
TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 13/10/2022, il sottoscritto Arch. Nardelli Antonio, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it; PEC anardelli@archiworldpec.it, Tel. 0784 877062, Fax 0784 877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Zona P.I.P. Lotto n° 25 (Coord. Geografiche: 40.285015,9.400875)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Friuli Venezia Giulia n. 24 (Coord. Geografiche: 40.271305,9.401668)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A OLIENA (NU) - ZONA P.I.P. LOTTO N° 25

Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena in loc. "Su Porchile", zona P.I.P lotto n. 25, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano seminterrato con locale ad uso cantina-invecchiamento vino, da un piano terra che comprende un locale serbatoi-stoccaggio, un locale imbottigliamento, un magazzino prodotto finito, un ripostiglio, due disimpegni, un laboratorio, due locali ad uso ufficio, un blocco servizi igienici, una tettoia antistante l'ingresso, un locale tecnico ricavato all'esterno. Al piano soppalco comprende un locale degustazioni con accesso sia dal locale magazzino prodotto finito che da una scala esterna. Esternamente è circondato da un cortile con tre accessi carrabili e pedonali ed uno solo pedonale dalle strade di lottizzazione a confine.

La zona di ubicazione dell'immobile si trova in loc. "Su Porchile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OLIENA (NU) - VIA FRIULI VENEZIA GIULIA N. 24

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato adibito ad abitazione facente parte di un complesso residenziale in loc. "Predu Murta" a Oliena (NU). In riferimento al Piano

Urbanistico vigente il bene oggetto di perizia ricade nella zona omogenea B2.7 (P.U.C. - Zona di completamento a media densità edilizia). L'immobile articolato su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, piano terra, primo e secondo, uno seminterrato a destinazione cantina, è comprensivo di un cortile adibito a parcheggio e giardino con accesso dalla via Friuli Venezia Giulia n. 24; è censito al N.C.E.U. del Comune di Oliena (NU) al F. 57, Part. 1036, sub 1, Cat. A/2, Cl. 5, vani 10, superficie catastale complessiva 191 mq., totale escluse aree scoperte 183 mq, Rendita € 619,75. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella prima fascia di espansione residenziale ad Est del centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di Oliena (NU).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) loc. "Su Porchile" - Zona P.I.P. Lotto n° 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.
- CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La società **** Omissis ****, ha ottenuto da parte del Comune di Oliena (NU) attraverso un primo contratto Rep. n. 45, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro (ex Ufficio Registro di Nuoro) il 02/04/2001 al n. 256 serie I°V la concessione del diritto di superficie su un'area di 1866 mq al fine di realizzare un capannone industriale da adibire a lavorazione uve, produzione vino e suo imbottigliamento. Successivamente con un secondo contratto di alienazione del diritto di proprietà dell'area compresa nel P.I.P. (Piano per gli insediamenti produttivi), già assegnata in diritto di superficie, atto pubblico registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, Rep. n° 64, il 23/07/2002 al n° 786, ha comprato l'area edificabile, individuata dal lotto n. 25 del piano, distinta in catasto al Foglio 38 – Mappale 618 di mq 1866 confinante con i lotti n. 15, 14 e 24, al fine di realizzare un capannone industriale da adibire a lavorazione uve, produzione vino e suo imbottigliamento, previa deliberazione della Giunta comunale n. 72 del 14/06/2002 (vedi allegati). Il capannone è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 35 del 30/04/2002.

CONFINI

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, confina a Nord ed a Ovest con strada pubblica, a sud con particella (foglio 38) n. 859 e 852, ad Est con la particella 621, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	195,00 mq	211,93 mq	1,00	211,93 mq	4,00 m	Piano Seminterrato
Magazzino (Imbottigliamento, Serbatoi, Stoccaggio)	481,14 mq	503,12 mq	1,00	503,12 mq	6,00 m	Piano Terra
Ripostiglio (Magazzino)	22,53 mq	27,32 mq	1,00	27,32 mq	3,00 m	Piano Terra
Uffici, Laboratorio	77,33 mq	90,98 mq	1,00	90,98 mq	3,50 m	Piano Terra
Tettoia	104,24 mq	104,24 mq	0,25	20,85 mq	4,47 m	Piani Terra
Soppalcopraticabile	155,90 mq	170,04 mq	1,00	170,04 mq	3,70 m	Piano Soppalco
Cortile	734,55 mq	734,55 mq	0,18	132,22 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1156,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1156,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato a Nord nella fascia periferica di espansione, del centro urbano di Oliena (NU) ed è costituito da un capannone composto da un piano seminterrato, da un piano terra, piano soppalco e terreno circostante con accessi dalla via pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 06/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 78 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 83 07 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 2,57
Dal 06/07/1998 al 26/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 78 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 83 07 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 2,57
Dal 26/06/2001 al 19/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 618 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 18 66 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,58
Dal 19/07/2002 al 17/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 618 Categoria D/7 Rendita € 7.040,00 Piano S1 - T
Dal 17/11/2004 al 13/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 618 Categoria D1 Rendita € 7.040,00 Piano S1-T

Alla società **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, l'area edificabile, individuata dal lotto n. 25 del P.I.P. (Piano per gli insediamenti produttivi) del Comune di Oliena (NU), distinta in catasto al Foglio 38 - Mappale 618 di mq 1866 confinante con i lotti n. 15, 14 e 24, è pervenuta dal Comune di Oliena (NU) tramite contratto di alienazione del diritto di proprietà dell'area, già assegnata in diritto di superficie con contratto Rep. n. 45, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro (ex Ufficio Registro di Nuoro) il 02/04/2001 al n. 256 serie I°V, con atto pubblico registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, Rep. n° 64, il 23/07/2002 al n° 786, previa deliberazione della Giunta comunale n. 72 del 14/06/2002 (vedi allegati).

