

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Manuela Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	10
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico.....	27
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.....	29
Lotto Unico.....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31

## INCARICO

---

---

All'udienza del 02/04/2025, la sottoscritta Arch. Porcu Manuela Rita, con studio \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* - 08100 - Nuoro (NU), email manularitp@tiscali.it, PEC manularita.porcu@archiworldpec.it, Tel. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, Fax \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oliena (NU) - via Giorgio Amendola n.16, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 40°16'41.7"N 9°23'42.9"E)

## DESCRIZIONE

---

---

Villetta unifamiliare ubicata in comune di Oliena (Nu) alla via G. Amendola n.16, Loc.Istei, in zona periferica ma ben collegata agli assi viari regionali. La via in cui si trova è una strada senza uscita e perciò tranquilla, riservata ai residenti. Dal capoluogo di provincia si perviene ad Oliena attraverso le strade SP 58 e 22, per una distanza di circa 10Km. In prossimità dell'ingresso del paese, si svolta in via Sen. Monni. Percorsi circa 400m, sulla sinistra si imbecca la via Istei, di cui via Amendola risulta una traversa. L'immobile è censito al CF al Foglio 57 Particella 1658, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale è di 159 mq. L'area su cui insiste è censita al CT al Foglio 57 Particella 1658 (ex 1483), Ente Urbano, di 1.151 mq. Il paese di Oliena è una meta turistica divenuta rinomata per la bellezza paesaggistica del luogo ubicato ai piedi di Monte Maccione facente parte del complesso calcareo la cui cima più alta è Punta Corrasì. Il territorio è uno scenario unico, soprattutto per escursionisti e speleologi, ricco di sentieri e grotte (Sa Oche e Su Bentu), sorgenti carsiche (tra cui la rinomata sorgente di Su Gologone), e la bellissima valle di Lanaitto. Il territorio, inoltre, è ricco di importanti siti archeologici come sa Sedda 'e Sos Carros ed il villaggio nuragico di Tiscali.

L'abitazione si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna. Il piano T direttamente accessibile da strada e dal cortile si compone di un living con cucina collegati, una dispensa, uno studio, due ampie camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un balcone. Al piano S1, accessibile anche da una rampa carrabile direttamente dalla pubblica via e da una scala esterna ubicata sul lato del prospetto principale, sono ubicati gli ambienti adibiti a cantina, con un vano principale utilizzato come cucina rustica, un locale di sgombero/deposito, un ripostiglio ed un bagno. Lo stato di manutenzione è normale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oliena (NU) - via Giorgio Amendola n.16, piano T-S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Presente in atti la Certificazione Notarile del Notaio Dott. Niccolò' Tiecco, Notaio in Perugia con studio in Viale Tazio Nuvolari n.19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. Il documento è del 10 maggio 2024.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai documenti consultati risulta che il bene sia stato acquisito dai debitori con Atto pubblico, Rep. 51471 Racc. 13144 trascritto ai n. 7128/5767.

L'atto riporta i seguenti dati a favore:

- 1). \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per ½ della p.p. in comunione di beni con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* .
- 2). \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* , per ½ della p.p. in comunione di beni con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* .

E contro:

- 1). \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* ;
- 2). \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* ;
- 3). \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* .

Viene trasferita - Casa ad uso civile abitazione, articolata su due piani, piano S1-T, composta al piano S1 da un unico vano adibito a cantina, e al piano T (a cui si accede dalla detta via Amendola attraverso una scala esterna che parte dal cortile di pertinenza) da un piccolo ingresso, soggiorno -pranzo – angolo cottura, dispensa, due camere da letto, ripostiglio, bagno e due verande coperte; con annessa area circostante pertinenziale destinate a giardino della superficie di 1.200 mq; a confine nell'insieme con la via Amendola, proprietà \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* , aventi causa su tre lati, salvo altri. Il tutto è distinto in catasto al F.57 Part. 1658 via Amendola 16, piani S1-T, Cat. A/3, Cl.1, vani 6,5, mq 165, Rendita € 328,98. Mentre l'area su cui insiste era distinta al F. 57 Part. 1483 di mq 1.358.

La parte venditrice ricevette il bene mediante:

- 1)\*Successione alla sig.ra \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* , deceduta ad \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* . Dichiarazione di successione n.82 Vol. 630, trascritta alla CC.RR.II di Nuoro il 13 settembre 1965, ai n.ri 1861/1639.
- 2)Integrata con denuncia n.93 Vol. 851 del 21/05/2002 (allora in corso di trascrizione).
- 3)\*Successione alla sig.ra \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* deceduta ad \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* . Dichiarazione di successione n.82 Vol. 699, trascritta alla CC.RR.II di Nuoro il 10 marzo 1981, ai n.ri 1477/1269.
- 4)Integrata con denuncia n.88 Vol. 851 del 21/05/2002 (allora in corso di trascrizione).

Nell'atto di acquisto si richiama la Concessione Edilizia n.44 del 21/07/1993, allora la casa venne edificata con un'area di pertinenza inferiore ed indicata in progetto, con una consistenza di 610 mq, al F.57 Part.55/parte, non definita catastalmente. A seguito dell'edificazione, l'abitazione venne censita con i dati riportati al NCEU al F.57 Part. 1658 in cat. A/3 mediante Tipo Mappale del 10/02/1999, Pratica n. 123561 in atti dal 27/05/2003 - T.M. 3561 del 07/12/1998 (n.14.1/1999), mentre l'area su cui insisteva era definita dalla Part. ex1483 di 1.358 mq (un tempo a pascolo), a mezzo di Frazionamento del 14/02/1994 Pratica n. 16311 in atti dal 10/02/2000 (n. 73926.1/1994); mediante questi atti di aggiornamento venne eseguito l'allineamento delle mappe, e la Part. 1483 venne soppressa e costituita come Ente Urbano al NCT la Part. 1658 di mq 1.358. In prossimità del lotto in oggetto il Comune di Oliena realizzò, a partire dal 2005, la rete fognaria ed all'uopo vennero espropriate le porzioni occupate per pubblica utilità. Mentre la variazione sostanziale a livello dimensionale deriva dal frazionamento con tipo mappale di un lotto confinante; il proprietario del mappale al CT F.57 Part. ex87 nel 2007 (Frazionamento con TM – Pratica n. NU0111620 in atti dal 06/04/2007 (n.111620.1/2007), procedette al riconfinamento del suo lotto con quelli confinanti e l'inserimento di un immobile di proprietà, pertanto la consistenza dell'area definita dalla Part. 1658 ex 1483, a sua volta ex55/b, è stata variata da 1.358mq ed infine risulta pari all'attuale di 1.151 mq.

\*Reperiti nel merito anche i seguenti atti trascritti di rettifica quote di successione in Rif. Atto di compravendita sopracitato (nel 2002 ancora in corso di trascrizione):

1. Trascrizione del 08/03/2010 - Registro Particolare 1933 Registro Generale 2796, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Nuoro ufficio Locale - Repertorio 88/851 del 21/05/2002 Atto per causa morte – Dichiarazione rettificativa della n. 82 Vol. 699 del 1981. Rettifica quote.

Successione a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, deceduta in data \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

A favore dei fratelli \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* ed \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Con tale rettifica il bene, erroneamente dichiarato prima per la quota pari ad  $\frac{1}{20}$  anziché per  $\frac{1}{4}$ , viene appunto integrato per la restante quota di  $\frac{4}{20}$ .

2. Trascrizione del 08/03/2010 - Registro Particolare 1934 Registro Generale 2797, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Nuoro ufficio Locale - Repertorio 93/851 del 21/05/2002 Atto per causa morte - Dichiarazione rettificativa della 81 Vol. 630 del 1965. Rettifica quote.

Dichiarazione di rettifica della denuncia di successione n. 81, vol. n. 630 del 1965.

Successione a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, deceduta in data \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

A favore del coniuge \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* e dei figli \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Con tale rettifica il bene, erroneamente dichiarato prima per la quota pari ad  $\frac{1}{4}$  anziché per l'intero, viene appunto integrato per la restante quota di  $\frac{3}{4}$ .

\*Nota: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per diritto di usufrutto.

## CONFINI

---

L'immobile in oggetto ubicato in Oliena (Nu), censito al NCEU al F.57 Part.1658, confina con la pubblica via G.Amendola, con le Part.IIe 2268, 2267, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Living	40,74 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,88 m	T
Studio*	20,05 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,92 m	T
Dispensa	6,86 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,55 m	T
Disimpegno	4,46 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,31 m	T
Camera 1	19,60 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,91 m	T
Camera 2	14,39 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,91 m	T
Balcone	7,84 mq	7,98 mq	0,60	4,79 mq	0,00 m	T
Bagno 1	9,29 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,94 m	T
Cortile fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T-S1
Area esterna residua	978,00 mq	978,00 mq	0,02	19,56 mq	0,00 m	T-S1
Locale principale cantina	80,32 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	3,05 m	S1
Locale sgombero	23,61 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	3,00 m	S1
Bagno 2	10,43 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,98 m	S1
Ripostiglio	8,00 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	2,98 m	S1
Appartamento p.T.	0,00 mq	139,91 mq	1	139,91 mq	0,00 m	T
Tot. Piano cantina	0,00 mq	147,89 mq	0,50	73,94 mq	3,00 m	S1
Loggia ingresso p.T	2,70 mq	3,60 mq	0,40	1,44 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>242,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>242,14 mq</b>		

La divisione potrebbe essere eseguita separando il piano S1 dall'appartamento al piano T, attualmente collegati solo da una scala rustica esterna. Tuttavia risulterebbero necessarie opere impiantistiche (impianto elettrico ed idrico) per rendere gli immobili effettivamente indipendenti. Al frazionamento urbanistico, inoltre, dovrebbe corrispondere un aggiornamento catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1999 al 19/07/1999	Costituzione del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 - (n. A00105.1/1999) 13 comproprietari (sottoriportati) e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 (n. A00105.1/1999). Notifica in corso con protocollo n. 278 del 19/07/1999 Annotazioni: 2 - classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1658 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 303,67 Piano T-S1
Dal 19/07/1999 al 07/06/2002	1. **** Omissis **** 2. **** Omissis **** 3. **** Omissis **** 4. **** Omissis **** 5. **** Omissis **** 6. **** Omissis **** 7. **** Omissis **** 8. **** Omissis **** 9. **** Omissis **** 10. **** Omissis **** 11. **** Omissis **** 12. **** Omissis **** 13. **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1658 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 328,98 Piano T-S1
Dal 07/06/2002 al 16/11/2025	1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****; 2. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1658 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 328,98 Piano T-S1

Dal 04/03/1999 al 04/03/1999

Immobile attuale

Comune di OLIENA (G031) (NU)

Foglio 57 Particella 1658

Rendita: Lire 588.000

Categoria A/3c), Classe 1, Consistenza 6,0 vani

Partita: 1000856

COSTITUZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999

(n.A00105.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

Dal 04/03/1999

Immobile attuale

Comune di OLIENA (G031) (NU)

Foglio 57 Particella 1658

Rendita: Euro 328,98

Rendita: Lire 637.000

Categoria A/3c), Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Partita: 1000856

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/1999 in  
atti dal 04/03/1999 (n. A00105.1/1999) Notifica in corso  
con protocollo n.278 del 19/07/1999

Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con  
procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

Altre variazioni al Catasto fabbricati:

Inserimento dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di OLIENA (G031) (NU)

Foglio 57 Particella 1658

Totale: 159 m2

Totale escluse aree scoperte : 151 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

04/03/1999, prot. n. A105

Variazione Toponomastica

dal 16/04/2003

Immobile attuale

Comune di OLIENA (G031) (NU)

Foglio 57 Particella 1658

Pratica n. 93047 in atti dal 16/04/2003 VARIAZIONE

DI TOPONOMASTICA (n. 15149.1/2003)

Ultima intestazione da:

2. Atto del 30/05/2002 Pubblico ufficiale GOVEANI

ROBERTO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 51471 -

COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Trascrizione n. 5767.1/2002 Reparto PI di NUORO in

atti dal 05/12/2002.

Per quanto concerne la rappresentazione attuale al Catasto Terreni risulta al F.57 Part. 1658 di 1.151.mq, Ente Urbano, ultima consistenza derivante da Frazionamento con Tipo Mappale del 06/04/2007 (per riconfinamento), Pratica NU0111620 in atti dal 06/04/2007; precedentemente rappresentato dalla Part. 1658 mq di 1.358 mq, da Frazionamento del 14/02/1994, Prat.16311 in atti dal 10/02/2000 (nr.73926.1/1994) e dal Tipo Mappale del 10/02/1999, Pratica n.123561 in atti dal 27/05/2003 T.M.3591 del 07/12/1998 (n.14/1999), derivante dalla Part. Ex 1483 di 1.358 mq, Part. Ex 55/b di 1.358mq, derivante dall'originaria Part.ex55 che da Impianto meccanografico del 04/02/1985 risultava avere una consistenza di 15.630mq, allora adibito a Pascolo di Cl.1, Partita 3740. Si allega visura storica analitica.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1658			A3	1	6,5 vani	159 mq	328,98 €	T-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
57	1658				Ente Urbano		1151 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La mancanza di conformità è relativa alla planimetria catastale, nella quale la veranda al piano T, rappresentata sul lato sinistro rispetto all'ingresso, risulta essere stata chiusa con pareti in muratura e trasformata in uno

studio accessibile dal living. Il piano S1 rappresentato nella planimetria come un unico ambiente è stato in realtà suddiviso in più vani, un ambiente principale attualmente adibito a cucina rustica, un locale di sgombero, un ripostiglio ed un bagno.

E' invece corretta l'intestazione del bene al CF F.57 Part. 1658 cat. A/3 di 6,5 vani ed ubicato al Piano T ed S1, correttamente intestati a:

1. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

2. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Trattasi di abitazione unifamiliare accatastato in A/3, che insiste su terreno censito al CT F.57 Part. 1658, Ente Urbano, di 1.151 mq, rappresentato a mezzo di:

- TIPO MAPPALE del 10/02/1999 Pratica n. 123561 in

atti dal 27/05/2003 T.M.3591 DEL 7.12.1998 (n.14.1/1999);

- COSTITUZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 (n.A00105.1/1999).

Per ottenere la conformità catastale è necessaria la presentazione di un Docfa per la variazione planimetrica che riporti l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi. I costi di aggiornamento verranno indicati nel capitolo relativo alla valutazione economica del bene.

## PATTI

---

Non conosciuti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'abitazione, come già accennato, si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna e pertanto indipendenti. Al piano T, direttamente accessibile da strada e dal cortile, si sviluppa l'appartamento, indipendente, e con accesso da una loggia esterna. Questo piano è composto da un soggiorno-pranzo con zona cottura, una dispensa (attualmente utilizzata a camera), uno studio ricavato da una precedente veranda, un disimpegno, due ampie camere da letto, un bagno con doccia ed un balcone. Questo piano presenta una superficie lorda di 140mq ca., oltre balcone, per una altezza variabile media di 2.90 m ca. in presenza di solaio di copertura a falde. Lo stato conservativo è normale considerando che l'abitazione è stata realizzata a partire

dal 1993. Le finiture sono in buono stato. Gli infissi in alluminio e vetrocamera, alcuni con avvolgibili in pvc, altri con persiane in alluminio. Gli impianti risultano funzionanti, ad esclusione del termico centralizzato attualmente in disuso; presente ancora la predisposizione e i termosifoni. Nel salone/living è presente una pompa di calore, ed un camino a legna. La produzione di acqua calda avviene mediante caldaia Rinnai a gas (bombole). E' presente un impianto fotovoltaico posto sulla copertura e con quadro ubicato nel balcone al piano T.

Al piano S1, accessibile anche da una rampa carrabile direttamente dalla pubblica via e da una scala esterna ubicata sul lato del prospetto principale, sono ubicati gli ambienti adibiti a cantina, con un grande vano principale utilizzato come cucina rustica, un locale di sgombero/deposito, un ripostiglio ed un bagno. Sono presenti un camino a legna, una cucina in muratura, ed un forno tradizionale per il pane. Il piano cantina risulta al rustico. Al di fuori del servizio igienico non è presente la pavimentazione ma battuto di cemento. L'immobile è censito al CF al Foglio 57 Particella 1658, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale è di 159 mq. L'area su cui insiste è censita al CT al Foglio 57 Particella 1658 (ex 1483), Ente Urbano, di 1.151 mq. E' presente infatti un grande cortile che circonda il bene ed un'ulteriore porzione adibita ad orto, esternamente a ridosso della recinzione che circonda il cortile. La restante parte del terreno annesso risulta incolta e adibita a servizi S3. Infatti dal Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso gli uffici del Comune di Oliena, il bene ricade per una porzione pari al 65% della particella ricade in zona B3.4 - Zone di completamento di impianto non tradizionale assetto concluso - Art. 19 NTA; e per la restante porzione, pari al 35% del lotto, in zona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco, lo sport ed il tempo libero -art.36 NTA.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di un'unità abitativa unifamiliare il bene privo di subalterni non presenta beni comuni non censibili in condivisione con altra ditta.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base dei documenti in atti e dalle verifiche eseguite, non risultano vincoli di servitù, censo, livello o usi civici. Restano valide le prescrizioni urbanistiche come riportate nel Certificato di destinazione Urbanistica allegato:

VINCOLI P.P.R. - Piano Paesaggistico Regionale Ambito di Paesaggio - 21 Baronia

F.57-Part1658 - ESPANSIONI RECENTI, ESPANSIONI RECENTI (Articoli: 63, 64, 65, 70, 71, 72).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in generale si trova in normale stato di manutenzione. Si riscontra nelle camere e nel bagno umidità di condensa. La parte del cortile al piano S1 risulta invece da mantenere soprattutto per la presenza di una copertura costituita in onduline in fibrocemento tipo Eternit (priva di autorizzazione). Altri impianti dismessi - è presente un serbatoio liquigas in corrispondenza del muro di recinzione del cortile, nella parte esterna rivolta verso il terreno incolto. Sono presenti collegamenti alle reti idriche pubbliche. Le scale esterne al grezzo sono state coperte con una tettoia in onduline di vetroresina; per la realizzazione di tale collegamento non sono stati reperiti atti autorizzativi.

Fondazioni: in ca 60x30 cm, 10 cm di magrone; due pilastri in c.a. su plinti al centro della struttura;

Esposizione: libera su quattro lati;

Str. verticali: muratura portante in blocchi di cls 20x20x40 cm, su doppia fila (al piano S1).

Pareti controterra isolate; tamponature di laterizio disposto a coltello internamente di piatto verso l'esterno;

Solai: del tipo misto in latero-cemento;

Copertura: solaio a falde in ca.;

Manto di copertura: in coppi portoghesi dotata di gronda e discendenti;

Pareti esterne ed interne: in normale stato intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in lastre di granito nel living e corridoio, e gres negli altri ambienti al piano T; battuto di cemento al piano S1; presenti rivestimento ceramici alle pareti nei bagni;

Infissi esterni ed interni: al battente in alluminio con persiane orientabili e vetro camera, zanzariere, porte tamburate; nella dispensa e nel bagno al piano T le finestre sono dotate di avvolgibili in pvc;

Volte: intonacate e tinteggiate - in normale stato;

Scale: esterne non rifinite;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti gli impianti civili realizzati sottotraccia;

L'impianto termico centralizzato è stato dismesso, era alimentato con impianto liquigas, con cisterna esterna ancora presente. E' presente inoltre un impianto fotovoltaico sulla copertura realizzato nel 2015 con centralina sul balcone al piano T; una caldaia Rinnai a gas per la produzione acqua calda (bombole). Cucina con fuochi a gas (bombola).

Terreno esclusivo: l'immobile al piano terra è circondato da un cortile sui quattrolati, un grande cortile è presente anche al piano S1. Nella proprietà è compreso un terreno esclusivo in parte incolto, ma per il quale valgono specifiche prescrizioni urbanistiche riportate nel certificato di destinazione allegato (CDU).

Posto auto: presenza di più posti auto scoperti sul cortile di proprietà; al piano S1 il locale di sgombero si presta a divenire un garage per la grande apertura sul fronte con serranda zincata.

Altro: l'impianto fotovoltaico posto sulla copertura (3KW) oltre contatore ubicato nel balcone p.T. Sono presenti inoltre un caminetto a legna nel soggiorno al piano T, ed uno al piano S1, oltre un forno tradizionale a legna per pane (p.S1).

Al piano T, nel soggiorno è presente uno split con pompa di calore ubicata sul prospetto principale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

1. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*;

2. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*;

3. Il bene è occupato anche dai figli della coppia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2002 al 16/11/2025	A favore di 1) **** <i>Omissis</i> ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con 2) **** <i>Omissis</i> ****, **** <i>Omissis</i> ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con **** <i>Omissis</i> **** Codice	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Goveani Olbia (Ss)	30/05/2002	51471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Nuoro	07/06/2002	7128	5767
		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.

Presente in atti la Certificazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302), del 10.05.2024.

La presente procedura esecutiva immobiliare è promossa da \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* s, contro (Parte debitrice) \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* nata a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* nato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, .

In virtù di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di NUORO -Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 10 maggio 2024 al n. 5245 Registro Generale e n. 4445 Registro Particolare.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1) 1/1 proprietà FABBRICATO, in OLIENA ( NU ) Via Amendola 16. Distinto in catasto al foglio 57 particella 1658, vani 6,5 , Cat. A/3.

Alla data del 10 novembre 2025 l'immobile oggetto della relazione è censito presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di NUORO - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di OLIENA, Via Amendola N. 16, piano S1-T, in ditta \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, Proprietà per ½ in regime di comunione; \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, , Proprietà per 1/2 in regime di comunione; foglio 57 particella 1658, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, superficie catastale mq 159 (totale escluse aree scoperte mq 151) Rendita Catastale Euro 328,98".

Agli atti risultano anche le seguenti trascrizioni di rettifica per la Part.ex1483:

1. Trascrizione del 08/03/2010 - Registro Particolare 1933 Registro Generale 2796

Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Nuoro ufficio Locale - Repertorio 88/851 del 21/05/2002

Atto per causa morte – Dichiarazione rettificativa della n. 82 Vol. 699 del 1981. Rettifica quote.

2. Trascrizione del 08/03/2010 - Registro Particolare 1934 Registro Generale 2797

Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Nuoro ufficio Locale - Repertorio 93/851 del 21/05/2002

Atto per causa morte - Dichiarazione rettificativa della 81 Vol. 630 del 1965. Rettifica quote.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Nuoro aggiornate al 24/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Nuoro il 30/11/2007  
Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2901  
Importo: € 34.659,72  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 17.329,86

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Nuoro il 16/09/2010  
Reg. gen. 10254 - Reg. part. 2375  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.246,38  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 17.623,19
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Empoli il 27/02/2012  
Reg. gen. 2052 - Reg. part. 157  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 391.077,66
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per mutuo  
Iscritto a Nuoro il 02/05/2022  
Reg. gen. 4671 - Reg. part. 470  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 155.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 10/05/2024  
Reg. gen. 5245 - Reg. part. 4445  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione verranno opportunamente calcolati dalla cancelleria.

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE - riportata nella Certificazione notarile in atti.

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitori:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 7128/5767 in data 07 giugno 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Goveani Roberto di Olbia (SS) del 30 maggio 2002, numero di repertorio 51471,

- **a favore** di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, e

- **contro** \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTA GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITÀ:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.5245/4445 in data 10 maggio 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Nuoro del 27 marzo 2024, numero di repertorio 36,

- **a favore** di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e

- **contro** \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn.4671/470 in data 02 maggio 2022, FORMALITÀ DI RIFERIMENTO n.710 del 7 giugno 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Goveani Roberto di Olbia (SS) del 30 maggio 2002, numero di repertorio 51472 - Importo totale € 310.000,00 - Importo Capitale € 155.000,00,

- **a favore** di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', e

- **contro** \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA (COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA), iscritta ai nn. 2052/157 in data 27 febbraio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pansa Longobardo Valeria di Empoli (FI) del 23 febbraio 2012, numero di repertorio 128139/13423 - Importo totale € 400.000,00 - Importo Capitale € 391.077,66,

- **a favore** di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', e

- **contro**, tra l'altro, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

*IPOTECA LEGALE (IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99), iscritta ai nn.10254/2375 in data 16 settembre 2010, a seguito di atto amministrativo per Equitalia Sardegna Spa Agente Riscos. - Nuoro di SASSARI (SS) del 13 settembre 2010, numero di repertorio 21439/2010 - Importo totale € 35.246,38 - Importo Capitale € 17.623,19,*

*- a favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà' e*

*- contro CORRIAS GIOVANNI nato a Oliena (NU) il 31 ottobre 1961, codice fiscale CRRGNN61R31G031C, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.*

*IPOTECA LEGALE (IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99), iscritta ai nn.14717/2901 in data 30 novembre 2007, a seguito di atto pubblico amministrativo per \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* del 23 novembre 2007, numero di repertorio 2323 – Importo totale € 34.659,72 - Importo Capitale € 17.329,86,*

*- a favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà' e*

*- contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.*

## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico del Comune di Oliena - E' vigente il Piano Urbanistico Comunale, dichiarato coerente con le norme vigenti con provvedimento del Direttore generale del Servizio di pianificazione urbanistica n° 576 del 19.07.2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Sardegna (BURAS) n° 26 in data 02.09.2005; Visto l'art. 30 comma 3° D.P.R. 380 del 06.06.2001 ss.mrn.ii.

L'immobile in oggetto è stato edificato con Concessione Edilizia n.44 del 21/07/1993 Prot.5933, ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia n.22 del 16/06/1993, su istanza del sig. Giobbe Salvatore. Il fabbricato veniva realizzato su un terreno in zona B.S2, con IF di 2mc/mq; su una superficie del Lotto 610mq, Vol. Consentito 1220mc, con H Max. pari a 10ml, Vol. Fuori terra 277mc e Sup Coperta 151mq.

L'edificio ed il terreno annesso venne acquistato dagli esecutati con Atto di compravendita del 30/05/2002 Pubblico ufficiale Notaio Goveani Roberto, con sede in Olbia (SS) Repertorio n. 51471 - Trascrizione n. 5767/2002 Reparto PI di NUORO in atti dal 05/12/2002; l'attuale consistenza della particella risulta da FRAZIONAMENTO del 06/04/2007 Pratica n. NU0111620 in atti dal 06/04/2007 (n. 111620.1/2007). Infatti al CT di Oliena F57 Part.1658, Ente Urbano, la superficie risulta pari a 1.151mq.

Si rilevano alcuni aspetti peculiari in riferimento alla situazione urbanistica del lotto su cui insiste il bene, che vengono evidenziate nel Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso gli uffici del Comune di Oliena e qui riportati, ovvero:

- una porzione pari al 65% della particella ricade in zona B3.4 - Zone di completamento di impianto non tradizionale assetto concluso - Art. 19 NTA;

- una porzione pari al 35% del lotto risulta in zona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco, lo sport ed il tempo libero -art.36 NTA.

Pertanto benché la capacità edificatoria possa risultare superiore, dall'altra il terreno libero è stato individuato come area asservita agli standard del PUC; questo non pregiudica lo stato dei luoghi, trattandosi di una porzione marginale pari a circa il 35% che comunque non ricade sull'edificato.

P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico\*

F.57-Part1658 - HgO, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (HgO) - 100% della superficie.

P.A.I - Piano di Assetto Idrogeologico Sardegna - parte Frana\*\*

F.57-Part1658 - HgO Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Articoli: Art. 34 bis)-(80%)

F.57-Part1658 - Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Articoli: Art. 23, Art. 34) - (20%).

VINCOLI P.P.R. - Piano Paesaggistico Regionale Ambito di Paesaggio - 21 Baronia

F.57-Part1658 - ESPANSIONI RECENTI, ESPANSIONI RECENTI (Articoli: 63, 64, 65, 70, 71, 72)

Note: L'edificazione all'interno dei fondi in oggetto è normata dalle seguenti disposizioni tecniche di Attuazione del vigente P.U.C., del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), e relative circolari ed indirizzi interpretativi e procedurali alle medesime norme del PAI., emanate dall'Autorità di Bacino Regionale - Comitato Istituzionale, del D. 19s 22/01/2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

\* N.T.A. del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);

\* N\_T\_A\_ del Piano di Assetto Idrogeologico (P\_A\_I);

Decreto del Presidente della Regione Sardegna 7 Settembre 2006, n. 82 - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

\* Si precisa che con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 10 del 03.06.2021 è stato approvato lo "Studio dell'assetto idrogeologico esteso a tutto il territorio comunale di Oliena finalizzato all'aggiornamento della pianificazione di settore a scala di dettaglio

- Variante parte frane e variante parte idraulica (centro abitato e extraurbano parte 1 e parte 2) - Ex arti. n. 4,8,26 e 37 delle N.A del PAI.

\*\* Si evidenzia che con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della

Sardegna n. 14 del 28.10.2024 è stata adottata in via preliminare la variante al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - parte frana derivante dallo studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nei sub bacini 1 (Sulcis) - 2 Tirso (2) - 4 (Liscia) - 5 (Posada - Cedri no) - 6 (Sud-orientale) - 7 (Flumendosa - Campidano - Cixerri), variante generale e revisione PAI Sardegna di cui all'art. 37 delle vigenti norme di attuazione.

Le predette destinazioni sono desunte dall'esame degli atti ufficiali depositati in Comune con l'ausilio di strumenti digitali e di analisi georeferenziata a cui vanno riferite eventuali approssimazioni dei valori percentuali.

Vedasi CDU in allegato (All\_E).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n.44/93 del 21/07/1993 Prot. 5933, e parere della Commissione Ed. n.22 del 16/04/1993, su terreno distinto al F.57 Part. 55/parte, per una consistenza che allora era stata dichiarata pari a 610mq, in zona BS.2. I parametri di zona erano allora costituiti da un indice IF 2mc/mq, pertanto si poteva edificare 1220mc con altezza massima pari a 10ml, e Sup. Coperta di 151mq.

A seguito dell'entrata in vigore del PUC, pubblicato sul BURAS n.26 del 02/09/2005, la zona è stata definita parte in B3.4, di completamento di impianto non tradizionale con assetto concluso - art.19 NTA per il 65%, e parte costituita dalla restante 35%, in zona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco, lo sport ed il tempo libero - art.36 NTA.

La configurazione attuale del lotto è stata ridefinita dal Frazionamento del 06/04/2007 Pratica n.NU0111620 in atti dal 06/04/2007 (n. 111620.1/2007), per una consistenza pari a 1.151mq, mentre al momento dell'acquisto constava di 1.358mq (ex Part.1483). Data la consistenza superiore del lotto di terreno attuale (1.151mq che al 65% è pari a 748,15mq), rispetto al momento dell'edificazione del 1993 (di 610 mq), si rileva un ulteriore potenziale edificatorio da verificarsi sulla base delle nuove prescrizioni del PUC, come sopra evidenziate, e delle difformità di seguito evidenziate.

### **Sul bene sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- Al piano T, appartamento: in luogo di una veranda è stato realizzato uno studio di circa 20mq di superficie utile per un incremento Vol. di circa 55 mc. calcolato all'altezza di imposta della copertura.

In funzione di questo, sono scaturite difformità prospettiche, gli archi sono stati chiusi e ricavate due aperture sul fronte Est e Sud.

- Presenza di ulteriore apertura: finestra bagno - lato ovest.

- Al piano T la finestra in corrispondenza dell'angolo cottura è stata trasformata in portafinestra.

- Riscontrate piccole difformità distributive, es. in progetto la posizione nella sala del camino era centrale, in realtà il camino risulta allineato alla parete Nord.

- La dispensa ubicata vicino alla cucina viene utilizzata come camera singola, benchè sia per l'altezza che per la dimensione non si presti all'uopo, in funzione dei requisiti igienico-sanitari. L'altezza infatti risulta inferiore a 2.70m, e la superficie inferiore ai 9mq.

### Sistemazioni esterne per le quali non sono state reperite autorizzazioni:

- realizzazione di una scala di collegamento coperta da tettoia in onduline in vetroresina, di un camino tradizionale per il pane (piano S1);

- sempre al piano S1 nel cortile è una tettoia in onduline tipo "Eternit" da rimuovere e smaltire nel rispetto dei requisiti igienico sanitari. La struttura della tettoia non autorizzata presenta una superficie di circa 35mq ma la porzione coperta in onduline in fibroamianto è di circa 26mq.

- presente una ulteriore scala esterna di collegamento dal piano S1 al T, sul cortile in corrispondenza del prospetto Ovest.

Al piano S1 si riscontano inoltre:

- difformità prospettica - La porta di accesso è stata realizzata sul fronte Sud, inoltre risulta presente una finestra sul medesimo fronte che illumina la cantina; la porta di accesso in progetto prevista sul lato Ovest è in realtà una finestra; si rileva un'ulteriore apertura finestra che illumina il ripostiglio (lato Ovest).

- diversa distribuzione interna: il piano S1 è stato suddiviso internamente in quattro vani; il principale più grande adibito a cucina rustica con forno per il pane ed un camino a legna; oltre un bagno, ripostiglio e locale di sgombero.

**Difformità catastali:** mancato aggiornamento della planimetria catastale in funzione della distribuzione in quattro vani del piano cantina e mancata rappresentazione delle sistemazioni esterne e del cortile.

Si allega uno schema planimetrico di rilievo con evidenza, in linea di massima, di quanto constatato in fase di sopralluogo (All\_F).

### **Sanabilità delle opere**

Le difformità sopra elencate risultano in linea generale sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi del artt. 16 - 16bis LR n.23/85 e LR n.18/2025 del 17 giugno 2025, mediante presentazione al Suape di pratica edilizia da parte di un professionista abilitato.

I costi della sanatoria potranno essere determinati con esattezza al momento della presentazione della pratica dagli uffici competenti. Nella presente procedura verranno stimati i costi di riduzione del valore immobiliare sulla base delle difformità riscontrate calcolati in percentuale, che tiene conto oltretutto delle spese tecniche ed amministrative, degli aggiornamenti catastali, e di quant'altro necessario a rendere il bene conforme alle norme vigenti.

Per l'immobile in oggetto, viste le difformità sopraelencate e lo smaltimento di materiali pericolosi, con apposita procedura in sicurezza, si prevede una spesa pari al 7% del valore immobiliare stimato.

Ulteriori 2% in detrazione al valore vanno considerati per la carenza documentale in merito a certificati e dichiarazioni di conformità; - 1% per lo stato di occupazione/stato dei luoghi; -5% per vizi occulti non rilevabili in fase di sopralluogo. Nel complesso si calcola un deprezzamento pari al **15%** del valore di stima.

### ***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.

Non sono state reperite le Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità, di cui sopra.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oliena (NU) - via Giorgio Amendola n.16, piano T-S1

Villetta unifamiliare ubicata in comune di Oliena (Nu) alla via G. Amendola n.16, Loc. Istei, in zona periferica ma ben collegata agli assi viari regionali. La via in cui si trova è una strada senza uscita e perciò tranquilla, riservata ai residenti. Dal capoluogo di provincia si perviene ad Oliena attraverso le strade SP 58 e 22, per una distanza di circa 10Km. In prossimità dell'ingresso del paese, si svolta in via Sen. Monni. Percorsi circa 400m, sulla sinistra si imbecca la via Istei, di cui via Amendola risulta una traversa. L'immobile è censito al CF al Foglio 57 Particella 1658, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale è di 159 mq. L'area su cui insiste è censita al CT al Foglio 57 Particella 1658 (ex 1483), Ente Urbano, di 1.151 mq. Il paese di Oliena è una meta turistica divenuta rinomata per la bellezza paesaggistica del luogo ubicato ai piedi di Monte Maccione facente parte del complesso calcareo la cui cima più alta è Punta Corراسi. Il territorio è uno scenario unico, soprattutto per escursionisti e speleologi, ricco di sentieri e grotte (Sa Oche e Su Bentu), sorgenti carsiche (tra cui la rinomata sorgente di Su Gologone), e la bellissima valle di Lanaitto. Il territorio, inoltre, è ricco di importanti siti archeologici come sa Sedda 'e Sos Carros ed il villaggio nuragico di Tiscali. L'abitazione si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna. Il piano T direttamente accessibile da strada e dal cortile si compone di un living con cucina collegati, una dispensa, uno studio, due ampie camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un balcone. Al piano S1, accessibile anche da una rampa carrabile direttamente dalla pubblica via e da una scala esterna ubicata sul lato del prospetto principale, sono ubicati gli ambienti adibiti a cantina, con un vano principale utilizzato come cucina rustica, un locale di sgombero/deposito, un ripostiglio ed un bagno. Lo stato di manutenzione è normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1658, Categoria A3; catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1658, Qualità Ente Urbano

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

**Valore di stima del bene: € 164.655,00**

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - via Amendola, 16, piano T-S1.

Unità immobiliare, villetta unifamiliare sita ad Oliena (Nu), con ingresso da via Giorgio Amendola n.ri 14-16. L'immobile si sviluppa su due livelli. Al piano terra, si trova l'abitazione con accesso dall'esterno da una loggia coperta ubicata sul cortile di pertinenza, con ingresso dalla pubblica via; da qui si accede ad un ampio living composto da soggiorno-cucina e pranzo, dal quale a sua volta si ha accesso ad uno studio, realizzato con chiusura di una veranda, e ad una dispensa (adibita attualmente a camera) in prossimità della zona cottura. Da un disimpegno/corridoio si accede a due ampie camere da letto, ad un bagno ed un balcone, collegato a quest'ultimo ambiente. Al piano S1, accessibile da scala ubicata nel cortile al piano T e tramite rampa direttamente dalla pubblica via, è ubicata l'ampia cantina, non direttamente collegata al piano abitabile ma indipendente. Su questo ambiente attualmente utilizzato a cucina rustica, si accede ad un bagno, un deposito, e ad un ripostiglio. Il deposito può avere accesso indipendente, ed essendo dotato di serranda in acciaio zincato potrebbe costituire anche un garage. La villetta è inoltre dotata di un ampio cortile su più livelli, una porzione di questo è posta a confine con il piano terreno, mentre l'altro livello è di pertinenza del piano seminterrato. Dal cortile del piano S1 si accede, inoltre, ad un appezzamento di terreno di proprietà, di cui una parte è attualmente adibita ad orto e parte incolta. Qui si riscontra la presenza di arbusti e piante spontanee. L'ampiezza del cortile al piano S1 consente di ricavare diversi posti auto, essendo accessibile tramite rampe e percorsi carrabili, direttamente dalla strada. Sono presenti complessivamente tre ingressi carrabili dalla pubblica via Amendola, ed uno pedonale (per l'abitazione). L'edificio dunque consta di un piano fuori terra ed

uno seminterrato S1. L'immobile di cui al Lotto Unico è censito al NCEU di Oliena al F.57 Part. 1658, Cat. A/3, Cl.1, Rendita € 328,98, Consistenza 6,5 vani. Superficie catastale 159 mq. L'area Ente Urbano, su cui insiste risulta di complessivi 1.151 mq. L'unità immobiliare viene posta in vendita per la quota pari a 1/1 della p.p. Il paese di Oliena, in cui si trova, è divenuta una prestigiosa meta turistica, rinomata per la bellezza del suo territorio, come la Valle di Lanaitto, la sorgente carsica di Su Gologone, e la grotta di Tiscali, luoghi ambiti da escursionisti, naturalisti, ma anche da semplici viaggiatori. Rinomata inoltre per le risorse culturali ed archeologiche, l'ottima produzione di vino, olio ed altri prodotti locali. Inoltre, sebbene in zona periferica, il bene risulta ben collegato agli assi viari provinciali (sp22, sp58), ed al centro abitato. L'aeroporto ed il porto di Olbia distano circa 101Km e sono raggiungibili attraverso la SS131 DCN, percorrendo fino al bivio di Lula le strade Sp129 e 38.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1658, Categoria A/3.
- Al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1658, Ente Urbano.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **Criteri di stima**

Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni EN 15733/2011 – Rif. EVS

Sulla base dei riferimenti normativi e delle ricerche di mercato eseguite, sono stati vagliati differenti criteri di stima ed infine selezionato il metodo più adeguato per la tipologia di immobile in oggetto, sulla base delle sue caratteristiche e della zona in cui è ubicato. Sebbene non siano presenti sul luogo agenzie immobiliari è possibile attraverso numerosi siti internet dedicati, tra cui quelli ufficiali o accreditati tra cui l'A.D.E. – OMI ed il Borsino Immobiliare, verificare il volume delle compravendite, reperire in zona gli adeguati comparabili, e pertanto individuare il più probabile costo di mercato. In prima istanza ci si riferisce al metodo sintetico comparativo.

### **Stima sintetico comparativa.**

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Oliena (Nu), nell'ultimo periodo di riferimento, con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- verande : da 0,30 a 0,60

- giardini : 0,10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti
- posto auto comunicanti con vani principali o accessori : 0,50
- posti auto non comunicanti con vani principali o accessori : 0,25
- lastrico solare : da 0,10 a 0,20

## **Lotto Unico**

Sulla base delle indagini di mercato svolte, la presente stima viene effettuata mediante valutazione sintetica con l'individuazione del più probabile prezzo di mercato in riferimento alle agenzie di settore ed all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e per comparazione con altri beni venduti negli ultimi tre anni, od in pubblicità sui siti dedicati. Nella presente stima si considerano come riferimento i valori per villini, benché il bene sia stato censito come abitazione di tipo economico (A/3), ed in funzione della tipologia, sulla base dello stato dei luoghi e delle caratteristiche funzionali ed estetiche dell'immobile in oggetto.

Dai dati reperiti nelle pubblicazioni fornite dall' OMI (primo semestre 2025), si attribuisce per la zona sita in Comune di Oliena - per villini un prezzo medio di mercato pari ad 855,00 €/mq (medio tra 710,00-1.000,00). Dalle indagini svolte in zona presso i siti dedicati, sono stati reperiti immobili compravenduti con similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche con valori prossimi alla media Omi. Il Borsino Immobiliare, in località Istei, rileva un valore medio inferiore e pari ad €/mq 624,00 in riferimento ai valori sulle vendite effettivamente realizzate, ed un valore max di 754,00€/mq. Tuttavia nel caso in oggetto, il bene è indipendente, risulta avere più ingressi distinti con l'utilizzo esclusivo del cortile con posti auto riservati, di una ampia porzione di terreno, ed inoltre la manutenzione risulta normale, buona esposizione e ben collegato al centro ed agli assi viari, dotato di impianto fotovoltaico e di buone potenzialità per la riqualificazione del piano S1; pertanto tenendo conto anche della vetustà (coef. 0,80) si può considerare un valore di partenza pari ad €/mq 800,00, derivante dal valore medio massimo dell'Omi. Il valore del bene ottenuto andrà svalutato inoltre in funzione delle difformità rilevate, vizi occulti, carenze documentali, aggiornamenti catastali e spese tecniche. La stima tiene conto del valore dell'immobile in oggetto, della sua area di sedime e delle pertinenze, e viene eseguita mediante l'individuazione della superficie commerciale omogeneizzata precedentemente calcolata, ovvero:

Sup. commerciale = Sup. lorda + sup. accessoria omogeneizzata (vedi tabella)

Superficie commerciale omogeneizzata: mq. **242,14**

Ne deriva che, sulla base del valore e delle superfici determinate, il valore di mercato del bene risulta essere:

Valore di mercato mq.242,14 x 800,00 €/mq = **€ 193.712,00**

- Decurtazione pari a -7% (difformità edilizie e catastali - sanatoria e aggiornamento Docfa, smaltimento fibroamianto, spese tecniche), da cui:

- € 13.559,84

- Decurtazioni per stato di occupazione/stato luoghi rilevato - 2%

- € 3.874,24

- Decurtazioni per carenza documentale (dichiarazioni e certificazioni) -1%

- € 1.937,12

- Decurtazione pari a -5% per vizi occulti o ulteriori spese non attualmente computabili:

A detrarre: - € 9.685,60

**Totale decurtazioni: € 29.056,80 (- 15%)**

Il valore complessivo è stato stimato per la quota pari a 1/1 della p.p.:

$V = € 193.712,00 - € 29.056,80 = € 164.655,20$

Effettuati i calcoli, il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto risulta di **€/mq 680,00** che rientra nel range dei valori rilevati sulla base della ricerca di mercato.

**Valore Lotto Unico - per la quota pari ad 1/1**

**€ 164.655,00 (arrotondando)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Oliena (NU) - via Giorgio Amendola n.16, piano T-S1	242,14 mq	680,00 €/mq	€ 164.655,00	100,00%	€ 164.655,00
				Valore di stima:	<b>€ 164.655,00</b>

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 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Porcu Manuela Rita

Allegati:

- 1) All\_A\_Documentazione catastale
- 2) All\_B\_Documentazione Urbanistica
- 3) All\_C\_Documentazione Fotografica
- 4) All\_D\_Inquadramento URBISMAP
- 5) All\_E\_Certificato di destinazione urbanistica
- 6) All\_F\_Schemi di rilievo – Stato dei luoghi
- 7) All\_G\_Verifiche ipotecarie\_Visure
- 8) All\_H\_Quotazioni immobiliari

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oliena (NU) - via Giorgio Amendola n.16, piano T-S1

Villetta unifamiliare ubicata in comune di Oliena (Nu) alla via G. Amendola n.16, Loc. Istei, in zona periferica ma ben collegata agli assi viari regionali. La via in cui si trova è una strada senza uscita e perciò tranquilla, riservata ai residenti. Dal capoluogo di provincia si perviene ad Oliena attraverso le strade SP 58 e 22, per una distanza di circa 10Km. In prossimità dell'ingresso del paese, si svolta in via Sen. Monni. Percorsi circa 400m, sulla sinistra si imbecca la via Istei, di cui via Amendola risulta una traversa. L'immobile è censito al CF al Foglio 57 Particella 1658, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale è di 159 mq. L'area su cui insiste è censita al CT al Foglio 57 Particella 1658 (ex 1483), Ente Urbano, di 1.151 mq. Il paese di Oliena è una meta turistica divenuta rinomata per la bellezza paesaggistica del luogo ubicato ai piedi di Monte Maccione facente parte del complesso calcareo la cui cima più alta è Punta Corراس. Il territorio è uno scenario unico, soprattutto per escursionisti e speleologi, ricco di sentieri e grotte (Sa Oche e Su Bentu), sorgenti carsiche (tra cui la rinomata sorgente di Su Gologone), e la bellissima valle di Lanaitto. Il territorio, inoltre, è ricco di importanti siti archeologici come sa Sedda 'e Sos Carros ed il villaggio nuragico di Tiscali. L'abitazione si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna. Il piano T direttamente accessibile da strada e dal cortile si compone di un living con cucina collegati, una dispensa, uno studio, due ampie camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un balcone. Al piano S1, accessibile anche da una rampa carrabile direttamente dalla pubblica via e da una scala esterna ubicata sul lato del prospetto principale, sono ubicati gli ambienti adibiti a cantina, con un vano principale utilizzato come cucina rustica, un locale di sgombero/deposito, un ripostiglio ed un bagno. Lo stato di manutenzione è normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1658, Categoria A3; catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1658, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico del Comune di Oliena - E' vigente il Piano Urbanistico Comunale, dichiarato coerente con le norme vigenti con provvedimento del Direttore generale del Servizio di pianificazione urbanistica n° 576 del 19.07.2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Sardegna (BURAS) n° 26 in data 02.09.2005; Visto l'art. 30 comma 3° D.P.R. 380 del 06.06.2001 ss.mrn.ii. L'immobile in oggetto è stato edificato con Concessione Edilizia n.44 del 21/07/1993 Prot.5933, ottenuta con parere favorevole della Commissione Edilizia n.22 del 16/06/1993, su istanza del sig. Giobbe Salvatore. Il fabbricato veniva realizzato su un terreno in zona B.S2, con IF di 2mc/mq; su una superficie del Lotto 610mq, Vol. Consentito 1220mc, con H Max. pari a 10ml, Vol. Fuori terra 277mc e Sup Coperta 151mq. L'edificio ed il terreno annesso venne acquistato dagli esecutati con Atto di compravendita del 30/05/2002 Pubblico ufficiale Notaio Goveani Roberto, con sede in Olbia (SS) Repertorio n. 51471 - Trascrizione n. 5767/2002 Reparto PI di NUORO in atti dal 05/12/2002; l'attuale consistenza della particella risulta da FRAZIONAMENTO del 06/04/2007 Pratica n. NU0111620 in atti dal 06/04/2007 (n. 111620.1/2007). Infatti al CT di Oliena F57 Part.1658, Ente Urbano, la superficie risulta pari a 1.151mq. Si rilevano alcuni aspetti peculiari in riferimento alla situazione urbanistica del lotto su cui insiste il bene, che vengono evidenziate nel Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso gli uffici del Comune di Oliena e qui riportati, ovvero: - una porzione pari al 65% della particella ricade in zona B3.4 - Zone di completamento di impianto non tradizionale assetto concluso - Art. 19 NTA; - una porzione pari al 35% del lotto risulta in zona S3 - Aree per spazi pubblici

attrezzati, per il gioco, lo sport ed il tempo libero -art.36 NTA. Pertanto benché la capacità edificatoria possa risultare superiore, dall'altra il terreno libero è stato individuato come area asservita agli standard del PUC; questo non pregiudica lo stato dei luoghi, trattandosi di una porzione marginale pari a circa il 35% che comunque non ricade sull'edificato. P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico\* F.57-Part1658 - HgO, Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (HgO) - 100% della superficie. P.A.I - Piano di Assetto Idrogeologico Sardegna - parte Frana\*\* F.57-Part1658 - HgO Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Articoli: Art. 34 bis)-(80%) F.57-Part1658 - Hg1, Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Articoli: Art. 23, Art. 34) - (20%). VINCOLI P.P.R. - Piano Paesaggistico Regionale Ambito di Paesaggio - 21 Baronia F.57-Part1658 - ESPANSIONI RECENTI, ESPANSIONI RECENTI (Articoli: 63, 64, 65, 70, 71, 72) Note: L'edificazione all'interno dei fondi in oggetto è normata dalle seguenti disposizioni tecniche di Attuazione del vigente P.U.C., del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), e relative circolari ed indirizzi interpretativi e procedurali alle medesime norme del PAI., emanate dall'Autorità di Bacino Regionale - Comitato Istituzionale, del D. 19s 22/01/2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: \* N.T.A. del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); \* N\_T\_A\_ del Piano di Assetto Idrogeologico (P\_A\_I); Decreto del Presidente della Regione Sardegna 7 Settembre 2006, n. 82 - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.). \* Si precisa che con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 10 del 03.06.2021 è stato approvato lo "Studio dell'assetto idrogeologico esteso a tutto il territorio comunale di Oliena finalizzato all'aggiornamento della pianificazione di settore a scala di dettaglio - Variante parte frane e variante parte idraulica (centro abitato e extraurbano parte 1 e parte 2) - Ex arti. n. 4,8.26 e 37 delle N.A del PAI. \*\* Si evidenzia che con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 14 del 28.10.2024 è stata adottata in via preliminare la variante al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - parte frana derivante dallo studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nei sub bacini 1 (Sulcis) - 2 Tirso (2) - 4 (Liscia) - 5 (Posada - Cedri no) - 6 (Sud-orientale) - 7 (Flumendosa - Campidano - Cixerri), variante generale e revisione PAI Sardegna di cui all'art. 37 delle vigenti norme di attuazione. Le predette destinazioni sono desunte dall'esame degli atti ufficiali depositati in Comune con l'ausilio di strumenti digitali e di analisi georeferenziate a cui vanno riferite eventuali approssimazioni dei valori percentuali. Vedasi CDU in allegato.

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Oliena (NU) - via Giorgio Amendola n.16, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1658, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 1658, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	242,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'abitazione, come già accennato, si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna e pertanto indipendenti. Al piano T, direttamente accessibile da strada e dal cortile, si sviluppa l'appartamento, indipendente, e con accesso da una loggia esterna. Questo piano è composto da un soggiorno-pranzo con zona cottura, una dispensa (attualmente utilizzata a camera), uno studio ricavato da una precedente veranda, un disimpegno, due ampie camere da letto, un bagno con doccia ed un balcone. Questo piano presenta una superficie lorda di 140mq ca., oltre balcone, per una altezza variabile media di 2.90 m ca. in presenza di solaio di copertura a falde. Lo stato conservativo è normale considerando che l'abitazione è stata realizzata a partire dal 1993. Le finiture sono in buono stato. Gli infissi in alluminio e vetrocamera, alcuni con avvolgibili in pvc, altri con persiane in alluminio. Gli impianti risultano funzionanti, ad esclusione del termico centralizzato attualmente in disuso; presente ancora la predisposizione e i termosifoni. Nel salone/living è presente una pompa di calore, ed un camino a legna. La produzione di acqua calda avviene mediante caldaia tipo Rinnai a gas (bombole). E' presente un impianto fotovoltaico posto sulla copertura e con quadro ubicato nel balcone al piano T. Al piano S1, accessibile anche da una rampa carrabile direttamente dalla pubblica via e da una scala esterna ubicata sul lato del prospetto principale, sono ubicati gli ambienti adibiti a cantina, con un grande vano principale utilizzato come cucina rustica, un locale di sgombero/deposito, un ripostiglio ed un bagno. Sono presenti un camino a legna, una cucina in muratura, ed un forno tradizionale per il pane. Il piano cantina risulta al rustico. Al di fuori del servizio igienico non è presente la pavimentazione ma battuto di cemento. L'immobile è censito al CF al Foglio 57 Particella 1658, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale è di 159 mq. L'area su cui insiste è censita al CT al Foglio 57 Particella 1658 (ex 1483), Ente Urbano, di 1.151 mq. E' presente infatti un grande cortile che circonda il bene ed un ulteriore porzione adibita ad orto, esternamente a ridosso della recinzione che circonda il cortile. La restante parte del terreno annesso risulta incolta e adibita a servizi S3. Infatti dal Certificato di destinazione urbanistica ritirato presso gli uffici del Comune di Oliena, il bene ricade per una porzione pari al 65% della particella ricade in zona B3.4 - Zone di completamento di impianto non tradizionale assetto concluso - Art. 19 NTA; e per la restante porzione, pari al 35% del lotto, in zona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco, lo sport ed il tempo libero -art.36 NTA. Lo stato di manutenzione è normale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Villetta unifamiliare ubicata in comune di Oliena (Nu) alla via G. Amendola n.16, Loc.Istei, in zona periferica ma ben collegata agli assi viari regionali. La via in cui si trova è una strada senza uscita e perciò tranquilla, riservata ai residenti. Dal capoluogo di provincia si perviene ad Oliena attraverso le strade SP 58 e 22, per una distanza di circa 10Km. In prossimità dell'ingresso del paese, si svolta in via Sen. Monni. Percorsi circa 400m, sulla sinistra si imbecca la via Istei, di cui via Amendola risulta una traversa. L'immobile è censito al CF al Foglio 57 Particella 1658, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale è di 159 mq. L'area su cui insiste è censita al CT al Foglio 57 Particella 1658 (ex 1483), Ente Urbano, di 1.151 mq. Il paese di Oliena è una meta turistica divenuta rinomata per la bellezza paesaggistica del luogo ubicato ai piedi di Monte Maccione facente parte del complesso calcareo la cui cima più alta è Punta Corraisi. Il territorio è uno scenario unico, soprattutto per escursionisti e speleologi, ricco di sentieri e grotte (Sa Oche e Su Bentu), sorgenti carsiche (tra cui la rinomata sorgente di Su Gologone), e la bellissima valle di Lanaitto. Il territorio, inoltre, è ricco di importanti siti archeologici come sa Sedda 'e Sos Carros ed il villaggio nuragico di Tiscali. L'abitazione si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna. Il piano T direttamente accessibile da strada e dal cortile si compone di un living con cucina collegati, una dispensa, uno studio, due ampie camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un balcone. Al piano S1, accessibile anche da una rampa carrabile direttamente dalla pubblica via e da una scala esterna ubicata sul lato del prospetto principale, sono ubicati gli ambienti adibiti a cantina, con un vano principale utilizzato come cucina rustica, un locale di sgombero/deposito, un ripostiglio ed un bagno.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	1. **** <b>Omissis</b> **** nato a **** <b>Omissis</b> **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PULIGHEDDU MARINA **** <b>Omissis</b> ****; 2. **** <b>Omissis</b> **** nata a **** <b>Omissis</b> **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** <b>Omissis</b> ****; 3. Il bene è occupato anche dai figli della coppia.

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Nuoro il 16/09/2010  
Reg. gen. 10254 - Reg. part. 2375  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.246,38  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 17.623,19
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Empoli il 27/02/2012  
Reg. gen. 2052 - Reg. part. 157  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 391.077,66
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per mutuo  
Iscritto a Nuoro il 02/05/2022  
Reg. gen. 4671 - Reg. part. 470  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 155.000,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 10/05/2024  
Reg. gen. 5245 - Reg. part. 4445  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura