentate le finestre su via Salis Solinas.

In relazione alle difformità riscontrate, le stesse risultano potenzialmente sanabili ai sensi dell'art. 9, comma 7, della L.R. n. 11/2017 e dell'art. 15, comma 7, della L.R. n. 23/1985, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e al D.P.R. n. 31/2017, trattandosi di interventi riconducibili all'edilizia libera eseguiti in assenza della preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

Ai fini della regolarizzazione, si rende necessario procedere mediante presentazione di idonea pratica edilizia



in sanatoria, subordinata al pagamento della sanzione amministrativa pari a € 500,00.

A tale importo dovranno aggiungersi gli oneri professionali per la redazione e presentazione della pratica, stimati indicativamente in circa € 1.500,00.

In alternativa, resta possibile procedere al ripristino dello stato dei luoghi, con eliminazione delle difformità riscontrate.

Successivamente si potrà presentare richiesta per il rilascio dell'agibilità, non reperita, per la quale sono previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.500,00 €

Si precisa che, in relazione alla presentazione di eventuale pratica di sanatoria, la Soprintendenza potrebbe sollevare dubbi sulla legittimità delle finestre su via Salis Solinas e, in assenza di idonea documentazione fotografica storica comprovante la loro esistenza originaria, potrebbe richiederne la chiusura in quanto considerate "non originali".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta nominato un amministratore di condominio. Si precisa che un proprietario dell'unità immobiliare sovrastante ha evidenziato la necessità di procedere al rifacimento di alcune parti comuni dell'edificio, tra cui il tetto e la facciata.

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** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 13, piano 2
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico di Ozieri, con accesso da via Salis



Solinas, da cui si presenta come piano terra rialzato, e affaccio su via Ricasoli, dove risulta invece un secondo piano. I due livelli stradali sono collegati da una scalinata posta su un lato dell'edificio, mentre sull'altro lato l'immobile è in aderenza ad un fabbricato confinante. Dal portone d'ingresso condominiale si accede, tramite una rampa di scale, al pianerottolo che conduce all'appartamento. L'unità immobiliare è composta da tre vani di ampia metratura, oltre a ingresso, disimpegno e bagno. La zona è caratterizzata da traffico limitato ed è difficilmente accessibile con autovetture, a causa della ridotta larghezza delle strade. La palazzina si presenta in condizioni non ottimali, richiede interventi di manutenzione ed è priva di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 35.224,00

Per arrivare all'importo stabilito di 340,00 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a 460,00 €/mq.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 0,44 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$$V = 103,60 * 460,00 \text{ €/mq} * 0,44 = 20.968,64 \text{ €}$$

$$\text{valore unitario finale €/mq} = 202,40 \text{ €/mq}$$

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Ozieri, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO STORICO E RIONE S.LEONARDO) che, per le abitazioni di tipo economico A/4, ha un valore compreso tra 480 €/mq e 720 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K \text{ Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0,50

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,40

Nel caso in esame si avrà quindi: K1=0,50 K2=0,40 K=0,43 C=0,952 Valore normale unitario OMI = 583,20 € Coefficiente riduttivo OMI = 0,952 Valor corretto OMI = 555,21 €

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a (480 + 720)/2 = 600 €/mq e facendo sempre riferimento alla formula Valore di mercato

(V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)



Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a $V = 103,60 \text{ mq} * 600,00 \text{ €/mq} * 0,44 = 27.350,40 \text{ €}$
 valore unitario finale €/mq = 264 €/mq

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 340,53 €/mq che viene arrotondato a 340 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 13, piano 2	103,60 mq	340,00 €/mq	€ 35.224,00	100,00%	€ 35.224,00
				Valore di stima:	€ 35.224,00

Valore di stima: € 35.224,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Ristrutturazione	40,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2.634,00	€

Valore finale di stima: € 18.500,00

Per la completa sistemazione dell'immobile, si prevede l'esecuzione dei seguenti interventi:

- Rifacimento completo dell'impianto idrico e sanitario
- Rifacimento completo dell'impianto elettrico
- Rifacimento di intonaci e tinteggiature
- Sostituzione di infissi interni ed esterni
- Pulizia e sanificazione generale

Sulla base di un calcolo forfettario dei costi relativi agli interventi sopra elencati, si stima che l'importo complessivo dei lavori si aggiri intorno a € 70.000.