DATI CATASTALI

Catastofabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	618			D1				7.040,00 €	S1 T		

Catastoterreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	618						00 18 66 mq			

Corrispondenza catastale

Si rileva che L'U.I.U. trova corrispondenza nel Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.: la particella 618 foglio 38 del Comune di Oliena (NU) risulta intestata alla società **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota di 1/1. Nella planimetria catastale risulta nel paese di Oliena (NU) in Loc“Su Porchile”, vi è corrispondenza tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati per Tipo Mappale del 14/01/2005 protocollo n. NU0004976 e Costituzione del 14/01/2005 n. 164. 1/2005.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata una completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità riscontrata, relativa al piano Terra, così come da planimetrie catastali, riguarda la presenza di una parte di tettoia, laterale all'ingresso al locale serbatoio stoccaggio, che non è stata realizzata e la mancanza di un vano tecnico presente sul medesimo lato.

Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare un nuovo Docfa.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia si trova in buon stato di conservazione, risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale in essere. In fase di sopralluogo si è presentato il Signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis ****, proprietaria del terreno e del capannone sovrastante oggetto di pignoramento. Il Sig.r **** Omissis **** dichiara che la società ha stipulato un contratto di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Nuoro in data 20/04/2022 (vedi allegato ispezione ipotecaria) con la società **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** di **** Omissis ****, amministratore unico, con sede ad Oliena (NU) in via Friuli Venezia Giulia n. 24, in virtù del quale la **** Omissis **** concede in godimento alla **** Omissis **** l'immobile sito in comune di Oliena (NU), loc. “Su Porchile” censito a N.C.E.U. al F. 38, Particella 618 e gli impianti e le attrezzature in esso alloggiate per una durata di dieci anni, dalla data di stipula del contratto.

Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.



STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia si trova in buon stato di conservazione, risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale in essere. In fase di sopralluogo si è presentato il Signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis ****, proprietaria del terreno e del capannone sovrastante oggetto di pignoramento. Il Sig.r **** Omissis **** dichiara che la società ha stipulato un contratto di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Nuoro in data 20/04/2022 (vedi allegato ispezione ipotecaria) con la società **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** di **** Omissis ****, amministratore unico, con sede ad Oliena (NU) in via Friuli Venezia Giulia n. 24, in virtù del quale la **** Omissis **** concede in godimento alla **** Omissis **** l'immobile sito in comune di Oliena (NU), loc. "Su Porchile" censito a N.C.E.U. al F. 38, Particella 618 e gli impianti e le attrezzature in esso alloggiare per una durata di dieci anni, dalla data di stipula del contratto.

Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, ne di altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile: L'immobile, ad uso commerciale, è situato a Nord del centro urbano di Oliena (NU), in loc. "Su Porchile", zona P.I.P lotto n. 25, in una zona di espansione industriale, ed è costituito da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano soppalco e terreno circostante con tre accessi carrabili-pedonali ed uno pedonale dalla via pubblica. Il capannone è composto da un piano seminterrato con locale ad uso cantina-invecchiamento vino, da un piano terra che comprende un locale serbatoi-stoccaggio, un locale imbottigliamento, un magazzino prodotto finito, un ripostiglio, due disimpegni, un laboratorio, due locali ad uso ufficio, un blocco servizi igienici/spogliatoi, una tettoia antistante l'ingresso, un locale tecnico ricavato all'esterno. Al piano soppalco comprende un locale degustazioni con accesso sia dal locale magazzino prodotto finito che da una scala esterna. Esternamente comprende un cortile con accessi dalle strade di lottizzazione a confine.

Si accede al capannone con un ingresso pedonale e tre carrabili dalla via pubblica.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da intonaco al civile del tipo tradizionale con tinteggiatura su tutti i lati. L'interno del fabbricato commerciale, oggetto del pignoramento, è con intonaco al civile con tinteggiatura semplice.

