

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lavra Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2 .....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali .....	21
Patti .....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24



Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Stima / Formazione lotti .....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2018 del R.G.E. ....	34
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.403,40</b> .....	34
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.428,00</b> .....	35



## INCARICO

---

---

All'udienza del 02/10/2019, il sottoscritto Arch. Lavra Donatella, con studio in Via Mughina, 93 - 08100 - Nuoro (NU), email donatellalavra@hotmail.com, PEC arch.donatellalavra@pec.it, Tel. 338 3713677, Fax 0784 1944969, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione-terratetto ubicata a Oliena (NU) - vicolo Corراسi, traversa di via Mariano IV, piano PT-1-2 (Coord. Geografiche: 40.271661,9.405704)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Oliena (NU) - vicolo Corراسi, angolo via Mariano IV, piano Terra (Coord. Geografiche: 40.271603,9.405558)



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione-terratetto ubicata a Oliena (NU) - vicolo Corراسi, traversa di via Mariano IV, piano PT-1-2

## DESCRIZIONE

---

**Abitazione terratetto**, disposta su 3 livelli fuori terra, il piano terra adibito a locali di servizio e i due piani sopra ad abitazione, sita nel Comune di Oliena (NU) in vicolo Corراسi, traversa della principale via Mariano IV, distinta al NCEU al **Fg.58, mapp. 726 (ex 2999), sub 6, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 2, di vani 6,5, al piano T-1-2**, attuale residenza del proprietario, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero sul prospetto principale che si affaccia su vicolo Corراسi, con 2 terrazzi, unica parete finestrata per tutti e 3 i piani collegati da scala interna. L'intero fabbricato adibito ad abitazione principale del proprietario menzionato ha ingresso principale al civico n. 7, con locali deposito al PT e abitazione al P1 e P2, ha una superficie coperta totale di circa mq 90, la volumetria edificata è di circa mc 680, la struttura complessivamente si trova in un buono stato di conservazione, ad eccezione di evidenti infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura (sotto terrazza). La copertura è in parte piana con terrazza, e in parte a falda inclinata, le strutture verticali risultano in pietra e laterizi con finitura a calce e tinteggiatura. Non è previsto alcun posto auto.

L'immobile in oggetto, visto il vigente PUC, ricade nella zona urbanistica A - Centro Storico, isolato n. 39, unità edilizia n. 10 del Piano Particolareggiato del centro storico, vincoli del Centro Matrice PPR del Comune di Oliena. L'origine presunta del fabbricato è da collocarsi tra gli anni 40' e 50', unico procedimento edilizio presente in archivio risale al 27/05/1971 con "Licenza di Costruzione n. 56/1971" per sopraelevazione del corpo laterale, sopra il deposito attrezzi, dietro richiesta del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di sopralluogo, avvenuto in data 24/01/2020, l'intera proprietà si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione buona al P1, in parte carente al P2 e nei locali al PT. Risulta comunque raggiunta dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotata di collegamento alle utenze elettriche e idriche, è dotata di stufa a legna al P1 e di camino di tipo tradizionale al P2. La zona risulta essere il centro urbano del paese, a pochi passi dalla Piazza Berlinguer, Corso Vittorio Emanuele II e Piazza Moro del Comune di Oliena, zona tranquilla, ben collegata e dotata di servizi.

Il bene si trova ubicato nel Comune di Oliena che rientra a far parte della provincia di Nuoro, paese che sorge ai margini della Barbagia di Ollolai a 10 km da Nuoro, ai piedi del Monte Corراسi, a 339 metri sopra il livello del mare, paese di circa 7000 abitanti. Il territorio di Oliena è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, il Monte Corراسi, la cima più alta del Supramonte che si estende nei comuni di Dorgali, Orgosolo, Oliena, Baunei e Urzulei, sul versante est si trova una delle fonti carsiche più conosciute d'Europa, Su Gologone, la valle di Lanaitho e i villaggi archeologici, sugli aspri costoni della valle si trova il villaggio di Tiscali, il tutto di rilevante interesse naturalistico frequentato da turisti attratti dai suggestivi paesaggi interni dell'isola.

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Come risulta dalla relazione notarile in atti, non è stato reperito il titolo di proprietà in capo al de cuius, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genitore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dante causa dell'esecutato, con decorrenza dal 1957, (come riportato agli atti e nel Certificato Notarile allegato).

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie e planimetrie catastali aggiornate e con Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciatomi il 21/02/2020 dal Comune di Oliena), che si allegano.

## 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)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù dei seguenti titoli: come risulta dalla relazione notarile in atti, non è stato reperito il titolo di proprietà in capo al de cuius, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genitore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dante causa dell'esecutato (con decorrenza dal 1957).

Risulta in atti il suo decesso avvenuto in data 05/06/1999, la dichiarazione di successione trascritta il 30/09/2000 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (*trascrizione del 30/09/2000 - Reg. part. 7222, Reg. gen. 9262, rep. 55/827 del 02/11/1999 - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione*) e l'accettazione tacita dell'eredità, viene affermato agli atti, attraverso la concessione dell'ipoteca volontaria iscritta il 03/10/2003 sul bene oggetto della denuncia di successione e della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo (*iscrizione del 03/10/2003 - Reg. part. 1208, Reg. gen. 9409, rep. 3096 del 01/10/2003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo*). In tale sede il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava al Notaio e garantiva che "il bene era di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero e franco da ogni onere ecc". Ritiene il difensore che la denuncia di successione, la accettazione tacita dell'eredità con iscrizione ipotecaria volontaria avvenuta nel 2003 hanno fatto maturare il termine decennale d'acquisto a non domino. Detto acquisto mai è stato contestato da chicchessia con rivendiche o in altro modo (come riportato agli atti e nel Certificato Notarile allegato).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 07/01/2020.



## CONFINI

L'intero fabbricato adibito ad abitazione principale, con ingresso e locali deposito al PT e abitazione al P1 e P2, sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero sul prospetto principale che si affaccia su vicolo Corrasì. L'ingresso principale all'unità abitativa corrisponde al civico n. 7. Il fabbricato, individuato al NCEU del Comune di Oliena al Fig. 58, mapp. 726 (ex 2999), sub 6, cat. A/4, risulta confinante a nord-est con fabbricato ove è ubicata l'unità sub 1 al PT di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul retro confina con mappale 2820, altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito PT	61,20 mq	85,00 mq	0,20	17,00 mq	2,90 m	Terra
Abitazione P1	65,80 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,90 m	Primo
Abitazione P2	35,40 mq	50,45 mq	1,00	50,45 mq	2,90 m	Secondo
Sottotetto abitazione P2	20,50 mq	28,45 mq	0,33	9,39 mq	1,95 m	Secondo
Balcone	4,40 mq	4,40 mq	0,30	1,32 mq	2,90 m	Secondo
Lastrico solare/terrazza	40,76 mq	49,55 mq	0,20	9,91 mq	0,00 m	Ultimo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>178,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>178,07 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato risulta libero sul prospetto principale che si affaccia su vicolo Corrasì, con 2 terrazzi, unica parete finestrata per tutti e 3 i piani collegati da scala interna, ha una superficie coperta totale di circa mq 90, la volumetria edificata è di circa mc 680. L'unità è disposta su 3 livelli fuori terra: il PT con ingresso e vano scala di collegamento ai 2 piani superiori e 1 magazzino di mq 37,50, adiacente 1 deposito attrezzi di mq 20,50 con ingresso indipendente dal vicolo Corrasì. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo wc di servizio. Raggiunto il P1 si accede a una unità recentemente ristrutturata, con ampia zona giorno di mq 30 (sogg/cucina) illuminata da un lucernaio a soffitto e finestra a 3 ante sul vicolo, adiacente alla zona giorno c'è 1 camera di mq 20,50, il bagno padronale di mq 4,30 risulta all'ingresso. Il piano è riscaldato da stufa a legna. Dal vano scala indipendente si sale al P2 con ingresso diretto al lungo corridoio di mq 6, n. 2 stanze, 1 bagno e 1 cucinino, con affacci sul cavedio. Al P1 c'è 1 balcone con affaccio su vicolo Corrasì. Proseguendo per la scala si accede al lastrico solare/terrazza di mq 53 circa, molto panoramica. L'altezza dei rispettivi piani è di ml 2,90.

Vista la posizione dell'intero fabbricato, le unità ai piani godono di una discreta esposizione in quanto hanno libero solo un lato, su vicolo Corrasì. Il fabbricato è dotato di allaccio alle principali reti municipali, per l'approvvigionamento idrico e fognario, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche.

*Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo effettuato il 24/01/2020 presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.*





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 2999 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Piano PT-1-2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 2999 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 248,42 Piano PT-1-2
Dal 09/11/2015 al 27/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 2999 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 248,42 Piano PT-1-2
Dal 27/02/2020 al 03/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 726, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 248,42 Piano PT-1-2

Il bene oggetto di pignoramento è censito catastalmente al **NCEU in Comune di Oliena (NU), Fg. 58, mapp. 726, sub 6, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 2, 6,5 vani, sup.cat. 137 mq, Totale escluse aree scoperte: 135 mq., rend. € 248,42; Indirizzo: Via Corراسi, piano PT-1-2;** intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di proprietà per 1000/1000.

I riferimenti catastali sopra riportati risultano non corrispondenti allo stato attuale.

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 03/03/2020.*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	726	6		A4	2	6,5	137 mq	248,42 €	PT-1-2	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene oggetto di pignoramento è censito catastalmente al **NCEU in Comune di Oliena (NU), Fg. 58, mapp. 726, sub 6, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 2, 6,5 vani, sup.cat. 137 mq, Totale escluse aree scoperte: 135 mq., rend. € 248,42; Indirizzo: Via Corراسi, piano PT-1-2;** intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di proprietà per 1000/1000.

I riferimenti catastali sopra riportati risultano non corrispondenti allo stato attuale. Dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio non risulta effettuata la voltura catastale che riporta l'attuale proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le visure, le copie degli estratti di mappa in allegato, riportano il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come intestatario dell'unità immobiliare; la planimetria catastale in scala 1:200, risalente al 30/08/1968, corrisponde in linea generale allo stato rilevato, ma priva del locale "deposito attrezzi" al PT, del locale al P1 e del sottotetto al P2, come conseguenza dell'ampliamento previsto nel procedimento edilizio "*Licenza di Costruzione n. 56 del 27/05/1971*".

Tali difformità sono eventualmente regolarizzabili mediante adeguamento catastale presso l'Agenzia del Territorio con voltura catastale che riporti il nuovo intestatario, e successivi aggiornamenti delle planimetrie catastali.

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 03/03/2020.*

### **PATTI**

---

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'immobile risulta occupato dal proprietario, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi risiede. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità del proprietario, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che vi risiede.

I locali del P1 sono stati ristrutturati recentemente, circa 3 anni fa, con nuove finiture: pavimentazione e rivestimento bagno in gres, adeguati gli impianti elettrico e idrico-sanitario e nuovi sanitari, anche se privi di certificazione di conformità, nuove porte interne, finestre in legno ritinteggiate, risultano recenti anche gli intonaci e la tinteggiatura di colore bianco su tutto il piano, finiture complessivamente buone, i locali risultano arredati e utilizzati. I locali al P1 si presentano in buono stato di manutenzione, avendo svolto lavori di ristrutturazione in tempi recenti, i restanti locali nei piani PT e P2 si presentano prevalentemente trascurati, poco utilizzati, con poca manutenzione (intervento alcuno dallo stato originario). Si rilevano nell'intradosso del solaio al P2 evidenti fenomeni di umidità con muffe e efflorescenze che causano il distacco di intonaco dal soffitto, pertanto si può stabilire che lo stato di conservazione e manutenzione risulta in parte carente. Le finiture esterne del fabbricato risultano in un buono stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura recenti, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi.



## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto condominiale o avente parti in comune con altre unità.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità del proprietario, che vi risiede.

Il fabbricato è disposto su 3 livelli fuori terra e si compone di 2 vani e servizi per ogni piano, collegati da un vano scala che raggiunge il lastrico solare-terrazza. Adiacente al corpo principale esiste un vano al piano terra adibito a deposito attrezzi con ingresso indipendente da vicolo Corراسي, corrispondente a questo si eleva al P1 un vano collegato direttamente con la zona giorno, e al P2 un vano con copertura a falda inclinata con altezza al colmo di ml 2,50 circa e alla gronda di ml 1,20 circa.

Il bene si trova nel Comune di Oliena (NU), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- copertura piana e a falde, e figure geometriche regolari in prospetto,
- fondazioni in C.A.,
- murature in pietrame granitico (impianto originario) e in blocchetti prefabbricati (ampliamenti),
- solai in latero-cemento,
- impermeabilizzazione sui terrazzi praticabili muniti di ringhiera di protezione,
- pavimentazione interna in marmette di graniglia e parti in monocottura,
- pavimentazione vano scala in parte in marmette di graniglia, lastre di marmo e lastre di granito,
- pavimentazione locali deposito al PT in pietra e marmette di graniglia nei terrazzi,
- rivestimenti bagni e cucina in ceramica,
- infissi esterni in legno e alluminio, con tapparelle alle finestre in PVC,
- infissi e serrande in ferro nelle aperture al PT,
- infissi interni in legno e portone d'ingresso al PT in alluminio,
- impianto idrico e elettrico eseguito sottotraccia,
- non è presente alcun impianto di riscaldamento (si trova un caminetto al P2 inutilizzato e una stufa a legna al P1 che serve il piano).

I locali del P1 sono stati ristrutturati recentemente, circa 3 anni fa, con nuove finiture: pavimentazione e rivestimento bagno in gres, adeguati gli impianti elettrico e idrico-sanitario e nuovi sanitari, anche se privi di certificazione di conformità, nuove porte interne, finestre in legno ritinteggiate, risultano recenti anche gli intonaci e la tinteggiatura di colore bianco su tutto il piano, finiture complessivamente buone, i locali risultano arredati e utilizzati. I locali al P1 si presentano in buono stato di manutenzione, avendo svolto lavori di ristrutturazione in tempi recenti, i restanti locali nei



piani PT e P2 si presentano prevalentemente trascurati, poco utilizzati, con poca manutenzione (intervento alcuno dallo stato originario). Si rilevano nell'intradosso del solaio al P2 evidenti fenomeni di umidità con muffe e efflorescenze che causano il distacco di intonaco dal soffitto, pertanto si può stabilire che lo stato di conservazione e manutenzione risulta in parte carente. Le finiture esterne del fabbricato risultano in un buono stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura recenti, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi.

*Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 24/01/2020 in cui era presente il proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.*

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'immobile risulta nella piena disponibilità del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi abita, il quale ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2000	**** Omissis ****	<b>Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/06/1999	55/827	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	30/09/2000	9262	7222
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.



Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio di Olbia, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 19 dicembre 2018 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 20/10/2018, rep. 892 (trascrizione del 17/12/2018, Reg. gen. 12106, Reg. part. 9602), così come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, che alla data del 07/01/2020 non esistono atti successivi al Pignoramento immobiliare soprascritto.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di Oliena al NCEU Comune di Oliena al Fg. 58, part. 726 (ex 2999), sub 6, cat. A/4 cl. 2, consistenza 6,5 vani, tot mq 137 mq (totale escluse aree scoperte mq 135), Rend. € 248,42, è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù dei seguenti titoli:

come risulta dalla relazione notarile in atti, non è stato reperito il titolo di proprietà in capo al de cuius, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genitore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dante causa dell'esecutato (con decorrenza dal 1957).

Risulta in atti il suo decesso avvenuto in data 05/06/1999, la dichiarazione di successione trascritta il 30/09/2000 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (trascrizione del 30/09/2000 - Reg. part. 7222, Reg. gen. 9262, rep. 55/827 del 02/11/1999 - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione) e l'accettazione tacita dell'eredità, viene affermato agli atti, attraverso la concessione dell'ipoteca volontaria iscritta il 03/10/2003 sul bene oggetto della denuncia di successione e della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo (iscrizione del 03/10/2003 - Reg. part. 1208, Reg. gen. 9409, rep. 3096 del 01/10/2003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo). In tale sede il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava al Notaio e garantiva che "il bene era di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero e franco da ogni onere ecc". Ritiene il difensore che la denuncia di successione, la accettazione tacita dell'eredità con iscrizione ipotecaria volontaria avvenuta nel 2003 hanno fatto maturare il termine decennale d'acquisto a non domino. Detto acquisto mai è stato contestato da chicchessia con rivendiche o in altro modo (come riportato agli atti e nel Certificato Notarile allegato).

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 07/01/2020.*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 07/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Nuoro il 03/10/2003  
Reg. gen. 9409 - Reg. part. 1208  
Importo: € 190.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 95.000,00  
Percentuale interessi: 2,00 %  
Rogante: Notaio Coco Angela Maria  
Data: 01/10/2003



N° repertorio: 3096

Note: *Contratto di mutuo stipulato dal Notaio Coco Angela Maria in Nuoro, in data 01/10/2003 Rep. 3096, capitale € 95.000,00, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale terzo datore di ipoteca, debitore non datore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Oliena, gravante sulle unità immobiliari distinte al NCEU Fg. 58 mapp. 2999 e mapp. 726 sub 1.*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 12/07/2010  
Reg. gen. 8179 - Reg. part. 5378  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 17/12/2018  
Reg. gen. 12106 - Reg. part. 9602  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli.

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 07/01/2020.*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Oliena in data 21/02/2020, risulta che le predette aree distinte al Catasto Terreni ricadono nelle zone urbanistiche del P.U.C. vigente specificatamente destinazione urbanistica P.R.G.C.

*-"Zona A - Centro Storico" (Art. 16 delle N.T.A. del P.U.C.: questa zona comprende le parti dell'insediamento urbano caratterizzate da un impianto urbanistico ed architettonico storico, di interesse documentario, ambientale e di pregio architettonico. La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela, ed alla eventuale restituzione, dei valori storico artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura del Centro Storico stesso. Il P.U.C. conferma la validità del P.P.Q. vigente e dei Piani Attuativi di isolato, ai quali si demanda per la regolamentazione degli interventi edilizi e di riqualificazione specifici.*

*-In generale qualsiasi intervento relativo alla zona A deve rispettare le seguenti indicazioni: la conservazione dell'impianto urbano storico sui fronti edilizi e nelle pertinenze, e di tutti gli elementi significativi che le caratterizzano; la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nelle zone senza tener conto di eventuali nuove costruzioni; la salvaguardia delle tipologie storiche e la conservazione del tipo edilizio tradizionale e di tutti gli elementi decorativi ed architettonici tradizionali; un'attenta valutazione delle nuove volumetrie da inserire per consentire la saldatura dei fronti edilizi e le caratteristiche formali che le stesse devono possedere ai fini di una generale riqualificazione dell'immagine urbana dell'isolato; la risagomatura dei fili stradali con definizione fisica degli spazi veicolari e di quelli riservati ai pedoni; il divieto di utilizzare intonaci e rivestimenti esterni, manti di copertura ed infissi non tradizionali).*

*-Come previsto dal Piano di Recupero di Isolato, isolato n. 39, gli Interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; le Indicazioni di intervento sono: consentiti interventi e opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio che possono*



*comportare modifiche o sostituzione di parti strutturali. E' possibile realizzare, rimuovere e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Le opere non possono comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche originarie; le Altezze, Superfici e Volumetrie: non sono consentiti interventi di sopraelevazione e in generale nessun ampliamento di volumetria e superficie.....;*

-Classe IdroGeologica "Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana";

-Vincoli del "Centro Matrice P.P.R."

*Le prescrizioni dettagliate, per la Zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/02/2020 e nelle schede di Piano di Recupero di isolato, allegati.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione, si presume sia 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 degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Oliena, con accesso agli atti amministrativi del 26/02/2020 prot. n. AOO.Oliena.07/01/2020.0000074 non è stata reperita alcuna pratica edilizia a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o in riferimento agli estremi catastali riportati nell'Atto di pignoramento, perciò si è reso necessario svolgere una ricerca più ampia sugli immobili in quell'area e su eventuali titoli abilitativi del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla quale ricerca è emerso un atto amministrativo con una richiesta del 09/09/1970 atta ad autorizzare i "*lavori di sopraelevazione di una casa di civile abitazione*" in vicolo Corراسi di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, più specificatamente relativa al vano al PT da elevare al P1 e al P2, per portarlo a pari altezza del fabbricato contiguo esistente, richiesta regolarmente autorizzata dal Comune di Oliena il 27/05/1971 con "*Licenza di Costruzione n. 56/1971*", con ultimazione lavori prevista entro il 31/12/1971. A questa data corrisponde la richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proroga della licenza, con regolare "*Domanda concessione di Proroga*" del 13/08/1973 prot. n. 2209/73, con esito positivo della Commissione Comunale sull'Edilizia del 09/08/1973, che concede il rinnovo a condizione che: "*la parte del nuovo fabbricato si realizzi soltanto per il piano primo, così scritto - Si elimini il secondo piano, inoltre si impone la copertura a tetto con la linea di gronda a quota solaio piano primo*" (accesso agli atti amministrativi del 07/08/2020 prot. n. AOO.Oliena.07/01/2020.0009458).

Tra la documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oliena non risulta presente alcun documento relativo all'Abitabilità e alcuna Certificazione energetica dell'immobile (APE).

### **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.

Dall'esame dello stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione agli atti e quella dell'UTC di Oliena, è stata rilevata la conformità sostanziale tra le opere previste nel progetto autorizzato e quelle



realizzate, ad eccezione delle difformità riscontrate al P1, per la diversa distribuzione dei locali, e per la diversa quota realizzata nel locale al P2 oggetto di sopraelevazione contenuta nella "Licenza di Costruzione n. 56 del 27/05/1971", in quanto, a seguito di proroga della licenza del 13/08/1973 prot. n. 2209/73, la Commissione Comunale sull'Edilizia concedeva tale rinnovo di sopraelevazione a condizione che: "la parte del nuovo fabbricato si realizzi soltanto per il piano primo, così scritto - Si elimini il secondo piano, inoltre si impone la copertura a tetto con la linea di gronda a quota solaio piano primo". Questo locale allo stato attuale risulta avere un'altezza maggiore rispetto alle prescrizioni, creando complessivamente volume in più. (per una più esaustiva comprensione si rimanda alla documentazione tecnica consegnatami dall'UTC del Comune di Oliena e allo Schema difformità prodotto, allegati)

Pertanto risulta che, confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera difforme, non è conforme urbanisticamente.

La valutazione delle variazioni sopra individuate risulta complessa allo stato attuale, dato che non risulta all'UTC del Comune di Oliena alcuna pratica di sanatoria per le difformità riscontrate. Onde sanare gli abusi sopradescritti è necessario procedere ad un "accertamento di conformità urbanistica", tale conformità dovrà essere verificata o adeguata in relazione alla normativa vigente, al regolamento edilizio e ai requisiti igienico-sanitari (altezze utili, rapporti aero-illuminanti e dimensione dei singoli vani), quindi: - nel caso in cui le modifiche siano reputate sostenibili dal contesto interessato, sarà possibile sanarlo con una DIA o Permesso di Costruire in Sanatoria e verrà computato il costo della realizzazione dell'abuso, sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici aggiornato; - nel caso in cui, invece, le modifiche siano reputate insostenibili dal contesto interessato, si procederà alla demolizione dei locali "irregolari" e al conseguente ripristino di quanto precedentemente previsto e concesso. Pertanto non potendo allo stato attuale definire l'effettiva entità dell'abuso, poiché tale valutazione potrà essere eseguita in maniera precisa solo al momento dell'istruttoria della pratica da parte degli uffici delegati, si procederà nell'analisi estimativa a un deprezzamento del valore del bene, sulla base di quanto individuato, ovvero si decurterà un valore in percentuale che tenga conto dello stato di fatto/realizzato e quindi delle attuali difformità, e delle spese da sostenere per regolarizzare e rendere conforme il bene. Tale percentuale di "svalutazione", causata dalle difformità, è stata individuata nell'ordine del 15% sul valore complessivo ottenuto, percentuale ricavata tenendo conto dell'importo orientativo da sostenere per la suddetta regolarizzazione urbanistica, comprensivo delle spese tecniche e quant'altro necessario, previa verifica con istruttoria pratica edilizia e/o con eventuali costi di demolizione/ripristino.

La planimetria catastale in scala 1:200, risalente al 30/08/1968, corrisponde in linea generale allo stato rilevato, ma priva del locale "deposito attrezzi" al PT, del locale al P1 e del sottotetto al P2, come conseguenza dell'ampliamento previsto nel procedimento edilizio "Licenza di Costruzione n. 56 del 27/05/1971".

Si riscontrano le medesime differenze grafiche tra la planimetria catastale e la planimetria del progetto autorizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta inserito in contesto condominiale.





## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Oliena (NU) - vicolo Corراسi, angolo via Mariano IV, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

**Locale commerciale** al piano terra, sito nel Comune di Oliena (NU) in vicolo Corراسi, traversa della principale via Mariano IV, distinta al **NCEU al Fg.58, mapp. 726, sub 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 1, consistenza 35 mq, al PT**, utilizzato prevalentemente come deposito/magazzino dal proprietario, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare di mq 37 circa, occupa il piano terra di un fabbricato di 2 piani, attiguo alla residenza principale del proprietario menzionato. Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero su 2 lati, sorge all'angolo di vicolo Corراسi con la via Mariano IV, con ingresso principale al civico 15 di vicolo Corراسi, ha una superficie coperta totale di circa mq 40, la volumetria edificata è di circa mc 300, la struttura nel suo complesso si trova in un normale stato di conservazione, con finiture esterne mediocri, le strutture verticali risultano in pietra e laterizi con finitura a calce e tinteggiatura; si riscontrano evidenti infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto dell'unità in oggetto.

L'immobile in oggetto, visto il vigente PUC, ricade nella zona urbanistica A - Centro Storico, isolato n. 39, unità edilizia n. 11 del Piano Particolareggiato del centro storico, vincoli del Centro Matrice PPR del Comune di Oliena. L'origine presunta del fabbricato è da collocarsi tra gli anni 40' e 50', non è stato reperito nessun procedimento edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oliena.

A seguito di sopralluogo, avvenuto in data 24/01/2020, l'unità immobiliare si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione carente.

La zona ove sorge l'unità risulta essere il centro urbano del paese, a pochi passi dalla Piazza Berlinguer, Corso Vittorio Emanuele II e Piazza Moro del Comune di Oliena, zona tranquilla, ben collegata e dotata di servizi.

Il bene si trova ubicato nel Comune di Oliena che rientra a far parte della provincia di Nuoro, paese che sorge ai margini della Barbagia di Ollolai a 10 km da Nuoro, ai piedi del Monte Corراسi, a 339 metri sopra il livello del mare, paese di circa 7000 abitanti. Il territorio di Oliena è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, il Monte Corراسi, la cima più alta del Supramonte che si estende nei comuni di Dorgali, Orgosolo, Oliena, Baunei e Urzulei, sul versante est si trova una delle fonti carsiche più conosciute d'Europa, Su Gologone, la valle di Lanaito e i villaggi archeologici, sugli aspri costoni della valle si trova il villaggio di Tiscali, tutto di rilevante interesse naturalistico frequentato da turisti attratti dai suggestivi paesaggi interni dell'isola.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



Come risulta dalla relazione notarile in atti, non è stato reperito il titolo di proprietà in capo al de cuius, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genitore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dante causa dell'esecutato, con decorrenza dal 1957, (come riportato agli atti e nel Certificato Notarile allegato).

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie aggiornate e con Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciatomi il 21/02/2020 dal Comune di Oliena), che si allegano.

## 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)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù dei seguenti titoli: come risulta dalla relazione notarile in atti, non è stato reperito il titolo di proprietà in capo al de cuius, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genitore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dante causa dell'esecutato (con decorrenza dal 1957).

Risulta in atti il suo decesso avvenuto in data 05/06/1999, la dichiarazione di successione trascritta il 30/09/2000 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (*trascrizione del 30/09/2000 - Reg. part. 7222, Reg. gen. 9262, rep. 55/827 del 02/11/1999 - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione*) e l'accettazione tacita dell'eredità, viene affermato agli atti, attraverso la concessione dell'ipoteca volontaria iscritta il 03/10/2003 sul bene oggetto della denuncia di successione e della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo (*iscrizione del 03/10/2003 - Reg. part. 1208, Reg. gen. 9409, rep. 3096 del 01/10/2003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo*). In tale sede il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava al Notaio e garantiva che "il bene era di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero e franco da ogni onere ecc". Ritiene il difensore che la denuncia di successione, la accettazione tacita dell'eredità con iscrizione ipotecaria volontaria avvenuta nel 2003 hanno fatto maturare il termine decennale d'acquisto a non domino. Detto acquisto mai è stato contestato da chicchessia con rivendiche o in altro modo (come riportato agli atti e nel Certificato Notarile allegato).

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 07/01/2020.*

## CONFINI

---

L'unità immobiliare occupa il piano terra di un fabbricato di 2 piani, attiguo alla residenza principale del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero su 2 lati, sorge all'angolo di vicolo Corراسi con la via Mariano IV, con ingresso principale al civico 15 di vicolo Corراسi.

Il locale commerciale, individuato al NCEU del Comune di Oliena al Fg. 58, mapp. 726, sub 1, cat. C/1, risulta confinante a sud-ovest con fabbricato a 3 piani di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; sul retro confina con mappale 2820, altra proprietà; confina a sud-est col vicolo Corراسi e a nord-est con via



Mariano IV.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	28,60 mq	37,30 mq	1,00	37,30 mq	3,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,30 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale di mq 37 circa, è un locale unico con altezza di ml 3,50, occupa il piano terra di un fabbricato di 2 piani, utilizzato prevalentemente come deposito/magazzino, attiguo alla residenza principale del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero su 2 lati, sorge all'angolo di vicolo Corراسي con la via Mariano IV, con ingresso principale al civico 15 di vicolo Corراسي, gode di una discreta esposizione in quanto ha liberi i 2 lati su vicolo Corراسي e su via Mariano IV.

*Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo effettuato il 24/01/2020 presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.*

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 726, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 35 mq Piano PT
Dal 01/01/1992 al 03/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 726, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 263,91 Piano PT

Il bene oggetto di pignoramento è censito catastalmente al **NCEU in Comune di Oliena (NU), Fg. 58, mapp. 726, sub 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 1, consistenza 35 mq, rend. € 263,91; Indirizzo: Via Corراسي, piano PT**; intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di proprietà per 1000/1000.

I riferimenti catastali sopra riportati risultano non corrispondenti allo stato attuale.



*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 03/03/2020.*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	58	726	1		C1	1	35 mq		263,91 €	PT		

### Corrispondenza catastale

Il bene oggetto di pignoramento è censito catastalmente al **NCEU in Comune di Oliena (NU), Fg. 58, mapp. 726, sub 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 1, consistenza 35 mq, rend. € 263,91; Indirizzo: Via Corراسi, piano PT**; intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di proprietà per 1000/1000.

I riferimenti catastali sopra riportati risultano non corrispondenti allo stato attuale. Dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio non risulta effettuata la voltura catastale che riporta l'attuale proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le visure in allegato, riportano il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come intestatario dell'unità immobiliare; non risulta alcuna planimetria catastale.

Tali difformità sono eventualmente regolarizzabili mediante adeguamento catastale presso l'Agenzia del Territorio con voltura catastale che riporti il nuovo intestatario, e successivi inserimenti delle planimetrie catastali.

*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 03/03/2020.*

## PATTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'immobile risulta nella piena disponibilità del proprietario, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che utilizza prevalentemente come magazzino/deposito. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità del proprietario, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il locale commerciale al PT si presenta trascurato con scarsa manutenzione (intervento alcuno dallo stato originario). Si rilevano nell'intradosso del solaio evidenti fenomeni di umidità che causano il distacco di intonaco dal soffitto, pertanto si può stabilire che lo stato di conservazione e manutenzione risulta in parte carente. Le finiture esterne del fabbricato risultano in un normale stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura.



## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto condominiale o avente parti in comune con altre unità.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità del proprietario, che la utilizza prevalentemente come magazzino/deposito.

Il locale commerciale di mq 37 circa, è un locale unico con altezza di ml 3,50, occupa il piano terra di un fabbricato di 2 piani

Il bene si trova nel Comune di Oliena (NU), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- copertura piana e a falde, e figure geometriche regolari in prospetto,
- fondazioni in C.A.,
- murature in pietrame granitico (impianto originario) e in blocchetti prefabbricati (ampliamenti),
- solai in latero-cemento,
- pavimentazione locali deposito al PT in pietra e marmette di graniglia nei terrazzi,
- infissi e serrande in ferro nelle aperture,
- non è presente alcun impianto di.

Il locale si presenta trascurato con scarsa manutenzione (intervento alcuno dallo stato originario). Si rilevano nell'intradosso del solaio evidenti fenomeni di umidità che causano il distacco di intonaco dal soffitto, pertanto si può stabilire che lo stato di conservazione e manutenzione risulta in parte carente. Le finiture esterne del fabbricato risultano in un normale stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura.

*Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 24/01/2020 in cui era presente il proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.*

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.



Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'immobile risulta nella piena disponibilità del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2000	**** Omissis ****	<b>Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/06/1999	55/827	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	30/09/2000	9262	7222
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio di Olbia, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 19 dicembre 2018 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 20/10/2018, rep. 892 (trascrizione del 17/12/2018, Reg. gen. 12106, Reg. part. 9602, così come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, che alla data del 07/01/2020 non esistono atti successivi al Pignoramento immobiliare soprascritto.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di Oliena al NCEU Comune di Oliena al Fg. 58, part. 726 (ex 2999), sub 6, cat. A/4 cl. 2, consistenza 6,5 vani, tot mq 137 mq (totale escluse aree scoperte mq 135), Rend. € 248,42, è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù dei seguenti titoli:

come risulta dalla relazione notarile in atti, non è stato reperito il titolo di proprietà in capo al de cuius, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genitore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dante causa dell'esecutato (con decorrenza dal 1957).

Risulta in atti il suo decesso avvenuto in data 05/06/1999, la dichiarazione di successione trascritta il 30/09/2000 a favore di Corrias Salvatore (trascrizione del 30/09/2000 - Reg. part. 7222, Reg. gen. 9262, rep. 55/827 del 02/11/1999 - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione) e l'accettazione tacita dell'eredità, viene affermato agli atti, attraverso la concessione dell'ipoteca volontaria iscritta il 03/10/2003 sul bene oggetto della denuncia di successione e della presente procedura esecutiva a fronte della concessione di mutuo (iscrizione del 03/10/2003 - Reg. part. 1208,



Reg. gen. 9409, rep. 3096 del 01/10/2003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo). In tale sede il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava al Notaio e garantiva che "il bene era di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero e franco da ogni onere ecc". Ritiene il difensore che la denuncia di successione, la accettazione tacita dell'eredità con iscrizione ipotecaria volontaria avvenuta nel 2003 hanno fatto maturare il termine decennale d'acquisto a non domino. Detto acquisto mai è stato contestato da chicchessia con rivendiche o in altro modo (come riportato agli atti e nel Certificato Notarile allegato).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 07/01/2020.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 07/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Nuoro il 03/10/2003  
Reg. gen. 9409 - Reg. part. 1208  
Importo: € 190.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 95.000,00  
Percentuale interessi: 2,00 %  
Rogante: Notaio Coco Angela Maria  
Data: 01/10/2003  
N° repertorio: 3096  
Note: Contratto di mutuo stipulato dal Notaio Coco Angela Maria in Nuoro, in data 01/10/2003 Rep. 3096, capitale € 95.000,00, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede a Genova, contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale terzo datore di ipoteca, debitore non datore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Oliena, gravante sulle unità immobiliari distinte al NCEU Fg. 58 mapp. 2999 e mapp. 726 sub 1.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 12/07/2010  
Reg. gen. 8179 - Reg. part. 5378  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 17/12/2018  
Reg. gen. 12106 - Reg. part. 9602  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli.





*Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 07/01/2020.*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Oliena in data 21/02/2020, risulta che le predette aree distinte al Catasto Terreni ricadono nelle zone urbanistiche del P.U.C. vigente specificatamente destinazione urbanistica P.R.G.C.

*-"Zona A - Centro Storico" (Art. 16 delle N.T.A. del P.U.C.: questa zona comprende le parti dell'insediamento urbano caratterizzate da un impianto urbanistico ed architettonico storico, di interesse documentario, ambientale e di pregio architettonico. La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela, ed alla eventuale restituzione, dei valori storico artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura del Centro Storico stesso. Il P.U.C. conferma la validità del P.P.Q. vigente e dei Piani Attuativi di isolato, ai quali si demanda per la regolamentazione degli interventi edilizi e di riqualificazione specifici.*

*-In generale qualsiasi intervento relativo alla zona A deve rispettare le seguenti indicazioni: la conservazione dell'impianto urbano storico sui fronti edilizi e nelle pertinenze, e di tutti gli elementi significativi che le caratterizzano; la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nelle zone senza tener conto di eventuali nuove costruzioni; la salvaguardia delle tipologie storiche e la conservazione del tipo edilizio tradizionale e di tutti gli elementi decorativi ed architettonici tradizionali; un'attenta valutazione delle nuove volumetrie da inserire per consentire la saldatura dei fronti edilizi e le caratteristiche formali che le stesse devono possedere ai fini di una generale riqualificazione dell'immagine urbana dell'isolato; la risagomatura dei fili stradali con definizione fisica degli spazi veicolari e di quelli riservati ai pedoni; il divieto di utilizzare intonaci e rivestimenti esterni, manti di copertura ed infissi non tradizionali).*

*-Come previsto dal Piano di Recupero di Isolato, isolato n. 39, gli Interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; le Indicazioni di intervento sono: consentiti interventi e opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio che possono comportare modifiche o sostituzione di parti strutturali. E' possibile realizzare, rimuovere e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Le opere non possono comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche originarie; le Altezze, Superfici e Volumetrie: non sono consentiti interventi di sopraelevazione e in generale nessun ampliamento di volumetria e superficie.....;*

*-Classe IdroGeologica "Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana";*

*-Vincoli del "Centro Matrice P.P.R."*

*Le prescrizioni dettagliate, per la Zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/02/2020 e nelle schede di Piano di Recupero di isolato, allegati.*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione, si presume sia 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 degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Oliena, con accesso agli atti amministrativi del 26/02/2020 prot. n. AOO.Oliena.07/01/2020.0000074, e del 07/08/2020 prot. n. AOO.Oliena.07/08/2020.0009458, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa all'unità in oggetto, né a nome dell'attuale proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, né a nome del precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Comunale di Oliena, allo stato attuale, non risulta alcun provvedimento amministrativo pregresso e/o in corso, a seguito di accertamenti non è risultato esserci alcun titolo abilitativo relativo all'unità immobiliare in oggetto (come riportato nel verbale del 26/02/2020 allegato). In questo caso, ai fini della conformità urbanistica dell'immobile, si rende necessario un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria che possono sanare la situazione. Se l'immobile è stato realizzato prima del 01/09/67 è possibile evitare la menzione del titolo abilitativo con un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario (semplificazione permessa proprio per quegli edifici storici i cui progetti potrebbero essere difficilmente rintracciabili negli archivi comunali). Non potendo allo stato attuale definire l'effettiva entità della "difformità urbanistica", poiché tale valutazione potrà essere eseguita in maniera precisa solo al momento dell'istruttoria della pratica da parte degli uffici delegati, si procederà nell'analisi estimativa a un deprezzamento del valore del bene sulla base di quanto individuato, ovvero si decurerà un valore in percentuale che tenga conto dello stato di fatto/realizzato e quindi delle attuali difformità, e delle spese da sostenere per regolarizzare e rendere conforme il bene. Tale percentuale di "svalutazione", causa difformità, è stata individuata nell'ordine del 40% sul valore complessivo ottenuto, percentuale ricavata tenendo conto dell'importo orientativo da sostenere per la suddetta regolarizzazione urbanistica, comprensivo delle spese tecniche e quant'altro necessario, previa verifica con istruttoria pratica edilizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta inserito in contesto condominiale.



## 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 e 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. Ai fini dell'analisi di stima e della vendita degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno e conveniente procedere all'individuazione di 2 Lotti, tenendo presente la loro localizzazione, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la storia catastale e la provenienza, in riferimento alle 2 unità immobiliari individuate nel Certificato Notarile allegato, così costituiti:

**LOTTO 1: Bene n. 1 – Abitazione-terratetto ubicato a Oliena (NU) - vicolo Corراسi, traversa di via Mariano IV, piano PT-1-2 (Coord. Geografiche: 40.271661,9.405704) - per la quota pari a 1/1  
- valore finale Lotto 1 = € 110.403,40 (centodiecimilaquattrocentotré,40)**

**LOTTO 2: Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Oliena (NU) - vicolo Corراسi, angolo via Mariano IV, piano Terra (Coord. Geografiche: 40.271603,9.405558) - per la quota pari a 1/1  
- valore finale Lotto 2 = € 13.428,00 (tredicimilaquattrocentoventotto,00)**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1 – Abitazione terratetto ubicato a Oliena (NU) - vicolo Corراسi, traversa di via Mariano IV, piano PT-1-2**

Abitazione terratetto, disposta su 3 livelli fuori terra, il piano terra adibito a locali di servizio e i 2 piani sopra ad abitazione, sita nel Comune di Oliena (NU) in vicolo Corراسi, traversa della principale via Mariano IV, distinta al NCEU al Fg.58, mapp. 726 (ex 2999), sub 6, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 2, di vani 6,5, al piano T-1-2, attuale residenza del proprietario, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero sul prospetto principale che si affaccia su vicolo Corراسi, con 2 terrazzi, unica parete finestrata per tutti e 3 i piani collegati da scala interna. L'intero fabbricato adibito ad abitazione principale del proprietario menzionato ha ingresso principale al civico n. 7, con locali deposito al PT e abitazione al P1 e P2, ha una superficie coperta totale di circa mq 90, la volumetria edificata è di circa mc 680, la struttura complessivamente si trova in un buono stato di conservazione, ad eccezione di evidenti infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura (sotto terrazza). La copertura è in parte piana con terrazza, e in parte a falda inclinata, le strutture verticali risultano in pietra e laterizi con finitura a calce e tinteggiatura. Non è previsto alcun posto auto.

L'immobile in oggetto, visto il vigente PUC, ricade nella zona urbanistica A - Centro Storico, isolato n. 39, unità edilizia n. 10 del Piano Particolareggiato del centro storico, vincoli del Centro Matrice PPR del Comune di Oliena. L'origine presunta del fabbricato è da collocarsi tra gli anni 40' e 50', unico procedimento edilizio presente in archivio risale al 27/05/1971 con



“Licenza di Costruzione n. 56/1971” per sopraelevazione del corpo laterale, sopra il deposito attrezzi, dietro richiesta del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di sopralluogo, avvenuto in data 24/01/2020, l'intera proprietà si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione buona al P1, in parte carente al P2 e nei locali al PT. Risulta comunque raggiunta dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotata di collegamento alle utenze elettriche e idriche, è dotata di stufa a legna al P1 e di camino di tipo tradizionale al P2. La zona risulta essere il centro urbano del paese, a pochi passi dalla Piazza Berlinguer, Corso Vittorio Emanuele II e Piazza Moro del Comune di Oliena, zona tranquilla, ben collegata e dotata di servizi.

Il bene si trova ubicato nel Comune di Oliena che rientra a far parte della provincia di Nuoro, paese che sorge ai margini della Barbagia di Ollolai a 10 km da Nuoro, ai piedi del Monte Corراسi, a 339 metri sopra il livello del mare, paese di circa 7000 abitanti. Il territorio di Oliena è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, il Monte Corراسi, la cima più alta del Supramonte che si estende nei comuni di Dorgali, Orgosolo, Oliena, Baunei e Urzulei, sul versante est si trova una delle fonti carsiche più conosciute d'Europa, Su Gologone, la valle di Lanaitho e i villaggi archeologici, sugli aspri costoni della valle si trova il villaggio di Tiscali, tutto di rilevante interesse naturalistico frequentato da turisti attratti dai suggestivi paesaggi interni dell'isola.

#### **Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 58, Part. 726, Sub. 6, Categoria A4**

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

**Valore di stima del bene: € 129.100,75**

*La superficie commerciale ottenuta è stata calcolata ai sensi della normativa D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - UNI EN 15733-2011. Per superficie commerciale lorda, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, a cui si sommano le superfici accessorie e pertinenze, calcolate secondo coefficienti. Il valore degli immobili viene calcolato a metro quadrato (mq) e tiene conto sia delle indagini di mercato presso le Agenzie di settore e Operatori Immobiliari della zona, sia dei risultati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia delle informazioni ricavate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oliena e della Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.*

E' stato determinato il valore di mercato attraverso stima comparativa, rapportando gli attuali valori medi di mercato, riferibili a immobili di uguale epoca e categoria nel contesto locale o in contesti similari, con l'effettiva consistenza dello stato di manutenzione e ubicazione di quanto periziato. Il criterio di stima considera anche aspetti quali: la posizione urbanistico-edilizia, l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, le caratteristiche architettoniche e impiantistiche ed eventuali certificazioni di conformità, i servizi offerti, lo stato di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, aspetti peculiari dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (secondo semestre 2019), per la zona "Centrale/Centro storico del Comune di Oliena (NU), cod. di zona B3, microzona catast. n. 1", con tipologia prevalente di "Abitazioni civili", a destinazione "Residenziale", per le abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 650,00 e un max. di € 800,00/mq lordo commerciale.

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, nel centro storico, con vicinanza a località di grande interesse turistico, zona comunque tranquilla, ben collegata e dotata di servizi, attività commerciali e attività ricettivo-turistiche. Si è inoltre tenuto conto del fatto che l'unità immobiliare gode di buona esposizione e illuminazione, che si sviluppa su 3 piani con grande



terrazza molto panoramica all'ultimo piano, che alcuni locali sono stati ristrutturati recentemente e realizzate finiture di buon livello, risulta in normali condizioni di manutenzione, ad eccezione delle infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura (sotto terrazza).

Perciò tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare locale, del bene in normale stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto congruo procedere all'attribuzione del valore medio individuato dall'OMI pari a € 725,00/mq, ottenendo un **valore complessivo di € 129.100,75**.

Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale (causa difformità) indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 15% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per rendere conforme il bene, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario per la regolarizzazione urbanistica, pertanto il **valore finale di stima del Lotto 1 è di € 110.403,40 (centodiecimilaquattrocentotré,40)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Oliena (NU) - vicolo Corراس, traversa di via Mariano IV, piano PT-1-2	178,07 mq	725,00 €/mq	€ 129.100,75	100,00%	€ 129.100,75
Valore di stima:					€ 129.100,75

Valore di stima: € 129.100,75

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

**Valore finale di stima: € 110.403,40**

Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale (causa difformità) indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 15% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per rendere conforme il bene, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario per la regolarizzazione urbanistica.



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Oliena (NU) - vicolo Corراسي, angolo via Mariano IV, piano Terra**

Locale commerciale al piano terra, sito nel Comune di Oliena (NU) in vicolo Corراسي, traversa della principale via Mariano IV, distinta al NCEU al Fg.58, mapp. 726, sub 1, cat. C/1 (*negozi e botteghe*), cl. 1, consistenza 35 mq, al PT, utilizzato prevalentemente come deposito/magazzino dal proprietario, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare di mq 37 circa, occupa il piano terra di un fabbricato di 2 piani, attiguo alla residenza principale del proprietario menzionato. Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero su 2 lati, sorge all'angolo di vicolo Corراسي con la via Mariano IV, con ingresso principale al civico 15 di vicolo Corراسي, ha una superficie coperta totale di circa mq 40, la volumetria edificata è di circa mc 300, la struttura nel suo complesso si trova in un normale stato di conservazione, con finiture esterne mediocri, le strutture verticali risultano in pietra e laterizi con finitura a calce e tinteggiatura; si riscontrano evidenti infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto dell'unità in oggetto.

L'immobile in oggetto, visto il vigente PUC, ricade nella zona urbanistica A - Centro Storico, isolato n. 39 unità edilizia n. 11 del Piano Particolareggiato del centro storico, vincoli del Centro Matrice PPR del Comune di Oliena. L'origine presunta del fabbricato è da collocarsi tra gli anni 40' e 50', non è stato reperito nessun procedimento edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oliena.

A seguito di sopralluogo, avvenuto in data 24/01/2020, l'unità immobiliare si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione carente.

La zona ove sorge l'unità risulta essere il centro urbano del paese, a pochi passi dalla Piazza Berlinguer, Corso Vittorio Emanuele II e Piazza Moro del Comune di Oliena, zona tranquilla, ben collegata e dotata di servizi.

Il bene si trova ubicato nel Comune di Oliena che rientra a far parte della provincia di Nuoro, paese che sorge ai margini della Barbagia di Ollolai a 10 km da Nuoro, ai piedi del Monte Corراسي, a 339 metri sopra il livello del mare, paese di circa 7000 abitanti. Il territorio di Oliena è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, il Monte Corراسي, la cima più alta del Supramonte che si estende nei comuni di Dorgali, Orgosolo, Oliena, Baunei e Urzulei, sul versante est si trova una delle fonti carsiche più conosciute d'Europa, Su Gologone, la valle di Lanaitho e i villaggi archeologici, sugli aspri costoni della valle si trova il villaggio di Tiscali, tutto di rilevante interesse naturalistico frequentato da turisti attratti dai suggestivi paesaggi interni dell'isola.

### **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 726, Sub. 1, Categoria C1**

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

**Valore di stima del bene: € 22.380,00**

*La superficie commerciale ottenuta è stata calcolata ai sensi della normativa D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - UNI EN 15733-2011. Per superficie commerciale lorda, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, a cui si sommano le superfici accessorie e pertinenze, calcolate secondo coefficienti. Il valore degli immobili viene calcolato a metro quadrato (mq) e tiene conto sia delle indagini di mercato presso le Agenzie di settore e Operatori Immobiliari della zona, sia dei risultati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia delle informazioni ricavate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oliena e della Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.*

E' stato determinato il valore di mercato attraverso stima comparativa, rapportando gli attuali valori medi di mercato, riferibili a immobili di uguale epoca e categoria nel contesto locale o in contesti similari, con l'effettiva consistenza dello stato di manutenzione e ubicazione di quanto



periziato. Il criterio di stima considera anche aspetti quali: la posizione urbanistico-edilizia, l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, le caratteristiche architettoniche e impiantistiche ed eventuali certificazioni di conformità, i servizi offerti, lo stato di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, aspetti peculiari dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (*secondo semestre 2019*), per la zona "Centrale/Centro storico del Comune di Oliena (NU), cod. di zona B3, microzona catast. n. 1", con tipologia prevalente di "Abitazioni civili", a destinazione "Commerciale", per i magazzini in ottimo stato conservativo viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 530,00 e un max. di € 670,00/mq lordo commerciale.

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, nel centro storico, con vicinanza a località di grande interesse turistico, zona comunque tranquilla, ben collegata e dotata di servizi, attività commerciali e attività ricettivo-turistiche. Si è inoltre tenuto conto del fatto che l'unità immobiliare gode di buona esposizione e illuminazione perché libera su 2 lati, che risulta in normali condizioni di manutenzione, ad eccezione delle infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto.

Perciò tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare locale, del bene in normale stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto congruo procedere all'attribuzione del valore medio individuato dall'OMI pari a € 600,00/mq, ottenendo un **valore complessivo di € 22.380,00**.

Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale (causa difformità) indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 40% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per rendere conforme il bene, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario per la regolarizzazione urbanistica, pertanto il **valore finale di stima del Lotto 2 è di € 13.428,00 (tredicimilaquattrocentoventotto,00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Oliena (NU) - vicolo Corراس, angolo via Mariano IV, piano Terra	37,30 mq	600,00 €/mq	€ 22.380,00	100,00%	€ 22.380,00
Valore di stima:					€ 22.380,00

Valore di stima: € 22.380,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40,00	%

**Valore finale di stima: € 13.428,00**

Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale (causa difformità) indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 40% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per rendere conforme il bene, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario per la regolarizzazione urbanistica.



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Copertina perizia con elenco Allegati
- ✓ Ortofoto - Schema generale (GoogleEarth)
- ✓ Ortofoto - Schema Lotto 1 e 2
- ✓ Foto - Documentazione Lotto 1 (Aggiornamento al 24/01/2020)
- ✓ Foto - Documentazione Lotto 2 (Aggiornamento al 24/01/2020)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 03/03/2020)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/03/2020)
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 07/01/2020)
- ✓ Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 19/01/2018)
- ✓ Altri allegati - Licenza di Costruzione 56/1971 (Aggiornamento al 07/08/2020)
- ✓ Altri allegati - Schema difformità urbanistiche
- ✓ Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 21/02/2020)
- ✓ Altri allegati - Schede "Piano di Recupero isolato" (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ Altri allegati - Avvisi-accesso UTC Oliena atti amministrativi
- ✓ Altri allegati - Avvisi-accesso operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Certificazione Energetica (APE)





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.

Nuoro, li 28/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lavra Donatella



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.403,40**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Oliena (NU) - vicolo Corراسي, traversa di via Mariano IV, piano PT-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 726, Sub. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	178,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità del proprietario, il sig. **** Omissis ****, che vi risiede. I locali del P1 sono stati ristrutturati recentemente, circa 3 anni fa, con nuove finiture: pavimentazione e rivestimento bagno in gres, adeguati gli impianti elettrico e idrico-sanitario e nuovi sanitari, anche se privi di certificazione di conformità, nuove porte interne, finestre in legno ritinteggiate, risultano recenti anche gli intonaci e la tinteggiatura di colore bianco su tutto il piano, finiture complessivamente buone, i locali risultano arredati e utilizzati. I locali al P1 si presentano in buono stato di manutenzione, avendo svolto lavori di ristrutturazione in tempi recenti, i restanti locali nei piani PT e P2 si presentano prevalentemente trascurati, poco utilizzati, con poca manutenzione (intervento alcuno dallo stato originario). Si rilevano nell'intradosso del solaio al P2 evidenti fenomeni di umidità con muffe e efflorescenze che causano il distacco di intonaco dal soffitto, pertanto si può stabilire che lo stato di conservazione e manutenzione risulta in parte carente. Le finiture esterne del fabbricato risultano in un buono stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura recenti, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Abitazione terratetto, disposta su 3 livelli fuori terra, il piano terra adibito a locali di servizio e i due piani sopra ad abitazione, sita nel Comune di Oliena (NU) in vicolo Corراسي, traversa della principale via Mariano IV, distinta al NCEU al Fg.58, mapp. 726 (ex 2999), sub 6, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), cl. 2, di vani 6,5, al piano T-1-2, attuale residenza del proprietario, sig. **** Omissis ****. Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero sul prospetto principale che si affaccia su vicolo Corراسي, con 2 terrazzi, unica parete finestrata per tutti e 3 i piani collegati da scala interna. L'intero fabbricato adibito ad abitazione principale del proprietario menzionato ha ingresso principale al civico n. 7, con locali deposito al PT e abitazione al P1 e P2, ha una superficie coperta totale di circa mq 90, la volumetria edificata è di circa mc 680, la struttura complessivamente si trova in un buono stato di conservazione, ad eccezione di evidenti infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura (sotto terrazza). La copertura è in parte piana con terrazza, e in parte a falde inclinate, le strutture verticali risultano in pietra e laterizi con finitura a calce e tinteggiatura. Non è previsto alcun posto auto. L'immobile in oggetto, visto il vigente PUC, ricade nella zona urbanistica A - Centro Storico, isolato n. 39, unità edilizia n. 10 del Piano Particolareggiato del centro storico, vincoli del Centro Matrice PPR del Comune di Oliena. L'origine presunta del fabbricato è da collocarsi tra gli anni 40' e 50', unico procedimento edilizio presente in archivio risale al 27/05/1971 con "Licenza di Costruzione n. 56/1971" per sopraelevazione del corpo laterale, sopra il deposito attrezzi, dietro richiesta del de cuius **** Omissis ****. A seguito di sopralluogo, avvenuto in data 24/01/2020, l'intera proprietà si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione buona al P1, in parte carente al P2 e nei locali al PT. Risulta comunque raggiunta dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotata di collegamento alle utenze elettriche e idriche, è dotata di stufa a legna al P1 e di camino di tipo tradizionale al P2. La zona risulta essere il centro urbano del paese, a pochi passi dalla Piazza Berlinguer, Corso Vittorio Emanuele II e Piazza Moro del Comune di Oliena, zona tranquilla, ben collegata e dotata di servizi. Il bene si trova ubicato nel Comune di Oliena che rientra a far parte della provincia di Nuoro, paese che sorge ai margini della Barbagia di Ollolai a 10 km da Nuoro, ai piedi del Monte Corراسي, a 339 metri sopra il livello del mare, paese di circa 7000 abitanti. Il territorio di Oliena è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, il Monte Corراسي, la cima più alta del Supramonte che si estende nei comuni di Dorgali, Orgosolo, Oliena, Baunei e Urzulei, sul versante est si trova una delle fonti carsiche più conosciute d'Europa, Su Gologone, la valle di Lanaitheo e i villaggi archeologici, sugli aspri costoni della valle si trova il villaggio di Tiscali, tutto di rilevante interesse naturalistico frequentato da turisti attratti dai suggestivi paesaggi interni dell'isola.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	NO		



<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.428,00

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Oliena (NU) - vicolo Corراسi, angolo via Mariano IV, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 726, Sub. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	37,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/01/2020, l'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità del proprietario, il sig. **** Omissis ****. Il locale commerciale al PT si presenta trascurato con scarsa manutenzione (intervento alcuno dallo stato originario). Si rilevano nell'intradosso del solaio evidenti fenomeni di umidità che causano il distacco di intonaco dal soffitto, pertanto si può stabilire che lo stato di conservazione e manutenzione risulta in parte carente. Le finiture esterne del fabbricato risultano in un normale stato di manutenzione, con intonaco e tinteggiatura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale commerciale al piano terra, sito nel Comune di Oliena (NU) in vicolo Corراسi, traversa della principale via Mariano IV, distinta al NCEU al Fg.58, mapp. 726, sub 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 1, consistenza 35 mq, al piano T, utilizzato prevalentemente come deposito/magazzino dal proprietario il sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare di mq 37 circa, occupa il piano terra di un fabbricato di 2 piani, attiguo alla residenza principale del proprietario menzionato. Il fabbricato sorge nel centro storico del paese, con attigui edifici della stessa epoca e fattura, risulta libero su 2 lati, sorge all'angolo di vicolo Corراسi con la via Mariano IV, con ingresso principale al civico 15 di vicolo Corراسi, ha una superficie coperta totale di circa mq 40, la volumetria edificata è di circa mc 300, la struttura nel suo complesso si trova in un normale stato di conservazione, con finiture esterne mediocri, le strutture verticali risultano in pietra e laterizi con finitura a calce e tinteggiatura; si riscontrano evidenti infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto dell'unità in oggetto. L'immobile in oggetto, visto il vigente PUC, ricade nella zona urbanistica A - Centro Storico, isolato n. 39 unità edilizia n. 11 del Piano Particolareggiato del centro storico, vincoli del Centro Matrice PPR del Comune di Oliena. L'origine presunta del fabbricato è da collocarsi tra gli anni 40' e 50', non è stato reperito nessun procedimento edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oliena. A seguito di sopralluogo, avvenuto in data 24/01/2020, l'unità immobiliare si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione carente. La zona ove sorge l'unità in oggetto risulta essere il centro urbano del paese, a pochi passi dalla Piazza Berlinguer, Corso Vittorio Emanuele II e Piazza Moro del Comune di Oliena, zona tranquilla, ben collegata e dotata di servizi. Il bene si trova ubicato nel Comune di Oliena che rientra a far parte della provincia di Nuoro, paese che sorge ai margini della Barbagia di Ollolai a 10 km da Nuoro, ai piedi del Monte Corراسi, a 339 metri sopra il livello del mare, paese di circa 7000 abitanti. Il territorio di Oliena è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, il Monte Corراسi, la cima più alta del Supramonte che si estende nei comuni di Dorgali, Orgosolo, Oliena, Baunei e Urzulei, sul versante est si trova una delle fonti carsiche più conosciute d'Europa, Su Gologone, la valle di Lanaitho e i villaggi archeologici, sugli aspri costoni della valle si trova il villaggio di Tiscali, tutto di rilevante interesse naturalistico frequentato da turisti attratti dai suggestivi paesaggi interni dell'isola.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

