
TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Ambra, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2021 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.016,42	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 20/07/2022, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email ambraev@yahoo.it; farina.evangelisti@gmail.com, PEC ambra.evangelisti@geopec.it, Tel. 347 8920484, Fax 0784 878959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oliena (NU) - via Carmelo Floris, 5, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su 4 livelli fuori terra composto da un'unica unità abitativa. E' sito nel centro storico di Oliena, precisamente in via Floris C.,5, zona di antica e prima formazione del centro abitato. La zona è caratterizzata da alcuni edifici storici, molti edifici non finiti e prevale la destinazione residenziale.

Ricade nella zona urbanistica A del Piano Urbanistico Comunale di Oliena.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oliena (NU) - via Carmelo Floris, 5, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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



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

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



Si segnala che gli esecutati sono legalmente separati.

Nell'atto di separazione, l'immobile è stato attribuito dal giudice alla sig.ra **** Omissis **** come abitazione per lei e i suoi figli, infatti è la loro residenza principale. Segnalo che uno dei figli è un soggetto "fragile" che usufruisce della L.104/92.

CONFINI



Il fabbricato confina a sud con la via Floris C., a nord con il sub 9 del mapp.3762, a est con il mapp.1727 e a ovest con il sub 7 del mapp.3762.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,34 mq	218,30 mq	1,00	218,30 mq	3,00 m	t-1-2
soffitta	21,33 mq	24,90 mq	0,33	8,22 mq	2,50 m	3
terrazza	41,30 mq	41,30 mq	0,25	10,32 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				236,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 21/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 1719 Qualità fabb promis Superficie (ha are ca) 00.00.35
Dal al 24/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3762, Sub. 1 Categoria A3 Piano T-1-2-3
Dal 21/12/1991 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 1719 Qualità ente urbano

		Superficie (ha are ca) 00.01.79
Dal 24/02/1992 al 20/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3762, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 VANI Rendita € 445,44 Piano T-1-2-3
Dal 20/01/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3762, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 VANI Superficie catastale 236 mq Rendita € 445,44 Piano T-1-2-3
Dal 07/02/2007 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 3762 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.79
Dal 09/11/2015 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3762, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 VANI Superficie catastale 236 mq Rendita € 445,44 Piano T-1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, si precisa che l'abitazione è stata attribuita alla sig.ra **** Omissis **** e figli in maniera esclusiva durante la procedura di separazione legale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	3762	1		A3	2	7,5 vani	236 mq	445,44 €	T-1-2-3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	3762				ente urbano		00.01.79 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ho verificato la corrispondenza con la planimetria catastale riscontrando alcune difformità interne:

- al piano terra sono stati accorpati due vani creandone uno unico che chiameremo cucina rustica;
- al piano terra è stato ricavato un bagno dal vano sottoscala e da una porzione del locale cucina rustica;
- al piano primo sono stati accorpati due vani creandone uno unico denominato cucina;
- è stata modificata la destinazione dei locali al piano terra e primo.

Durante il sopralluogo del 27.09.2022 è stato eseguito un rilievo dello stato dei luoghi e allego la planimetria elaborata.



PRECISAZIONI

La documentazione secondo l'art.567 c.p.c. risulta essere completa e vi è congruenza tra la ditta esecutata e i titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

Nell'atto di separazione, l'immobile è stato attribuito dal giudice alla sig.ra **** Omissis **** come abitazione per lei e i suoi figli, infatti è la loro residenza principale. Segnalo che uno dei figli è un soggetto "fragile" che usufruisce della L.104/92.

PATTI

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo, completamente arredato (i beni mobili sono di proprietà dell'esecutata). Nell'atto di separazione, l'immobile è stato attribuito dal giudice alla sig.ra **** Omissis **** come abitazione per lei e i suoi figli, infatti è la loro residenza principale. Segnalo che uno dei figli è un soggetto "fragile" che usufruisce della L.104/92.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo, completamente arredato (i beni mobili sono di proprietà dell'esecutata). Nell'atto di separazione, l'immobile è stato attribuito dal giudice alla sig.ra **** Omissis **** come abitazione per lei e i suoi figli, infatti è la loro residenza principale. Segnalo che uno dei figli è un soggetto "fragile" che usufruisce della L.104/92.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, né ha parti comuni con altre unità immobiliari. Dall'elaborato planimetrico si rileva il sub 7 come bene comune non censibile a tutti i sub in quanto corte/passaggio che confina a ovest con il bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su 4 livelli fuori terra composto da un'unica unità abitativa.

E' sito nel centro storico di Oliena, precisamente in via Floris C.,5, zona di antica e prima formazione del centro abitato.

La zona è caratterizzata da alcuni edifici storici, molti edifici non finiti e prevale la destinazione residenziale. Ricade nella zona urbanistica A del Piano Urbanistico Comunale di Oliena.

Al Comune di Oliena, come si evince dalla dichiarazione allegata, non è presente alcuna pratica edilizia riguardante il fabbricato. Per una stima orientativa della data di costruzione dell'immobile, non avendo altre informazioni, ho estrapolato alcune foto aeree storiche dal sito ufficiale della Regione Sardegna e si può affermare che l'immobile era presente prima del 1967. Non si può asserire con certezza che fossero presenti tutti e 4 i piani della costruzione.

Ho verificato la corrispondenza con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riscontrando alcune difformità interne:

- al piano terra sono stati accorpati due vani creandone uno unico che chiameremo cucina rustica;
- al piano terra è stato ricavato un bagno dal vano sottoscala e da una porzione del locale cucina rustica;
- al piano primo sono stati accorpati due vani creandone uno unico denominato cucina;
- è stata modificata la destinazione dei locali al piano terra e primo.

Durante il sopralluogo del 27.09.2022 è stato eseguito un rilievo dello stato dei luoghi e allego la planimetria "stato di fatto" elaborata.

Si accede all'immobile da via Floris C.

Il piano terra è suddiviso in: ingresso, cucina rustica, bagno e vano scale; al piano primo troviamo: ripostiglio, soggiorno, cucina e vano scale; al piano secondo: camera da letto doppia, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno e vano scale; al piano terzo: soffitta e terrazza scoperta.

La struttura portante è in blocchi di calcestruzzo da 30cm,intonacati solo all'interno e privi di isolamento termico. I solai di calpestio e copertura sono in laterocemento. I tramezzi interni sono in mattoni laterizi forati. Gli intonaci interni sono al civile. La pavimentazione e i rivestimenti dei bagni e cucina rustica al piano terra sono con piastrelle tipo "grès", mentre la pavimentazione delle scale e dei piani primo, secondo e soffitta sono in marmo/marmette. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno al piano secondo sono in piastrelle di tipo maiolica.

Gli infissi sono in alluminio e dotati di tapparelle, la porta di ingresso è del tipo blindato e le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli arredi presenti nell'immobile sono di proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****.

Per il riscaldamento dell'immobile sono presenti due stufe a pellet: una stufa è posizionata nel vano scala al piano primo, l'altra è un inserto camino posto nella cucina. E' presente anche un caminetto nel soggiorno che non viene utilizzato.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da due scaldacqua elettrici collocati nei bagni al piano terra e al piano secondo.

Viene allegata la documentazione fotografica degli esterni e interni del fabbricato.

La certificazione energetica non era presente agli atti e quindi è stata predisposta ed allegata.

L'immobile è occupato come residenza principale dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai suoi figli, tra cui un "soggetto fragile" beneficiario della L.104/1992. Si precisa che tale immobile le era stato attribuito durante la procedura di separazione legale dall'ex coniuge **** Omissis ****.

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** durante il sopralluogo ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti dei tributi come luce, acqua, TARSU, ecc..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato come residenza principale dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai suoi figli, tra cui un "soggetto fragile" beneficiario della L.104/1992. Si precisa che tale immobile le era stato attribuito durante la procedura di separazione legale dall'ex coniuge **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1993 al 09/05/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Serra Bartolomeo	20/01/1993	183625	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	25/01/1993	714	542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2019	**** Omissis ****	Assegnazione godimento casa familiare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nuoro	09/05/2019	489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	31/05/2019	5283	4156
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 17/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria garanzia Mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 01/03/2011
Reg. gen. 1952 - Reg. part. 352
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Cristina Puligheddu
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 1978
N° raccolta: 1464

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 15/10/2021
Reg. gen. 10926 - Reg. part. 8555
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 17/11/2021
Reg. gen. 12262 - Reg. part. 9628
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Oliena.

Di seguito lo stralcio delle **NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE** per il Centro Storico.
Art. 16 - Zona A (Centro storico)

Questa zona comprende le parti dell'insediamento urbano caratterizzate da un impianto urbanistico ed architettonico storico, di interesse documentario, ambientale e di pregio architettonico.

Art. 16.1 - Norme generali di riferimento

La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela, ed alla eventuale restituzione, dei valori storico artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura del Centro Storico stesso.

Il PUC conferma la validità del P.P.Q. vigente e dei Piani Attuativi di isolato, ai quali si demanda per la regolamentazione degli interventi edilizi e di riqualificazione specifici.

In generale qualsiasi intervento relativo alla zona A deve rispettare le seguenti indicazioni:

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

Art. 16.2 - Interventi ammessi

Nella zona A sono consentite le seguenti tipologie di intervento nel rispetto di quanto stabilito per ogni categoria di tipi edilizi individuati dal P.P.Q. e dai Piani attuativi di isolato:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- conversione d'uso e di trasformazione tipologica per l'utilizzo a fini residenziali di strutture edilizie, senza variarne la sagoma e l'aspetto, destinate ad altri usi. E' ammessa la conversione d'uso di strutture esistenti per la realizzazione di servizi (uffici pubblici e privati, studi professionali, ecc.). la conversione d'uso è ammessa per la realizzazione di superfici commerciali con un limite massimo di mq. 200 di superficie netta e per superfici artigianali con un limite massimo di mq. 100, quando non producano liquami ed esalazioni nocive e non siano di disturbo alla quiete pubblica, con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme in relazione alle attività commerciali.
- demolizione quando sia accertato dall'ufficio tecnico comunale, anche a seguito di richiesta di autorizzazione alla demolizione, pericolo per l'incolumità pubblica.
- Interventi di urbanizzazione

Gli interventi di :

- ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, le demolizioni nei casi non previsti dal comma precedente, sono ammessi solo ed esclusivamente se previsti dal piano particolareggiato o da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.
- l'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia per nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tener conto di sovrastrutture aggiuntive a quelle tipiche del tipo edilizio. Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non è consentito superare l'altezza massima di ml.9,50.
- le distanze degli edifici, nel caso di interventi di risanamento e di ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo alla possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 3,00. La distanza tra le pareti finestrate che non siano prospicienti su spazi pubblici, non

potrà essere inferiore a mt. 8,00, solo in caso di tessuto edilizio già definito o quando sia altrimenti impossibile la razionale utilizzazione del lotto sono consentite distanze minori purché permesse dal Codice Civile.

- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra stabilite, purché nel rispetto delle norme fissate dal Codice Civile.

- E' sempre consentita l'edificazione al ciglio del filo stradale o su allineamenti in arretramento già esistenti nel rispetto delle disposizioni precedenti, in presenza di tratti di strada con tessuto urbano già definito.

- E' ammessa la costruzione di locali per servizi generali, locali commerciali e artigianali, nei limiti stabiliti in precedenza relativamente alla possibilità di conversione d'uso delle strutture esistenti.

Parametri urbanistici zona A

- superficie territoriale mq. 218.800

- superficie fondiaria mq. 174.073

- volumetria esistente mc. 742.000

- volumetria prevista mc. 927.500

- superfici per servizi mq. 19.950

S1 mq. 645 S2 mq. 6.245 S3 mq. 7.400 S4 mq. 5.660

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si allega dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Oliena dove si evince che non risultano titoli abilitativi, autorizzazioni o altre pratiche edilizie.

Per appurare l'esistenza del fabbricato prima del 1967, quindi prima dell'obbligo di licenza edilizia, allego foto aeree storiche estrapolate dal sito della Regione Sardegna. Non è possibile stabilire che ante 1967 fossero tutti e 4 i piani fuori terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è possibile verificare la corrispondenza tra il progetto, che non esiste, e la realtà dei luoghi. Ho verificato tale corrispondenza con la planimetria catastale riscontrando alcune difformità interne:

- al piano terra sono stati accorpati due vani creandone uno unico che chiameremo cucina rustica;

- al piano terra è stato ricavato un bagno dal vano sottoscala e da una porzione del locale cucina rustica;

- al piano primo sono stati accorpati due vani creandone uno unico denominato cucina;

- è stata modificata la destinazione dei locali al piano terra e primo.

Durante il sopralluogo del 27.09.2022 è stato eseguito un rilievo dello stato dei luoghi e allego la planimetria elaborata.

Per quanto riguarda eventuale pratica di sanatoria edilizia del fabbricato, ho telefonato al Comune e spiegato la situazione al tecnico comunale; non avendo ricevuto alcun tipo di riscontro effettivo dallo stesso, ho richiesto via pec una stima di massima di eventuali oneri da sostenere. Il Comune di Oliena non ha fornito alcun dato

concreto in merito (si allega la risposta).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non fa parte di un condominio, trattasi di unità abitativa a destinazione residenziale monofamiliare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oliena (NU) - via Carmelo Floris, 5, piano T-1-2-3
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su 4 livelli fuori terra composto da un'unica unità abitativa. E' sito nel centro storico di Oliena, precisamente in via Floris C.,5, zona di antica e prima formazione del centro abitato. La zona è caratterizzata da alcuni edifici storici, molti edifici non finiti e prevale la destinazione residenziale. Ricade nella zona urbanistica A del Piano Urbanistico Comunale di Oliena.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3762, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 3762, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.016,42



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Oliena (NU) - via Carmelo Floris, 5, piano T-1-2-3	236,84 mq	823,41 €/mq	€ 195.016,42	100,00%	€ 195.016,42
				Valore di stima:	€ 195.016,42

Valore di stima: € 195.016,42



Valore finale di stima: € 195.016,42



Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il

coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato (mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pubblicate nel sito internet dell'Agenzia delle Entrate (all. 15), nel primo semestre 2022 per zone centro storico di Oliena i valori delle abitazioni di tipo civile risultano compresi tra un minimo di € 900 al mq fino ad un massimo di € 1100 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 1000 al mq. Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Fabbricato di civile abitazione destinazione residenziale monofamiliare

Immobile situato in: Oliena – Via Floris C.,5 – distinto nel NCEU al Foglio 58 mapp. 3762 sub 1

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,05 - Esposizione su più lati

1,00 - Affaccio su strada

1,05 - Taglio > di 100mq con due bagni

1,10 - Terrazza praticabile

0,975 - Distribuzione mediocre

0,805 - Vetustà: 29 anni circa

0,95 - Manutenzione mediocre

1,05 - Riscaldamento autonomo

0,92 - Classe energetica: F

0,90 - Immobile occupato da esecutato

0,95 - Stabile economico

1,05 - Traffico Via silenziosa

1,05 - Centro storico

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona: 0,823412

Località e quotazioni: Oliena – Centro storico

Quotazione media locali commerciali al mq: € 1000,00

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,823412 x 1000,00 = 823,41 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 823,41 x 236,84 = 195016,42 €

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 21/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazione inizio operazioni peritali IVG
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune Oliena
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Terreni Fg.58 mapp.3762
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Fg.58 mapp.3762 sub 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico Fg.58 mapp.3762
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg.58 mapp.3762 sub 1
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Mappa Terreni ForMaps Fg.58 mapp.3762
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Dichiarazione Comune Oliena inesistenza titolo edilizio
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica Fg.58 mapp.3762
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale sopralluogo 12.09.2022
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale sopralluogo 27.09.2022
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria rilievo stato attuale fabbricato (Aggiornamento al 27/09/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta e Autorizzazione Proroga termini
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricontro Comune Oliena per determinazione costi sanatoria
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni OMI 1° semestre 2022_OLIENA
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione Foto aeree stima anno costruzione fabbricato
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica 08-2022
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica R.Es.57-2022 (Aggiornamento al 27/09/2022)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.016,42

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Oliena (NU) - via Carmelo Floris, 5, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3762, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 3762, Qualità ente urbano	Superficie	236,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo, completamente arredato (i beni mobili sono di proprietà dell'esecutata). Nell'atto di separazione, l'immobile è stato attribuito dal giudice alla sig.ra **** Omissis **** come abitazione per lei e i suoi figli, infatti è la loro residenza principale. Segnalo che uno dei figli è un soggetto "fragile" che usufruisce della L.104/92.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su 4 livelli fuori terra composto da un'unica unità abitativa. E' sito nel centro storico di Oliena, precisamente in via Floris C.,5, zona di antica e prima formazione del centro abitato. La zona è caratterizzata da alcuni edifici storici, molti edifici non finiti e prevale la destinazione residenziale. Ricade nella zona urbanistica A del Piano Urbanistico Comunale di Oliena.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato come residenza principale dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai suoi figli, tra cui un "soggetto fragile" beneficiario della L.104/1992. Si precisa che tale immobile le era stato attribuito durante la procedura di separazione legale dall'ex coniuge **** Omissis ****.		