- Caratteristiche generali e costruttive del fabbricato commerciale riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli e plinti in calcestruzzo cementizio armato; La Struttura portante è mista costituita da una muratura portante in blocchi di cls delle dimensioni 0.25 x 0.30 x 0.40, spessore cm 28 circa, compresi intonaci, e pilastri in acciaio sezione HEA e travi portanti ed arcarecci di tipo omega opportunamente ancorati con sovrastante copertura in pannelli sandwich prefabbricati da 50 mm con scocche in lamiera zincata preverniciata e coibentazione in poliuretano espanso. La muratura perimetrale portante è stata realizzata in blocchi di cls delle dimensioni 0.25 x 0.30 x 0.40, spessore cm 28 circa, compresi intonaci. Inoltre presenta intonaci tradizionali in malta bastarda esterni ed interni dello spessore di 1,5 cm circa. Il solaio orizzontale tra la cantina-invecchiamento vino ed il magazzino prodotto finito è stato realizzato in opera con una struttura mista, laterizi e calcestruzzo con intonaco all'intradosso e tinteggiatura, sorretto da una muratura perimetrale portante e da piastri in c.a.; Le murature portanti interne del laboratorio, degli uffici e del blocco servizi/spogliatoio sono in blocchi di cls spess. cm 25 compreso intonaci. I "tramezzi" sono stati realizzati con mattoni forati da 10 cm e intonacati al civile; Il manto della copertura del magazzino-deposito è in pannelli sandwich prefabbricati opportunamente ancorati su una struttura metallica a due falde portante costituita da travi in acciaio opportunamente ancorate ai pilastri ed arcarecci, con giuste pendenze e calate per l'acqua piovana.

Gli infissi interni sono parte in alluminio con tamponamento in pannelli di legno, quelli esterni in alluminio con vetro semplice; l'accesso pedonale e carrabile avviene dalla via pubblica. La pavimentazione esterna del capannone risulta in cls del tipo industriale carrabile.

- Descrizione degli immobili pignorati:

Fabbricato commerciale identificato al N.C.E.U. al Foglio 38 mappale 618, cat. D/1, rendita euro 7.040,00. Lo stato di manutenzione è buono. Lo schema distributivo prevede al piano seminterrato un locale ad uso cantina-invecchiamento vino con un ingresso carrabile tramite una rampa esterna ed un ingresso pedonale tramite una scala interna con struttura portante in pilastri e travi in acciaio che collega al piano terra al locale magazzino prodotto finito, che comprende inoltre un locale imbottigliamento, un locale serbatoi stoccaggio, un ripostiglio, due disimpegni con accesso pedonale esterno, un laboratorio, due uffici ed un blocco servizi/spogliatoio personale, da una tettoia esterna situata davanti l'ingresso del locale serbatoi stoccaggio e da un locale tecnico a cui si accede dalla parte interna del medesimo locale. Al piano soppalco prevede un locale degustazioni a cui si accede tramite una scala in legno interna dal locale magazzino prodotto finito e da una scala esterna in struttura metallica. I pavimenti interni al piano seminterrato e terra, sono stati realizzati in piastrelle di gres monocolori di prima scelta, mentre nel soppalco in assito di legno verniciato al naturale. I battiscopa sono in listelli di ceramica ed in legno della stessa gamma di colore dei pavimenti. I rivestimenti del servizio igienico con antibagno sono stati realizzati con piastrelle in ceramica di prima scelta. La scala tra il piano seminterrato ed il piano terra è stata realizzata in pilastri e travi di acciaio zincato, quella che porta al piano soppalco della sala degustazioni è in legno. Le pareti interne sono con intonaci al civile e tinteggiate bianche. Le finestre sono in alluminio con coloritura scura e vetro semplice, esternamente sono presenti inferriate in metallo di colore grigio scuro. Le porte interne, del tipo semplice, sono in alluminio e pannelli di tamponamento di legno .

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici necessari.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sotto traccia nella zona relativa agli uffici, laboratorio e blocco servizi/spogliatoio personale ed in parte distribuito esternamente, sfilabile, dentro tubo rigido e corrugato, con scatole e frutti ad incasso e componibili, il tutto secondo norme CEI; la corrente elettrica è collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario è in ottime condizioni. L'impianto di acqua calda sanitaria è presente. Inoltre è presente un impianto fotovoltaico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/06/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal Signor **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****, e dal figlio Signor **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****. Il Sig.r **** Omissis **** dichiara che la propria società ha stipulato un contratto di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione, Rep. N. 144370 Racc. N. 37175, regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 in data 20/04/2022 N. 8462 serie 1T (vedi allegato ispezione ipotecaria) con la società **** Omissis ****L., C.F. 01628770917 di **** Omissis ****, amministratore unico, con sede ad Oliena (NU) in via Friuli Venezia Giulia n. 24, in virtù del quale la **** Omissis **** concede in godimento alla **** Omissis **** l'immobile sito in comune di Oliena (NU), loc. "Su Porchile" censito a N.C.E.U. al F. 38, Particella 618 e gli impianti e le attrezzature in esso alloggiare per una durata di dieci anni, dalla data di stipula del contratto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il corrispettivo della locazione è stato stabilito in complessive € 500.00 (cinquecento/00 euro) mensili I.V.A. esclusa, vedi contratto di locazione art. 5 (vedi Allegati), con relativi aggiornamenti ISTAT.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2002 al 13/04/2023	**** Omissis ****	Contratto di Alienazione Diritto di Proprietà di area compresa nel P.I.P.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. **** Omissis ****- Segretario comunale Oliena	19/07/2002	64	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	23/07/2002		7338
		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.



