

---

# TRIBUNALE DI LANUSEI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piroddi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	12

Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	15
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	19
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	19
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	21

Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00</b> .....	28

## INCARICO

---

All'udienza del 06/11/2022, il sottoscritto Ing. Piroddi Carlo, con studio in Viale Europa, 47 - 08045 - Lanusei (NU), email ingcarlopiroddi@libero.it, PEC carlo.piroddi@ingpec.eu, Tel. 320 7280331, Fax 0782 41360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

Il bene di cui alla presente è un'abitazione ubicata nel comune di Tortolì.

Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno, con una linea di costa di circa 17 km.

La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda, che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189.

Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari, con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125, che porta verso Barisardo.

Ciò premesso, l'unità immobiliare denominata Bene 1, è un'abitazione facente parte di un complesso immobiliare in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio l'appartamento è posto al piano seminterrato ed al piano terra del complesso immobiliare composto da tre piani, di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da Via Monsignor Virgilio, attraverso una corte esclusiva, dalla quale si accede direttamente al piano terra dell'appartamento.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare ubicato in Via Turati nel comune di Tortolì.

Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km.

La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina

longitudinalmente e si incrocia con la SS 189.

Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo.

Ciò premesso, il bene n° 2 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì.

Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche:

- interno al complesso immobiliare;
- con accesso dalla Via Turati;
- parallelo al muro di confine posto ad ovest del complesso immobiliare.

Per maggiore dettagli si rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare con accesso dalla Via Turati nel comune di Tortolì.

Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km.

La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189.

Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo.

Ciò premesso, il bene n° 3 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì.

Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche:

- esterno al complesso immobiliare;
- con accesso diretto dalla Via Turati;
- parallelo alla sede stradale.

Per maggiore dettagli si rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I soggetti di cui alla presente, risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni, come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del dottor Francesca Romana Giordano, notaio in Milano.

In particolare tale aspetto risulta dalla nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico di compravendita, stipulato in data 12/09/2007, rep.85533/12269, con il quale i due soggetti di cui sopra, acquistavano la proprietà del bene di cui alla presente.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I soggetti di cui alla presente, risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni, come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del dottor Francesca Romana Giordano, notaio in Milano.

In particolare tale aspetto risulta dalla nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico di compravendita, stipulato in data 12/09/2007, rep.85533/12269, con il quale i due soggetti di cui sopra, acquistavano la proprietà del bene di cui alla presente.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I soggetti di cui alla presente, risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni, come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del dottor Francesca Romana Giordano, notaio in Milano.

In particolare tale aspetto risulta dalla nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico di compravendita, stipulato in data 12/09/2007, rep.85533/12269, con il quale i due soggetti di cui sopra, acquistavano la proprietà del bene di cui alla presente.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

Il complesso immobiliare nel quale è ubicato l'appartamento denominato Bene 1, confina a nord con i mappali 1816 e 1817, a sud con il mappale 2196, ad est col mappale 290 ed a ovest con i mappali 3866 e 3867.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

La particella nella quale è ubicato il posto auto denominato Bene 2, confina a nord con il mappale 2371, a sud con i mappali 1819 e 1820, ad est con i mappali 645 e 3746 e ad ovest con i mappali 1508 e 4532.



### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

La particella nella quale è ubicato il posto auto denominato Bene 3, confina a nord con il mappale 2371, a sud con i mappali 1819 e 1820, ad est con i mappali 645 e 3746 e ad ovest con i mappali 1508 e 4532.

### CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,00 m	T
Cantina	36,00 mq	47,00 mq	0.3	14,10 mq	2,35 m	S1
Cortile	41,00 mq	44,00 mq	0.1	4,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,50 mq</b>		

L'unità immobiliare denominata Bene 1, è un appartamento all'interno di un complesso residenziale, che si sviluppa al piano seminterrato ed al piano terra. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq 67,50 ed un'altezza interna di m 3,00 al piano terra destinato ad abitazione e m 2,35 al piano seminterrato, destinato a locale accessorio con cantina e deposito.

Nel dettaglio il Bene 1 è così composto:

Al Piano Terra è presente un locale cucina-tinello di mq 22,00, una camera da letto di mq 12,50 ed un servizio igienico di mq 4,50.

