TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biddau Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.606,30 19

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

INCARICO

All'udienza del 29/12/2025, il sottoscritto Geom. Biddau Leonardo, con studio in Via Oriani, 12 - 07100 - Sassari (SS), email leonardo.biddau@libero.it, PEC leonardo.biddau@geopec.it, Tel. 340 5902845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2026 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 Usini (SS) - Via Della Rinascita, 51, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento con retrostante cortile, sviluppato al piano terra e facente parte di una piccola palazzina di soli due piani ubicata in una zona semicentrale del Comune di Usini. Centro agricolo di origine medioevale del Sassarese, il paese è posizionato nella parte nord-occidentale della Sardegna, famoso come città del vino, tradizioni secolari e siti archeologici. Ubicato tra Logudoro e Nurra, circondato da colline coltivate a oliveti, vigneti e carciofi, Usini è un paese di oltre quattromila abitanti in constante crescita demografica, basato sull'agricoltura. Grazie alle produzioni è entrato nel novero delle città del vino: pregiato è il suo vermentino, premiato con riconoscimenti internazionali. Dista circa 6 Km dalla città Metropolitana di Sassari capoluogo di provincia e 25 Km da Alghero, centro turistico di rilevante importanza internazionale. Dista inoltre circa 5 Km dall'arteria principale Sassari Cagliari SS 131 e dalla Camionale Sassari Porto Torres.
La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognaria e l'illuminazione pubblica.

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 Usini (SS) - Via Della Rinascita, 51, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

il creditore procedente ha depositato in atti la Certificazione Notarile sostitutiva, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (ex Art. 567 secondo comma c.p.c. - Legge 03 Agosto n. 302), a firma del Notaio Avv. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare in esame, distinta con il sub 4, confina con altra unità immobiliare in aderenza distinta con il sub 2, con la via della Rinascita, con altra unità immobiliare in aderenza distinta al CT foglio 20 part 325.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,25 mq	110,45 mq	1	110,45 mq	2,77 m	Terra
Loggia	9,85 mq	10,37 mq	0,40	4,15 mq	3,65 m	Terra
Cortile	73,27 mq	78,78 mq	0,18	14,18 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**128,78 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**128,78 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel cortile sono presenti delle volumetrie realizzate in assenza di titolo edilizio, per le quali si dovrà procedere alla loro demolizione. Tale area viene considerata pertanto come area cortilizia nella sua interezza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **14/04/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 313, Sub. 1 Categoria A3

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

		Cl.1, Cons. 5 Rendita € 242,73 Piano T Graffato 314
Dal **14/04/1996** al **19/10/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 313, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 242,73 Piano T Graffato 314
Dal **19/10/1998** al **16/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 313, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 242,73 Piano T Graffato 314
Dal **16/05/2001** al **13/03/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 313, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 284,05 Piano T Graffato 314
Dal **13/03/2012** al **12/04/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 754, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 284,05 Piano T
Dal **12/04/2012** al **06/03/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 754, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 284,05 Piano T
Dal **06/03/2018** al **27/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 754, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 284,05 Piano T

Sussiste piena corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità del bene

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

	20	754	4		A3	2	5	120 mq	284,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico il certificato notarile redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 29/04/2025, delle quali da parte del sottoscritto sono state eseguite le relative ispezioni ipotecarie.
Si rileva pertanto la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non presenti

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione. Tuttavia, la facciata della palazzina residenziale plurifamiliare necessita di alcuni interventi di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Il bene non risulta avere parti comuni con le altre unità del medesimo immobile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere in buono stato manutentivo, di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

Esposizione: Nord-est, con affaccio sul cortile a sud-ovest
Altezza interna utile: metri 2,77
Strutture verticali: Muratura portante in blocchi di cls, tramezzature in forati di laterizio.

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

Solaio: latero cemento, in buono stato di conservazione
Copertura: la palazzina residenziale presenta un tetto con orditura a falde.
Manto di copertura: l'intera superficie del tetto della palazzina è stata coperta con manto di tegole in laterizio.
Pareti esterne ed interne: Tutte le superficie delle pareti sia esterne che interne all'appartamento, così come quelle dell'intera palazzina residenziale sono state intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: Ceramica monocottura.
Infissi esterni ed interni: Il portone d'ingresso all'appartamento è in legno blindato. La porta finestra e le finestre sono in legno con vetrocamera gli oscuranti sono persiane in PVC.
Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti presenti (elettrico, idrico e termico) sono stati realizzati sottotraccia.
L'appartamento risulta riscaldato mediante termo camino a pellet, installato all'interno della muratura; l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria risulta essere invece una caldaia a gas con accumulatore.
Terreno esclusivo: il cortile retrostante la palazzina risulta essere una dipendenza esclusiva dell'immobile oggetto di procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. **** Omissis ****, autorizzato verbalmente dal fratello sig. **** Omissis ****, titolare della società in esecuzione. Tale immobile viene occupato come parte di abitazione primaria. Con provvedimento del 16/02/2026 il G.E. ha autorizzato l'occupazione fissando un canone mensile a favore dell'IVG custode del bene pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/05/2001** al **06/03/2018**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carrieri Cosimo	16/05/2001	32422	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di Sassari	21/05/2001	5829.1/2001	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/03/2018** al **24/02/2026**	**** Omissis ****	**Decreto di trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Sassari	06/03/2018	267	

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto Pi di Sassari	25/05/2018	4967.1/2018	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Sassari il 29/04/2025
  Reg. gen. 7082 - Reg. part. 5482
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata edificata la palazzina residenziale che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta urbanisticamente inserita nel PUC di Usini in zona "B" nella sottozona B2. Di seguito si riportano le principali definizioni:

ART.56 - SOTTOZONA B2
Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi bassi e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto dopo il 1960.

Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Rapporto massimo di copertura: Q = 0,70 mq/mq o pari all'esistente.
b) Altezza massima: mt. 9,50

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto disposto dal P.P.
d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8. Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.
f) Distanza minima dai confini:
le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.
g) Distacco tra edifici:
la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.
Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione.
Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili del 13/04/1967, per la costruzione di una nuova casa per abitazione;
Nulla Osta per esecuzione di lavori edili, pratica n°12 del 03/06/1969, per la sopraelevazione di casa per civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito delle verifiche documentali e del sopralluogo effettuato, è emerso che il fabbricato oggetto di esecuzione presenta diverse difformità edilizie rispetto allo stato legittimato, come di seguito dettagliatamente descritto.

1. Abusi edilizi insistenti sull'area cortilizia
Il primo abuso riguarda un incremento di volumetria realizzato all'interno dell'area cortilizia, dove sono stati edificati due locali accessori.
Tali manufatti risultano non conformi alla disciplina urbanistica vigente, in quanto, come chiaramente desumibile dal Piano Particolareggiato del Comune di Usini – Sottozona B2 – Tavola 4a, il perimetro del fabbricato originario, all'epoca privo dei suddetti ambienti, è espressamente indicato come "volume non ampliabile".
Alla luce di quanto sopra, non sussistono i presupposti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia di tali volumi, rendendosi pertanto necessaria la demolizione integrale dei due locali abusivi e il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.
Sempre con riferimento all'area cortilizia, è stata inoltre riscontrata la realizzazione di una copertura che interessa l'intera superficie del cortile, costituita da perlinato ligneo impermeabilizzato mediante guaina bituminosa. Tale intervento, nella configurazione attuale, non risulta conforme. Tuttavia, è possibile procedere alla regolarizzazione dell'opera mediante la rimozione esclusiva della pannellatura di copertura e della guaina impermeabilizzante, mantenendo invece la struttura portante sottostante in legno, costituita da travi e pilastri.
A seguito di tale intervento la struttura assumerebbe le caratteristiche di pergolato, rientrante tra le opere di finitura di spazi esterni riconducibili all'edilizia libera, come individuata dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

2. Abusi relativi al rapporto aeroilluminante dei locali
Il secondo abuso riguarda il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dall'art.5 del D.M. Sanità del 05/07/1975. Dalle verifiche effettuate è emerso che sia il locale cucina-pranzo, sia la camera con affaccio su Via della Rinascita, non rispettano il suddetto parametro.
Per quanto riguarda il locale cucina-pranzo, la difformità può essere sanata mediante un intervento di adeguamento dell'apertura della porta-finestra verso il cortile, prevedendone l'allargamento di 20 cm, così da garantire il rispetto del rapporto aeroilluminante prescritto.
Con riferimento alla camera, invece, l'intervento edilizio necessario per il ripristino del requisito aeroilluminante risulterebbe eccessivamente oneroso e tecnicamente invasivo. Pertanto, ai fini della regolarizzazione, si ritiene sufficiente procedere, in sede di presentazione della pratica SUAPE di sanatoria edilizia, al cambio di destinazione d'uso del locale da "camera" a "studio", funzione per la quale non è richiesto il rispetto del medesimo parametro.

3. Difformità nella distribuzione interna degli ambienti
Il terzo abuso è rappresentato da una difforme distribuzione delle tramezzature interne rispetto allo stato autorizzato. In particolare:
•è stato ampliato il locale bagno;
•è stata unificata la zona giorno mediante la rimozione del ripostiglio che originariamente separava gli ambienti.
Tali modifiche, non comportando alterazioni volumetriche né variazioni delle superfici utili complessive, risultano regolarizzabili mediante la presentazione di apposita pratica SUAPE di sanatoria edilizia, comprensiva dell'aggiornamento degli elaborati grafici.

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

4. Porta comunicante con proprietà adiacente
All'interno del locale cucina-pranzo è stata realizzata una porta interna comunicante con l'unità immobiliare adiacente, appartenente a diversa proprietà.
Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato oggetto di esecuzione viene di fatto utilizzato esclusivamente come zona giorno, mentre la zona notte è ubicata nell'immobile confinante, raggiungibile tramite il varco abusivamente realizzato.
Tale configurazione non risulta conforme sotto il profilo edilizio e funzionale. La regolarizzazione prevede pertanto la chiusura definitiva del varco, mediante la realizzazione di una muratura in blocchi di calcestruzzo dello spessore di 25 cm, così da ripristinare la separazione fisica e funzionale tra le due unità immobiliari e ricondurre il fabbricato allo stato conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Della Rinascita, 51, piano T
  Trattasi di un appartamento con retrostante cortile, sviluppato al piano terra e facente parte di una piccola palazzina di soli due piani ubicata in una zona semicentrale del Comune di Usini. Centro agricolo di origine medioevale del Sassarese, il paese è posizionato nella parte nord-occidentale della Sardegna, famoso come città del vino, tradizioni secolari e siti archeologici. Ubicato tra Logudoro e Nurra, circondato da colline coltivate a oliveti, vigneti e carciofi, Usini è un paese di oltre quattromila abitanti in constante crescita demografica, basato sull'agricoltura. Grazie alle produzioni è entrato nel novero delle città del vino: pregiato è il suo vermentino, premiato con riconoscimenti internazionali. Dista circa 6 Km dalla città Metropolitana di Sassari capoluogo di provincia e 25 Km da Alghero, centro turistico di rilevante importanza internazionale. Dista inoltre circa 5 Km dall'arteria principale Sassari Cagliari SS 131 e dalla Camionale Sassari Porto Torres. La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognaria e l'illuminazione pubblica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 754, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 120.409,30
  Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.
Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.
In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.
I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

Indagini indirette mercantili
==========
Nel centro urbano del Comune di Usini risultano offerte in vendita di numerosi appartamenti di caratteristiche simili al bene pignorato. Di seguito si riportano alcune offerte:

- Quadrilocale in Via Sotgia, 17 - Usini, sito al Piano 2° senza ascensore di complessivi mq. 117, composto da una zona giorno/cucina, due bagni, due camere e due terrazze. Trattasi di appartamento di nuova costruzione da rifinire.
Prezzo richiesto € 105.000 (897 €/m2)
Fonte: RE/MAX Corallo - annuncio vendita visionabile su www.idealista.it – Cod. annuncio 29521347.

- Attico in Via g Manno, 53 - Usini, sito al Piano 2° senza ascensore di complessivi mq. 132 composto da soggiorno e cucina, 3 letti, 2 bagni di cui uno padronale, 2 balconi e un'ampia terrazza, posto auto su cortile interno.
Prezzo richiesto € 140.000 (1.061 €/m2).
Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it – riferimento: 34567779

- Quadrilocale in Via Sotgia, 25, Usini - Appartamento situato al piano 1° senza ascensore, di complessivi mq. 100, composto da cucina, bagno, camera da letto singola, camera matrimoniale e due terrazzi ampi e coperti. Riscaldamento autonomo.
Prezzo richiesto € 110.000 (1100 €/m2).
Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it – Rif. annuncio 22536467

- Trilocale in vendita in Via sotgia, 25 - Appartamento situato al piano 2° senza ascensore, di complessivi mq. 100, composto da sala, cucina abitabile, camera da letto, cameretta, bagno, ampia terrazza scoperta, terrazza coperta e posto auto privato. Riscaldamento autonomo.
Prezzo richiesto € 105.000 (1050 €/m2).
Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it – Rif. annuncio 10263286

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al mq. sopra riportati
€(897+1.061+1.100+1.050)/4 = € 1.027,00 al metro quadro.

Indagini dirette strumentali
==========
Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 1° semestre 2025, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 750-1.050 euro/mq per le Abitazioni civili con stato di conservazione NORMALE (media € 900/mq).

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda gli appartamenti in stabili di qualità nella media di zona, segna rispettivamente valori unitari di 749 €/mq, 878 €/mq e 1.008 €/mq

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, del valore medio del Borsino Immobiliare e dalla media del valore degli immobili ad uso abitativo.
VALORE FINALE: € (900+878+1027) / 3 = € 935,00/mq

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DA DECURTARE
==========
Interventi edilizi:
• Rimozione del manto di copertura costituito da perlinato con sovrastante manto bituminoso:€ 500,00
• Demolizione delle pareti dei due depositi realizzati nell'area cortilizia: € 1.000,00
• Carico, trasporto ed oneri di discarica: € 800,00
• Chiusura porta di collegamento interna con unità immobiliare di altra proprietà, situata nella zona cucina-pranzo mediante muratura in blocchi di calcestruzzo spessore 25 cm: € 250,00
• Ripristino del rapporto aeroilluminante della zona cucina-pranzo mediante l'adeguamento dell'infisso di porta finestra portando la sua larghezza da 1,20 m ad 1,40 m. È compresa la rimozione, l'allargamento delle spallette di 10cm per parte e il riposizionamento di nuovo infisso con uno di pari caratteristiche: € 2.100,00

Sommano in totale€ 4.650,00*

Spese tecniche per l'adeguamento della planimetria catastale, che prevede le seguenti operazioni:
a. Spese catastali di estratto di mappa per aggiornamento €. 58,00
b. Spese di approvazione del Tipo mappale (PREGEO) €. 98,00
c. Spese aggiornamento pratica DOCFA €. 70,00
d. Onorario Professionale pratica PREGEO €. 800,00
e. Onorario Professionale pratica DOCFA€. 450,00

Sommano in totale€ 1.890,76*

Pratica di sanatoria edilizia per mancata SCIA, per le opere interne abusivamente realizzate consistenti nella ristrutturazione interna degli impianti, diversa distribuzione degli ambienti mediante lo spostamento delle tramezzature e la modifica delle aperture di finestre e/o porte finestre:

a. Progetto architettonico ed allegati € 1.800,00
b. Pratica SUAPE per l'ottenimento del titolo abilitativo € 600,00
c. Diritti di istruttoria SUAPE + bolli per la domanda e il rilascio del titolo € 100,00
d. Sanzione amministrativa per mancata SCIA € 500,00
e. Pratica di agibilità € 1.200,00
f. Certificazione di rispondenza impianto idrico ed elettrico € 1.000,00

Sommano in totale€ 6.263,00*

*Totale comprensivo di IVA e Cassa di Previdenza 5%

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

==========
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE = € (4.650,00 + 1.890,76 + 6.263) = € 12.803,76

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Usini (SS) - Via Della Rinascita, 51, piano T	128,78 mq	935,00 €/mq	€ 120.409,30	100,00%	€ 120.409,30
				Valore di stima:	€ 120.409,30

Valore di stima: € 120.409,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.803,00	€

Valore finale di stima: **€ 107.606,30**

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.
Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.
In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.
I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

Indagini indirette mercantili
==========
Nel centro urbano del Comune di Usini risultano offerte in vendita di numerosi appartamenti di caratteristiche simili al bene pignorato. Di seguito si riportano alcune offerte:

- Quadrilocale in Via Sotgia, 17 - Usini, sito al Piano 2° senza ascensore di complessivi mq. 117, composto da una zona giorno/cucina, due bagni, due camere e due terrazze. Trattasi di appartamento di nuova costruzione

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

da rifinire.
Prezzo richiesto € 105.000 (897 €/m2)
Fonte: RE/MAX Corallo - annuncio vendita visionabile su www.idealista.it – Cod. annuncio 29521347.

• Attico in Via g Manno, 53 - Usini, sito al Piano 2° senza ascensore di complessivi mq. 132 composto da soggiorno e cucina, 3 letti, 2 bagni di cui uno padronale, 2 balconi e un'ampia terrazza, posto auto su cortile interno.
Prezzo richiesto € 140.000 (1.061 €/m2).
Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it – riferimento: 34567779

• Quadrilocale in Via Sotgia, 25, Usini - Appartamento situato al piano 1° senza ascensore, di complessivi mq. 100, composto da cucina, bagno, camera da letto singola, camera matrimoniale e due terrazzi ampi e coperti. Riscaldamento autonomo.
Prezzo richiesto € 110.000 (1100 €/m2).
Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it – Rif. annuncio 22536467

• Trilocale in vendita in Via sotgia, 25 - Appartamento situato al piano 2° senza ascensore, di complessivi mq. 100, composto da sala, cucina abitabile, camera da letto, cameretta, bagno, ampia terrazza scoperta, terrazza coperta e posto auto privato. Riscaldamento autonomo.
Prezzo richiesto € 105.000 (1050 €/m2).
Fonte: Privato - annuncio di vendita visionabile su www.immobiliare.it – Rif. annuncio 10263286

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere congrua la media tra i valori al mq. sopra riportati €(897+1.061+1.100+1.050)/4 = € 1.027,00 al metro quadro.

Indagini dirette strumentali
==========
Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 1° semestre 2025, ultimo periodo rilevato, indica quotazioni unitarie comprese tra i 750-1.050 euro/mq per le Abitazioni civili con stato di conservazione NORMALE (media € 900/mq).
Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda gli appartamenti in stabili di qualità nella media di zona, segna rispettivamente valori unitari di 749 €/mq, 878 €/mq e 1.008 €/mq

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, del valore medio del Borsino Immobiliare e dalla media del valore degli immobili ad uso abitativo.
VALORE FINALE: € (900+878+1027) / 3 = € 935,00/mq

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DA DECURTARE
==========
Interventi edilizi:
• Rimozione del manto di copertura costituito da perlinato con sovrastante manto bituminoso:€ 500,00
• Demolizione delle pareti dei due depositi realizzati nell'area cortilizia: € 1.000,00
• Carico, trasporto ed oneri di discarica: € 800,00
• Chiusura porta di collegamento interna con unità immobiliare di altra proprietà, situata nella zona cucina-pranzo mediante muratura in blocchi di calcestruzzo spessore 25 cm: € 250,00
• Ripristino del rapporto aeroilluminante della zona cucina-pranzo mediante l'adeguamento dell'infisso di porta finestra portando la sua larghezza da 1,20 m ad 1,40 m. È compresa la rimozione, l'allargamento delle

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

spallette di 10cm per parte e il riposizionamento di nuovo infisso con uno di pari caratteristiche: € 2,100,00

_____

Sommano in totale€ 4.650,00*

Spese tecniche per l'adeguamento della planimetria catastale, che prevede le seguenti operazioni:
a.Spese catastali di estratto di mappa per aggiornamento €. 58,00
b.Spese di approvazione del Tipo mappale (PREGEO) €. 98,00
c.Spese aggiornamento pratica DOCFA €. 70,00
d.Onorario Professionale pratica PREGEO €. 800,00
e.Onorario Professionale pratica DOCFA€. 450,00

_____

Sommano in totale€ 1.890,76*

Pratica di sanatoria edilizia per mancata SCIA, per le opere interne abusivamente realizzate consistenti nella ristrutturazione interna degli impianti, diversa distribuzione degli ambienti mediante lo spostamento delle tramezzature e la modifica delle aperture di finestre e/o porte finestre:

a.Progetto architettonico ed allegati€ 1.800,00
b.Pratica SUAPE per l'ottenimento del titolo abilitativo€ 600,00
c.Diritti di istruttoria SUAPE + bolli per la domanda e il rilascio del titolo€ 100,00
d.Sanzione amministrativa per mancata SCIA€ 500,00
e.Pratica di agibilità€ 1.200,00
f.Certificazione di rispondenza impianto idrico ed elettrico€ 1.000,00

_____

Sommano in totale€ 6.263,00*

*Totale comprensivo di IVA e Cassa di Previdenza 5%

==========

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE = € (4.650,00 + 1.890,76 + 6.263) = € 12.803,76

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 30/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biddau Leonardo

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 24/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto Geoportale (Aggiornamento al 07/04/2026)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica degli interni (Aggiornamento al 10/02/2026)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Titoli abilitativi e allegati grafici (Aggiornamento al 07/04/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria dello stato attuale dei luoghi (Aggiornamento al 10/02/2026)

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Usini (SS) - Via Della Rinascita, 51, piano T
  Trattasi di un appartamento con retrostante cortile, sviluppato al piano terra e facente parte di una piccola palazzina di soli due piani ubicata in una zona semicentrale del Comune di Usini. Centro agricolo di origine medioevale del Sassarese, il paese è posizionato nella parte nord-occidentale della Sardegna, famoso come città del vino, tradizioni secolari e siti archeologici. Ubicato tra Logudoro e Nurra, circondato da colline coltivate a oliveti, vigneti e carciofi, Usini è un paese di oltre quattromila abitanti in constante crescita demografica, basato sull'agricoltura. Grazie alle produzioni è entrato nel novero delle città del vino: pregiato è il suo vermentino, premiato con riconoscimenti internazionali. Dista circa 6 Km dalla città Metropolitana di Sassari capoluogo di provincia e 25 Km da Alghero, centro turistico di rilevante importanza internazionale. Dista inoltre circa 5 Km dall'arteria principale Sassari Cagliari SS 131 e dalla Camionale Sassari Porto Torres. La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognaria e l'illuminazione pubblica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 754, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata edificata la palazzina residenziale che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta urbanisticamente inserita nel PUC di Usini in zona "B" nella sottozona B2. Di seguito si riportano le principali definizioni: ART.56 - SOTTOZONA B2 Questa sottozona rappresenta aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi bassi e dovute allo sviluppo edilizio realizzato soprattutto dopo il 1960. Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura: Q = 0,70 mq/mq o pari all'esistente. b) Altezza massima: mt. 9,50 c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto disposto dal P.P. d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8. Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U. f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00. g) Distacco tra edifici: la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate. Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile. h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione. Per edifici con altre destinazioni, si veda il precedente art. 34 delle presenti N.T.A. i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

Prezzo base d'asta: **€ 107.606,30**

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.606,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Usini (SS) - Via Della Rinascita, 51, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 754, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	128,78 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione. Tuttavia, la facciata della palazzina residenziale plurifamiliare necessita di alcuni interventi di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento con retrostante cortile, sviluppato al piano terra e facente parte di una piccola palazzina di soli due piani ubicata in una zona semicentrale del Comune di Usini. Centro agricolo di origine medioevale del Sassarese, il paese è posizionato nella parte nord-occidentale della Sardegna, famoso come città del vino, tradizioni secolari e siti archeologici. Ubicato tra Logudoro e Nurra, circondato da colline coltivate a oliveti, vigneti e carciofi, Usini è un paese di oltre quattromila abitanti in constante crescita demografica, basato sull'agricoltura. Grazie alle produzioni è entrato nel novero delle città del vino: pregiato è il suo vermentino, premiato con riconoscimenti internazionali. Dista circa 6 Km dalla città Metropolitana di Sassari capoluogo di provincia e 25 Km da Alghero, centro turistico di rilevante importanza internazionale. Dista inoltre circa 5 Km dall'arteria principale Sassari Cagliari SS 131 e dalla Camionale Sassari Porto Torres. La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognaria e l'illuminazione pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. **** Omissis ****, autorizzato verbalmente dal fratello sig. **** Omissis ****, titolare della società in esecuzione. Tale immobile viene occupato come parte di abitazione primaria. Con provvedimento del 16/02/2026 il G.E. ha autorizzato l'occupazione fissando un canone mensile a favore dell'IVG custode del bene pignorato.		

Firmato Da: BIDDAU LEONARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c24a615c91f2315