Non esistono atti successivi al pignoramento.
Provenienza ventennale: vedi allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 13/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 27/06/2008
Reg. gen. 7717 - Reg. part. 1322
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 480.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/06/2008
N° repertorio: 14
N° raccolta: 11
- **Ipoteca Legale** derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART. 77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 D26.02.99 N. 46)
Iscritto a Nuoro il 20/09/2013
Reg. gen. 9201 - Reg. part. 715
Quota: 1/1
Importo: € 205.208,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.604,39
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/09/2013
N° repertorio: 7413
N° raccolta: 433



Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE - CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE**
Trascritto a Cagliari il 20/04/2022
Reg. gen. 6975 - Reg. part. 5640

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Nuoro il 22/06/2022

Reg. gen. 4273 - Reg. part. 3464

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato in Loc. "Su Porchile" a nord del centro urbano del Comune di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale P.I.P (Piano per gli insediamenti produttivi), lotto n. 25. Il capannone è costituito da un piano seminterrato con locale ad uso cantina-invecchiamento vino, da un piano terra che comprende un locale serbatoi-stoccaggio, un locale imbottigliamento, un magazzino prodotto finito, un ripostiglio, due disimpegni, un laboratorio, due locali ad uso ufficio, un blocco servizi igienici/spogliatoi, una tettoia antistante l'ingresso, un locale tecnico ricavato all'esterno. Al piano soppalco comprende un locale degustazioni con accesso sia dal locale magazzino prodotto finito che da una scala esterna. Questo è stato realizzato con Concessione Edilizia N°. 35 del 30/04/2002 , : "Costruzione di un capannone industriale da realizzarsi nell'area P.I.P. (Piano per gli insediamenti produttivi)-lotto n. 25". Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Oliena (NU) nella zona omogenea D, sottozona D2 di espansione industriale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone D del Comune di Oliena (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia N°.35 del 30/04/2002 : "Costruzione di un capannone industriale da realizzarsi nell'area P.I.P. (Piano per gli insediamenti produttivi)- lotto n. 25". La concessione è stata rilasciata al Sig.r **** Omissis **** titolare della società **** Omissis **** .Si rileva che la U.I.U., in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, non trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Concessione Edilizia N° 35 del 30/04/2002. La difformità riscontrata è relativa al piano terra del capannone dovuta ad una variazione della tettoia esterna antistante l'ingresso del locale serbatoi stoccaggio rispetto al progetto concessionario ed una nuova distribuzione della viabilità carrabile esterna con la creazione di due nuovi ingressi ed una diversa collocazione dei parcheggi. Nel lato esterno del locale serbatoi stoccaggio è stato realizzato un vano tecnico con accesso interno, e nei prospetti si riscontra una difformità relativa alla forma delle aperture e la creazione di due nuove finestre sul prospetto dell'ingresso al piano seminterrato. Nel locale serbatoi stoccaggio è stato ricavato adiacente l'ufficio un ripostiglio e chiusa la finestra sulla scala esterna. Al piano soppalco sono state realizzate finestre interne lungo il lato del locale serbatoi stoccaggio mentre sul lato del locale magazzino prodotto finito è presente un parapetto. L'intestatario

della concessione edilizia corrisponde alla proprietà, in quanto l'unica proprietaria (1/1) risulta la società **** Omissis ****, (vedi relazione notarile). Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Oliena (NU) nella zona omogenea D, sottozona D2 di espansione industriale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone D del Comune di Oliena (NU).

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.

Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria che regolarizzi le difformità planimetriche esterne ed interne e prospettiche. Successivamente si dovrà provvedere alla richiesta del certificato di agibilità con nuovo accatastamento.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto della sanatoria, che prevede la regolarizzazione delle opere abusive, della pratica per l'agibilità e del nuovo accatastamento.

Calcolato a Forfait = € 4.500,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano gravanti sugli immobili pignorati, relativo al C.F. Foglio 38, Mappale 618, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Friuli Venezia Giulia n. 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art.567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI;
- CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Via **** Omissis ****
08025 - Oliena (NU)
Nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Via **** Omissis ****
08025 - Oliena (NU)
Nato **** Omissis **** il **** Omissis ****

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.

Il bene oggetto del pignoramento risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.r **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2 e della Sig.ra **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2.

CONFINI

L'immobile confina in aderenza, catastalmente con il mappale 1037, con proprietà Sig.r **** Omissis **** al piano Terra e Sig.r **** Omissis **** ai piani superiori, sul lato ingresso con il mappale 1171 di proprietà Sig.r **** Omissis **** e Sig.r **** Omissis ****, con strada pubblica via **** Omissis **** e Vico **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina/Bagno/Ripostiglio	72,68 mq	94,73 mq	0,50	47,37 mq	2,12 m	Piano Seminterrato
Ingresso/Vano Scale	4,55 mq	14,37 mq	1	14,37 mq	2,70 m	Piano Terra

Abitazione	61,13 mq	81,86 mq	1	81,86 mq	267,00 m	Piano Primo
Balconescoperto	3,77 mq	4,13 mq	0,25	1,03 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione	56,18 mq	75,68 mq	1	75,68 mq	2,80 m	Piano Secondo
Balconescoperto	7,10 mq	8,15 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	Piano Secondo
Cortile	58,90 mq	63,52 mq	0,18	11,43 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				233,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in un contesto urbano nella prima fascia di espansione di Oliena (NU), è a destinazione residenziale ed è servito dai principali servizi di rete, idrica, elettrica, telefonica e fognaria. Le strade sono asfaltate ed è presente l'illuminazione pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1996 al 22/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1036, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 vani Superficie catastale 183 mq Rendita € 619,75 Piano S1-1-2
Dal 22/04/2002 al 13/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1036, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 vani Superficie catastale 183 mq Rendita € 619,75 Piano S1-1 - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	1036	1		A2	5	183 mq	191 mq	619,75 €	S1-1 - 2	

Catastoterreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	1036	1			Ente Urbano	5	00 01 93 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che L'U.I.U. trova corrispondenza nel Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.: il mappale 1036 sub 1 foglio 57 del Comune di Oliena (NU) risulta intestato al Sig.r **** Omissis **** per la quota di 1/2 e alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/2, nella planimetria catastale risulta nel paese di Oliena (NU) in Loc "Predu Murta", vi è corrispondenza tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati per Tipo Mappale 17738 del 23/05/1985(n. 1283/1996) e Costituzione del 20/06/1996 N.C. 379B del 11/10/1985.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata una completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità riscontrata, relativa al piano Seminterrato, così come da planimetrie catastali, riguarda la divisione interna per ricavare un bagno ed un ripostiglio. Nel vano cantina è stato realizzato un armadio in muratura per dividere il vano in due ambienti. Il piano terra non ha una planimetria castale di riferimento ed è costituito da un ingresso con il vano scala di collegamento ai vari piani ed il cortile attorno all'abitazione, rappresentato nella planimetria catastale del piano seminterrato, risulta di diversa forma e dimensione. Il piano primo presenta una lieve difformità relativa alla chiusura della finestra del vano cucina sulla via **** Omissis ****, così come al piano secondo è stata chiusa la finestra in linea con il piano sottostante. Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare un nuovo Docfa.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dai proprietari, Sig.r **** Omissis ****, dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio Sig.r **** Omissis ****. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno

cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dai proprietari, Sig.r **** Omissis ****, dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio Sig.r **** Omissis ****. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, ne di altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso civile abitazione fa parte di un fabbricato ed è distribuito su quattro livelli, di cui un piano seminterrato con cantina, ripostiglio, bagno e vano tecnico, un piano terra di accesso all'immobile sia pedonale che carrabile composto da un ingresso con vano scale ed un cortile con ingresso dalla via pubblica. Il piano primo è composto da un ingresso, disimpegno, soggiorno con scala interna a vista, un bagno, una cucina pranzo con balcone. Il piano secondo, zona notte, è composto da un disimpegno tre camere da letto di cui due con balcone, ed un bagno.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da muratura portante ed intonaco al civile con tinteggiatura semplice, le finestre e le porte esterne presentano i davanzali, le soglie, in marmo tipo Orosei. L'interno dell'immobile, oggetto del pignoramento, è intonacato al civile con tinteggiatura semplice di colore bianco.

- Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato. La Struttura portante è in muratura portante, spessore 45 cm, oltre gli intonaci. I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo; Le murature interne "tramezzi" sono stati realizzati con mattoni forati da 8 cm e intonacati al civile; La copertura è stata realizzata a due falde con gronda sul Vico A. Manzoni e sul cortile antistante l'ingresso, solaio inclinato in laterocemento, isolante spessore 3 cm, guaina bituminosa impermeabile opportunamente saldata. Il manto della copertura è costituito da tegole/coppi cementate tradizionalmente alla sarda; Gli infissi interni in legno pieno con mono vetro semplice, quelli esterni sono avvolgibili in pvc, sono di media qualità. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di buona qualità, nel bagno le pareti sono rivestite in materiale ceramico, di buona qualità, con sanitari in ceramica di color chiaro.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 57 mapp.le1036, Sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita euro 619,75.

Lo stato di manutenzione è buono per l'unità immobiliare oggetto del seguente pignoramento. Le pareti interne ed i soffitti sono con intonaci al civile e tinteggiate con color bianco; Gli infissi esterni sono in legno con coloritura marrone scuro e vetri semplici; esternamente sono presenti gli avvolgibili in pvc; Le porte interne sono in legno del tipo semplice, l'infisso d'ingresso è in legno pieno a due ante con sovraluca.

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento è a corpi radianti/termosifoni alimentato da una caldaia a gasolio di potenza pari a 24.000 Kcal/h, con boiler di accumulo. L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico. Nella zona notte è presente uno split nel disimpegno centrale per il raffrescamento con motore inverter con potenza pari a 12.000 Btu, così come al piano primo nel vano cucina-pranzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi proprietari, Sig.r **** Omissis ****, dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio Sig.r **** Omissis ****.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/10/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dai medesimi Sig.r **** Omissis ****, dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio Sig.r **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2002 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	22/04/2002	1072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	23/04/2002	5192	4293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Nuoro il 27/06/2008
Reg. gen. 7717 - Reg. part. 1322
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 480.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/06/2008
N° repertorio: 14
N° raccolta: 11
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Nuoro il 14/02/2018
Reg. gen. 1584 - Reg. part. 174
Quota: 1/2
Importo: € 72.346,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.173,11
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 875
N° raccolta: 7418