Il Piano Seminterrato è costituito da un unico locale, destinato a cantina/deposito, di mq 36,00.

I due piani sono messi in comunicazione mediante:

- una scala interna, posta sul lato sud dell'appartamento;
- una scala esterna, che dalla corte conduce al locale seminterrato.

Si precisa che:

- l'appartamento possiede una corte esclusiva di circa mq 41,00;
- è presente infine una tettoia (di cui si parlerà meglio in seguito), con una profondità di circa m 1,50, sull'intero sviluppo della facciata principale.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>10,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>10,00 mq</b>	

Il Bene n° 2 è un posto auto scoperto con una superficie catastale pari a mq 10,00 come si evince dalla visura catastale allegata alla presente.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

Il Bene n° 3 è un posto auto scoperto con una superficie catastale pari a mq 10,00 come si evince dalla visura catastale allegata alla presente.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1998 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2371, Sub. 2 Categoria A10 Cl.5, Cons. 3 Vani Rendita € 542,28 Piano S1-T
Dal 25/05/2007 al 12/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2371, Sub. 35 Categoria A3 Cl.7, Cons. 1 Vani Rendita € 54,23 Piano S1-T
Dal 12/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2371, Sub. 35 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4 Vani

		Rendita € 216,91 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2371, Sub. 35 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4 Vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 216,91 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1999 al 12/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2196, Sub. 24 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 10 mq Rendita € 20,66 Piano Terra
Dal 12/09/2007 al 19/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2196, Sub. 24 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 10 mq Rendita € 20,66 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1999 al 12/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2196, Sub. 27 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 10 mq Rendita € 20,66 Piano Terra
Dal 12/09/2007 al 19/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 2196, Sub. 27 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 10 mq Rendita € 20,66 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2371	35		A3	7	4 vani		216,91 €	S1-T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto attiene la conformità catastale dell'unità immobiliare, si segnalano le seguenti anomalie:

- Nella scheda planimetrica del subalterno 35 non è stata rappresentata graficamente la tettoia realizzata su parte della corte facente parte dell'unità immobiliare.
- Nella mappa catastale "Wegis" aggiornata, si osserva che non risulta inserito l'ingombro dell'unità immobiliare in trattazione; l'anomalia è risolvibile mediante pratica catastale Pregeo (Tipo Mappale), per la rappresentazione aggiornata, riportante l'ingombro dell'unità immobiliare stessa.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2196	27		C6	3		10 mq	20,66 €	Terra	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2196	24		C6	3		10 mq	20,66 €	Terra	

### **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

In premessa occorre osservare che l'immobile è stato realizzato poco più di venti anni fa. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile.

In particolare si è osservato che:

- internamente all'abitazione sono ben evidenti tracce di umidità, caratterizzanti alcuni vani della stessa, principalmente visibili nella zona giorno al piano terra e nella cantina/deposito posto al piano seminterrato;
- esternamente all'abitazione sono presenti tracce di umidità nel prospetto sud e nel prospetto ovest dell'appartamento.

Per maggiore dettaglio descrittivo si rimanda agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

Per quanto attiene lo stato conservativo del posto auto scoperto con accesso dalla Via Turati si rimanda agli elaborati fotografici allegati alla presente.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

Per quanto attiene lo stato conservativo del posto auto scoperto ubicato in adiacenza alla Via Turati si rimanda agli elaborati fotografici allegati alla presente.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

Come risulta dagli atti catastali, l'appartamento di cui alla presente, appartenente al complesso immobiliare, al piano terra presenta due passaggi, individuati catastalmente al foglio 5 particella 2371 subalterno 24.

Inoltre dall'atto di compravendita con i quali i soggetti eseguiti sono divenuti proprietari dell'immobile e relative pertinenze, si afferma quanto segue:

- "nella vendita è compresa in particolare la quota proporzionale su spazi, enti e parti dell'edificio che devono intendersi condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, salvo deroghe riportate da titoli".

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni relativo al mappale 2196 del foglio 5 di Tortolì, si evince che la particella di cui al foglio 5 mappale 2196 subalterno 21 è un passaggio interno al complesso immobiliare comune a tutti i subalterni, compreso il subalterno di cui alla presente trattazione.