Considerando che il costo dei lavori supera quasi il doppio il valore attuale stimato dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento prudenziale pari al 40% sul valore di stima, per tener conto dell'elevato investimento necessario per la ristrutturazione completa, e dei rischi e dei tempi necessari per il recupero dell'immobile.



In tal modo, il valore corretto ai fini di una eventuale vendita, anche in sede d'asta, riflette in maniera realistica le condizioni dell'immobile e le spese necessarie per renderlo pienamente fruibile.

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.

Alghero, li 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 20 Altri allegati - foto
- ✓ N° 6 Altri allegati - IPOTECATASTALE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 13, piano 2

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico di Ozieri, con accesso da via Salis Solinas, da cui si presenta come piano terra rialzato, e affaccio su via Ricasoli, dove risulta invece un secondo piano. I due livelli stradali sono collegati da una scalinata posta su un lato dell'edificio, mentre sull'altro lato l'immobile è in aderenza ad un fabbricato confinante. Dal portone d'ingresso condominiale si accede, tramite una rampa di scale, al pianerottolo che conduce all'appartamento. L'unità immobiliare è composta da tre vani di ampia metratura, oltre a ingresso, disimpegno e bagno. La zona è caratterizzata da traffico limitato ed è difficilmente accessibile con autovetture, a causa della ridotta larghezza delle strade. La palazzina si presenta in condizioni non ottimali, richiede interventi di manutenzione ed è priva di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Ozieri e ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, in zona omogenea "A" (centro storico). La suddetta zona risulta disciplinata da apposito Piano Particolareggiato del centro storico, che definisce in maniera puntuale le modalità di intervento sugli edifici esistenti, con particolare riferimento agli aspetti tipologici, architettonici e costruttivi. Gli interventi edilizi ammessi sono pertanto quelli previsti dal Piano Particolareggiato e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, riconducibili a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei caratteri originari dell'immobile. Ogni intervento dovrà essere conforme alle prescrizioni del suddetto Piano Particolareggiato, oltre che alla normativa edilizia vigente di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), e potrà essere subordinato al rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Prezzo base d'asta: € 18.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Via Salis Solinas 13, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1559, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	103,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di totale abbandono. Una stanza, posta sulla destra rispetto all'ingresso, non risulta accessibile in quanto completamente ingombra di sacchi di rifiuti che ne impediscono l'utilizzo. Negli altri vani sono presenti arredi in stato di degrado avanzato, in parte distrutti e abbandonati. L'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione integrale; in particolare si rendono necessari il rifacimento degli intonaci, il trattamento dei ferri delle armature, la completa ristrutturazione del bagno, nonché il rifacimento degli impianti idrico ed elettrico e la sostituzione degli infissi interni ed esterni. Quanto sopra descritto risulta documentato dal materiale fotografico allegato. Nel corso del sopralluogo è inoltre emerso che i proprietari dell'unità immobiliare sottostante hanno presentato segnalazione in merito a fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dall'immobile oggetto di pignoramento.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro storico di Ozieri, con accesso da via Salis Solinas, da cui si presenta come piano terra rialzato, e affaccio su via Ricasoli, dove risulta invece un secondo piano. I due livelli stradali sono collegati da una scalinata posta su un lato dell'edificio, mentre sull'altro lato l'immobile è in aderenza ad un fabbricato confinante. Dal portone d'ingresso condominiale si accede, tramite una rampa di scale, al pianerottolo che conduce all'appartamento. L'unità immobiliare è composta da tre vani di ampia metratura, oltre a ingresso, disimpegno e bagno. La zona è caratterizzata da traffico limitato ed è difficilmente accessibile con autovetture, a causa della ridotta larghezza delle strade. La palazzina si presenta in condizioni non ottimali, richiede interventi di manutenzione ed è priva di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a OLBIA il 04/05/2001

Reg. gen. 7086 - Reg. part. 795

Quota: 1/1

Importo: € 130.000.000,00

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Capitale: € 65.000.000,00

Spese: € 65.000.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: CASTELLI EUGENIO

Data: 13/04/2001

N° repertorio: 108712

Note: Gli importo sono espressi in Lire £ ANNOTAZIONE presentata il 01/06/2015 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 455 Registro generale n. 5957 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 13/04/2021 Servizio di P.I. di SASSARI Registro particolare n. 649 Registro generale n. 5372 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 03/04/2025

Reg. gen. 5526 - Reg. part. 4354

Quota: 1/1

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contr

Formalità a carico della procedura