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Nuoro il 22/06/2022
Reg. gen. 6975 - Reg. part. 5640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato in Loc. "Predu Murta" a ovest del centro urbano del Comune di Oliena (NU), risulta censito nel comune di Oliena al N.C.E.U. al Foglio 57 mappale n. 1036, sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita euro 619,75, ricade in zona omogenea "B2.7", zona di completamento a media densità edilizia. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato realizzato con la Concessione Edilizia N°04/'82 del 25/01/1982.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 ad uso residenziale è stato realizzato con la Concessione Edilizia N°04/'82 del 25/01/1982 rilasciato a nome del Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. "Concessione per la costruzione di un complesso residenziale in località Predu Murta"

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.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico edilizia privata, del Comune di Oliena (NU) in data 14/11/2022 per la richiesta della documentazione tecnica relativa alla Concessione Edilizia N°04/'82 del 25/01/1982 dell'immobile oggetto di perizia, vista la PEC, Prot. A00. Oliena. 19/10/2023. 0012742, di riscontro da parte del responsabile dell'area tecnica del Comune di Oliena (NU) in cui si riporta che "le ricerche effettuate negli archivi comunali sono risultate infruttuose", a causa della mancanza di reperibilità negli archivi comunali della documentazione tecnica-urbanistica dell'immobile e il mancato ritiro delle copie cartacee e/o digitali, non è stato possibile effettuare le dovute verifiche tecniche di regolarità/conformità urbanistica e quindi rilevare eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie concessionate esistenti.

Per regolarizzare l'immobile si necessita di una pratica edilizia per l'integrazione della documentazione tecnica necessaria a ricostituire la cartella edilizia relativa alla Concessione Edilizia N°04/'82 del 25/01/1982 dell'immobile.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:



I costi da sostenere per l'integrazione e regolarizzazione urbanistica, pratica per l'abitabilità, agibilità e variazione catastale.

Calcolato a Forfait = € 7.000,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano gravanti sugli immobili pignorati, relativo al C.F. Foglio 57, Mappale 1036, sub 1, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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 dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Zona P.I.P. Lotto n° 25.
Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena (NU) in Loc. "Su Porchile", zona P.I.P lotto n. 25, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano seminterrato con locale ad uso cantina-invecchiamento vino, da un piano terra che comprende un locale serbatoi-stoccaggio, un locale imbottigliamento, un magazzino prodotto finito, un ripostiglio, due disimpegni, un laboratorio, due locali ad uso ufficio, un blocco servizi igienici, una tettoia antistante l'ingresso, un locale tecnico ricavato all'esterno. Al piano soppalco comprende un locale degustazioni con accesso sia dal locale magazzino prodotto finito che da una scala esterna. Esternamente è presente un cortile con accessi dalle strade di lottizzazione a confine. La zona di ubicazione dell'immobile si trova in Loc. "Su Porchile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Mappale 618, Categoria D/1, Rendita euro 7.040,00.

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

Valore di stima del bene: € 578.230,00

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile degli immobili oggetto di pignoramento risulta quanto sopra.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data è il seguente:

A = € 578.230,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:

Costi da sostenere per la sanatoria delle opere realizzate in difformità:

B = Calcolato a Forfait = € 4.500,00;

Da cui il Valore dell'Unità Immobiliare è dato dalla differenza dei valori:

C VALORE U. I. = (A - B) C = € 578.230,00 - € 4.500,00 = € 573.730,00

In cifra tonda D = € 573.700,00

VALORE U.I. = € 573.700,00 (euro cinquecentosettantasettecentotrenta/00 In cifra tonda).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Oliena (NU) - Zona P.I.P. Lotto n° 25	1156,46 mq	500,00 €/mq	€ 578.230,00	100,00%	€ 578.230,00
Valore di stima:					€ 578.230,00

Valore di stima: € 573.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Friuli Venezia Giulia n. 24
L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato adibito ad abitazione facente parte di un complesso residenziale in loc. "Predu Murta" a Oliena (NU). In riferimento al Piano Urbanistico vigente il bene oggetto di perizia ricade nella zona omogenea B2.7 (P.U.C. - Zona di completamento a media densità edilizia). L'immobile, articolato su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, piano terra, primo e secondo, uno seminterrato a

destinazione cantina, comprensivo di un cortile adibito a parcheggio e giardino con accesso dalla Via Friuli Venezia Giulia n. 24; è censito al N.C.E.U. del Comune di Oliena (NU) al F. 57, Part. 1036, sub 1, Cat. A/2, Cl. 5, vani 10, superficie catastale complessiva 191 mq., totale escluse aree scoperte 183 mq, Rendita € 619,75. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella prima fascia di espansione residenziale ad Est del centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di Oliena (NU).

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 57 mapp.le 1036, Sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita euro 619,75.

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

Valore di stima del bene: € 233.780,00

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento risulta quanto sopra.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data è il seguente:

A = € 233.780,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Costi da sostenere per l'integrazione e regolarizzazione urbanistica, pratica per l'abitabilità, agibilità e variazione catastale:

B = Calcolato a Forfait = € 7.000,00;

Da cui il Valore delle Unità Immobiliari è dato dalla differenza dei due valori:

C VALORE U. I. = A - B

C = € 233.780,00 - € 7.000,00 = C = € 226.780,00

In cifra tonda D = € 226.780,00

VALORE U.I. = € 226.780,00 (In cifra tonda duecentoventiseisettecentottanta/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Oliena (NU) - Via Friuli Venezia Giulia n. 24	233,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 233.780,00	100,00%	€ 233.780,00
				Valore di stima:	€ 233.780,00

Valore di stima: € 226.780,00

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il C.T.U." (L'occhiale del Giudice) - Rossetti Marco - Edizione Giuffrè - settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell'immobile; dotazione di impianti.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Siniscola, li 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. **** Omissis ****



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali; avvisi raccomandate;
- ✓ N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro, ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Oliena (NU) al Fg. 38, Mappale 618; - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Oliena (NU) al Foglio 57 mapp.le 1036, Sub 1;
- ✓ N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all' immobile: Concessioni Edilizie; inquadramento fabbricato strumento urbanistico vigente Comune di Oliena (NU);
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati con relative planimetrie;
- ✓ N° 5 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Oliena (NU);
- ✓ N° 6 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 7 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- ✓ N° 8 - Attestati di prestazione energetica - A.P.E.;
- ✓ N° 9 - Planimetrie rilievo;
- ✓ N° 11 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 36/2022;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Zona P.I.P. Lotto n° 25
Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena (NU) in loc. "Su Porchile", zona P.I.P lotto n. 25, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano seminterrato con locale ad uso cantina-invecchiamento vino, da un piano terra che comprende un locale serbatoi-stoccaggio, un locale imbottigliamento, un magazzino prodotto finito, un ripostiglio, due disimpegni, un laboratorio, due locali ad uso ufficio, un blocco servizi igienici, una tettoia antistante l'ingresso, un locale tecnico ricavato all'esterno. Al piano soppalco comprende un locale degustazioni con accesso sia dal locale magazzino prodotto finito che da una scala esterna. Esternamente è presente un cortile con accessi dalle strade di lottizzazione a confine. La zona di ubicazione dell'immobile si trova in loc. "Su Porchile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU). **Identificato al N.C.E.U. - Fg. 38, Mappale 618, Categoria D/1, Rendita euro 7.040,00. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**
Destinazione urbanistica: l'immobile pignorato è ubicato in Loc. "Su Porchile" a nord del centro urbano del Comune di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale P.I.P (Piano per gli insediamenti produttivi), lotto n. 25. Il capannone è costituito da un piano seminterrato con locale ad uso cantina-invecchiamento vino, da un piano terra che comprende un locale serbatoi-stoccaggio, un locale imbottigliamento, un magazzino prodotto finito, un ripostiglio, due disimpegni, un laboratorio, due locali ad uso ufficio, un blocco servizi igienici/spogliatoi, una tettoia antistante l'ingresso, un locale tecnico ricavato all'esterno. Al piano soppalco comprende un locale degustazioni con accesso sia dal locale magazzino prodotto finito che da una scala esterna. Questo è stato realizzato con Concessione Edilizia N°. 35 del 30/04/2002, : " Costruzione di un capannone industriale da realizzarsi nell'area P.I.P. (Piano per gli insediamenti produttivi)-lotto n. 25". Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Oliena (NU) nella zona omogenea D, sottozona D2 di espansione industriale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone D del Comune di Oliena (NU).

Prezzo base d'asta: € 573.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Oliena (NU) - Via Friuli Venezia Giulia n. 24
L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato adibito ad abitazione facente parte di un complesso residenziale in loc. "Predu Murta" a Oliena (NU). In riferimento al Piano Urbanistico vigente il bene oggetto di perizia ricade nella zona omogenea B2.7 (P.U.C. - Zona di completamento a media densità edilizia). L'immobile, articolato su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, piano terra, primo e secondo, uno seminterrato a destinazione cantina, comprensivo di un cortile adibito a parcheggio e giardino con accesso dalla via Friuli Venezia Giulia n. 24; è censito al N.C.E.U. del Comune di Oliena (NU) al F. 57, Part. 1036, sub 1, Cat. A/2, Cl. 5, vani 10, superficie catastale complessiva 191 mq., totale escluse aree scoperte 183 mq, Rendita € 619,75. La zona di ubicazione dell'immobile si trova

nella prima fascia di espansione residenziale ad Est del centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di Oliena (NU).

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 57 mapp.le 1036, Sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita euro 619,75.

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

Destinazione urbanistica: l'immobile pignorato è ubicato in Loc. "Predu Murta" a ovest del centro urbano del Comune di Oliena (NU), risulta censito nel Comune di Oliena al N.C.E.U. al Foglio 57 mappale n. 1036, sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita euro 619,75, ricade in zona omogenea "B2.7", zona di completamento a media densità edilizia. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato realizzato con la Concessione Edilizia N°04/'82 del 25/01/1982.