Inoltre dall'atto di compravendita con i quali i soggetti eseguiti sono divenuti proprietari dell'immobile e relative pertinenze, si afferma quanto segue:

- "nella vendita è compresa in particolare la quota proporzionale su spazi, enti e parti dell'edificio che devono intendersi condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, salvo deroghe riportate da titoli".

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni relativo al mappale 2196 del foglio 5 di Tortolì, si evince che la particella di cui al foglio 5 mappale 2196 subalterno 21 è un passaggio interno al complesso immobiliare comune a tutti i subalterni, compreso il subalterno di cui alla presente trattazione.

Inoltre dall'atto di compravendita con i quali i soggetti eseguiti sono divenuti proprietari dell'immobile e relative pertinenze, si afferma quanto segue:

- "nella vendita è compresa in particolare la quota proporzionale su spazi, enti e parti dell'edificio che devono intendersi condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, salvo deroghe riportate da titoli".

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

Dalla ricognizione in loco, lo scrivente ha potuto verificare visivamente le caratteristiche costruttive prevalenti e per quanto non visibile si è fatto riferimento a quanto riportato negli elaborati progettuali, relativamente ai titoli abilitativi rinvenuti in comune, mediante l'accesso agli atti numero 48847 del 15/12/2022.

In particolare la statica dell'edificio è affidata ad una struttura intelaiata in travi e pilastri, in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento e copertura con tetto in coppi.

All'interno della corte esclusiva, è stata realizzata una tettoia con struttura portante in legno.

Esternamente l'abitazione risulta intonacata e tinteggiata, la corte risulta delimitata da una recinzione in muratura e metallo, l'ingresso alla stessa risulta attraverso un cancello metallico.

Internamente l'appartamento al piano terra risulta intonacato e tinteggiato, mentre al piano seminterrato risulta privo di tinteggiatura.

Gli infissi esterni presenti nel solo piano terra sono in legno, le porte interne in legno tamburato.

Il piano seminterrato risulta totalmente privo di infissi esterni, quali finestre e porta d'ingresso.

La pavimentazione dell'appartamento al piano terra risulta in gres porcellanato, nella cantina al piano seminterrato risulta presente un battuto in calcestruzzo; per quanto attiene la pavimentazione esterna della corte, essa è realizzata in cotto.

Il piano terra e quello seminterrato sono posti in collegamento mediante due scale, una interna e l'altra esterna, entrambe realizzate in conglomerato cementizio. La prima rifinita con pedata in mattonelle ed alzata in cls, mentre in esterno si ha il conglomerato cementizio a vista, sia per le alzate che per le pedate.

L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento consta di una stufa a pellet nella zona giorno e pompa di calore nella camera da letto e nella cantina al piano seminterrato. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldino a gas. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 3,00 al piano terra e pari a circa m 2,35 nel locale seminterrato destinato a cantina.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Il posto auto scoperto interno al cortile del complesso immobiliare, con accesso dalla Via Turati, presenta una superficie pianellata.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Il posto auto scoperto ubicato in adiacenza alla Via Turati è stato realizzato in conglomerato cementizio.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

L'immobile risulta occupato dai coniugi signor [REDACTED] Proprietà 1/2 e dalla signora [REDACTED] Proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare costituisce la residenza dei soggetti esecutati, come da loro dichiarato durante le operazioni peritali e riportato nel certificato di residenza in atti di causa.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Per quanto attiene lo stato di occupazione del posto auto, quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda a quanto riportato per il bene n° 1.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Per quanto attiene lo stato di occupazione del posto auto, quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda a quanto riportato per il bene n° 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1991 al 12/09/2007	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/05/1996 al 12/09/2007	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/09/2007 al 19/05/2023	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Con Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 26/11/1991 la ██████████ con sede in Tortolì (NU), acquisiva la proprietà, fra le altre dei mappali 275, 288 e 289 del foglio 5 di Tortolì del catasto terreni.



Con atto di Permuta del 11/05/1996 la [REDACTED] acquisiva la proprietà, fra le altre dei mappali 1818 del foglio 5 di Tortolì del catasto terreni. I suddetti mappali sono andati a costituire la particella 2371 del foglio 5 del comune di Tortolì, su cui sorge il complesso immobiliare di cui l'appartamento di cui al bene 1 è parte integrante.

Successivamente con atto Notarile Pubblico di Compravendita del 12/09/2007, i coniugi sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] acquistavano ciascuno, la quota di 1/2 dell'unità immobiliare di cui al foglio 5 particella 2371 sub 35, tuttora di loro proprietà.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1991 al 12/09/2007	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/09/2007 al 19/05/2023	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1991 al 12/09/2007	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/09/2007 al 19/05/2023	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186

#### **Oneri di cancellazione**

A carico di [REDACTED] ciascuno per la quota di un mezzo (1/2) del Bene 1, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 21 giugno 2022 Rep. 140 Ufficiale Giudizioario di Lanusei, trascritto in data 30 settembre 2022 ai numeri 11184/9122 a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) C.F. [REDACTED]
- Ipoteca volontaria iscritta in data 19 settembre 2007 ai numeri 11123/2207 a favore di [REDACTED] della durata di anni 30.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI

#### **Oneri di cancellazione**

A carico di [REDACTED] ciascuno per la quota di un mezzo (1/2) del Bene 2, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 21 giugno 2022 Rep. 140 Ufficiale Giudizioario di Lanusei, trascritto in data 30 settembre 2022 ai numeri 11184/9122 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca volontaria iscritta in data 19 settembre 2007 ai numeri 11123/2207 a favore di [REDACTED] con [REDACTED]

\_\_\_\_\_ della durata di anni 30.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

#### **Oneri di cancellazione**

A carico di \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di un mezzo (1/2) del Bene 2, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 21 giugno 2022 Rep. 140 Ufficiale Giudizioario di Lanusei, trascritto in data 30 settembre 2022 ai numeri 11184/9122 a favore di \_\_\_\_\_
- Ipoteca volontaria iscritta in data 19 settembre 2007 ai numeri 11123/2207 a favore di \_\_\_\_\_ della durata di anni 30.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

L'unità immobiliare di cui alla presente, è parte di un complesso immobiliare che ricade in zona semiperiferica del comune di Tortolì. In particolare esso è posto lungo l'importante arteria viaria denominata Via Monsignor Virgilio.

Dal punto di vista urbanistico, il complesso residenziale ricade in zona C di espansione del vigente PUC comunale, sottozona C1 piani attuativi vigenti o approvati (le sottozone C1 rappresentano quei comparti di zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale).

Infine per quanto attiene il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'unità immobiliare ricade in zona HG1 sia per quanto attiene il rischio di "Frana" sia per il rischio "Alluvioni".

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

La pertinenza dell'unità immobiliare di cui alla presente, è parte di un complesso immobiliare che ricade in zona semiperiferica del comune di Tortolì. In particolare esso è posto lungo l'importante arteria viaria denominata Via Monsignor Virgilio.

Dal punto di vista urbanistico, il complesso residenziale ricade in zona C di espansione del vigente PUC comunale, sottozona C1 piani attuativi vigenti o approvati (le sottozone C1 rappresentano quei comparti di zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale).

Infine per quanto attiene il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'unità immobiliare ricade in zona HG1 sia per quanto attiene il rischio di "Frana" sia per il rischio "Alluvioni".

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

La pertinenza dell'unità immobiliare di cui alla presente, è parte di un complesso immobiliare che ricade in zona semiperiferica del comune di Tortolì. In particolare esso è posto lungo l'importante arteria viaria denominata Via Monsignor Virgilio.

Dal punto di vista urbanistico, il complesso residenziale ricade in zona C di espansione del vigente PUC comunale, sottozona C1 piani attuativi vigenti o approvati (le sottozone C1 rappresentano quei comparti di

zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale). Infine per quanto attiene il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'unità immobiliare ricade in zona HG1 sia per quanto attiene il rischio di "Frana" sia per il rischio "Alluvioni".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

L'unità immobiliare, parte di un complesso immobiliare è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n° 37 del 04/07/1996, con la quale è stata autorizzata la realizzazione di un locale commerciale al piano terra ed un locale di deposito al piano seminterrato.
- 2) Concessione Edilizia n° 108 del 29/06/1999, con la quale si autorizzava la variante di assestamento alla costruzione di un edificio pluriuso; per l'unità immobiliare di cui trattasi si è prevista il cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a locale uso ufficio.
- 3) Concessione Edilizia n° 81 del 24/05/2000.
- 4) Concessione Edilizia in sanatoria n° 31 del 12/07/2007, con la quale veniva regolarizzato il cambio di destinazione d'uso da locale uso ufficio ad abitazione; inoltre venivano sanate delle modifiche interne ed esterne come riportato nella relazione tecnica progettuale e visibile negli elaborati grafici di cui alla presente.

Dal sopralluogo effettuato, si è avuto modo di verificare che l'unità immobiliare, presenta alcune difformità rispetto a quanto riportato nei titoli abilitativi rilasciati dal comune di Tortolì. In particolare nella corte esclusiva dell'unità immobiliare, si osserva quanto segue:

- è stata realizzata una tettoia in legno, non autorizzata. Questa è stata realizzata successivamente al rilascio dell'ultimo titolo abilitativo (2007). Come avuto modo di verificare con gli uffici comunali, tale difformità non può esser oggetto di pratica edilizia in sanatoria, comportando un incremento volumetrico e come tale non potendo ottenere la compatibilità paesaggistica;
  - è stata realizzata una scala esterna che dalla corte conduce al piano seminterrato, quest'ultima regolarizzabile. Si rileva altresì come al piano seminterrato, sia stata realizzata una porta, in luogo della finestra (come da titolo abilitativo rilasciato), per consentire l'ingresso dal vano scala esterno di cui al precedente punto.
- Si precisa infine che i costi relativi alla regolarizzazione paesaggistica ed edilizia possono esser stimati in circa € 1500,00, oltre gli onorari dei tecnici incaricati alla predisposizione delle pratiche all'uopo richieste.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Per la autorizzazioni edilizie del posto auto quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda ai titoli edilizi relativi al bene n° 1.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Per la autorizzazioni edilizie del posto auto quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda ai titoli edilizi relativi al bene n° 1.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIALE MONSIGNOR VIRGILIO 186**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dal soggetto esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le spese condominiali annue, ammontano a circa € 380,00.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto attiene vincoli ed oneri condominiali del posto auto quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda a quanto riportato per il bene n° 1.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TORTOLÌ (NU) - VIA FILIPPO TURATI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto attiene vincoli ed oneri condominiali del posto auto quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda a quanto riportato per il bene n° 1.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186

Il bene di cui alla presente è un'abitazione ubicata nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno, con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda, che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari, con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125, che porta verso Barisardo. Ciò premesso, l'unità immobiliare denominata Bene 1, è un'abitazione facente parte di un complesso immobiliare in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio l'appartamento è posto al piano seminterrato ed al piano terra del complesso immobiliare composto da tre piani, di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da Via Monsignor Virgilio, attraverso una corte esclusiva, dalla quale si accede direttamente al piano terra dell'appartamento. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2371, Sub. 35, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 103.000,00

La stima è fatta per comparazione, accostando gli immobili da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio. Nell'occasione è stata eseguita una ricerca nel mercato immobiliare di Tortolì, dei valori di commerciali unitari, presso i siti in appresso riportati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) del comune di Tortolì - zona periferica, per abitazioni di tipo civile;

- Borsino Immobiliare del comune di Tortolì - zona periferica, per abitazioni in stabili di fascia media;

- Requot - [www.requot.com](http://www.requot.com), per abitazioni di tipo civile appartenenti alla medesima microzona.

Dalle suddette consultazioni è emerso che il valore di mercato unitario da attribuire ad abitazioni civili, può oscillare da un minimo di €/mq 1450,00 ad un massimo di €/mq 1900,00.

Nel dettaglio lo scrivente, valutata la tipologia del fabbricato e le sue finiture, ritiene corretto applicare un valore unitario pari ad €/mq 1.700,00, sì da tener conto delle ricerche sopra descritte.

A tale valore verrà applicato un coefficiente correttivo, in modo da riportarlo alle reali caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, che terrà in considerazione la vetustà, lo stato di conservazione, la tecnica costruttiva, l'ubicazione e le difformità, come descritte nella presente relazione.

Tutto ciò premesso, si ritiene corretto applicare un coefficiente di deprezzamento del dieci per cento, da cui discende che, tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il valore di mercato dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Tortolì, al foglio 5 particella 2371 sub 35 è pari ad € 103.000,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati

Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare ubicato in Via Turati nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo. Ciò premesso, il bene n° 2 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche: - interno al complesso immobiliare; - con accesso dalla Via Turati; - parallelo al muro di confine posto ad ovest del complesso immobiliare. Per maggiore dettagli si

rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2196, Sub. 27, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

La stima è fatta per comparazione, accostando gli immobili da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio. Nell'occasione è stata eseguita una ricerca nel mercato immobiliare di Tortolì, dei valori di commerciali unitari, presso il Borsino Immobiliare del comune di Tortolì - zona periferica, per posti auto scoperti.

Dalla suddetta consultazione è emerso che il valore di mercato unitario da attribuire può oscillare da un minimo di €/mq 157,00 ad un massimo di €/mq 231,00.

Nel dettaglio lo scrivente, valutata la tipologia del posto auto ubicato adiacente alla Via Turati e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ritiene corretto applicare un valore commerciale pari ad € 200,00 per metro quadrato di superficie. Poiché lo stallo di sosta è posto all'interno del cortile condominiale, si applicherà un coefficiente di apprezzamento del venticinque per cento.

Da ciò discende che, tenuto conto della superficie commerciale, il valore di mercato del posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Tortolì, al foglio 5 particella 2196 sub 27 è pari ad € 2.500,00.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati

Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare con accesso dalla Via Turati nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo. Ciò premesso, il bene n° 3 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche: - esterno al complesso immobiliare; - con accesso diretto dalla Via Turati; - parallelo alla sede stradale. Per maggiore dettagli si rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2196, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

La stima è fatta per comparazione, accostando gli immobili da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio. Nell'occasione è stata eseguita una ricerca nel mercato immobiliare di Tortolì, dei valori di commerciali unitari, presso il Borsino Immobiliare del comune di Tortolì - zona periferica, per posti auto scoperti.

Dalla suddetta consultazione è emerso che il valore di mercato unitario da attribuire può oscillare da un minimo di €/mq 157,00 ad un massimo di €/mq 231,00.

Nel dettaglio lo scrivente, valutata la tipologia del posto auto ubicato adiacente alla Via Turati e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ritiene corretto applicare un valore commerciale pari ad € 200,00 per metro quadrato di superficie.

Da ciò discende che, tenuto conto della superficie commerciale, il valore di mercato del posto auto scoperto distinto al N.C.E.U. di Tortolì, al foglio 5 particella 2196 sub 24 è pari ad € 2.000,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tortoli (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186	67,50 mq	1.530,00 €/mq	€ 103.275,00	100,00%	€ 103.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Tortoli (NU) - Via Filippo Turati	10,00 mq	250,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Tortoli (NU) - Via Filippo Turati	10,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 107.500,00

Valore di stima: € 107.500,00

**Valore finale di stima: € 108.000,00**

Considerando ora gli opportuni arrotondamenti, si può concludere che il valore complessivo di stima del lotto è pari ad € 108.000,00.

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.

Lanusei, li 20/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Piroddi Carlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 - Verbale di Inizio delle Operazioni Peritali (Aggiornamento al 26/11/2022)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 - Modello di Segnalazione Stato procedura (Abitazione principale) (Aggiornamento al 26/11/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - 03 - Visure storiche Nuovo Catasto Terreni - part 2371 (comprese vis. stor. particelle che hanno generato il 2371)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - 04 - Visure storiche Nuovo Catasto Terreni - part 2196 (comprese vis. stor. particelle che hanno generato il 2196)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 05 - Visura Storica NCEU Tortoli fg 5 Part: 2371 Sub. 35
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 06 - Visura Storica NCEU Tortoli fg 5 Part: 2196 Sub. 24
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 07 - Visura Storica NCEU Tortoli fg 5 Part: 2196 Sub. 27
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 08 - NCEU Tortoli fg 5 Part: 2371 Sub. 35 + Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 09 - NCEU Tortoli fg 5 Part: 2196 Sub. 24 + Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10 - NCEU Tortoli fg 5 Part: 2196 Sub. 27
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 - Ispezione Ipotecaria Fg 5 Part. 2371 sub 35
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12 - Ispezione Ipotecaria Fg 5 Part. 2196 sub 24
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 - Ispezione Ipotecaria Fg 5 Part. 2196 sub 27
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 14 - Atto di Compravendita del 12-09-2007
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 15 - C.E. n° 104-2004
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 16 - Relazione Tecnica - C.E. 104-2004
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 17 - Piante Prospetti e Sezioni - C.E. 104-2004
- ✓ N° 1 Foto - 18 - Ortofoto, Mappa Wegis ed Elaborati Fotografici Fg 5 part. 2371 Sub. 35
- ✓ N° 1 Foto - 19 - Ortofoto, Mappa Wegis ed Elaborati Fotografici Fg 5 part. 2196 Sub. 24
- ✓ N° 1 Foto - 20 - Ortofoto, Mappa Wegis ed Elaborati Fotografici Fg 5 part. 2196 Sub. 27
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21 - Approvazione Docfa - variazione catastale (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21 - Docfa - variazione catastale (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21 - Elaborato planimetrico aggiornato fg 5 part. 2371 (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21 - Elenco subalterni aggiornato fg 5 part. 2371 (Aggiornamento al 16/11/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186

Il bene di cui alla presente è un'abitazione ubicata nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno, con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda, che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari, con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125, che porta verso Barisardo. Ciò premesso, l'unità immobiliare denominata Bene 1, è un'abitazione facente parte di un complesso immobiliare in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio l'appartamento è posto al piano seminterrato ed al piano terra del complesso immobiliare composto da tre piani, di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da Via Monsignor Virgilio, attraverso una corte esclusiva, dalla quale si accede direttamente al piano terra dell'appartamento. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2371, Sub. 35, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare di cui alla presente, è parte di un complesso immobiliare che ricade in zona semiperiferica del comune di Tortolì. In particolare esso è posto lungo l'importante arteria viaria denominata Via Monsignor Virgilio. Dal punto di vista urbanistico, il complesso residenziale ricade in zona C di espansione del vigente PUC comunale, sottozona C1 piani attuativi vigenti o approvati (le sottozone C1 rappresentano quei comparti di zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale). Infine per quanto attiene il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'unità immobiliare ricade in zona HG1 sia per quanto attiene il rischio di "Frana" sia per il rischio "Alluvioni".

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati

Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare ubicato in Via Turati nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo. Ciò premesso, il bene n° 2 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche: - interno al complesso immobiliare; - con accesso dalla Via Turati; - parallelo al muro di confine posto ad ovest del complesso immobiliare. Per maggiore dettagli si rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2196, Sub. 27, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La pertinenza dell'unità immobiliare di cui alla presente, è parte di un complesso immobiliare che ricade in zona semiperiferica del comune di Tortolì. In particolare esso è posto lungo l'importante arteria viaria denominata Via Monsignor Virgilio. Dal punto di vista urbanistico, il complesso residenziale ricade in zona C di espansione del vigente PUC comunale,

sottozona C1 piani attuativi vigenti o approvati (le sottozone C1 rappresentano quei comparti di zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale). Infine per quanto attiene il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'unità immobiliare ricade in zona HG1 sia per quanto attiene il rischio di "Frana" sia per il rischio "Alluvioni".

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Tortolì (NU) - Via Filippo Turati

Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare con accesso dalla Via Turati nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo. Ciò premesso, il bene n° 3 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche: - esterno al complesso immobiliare; - con accesso diretto dalla Via Turati; - parallelo alla sede stradale. Per maggiore dettagli si rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2196, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La pertinenza dell'unità immobiliare di cui alla presente, è parte di un complesso immobiliare che ricade in zona semiperiferica del comune di Tortolì. In particolare esso è posto lungo l'importante arteria viaria denominata Via Monsignor Virgilio. Dal punto di vista urbanistico, il complesso residenziale ricade in zona C di espansione del vigente PUC comunale, sottozona C1 piani attuativi vigenti o approvati (le sottozone C1 rappresentano quei comparti di zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale). Infine per quanto attiene il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) l'unità immobiliare ricade in zona HG1 sia per quanto attiene il rischio di "Frana" sia per il rischio "Alluvioni".

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortolì (NU) - Viale Monsignor Virgilio 186		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2371, Sub. 35, Categoria A3	<b>Superficie</b>	67,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In premessa occorre osservare che l'immobile è stato realizzato poco più di venti anni fa. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si è osservato che: - internamente all'abitazione sono ben evidenti tracce di umidità, caratterizzanti alcuni vani della stessa, principalmente visibili nella zona giorno al piano terra e nella cantina/deposito posto al piano seminterrato; - esternamente all'abitazione sono presenti tracce di umidità nel prospetto sud e nel prospetto ovest dell'appartamento. Per maggiore dettaglio descrittivo si rimanda agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene di cui alla presente è un'abitazione ubicata nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno, con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda, che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari, con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125, che porta verso Barisardo. Ciò premesso, l'unità immobiliare denominata Bene 1, è un'abitazione facente parte di un complesso immobiliare in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio l'appartamento è posto al piano seminterrato ed al piano terra del complesso immobiliare composto da tre piani, di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da Via Monsignor Virgilio, attraverso una corte esclusiva, dalla quale si accede direttamente al piano terra dell'appartamento. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/2 e dalla signora [REDACTED] Proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare costituisce la residenza dei soggetti eseguiti, come da loro dichiarato durante le operazioni peritali e riportato nel certificato di residenza in atti di causa.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortolì (NU) - Via Filippo Turati		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2196, Sub. 27, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto attiene lo stato conservativo del posto auto scoperto con accesso dalla Via Turati si rimanda agli elaborati fotografici allegati alla presente.		

<b>Descrizione:</b>	Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare ubicato in Via Turati nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo. Ciò premesso, il bene n° 2 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche: - interno al complesso immobiliare; - con accesso dalla Via Turati; - parallelo al muro di confine posto ad ovest del complesso immobiliare. Per maggiore dettagli si rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Per quanto attiene lo stato di occupazione del posto auto, quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda a quanto riportato per il bene n° 1.

### Bene N° 3 - Posto auto

<b>Ubicazione:</b>	Tortolì (NU) - Via Filippo Turati		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2196, Sub. 24, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto attiene lo stato conservativo del posto auto scoperto ubicato in adiacenza alla Via Turati si rimanda agli elaborati fotografici allegati alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene di cui alla presente è un posto auto facente parte di un complesso immobiliare con accesso dalla Via Turati nel comune di Tortolì. Il comune è situato nell'area Centro Orientale della Sardegna e dell'Ogliastra. Ad est si affaccia sul Mar Tirreno con una linea di costa di circa 17 km. La viabilità principale è rappresentata anzitutto dalla SS 125 Orientale Sarda che attraversa la cittadina longitudinalmente e si incrocia con la SS 189. Il territorio di Tortolì si estende per una superficie di circa 4.000 ettari, presentando la morfologia tipica dei paesaggi sub-collinari con una pianura che si sviluppa lungo le sponde del Rio Foddeddu per estendersi poi lungo la SS 125 che porta verso Barisardo. Ciò premesso, il bene n° 3 è un posto auto scoperto, facente parte di un complesso immobiliare quest'ultimo posto in prossimità del Viale Monsignor Virgilio, nell'abitato di Tortolì. Nel dettaglio esso ha le seguenti caratteristiche: - esterno al complesso immobiliare; - con accesso diretto dalla Via Turati; - parallelo alla sede stradale. Per maggiore dettagli si rimanda agli elaborati fotografici e all'elaborato planimetrico del presente bene. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C, Sottozona C1: Piani Attuativi Vigenti o Approvati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Per quanto attiene lo stato di occupazione del posto auto, quale pertinenza dell'abitazione principale, si rimanda a quanto riportato per il bene n° 1.		