

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costa Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 25/05/2023, il sottoscritto Arch. Costa Mirko, con studio in Via Mameli n.54 - 08020 - Posada (NU), email costa.arks@gmail.com, PEC costa.arks@pec.it, Tel. 348 85 07 702, Fax 0784 19 49 906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Kennedy n.26, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, originariamente individuato dai due distinti immobili al Foglio 58 p.lla 4064 sub.4 e foglio 58 p.lla 4055 sub.3, sono oggi fusi in un'unica unità immobiliare con accesso da scala comune ad altri sub. non oggetto di pignoramento e risulta distinto al Foglio 58 p.lla 4064 sub.5 5,5 vani, con accesso unico dalla Via Kennedy n.26.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella ZTO A (Centro Storico) dello strumento urbanistico generale del Comune di Oliena, normato ai sensi dell'Art. 16 delle N.T.A.

Sono presenti numerosi parcheggi pubblici nei pressi dello stabile ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Si segnala inoltre la presenza di attività commerciali di vario genere nelle immediate vicinanze.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Kennedy n.26, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La completezza delle documentazione è stata verificata ed è stato redatto il file di riepilogo, allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

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

****Omissis****

DA UNA ANALISI DEI DOCUMENTI IN ATTI IL DEBITORE NON RISULTAVA CONIUGATO

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento confina a sud con i mappali 8, 4015 e 2718, a est con il mappale 2720, a nord con la pubblica via Via Kennedy e a ovest con la pubblica via V. Veneto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	101,40 mq	147,15 mq	1	147,15 mq	3,30 m	2
Terrazza	117,00 mq	120,00 mq	0,2	24,00 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				175,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 05/07/2022	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 4055, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 58 mq Rendita € 97,61 Piano 2
Dal 24/03/2021 al 05/07/2022	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 4064, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 178,18 Piano 2
Dal 06/07/2022 al 04/06/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 4055, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 326,66 Piano 2 Graffato F. 58 p.la 4064 sub.5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	4055	9		A3	2	5,5	145 mq	326,66 €	2	F. 58 p. 4065 sub 5

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
58	4055										
58	4065										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la presenza delle seguenti parti comuni a tutti i sub.:

- Scala distributiva interna, individuata come sub.7 (si segnala che nell'elenco subalterni viene indicato il sub.7 piano terra e prima come scala comune ai sub. 3-4-8 della particella 4055 mentre nella medesima tabella il sub.3 è indicato come soppresso. Si tratta di un evidente errore perchè il sub. 9 (piano secondo) ha come unico modo per accedere all'immobile il sub.7, pertanto è da ritenersi che il sub. 7 sia comune a tutti i sub. che da essa vengono serviti, incluso il sub.9 della particella 4055 (graffato con il sub.5 della p.la 4064).

Si evidenzia altresì che da una lettura dell'elaborato planimetrico in atti, la porzione di corpo scala comune che insiste sul piano secondo viene indicata come appartenente al sub.9 (esclusiva) e non al sub.7 (b.c.n.c.).

Per tale ragione la copertura piana soprastante l'immobile oggetto di pignoramento e accessibile con una scala ad uso esclusivo del sub.9 della particella 4055 ((graffato con il sub.5 della p.la 4064) è da intendersi non quale parte comune ma come porzione ad uso esclusivo del bene pignorato, ancorchè non rappresentata nelle planimetrie catastali in atti.

Si dovrà quindi procedere ad una variazione catastale rettificando gli errori presenti nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico, e la planimetria catastale della unità immobiliare oggetto di pignoramento che

dunque trovasi ai piani secondo (abitazione) e terzo (terrazza soprastante ad uso esclusivo).

PRECISAZIONI

Con nota in data 06.07.2024, veniva fatta istanza al giudice delle esecuzioni con il seguente quesito:

A seguito dell'incarico conferitomi dal Giudice del procedimento Dott. Riccardo De Vito, in data 25/05/2023, relativamente alla C.T.U. R.G.E. n. 48/2022, si comunica che a seguito di accesso atti presso il Comune di Oliena, teso alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto di stima, il Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Ivan Francesco Ghisu, ha comunicato che le ricerche effettuate nei registri comunali sono risultate infruttuose.

In particolare veniva rilevato che in mancanza dei documenti progettuali dello stabile, non si sarebbe potuto rispondere ad alcuni dei quesiti posti al CTU.

In ultimo Analizzando l'Atto completo di divisione Rep. n. 4775 Raccolta n. 3816, a pag. 15, le parti dichiarano che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati in data anteriore al primo settembre 1967.

Per quanto sopra esposto, si chiedeva.

1.se si debba procedere ugualmente alla stima dei beni, ipotizzandoli conformi (Ante 67?, ma con quali elementi probatori oltre alla visura planimetrica del 1965 relativa ad una metà e alla dichiarazione delle parti nell'Atto di divisione);

2.se si debba considerarli non conformi e quindi si debba dichiarare che non sono sanabili in quanto volumi edificati in area vincolata in assenza delle prescritte autorizzazioni e per i quali non risulta presentato un Condono edilizio (primo condono) ai sensi della L. 47/1985;

Il Giudice delle esecuzioni, con nota in data 12.07.2024, invitava il CTU a depositare perizia completa delle due opzioni previste nelle osservazioni, specificando quale sia la soluzione per la quale propende in base alla

documentazione entro il termine del 30 ottobre 2024.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato conservativo scadente e non idoneo all'uso per cui è destinato se non previa esecuzione di importanti lavori di manutenzione straordinaria. Si segnalano infiltrazioni dalla copertura piana soprastante, infissi inidonei, presenza di volatili con nidi all'interno delle camere, impianti non a norma di legge.

PARTI COMUNI

Si segnala la presenza delle seguenti parti comuni a tutti i sub.:

- Scala distributiva interna, individuata come sub.7 (si segnala che nell'elenco subalterni viene indicato il sub.7 piano terra e prima come scala comune ai sub. 3-4-8 della particella 4055 mentre nella medesima tabella il sub.3 è indicato come soppresso. Si tratta di un evidente errore perché il sub. 9 (piano secondo) ha come unico modo per accedere all'immobile il sub.7, pertanto è da ritenersi che il sub. 7 sia comune a tutti i sub. che da essa vengono serviti, incluso il sub.9 della particella 4055 (graffato con il sub.5 della p.lla 4064).

Si evidenzia altresì che da una lettura dell'elaborato planimetrico in atti, la porzione di corpo scala comune che insiste sui piani secondo viene indicata come appartenente al sub.9 (esclusiva) e non al sub.7 (b.c.n.c.).

Per tale ragione la copertura piana soprastante l'immobile oggetto di pignoramento è accessibile con una scala

ad uso esclusivo del sub.9 della particella 4055 ((graffato con il sub.5 della p.lla 4064) è da intendersi non quale parte comune ma come porzione ad uso esclusivo dek bene pignorato, ancorchè non rappresentata nelle pplanimetrie catastali in atti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da un esame dei documenti in atti, nonrisultano Servitù, censo, livello, usi civici per l'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: pietrame-calcestruzzo (presunte)

Esposizione: (Es. Nord e ovest su via pubblica, est in adeterenza con altro fabbricato, sud. in aderenza con corti private e altri fabbricati.)

Altezza interna utile da un minimo di 330 cm. ad un massimo di 340 cm.

Str. verticali: (muratura di pietrame, da ristrutturare; pareti in blocchi di calcetruzzo, da ristrutturare)

Solai: (latero-cemento, da ristrutturare, in legno nella copertura del torrino delle scale, da ristrutturare)

Copertura: (piana da ristrutturare)

Manto di copertura: (guaina bituminosa, da ristrutturare)

Pareti esterne ed interne: (intonaco civile, da ristrutturare)

Pavimentazione interna: (graniglie di cemento, mono-bi cotture da ristrutturare);

Rivestimenti bagni e cucine: (piastrelle mono-bi cotture da ristrutturare);

Infissi esterni ed interni: (misti in legno e alluminio, da sostituire)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (sottotraccia a 220 V, da rifare a nuovo)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2002 al 18/03/2003	****Omissis****	Dichiarazione di Successione unità negoziale n.1			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. NU	02/03/2002	3115	2655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2002 al 15/09/2020	****Omissis****	Ag. Entrate NU	22/08/2001	6	845
		Dichiarazione di successione unità negoziale n.2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate di Latina	09/09/2020	267242	88888
Dal 18/04/2003 al 26/07/2022	****Omissis****	Divisione unità negoziale n.1			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Andreani	19/03/2003	26952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. NU	18/04/2003	3785	29271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2020 al 26/03/2021	****Omissis****	Divisione unità negoziale n.2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessio Sanna	24/03/2021	4775	3816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	26/03/2021	3017	2382

		NU			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2021 al 26/03/2021	****Omissis****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessio Sanna	26/03/2021	4775	3816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. NU	26/03/2021	3018	2383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2021 al 14/05/2021	****Omissis****	Divisione unità negoziale n.2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Alessio Sanna	24/03/2021	4775	3816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. NU	14/05/2021	4985	3931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2021 al 17/05/2021	****Omissis****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessio Sanna	24/03/2021	4775	3816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. NU	17/05/2021	5015	3958
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 25/07/2022
Reg. gen. 8486 - Reg. part. 6877
Quota: 1/1

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Si segnala che la Certificazione Notarile indica erroneamente come beni pignorati i seguenti immobili: Foglio 58 p.la 4064 sub. 4 Foglio 58 p.la 4064 sub.3 in luogo dei beni corretti da atto di

Pignoramento: Foglio 58 p.la 4064 sub. 4 Foglio 58 p.la 4055 sub.3

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria tramite F24, l'importo complessivo è preseuntivamente determinato in €. 294,00.

Si rinvia alla Cancelleria del Tribunale per la definitiva quantificazione dei costi.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona A del Piano Urbanistico del Comune di Oliena.

Nelle Norme tecniche di attuazione, le attività sono normate dall'art. 16.

L'immobile risulta in zona Hg1 del PAI Frana di Oliena.

Da un punto di vista paesaggistico, l'immobile risulta vincolato in quanto appartenente al Centro di Antica e prima formazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'incarico conferitomi dal Giudice del procedimento Dott. Riccardo De Vito, in data 25/05/2023, relativamente alla C.T.U. R.G.E. n. 48/2022, si comunica che a seguito di accesso atti presso il Comune di Oliena, teso alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto di stima, il Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Ivan Francesco Ghisu, ha comunicato che le ricerche effettuate nei registri comunali sono risultate infruttuose.

Analizzando l'Atto di divisione completo, rep. n. 4775 raccolta n. 3816 a pag. 15, le parti dichiarano che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati in data anteriore al primo settembre 1967.

Per quanto sopra esposto, si è chiesto al Giudice del procedimento

1. se si debba procedere ugualmente alla stima dei beni, ipotizzandoli conformi (Ante 67?, ma con quali elementi probatori oltre alla visura planimetrica del 1965 relativa ad una metà e alla dichiarazione delle parti nell'Atto di divisione);

2. se si debba considerarli non conformi e quindi si debba dichiarare che non sono sanabili in quanto volumi edificati in area vincolata in assenza delle prescritte autorizzazioni e per i quali non risulta presentato un Condono edilizio (primo condono) ai sensi della L. 47/1985;

La stima dell'immobile verrà pertanto proposta nel primo caso con un valore desunto dalle condizioni dello stabile e dai valori di mercato, con l'unica decurtazione per l'aggiornamento catastale, e nel secondo caso con un valore pari a zero, in quanto non valutabile a causa della presunta non sanabilità dello stesso.

- 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 si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio, non risultano eseguite pulizie periodiche che facciano pensare all'esistenza di un servizio condominiale. I soggetti che hanno consentito l'accesso e che risultano proprietari degli immobili ai piani terra e primo non hanno segnalato costi condominiali sostenuti o da sostenere.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Kennedy n.26, piano 2
L'immobile oggetto di pignoramento, originariamente individuato dai due distinti immobili al Foglio 58 p.lla 4064 sub.4 e foglio 58 p.lla 4055 sub.3, sono oggi fusi in un'unica unità immobiliare con accesso da scala comune ad altri sub. non oggetto di pignoramento e risulta distinto al Foglio 58 p.lla 4064 sub.5 5,5 vani, con accesso unico dalla Via Kennedy n.26. Da un punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella ZTO A (Centro Storico) dello strumento urbanistico generale del Comune di Oliena, normato ai sensi dell'Art. 16 delle N.T.A. Sono presenti numerosi parcheggi pubblici nei pressi dello stabile ove



insiste l'immobile oggetto di pignoramento. Si segnala inoltre la presenza di attività commerciali di vario genere nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 4055, Sub. 9, Categoria A3, Graffato F. 58 p. 4065 sub 5 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 4055 - Fg. 58, Part. 4065 Valore di stima del bene: € 87.950,00

Ipotesi n.1

Si è proceduto ad una attenta analisi di mercato partendo dai valori OMI per immobili con caratteristiche tipologiche ed in condizioni di uso similari. Il valore medio di mercato OMI è pari ad € 675,00 a mq. in condizioni normali.

Sono stati individuati n.3 annunci economici per immobili con dimensioni e caratteristiche tipologiche similari ma in condizioni di uso sufficienti ed abitabili con un valore pari ad € 1075,00 a mq.

Sulla base delle condizioni scadenti dell'immobile stimato, della sua mancanza di impianti a norma e dei consistenti lavori che dovranno essere eseguiti per poterlo rendere abitabile, si stima che il valore più corretto da indicare sia pari ad € 500,00 al mq. di superficie lorda vendibile.

All'importo ottenuto andranno decurtati € 1.950,00 per oneri di aggiornamento catastale, pertanto il valore dell'immobile nella ipotesi in cui venga riconosciuto come edificato ante 1967, sarà pari ad € 86.000,00.

Ipotesi n.2

Nel caso in cui non venisse riconosciuta la datazione ante 1967 dell'immobile oggetto di pignoramento, il valore dello stesso sarà pari a zero, dovendo procedersi con la demolizione delle opere non sanabili paesaggisticamente e/o urbanisticamente.

Considerazioni finali:

Il sottoscritto CTU ritiene che tra le due ipotesi debba essere presa in considerazione la n.1 in quanto tutti gli elementi valutati sia documentali che in sito, quali caratteristiche costruttive dello stabile, portano a confermare la sua datazione come antecedente al primo settembre 1967.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Oliena (NU) - Via Kennedy n.26, piano 2	175,90 mq	500,00 €/mq	€ 87.950,00	100,00%	€ 87.950,00
Valore di stima:					€ 87.950,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vedasi Note nella sezione stima del bene.

Si segnala che l'Agenzia delle Entrate di Nuoro non ha mai fornito risposta all'accesso atti del 04.02.2024 in cui si chiedeva se esistessero agli atti di tale ufficio, documentazioni relative a: Contratti di affitto, comodato d'uso e simili, relativamente ai seguenti beni immobili intestati di seguito specificati. .

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.

Posada, li 27/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costa Mirko

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - PROFORMA COMPLETEZZA (Aggiornamento al 27/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ACCESSI ATTI (Aggiornamento al 27/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - RILIEVI, PLANIMETRIE DEL CTU.DOC.FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 27/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - MATERIALE PER STIME (Aggiornamento al 27/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE CATASTALI E MATERIALE CATASTO-CONS. RR.II. (Aggiornamento al 27/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Kennedy n.26, piano 2

L'immobile oggetto di pignoramento, originariamente individuato dai due distinti immobili al Foglio 58 p.lla 4064 sub.4 e foglio 58 p.lla 4055 sub.3, sono oggi fusi in un'unica unità immobiliare con accesso da scala comune ad altri sub. non oggetto di pignoramento e risulta distinto al Foglio 58 p.lla 4064 sub.5 5,5 vani, con accesso unico dalla Via Kennedy n.26. Da un punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella ZTO A (Centro Storico) dello strumento urbanistico generale del Comune di Oliena, normato ai sensi dell'Art. 16 delle N.T.A. Sono presenti numerosi parcheggi pubblici nei pressi dello stabile ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento. Si segnala inoltre la presenza di attività commerciali di vario genere nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 4055, Sub. 9, Categoria A3, Graffato F. 58 p. 4065 sub 5 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 4055 - Fg. 58, Part. 4065 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona A del Piano Urbanistico del Comune di Oliena. Nelle Norme tecniche di attuazione, le attività sono normate dall'art. 16. L'immobile risulta in zona Hg1 del PAI Frana di Oliena. Da un punto di vista paesaggistico, l'immobile risulta vincolato in quanto appartenente al Centro di Antica e prima formazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Oliena (NU) - Via Kennedy n.26, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 4055, Sub. 9, Categoria A3, Graffato F. 58 p. 4065 sub 5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 4055 - Fg. 58, Part. 4065	Superficie	175,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo scadente e non idoneo all'uso per cui è destinato se non previa esecuzione di importanti lavori di manutenzione straordinaria. Si segnalano infiltrazioni dalla copertura piana soprastante, infissi inidonei, presenza di volatili con nidi all'interno delle camere, impianti non a norma di legge.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento, originariamente individuato dai due distinti immobili al Foglio 58 p.la 4064 sub.4 e foglio 58 p.la 4055 sub.3, sono oggi fusi in un'unica unità immobiliare con accesso da scala comune ad altri sub. non oggetto di pignoramento e risulta distinto al Foglio 58 p.la 4064 sub.5 5,5 vani, con accesso unico dalla Via Kennedy n.26. Da un punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella ZTO A (Centro Storico) dello strumento urbanistico generale del Comune di Oliena, normato ai sensi dell'Art. 16 delle N.T.A. Sono presenti numerosi parcheggi pubblici nei pressi dello stabile ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento. Si segnala inoltre la presenza di attività commerciali di vario genere nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 25/07/2022

Reg. gen. 8486 - Reg. part. 6877

Quota: 1/1

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Si segnala che la Certificazione Notarile indica erroneamente come beni pignorati i seguenti immobili: Foglio 58 p.la 4064 sub. 4 Foglio 58 p.la 4064 sub.3 in luogo dei beni corretti da atto di

Pignoramento: Foglio 58 p.la 4064 sub. 4 Foglio 58 p.la 4055 sub.3