Prezzo base d'asta: € 226.780,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO A BASE D'ASTA: € 573.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Oliena (NU) - Zona P.I.P. Lotto n° 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al N.C.E.U. al Fg. 38, Mappale 618, Categoria D/1, Rendita euro 7.040,00.	Superficie	1156,46 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia si trova in buon stato di conservazione, risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale in essere. In fase di sopralluogo si è presentato il Signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (SS) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis ****, proprietaria del terreno e del capannone sovrastante oggetto di pignoramento. Il Sig.r **** Omissis **** dichiara che la società ha stipulato un contratto di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Nuoro in data 20/04/2022 (vedi allegato ispezione ipotecaria) con la società **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** di **** Omissis ****, amministratore unico, con sede ad Oliena (NU) in via Friuli Venezia Giulia n. 24, in virtù del quale la **** Omissis **** concede in godimento alla **** Omissis **** l'immobile sito in comune di Oliena (NU), loc. "Su Porchile" censito a N.C.E.U. al F. 38, Particella 618 e gli impianti e le attrezzature in esso alloggiate per una durata di dieci anni, dalla data di stipula del contratto. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena (NU) in loc. "Su Porchile", zona P.I.P lotto n. 25, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano seminterrato con locale ad uso cantina-invecchiamento vino, da un piano terra che comprende un locale serbatoi-stoccaggio, un locale imbottigliamento, un magazzino prodotto finito, un ripostiglio, due disimpegni, un laboratorio, due locali ad uso ufficio, un blocco servizi igienici, una tettoia antistante l'ingresso, un locale tecnico ricavato all'esterno. Al piano soppalco comprende un locale degustazioni con accesso sia dal locale magazzino prodotto finito che da una scala esterna. Esternamente è presente un cortile con accessi dalle strade di lottizzazione a confine. La zona di ubicazione dell'immobile si trova in loc. "Su Porchile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/06/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal Signor **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis **** e dal figlio Signor **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****. Il Sig.r **** Omissis **** dichiara che la propria società ha stipulato un contratto di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione, Rep. N. 144370 Racc. N. 37175, regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 in data 20/04/2022 N. 8462 serie 1T (vedi allegato ispezione ipotecaria) con la società **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** di **** Omissis ****, amministratore unico, con sede ad Oliena (NU) in via Friuli Venezia Giulia n. 24, in virtù del quale la **** Omissis **** concede in godimento alla **** Omissis **** l'immobile sito in Comune di Oliena (NU), loc. "Su Porchile" censito a N.C.E.U. al F. 38, Particella 618 e gli impianti e le attrezzature in esso alloggiate per una durata di dieci anni, dalla data di stipula del contratto. Canoni di locazione mensile: € 500,00. Il corrispettivo della locazione è stato stabilito in complessive € 500,00 (cinquecento/00 euro) mensili I.V.A. esclusa, vedi contratto di locazione art. 5 (vedi Allegati), con relativi aggiornamenti ISTAT.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2- PREZZO A BASE D'ASTA: € 226.780,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Oliena (NU) - Via Friuli Venezia Giulia n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al N.C.E.U. al Foglio 57 mapp.le 1036, Sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita euro 619,75.	Superficie	233,78 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dai proprietari, Sig.r **** Omissis ****, dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio Sig.r **** Omissis ****. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato adibito ad abitazione facente parte di un complesso residenziale in loc. "Predu Murta" a Oliena (NU). In riferimento al Piano Urbanistico vigente il bene oggetto di perizia ricade nella zona omogenea B2.7 (P.U.C. - Zona di completamento a media densità edilizia). L'immobile, articolato su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, piano terra, primo e secondo, uno seminterrato a destinazione cantina, comprensivo di un cortile adibito a parcheggio e giardino con accesso dalla via Friuli Venezia Giulia n. 24; è censito al N.C.E.U. del Comune di Oliena (NU) al F. 57, Part. 1036, sub 1, Cat. A/2, Cl. 5, vani 10, superficie catastale complessiva 191 mq., totale escluse aree scoperte 183 mq, Rendita € 619,75. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella prima fascia di espansione residenziale ad Est del centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di Oliena (NU).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi proprietari, Sig.r **** Omissis ****, dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio Sig.r **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/10/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dai medesimi Sig.r **** Omissis ****, dalla moglie Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio Sig.r **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A OLIENA (NU) - ZONA P.I.P. LOTTO N° 25

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 27/06/2008
Reg. gen. 7717 - Reg. part. 1322
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/06/2008
N° repertorio: 14
N° raccolta: 11
- **Ipoteca Legale** derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART. 77 DPR 29.09.73 N. 602
(INTRODOTTO DALL'ART. 16 D26.02.99 N. 46)
Iscritto a Nuoro il 20/09/2013
Reg. gen. 9201 - Reg. part. 715
Quota: 1/1
Importo: € 205.208,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.604,39
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/09/2013
N° repertorio: 7413
N° raccolta: 433

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE - CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE**
Trascritto a Cagliari il 20/04/2022
Reg. gen. 6975 - Reg. part. 5640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Nuoro il 22/06/2022
Reg. gen. 4273 - Reg. part. 3464
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Nuoro il 27/06/2008
Reg. gen. 7717 - Reg. part. 1322
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 480.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/06/2008
N° repertorio: 14
N° raccolta: 11
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Nuoro il 14/02/2018
Reg. gen. 1584 - Reg. part. 174
Quota: 1/2
Importo: € 72.346,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.173,11
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 875
N° raccolta: 7418

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Nuoro il 22/06/2022
Reg. gen. 6975 - Reg. part. 5640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura