

Filippo Lecca  
ingegnere

ingegneria | architettura | urbanistica

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

### RELAZIONE PERITALE

**Esecuzione Immobiliare:** R.Es. n. 209/2023

**Promossa da:** \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**Contro:** \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Francesco De Giorgi

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Dott. Ing. Filippo Lecca



---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto .....	9
Titolarità.....	9
Stato di occupazione.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

All'udienza del 08/05/2024, il sottoscritto Ing. Lecca Filippo, con studio in Via Argentiera 76 - 09121 - Cagliari (CA), email filippolecc@tiscali.it, PEC filippo.lecca@ingpec.eu, Tel. 338 3267141, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Fabbricato residenziale indipendente ubicato a Sardara (SU) - Via Roma, 4, piano T-1

## LOTTO UNICO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. prodotta mediante certificazione notarile ipocatastale ventennale della dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esegutati (vedasi allegato A3).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1945 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palmas Mario	31/07/1945	8584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/08/1945	5874	5641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	31/07/1945	185			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2006 al 09/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/2007	72/760	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Cagliari	24/09/2007	37897	25047
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2007 al 08/05/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ibba Franco	09/11/2007	78433	20390
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	14/11/2007	45093	29765
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Cagliari il 14/11/2007  
 Reg. gen. 45095 - Reg. part. 8741  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 40.000,00  
 Percentuale interessi: 5,70 %  
 Rogante: Ibba Franco  
 Data: 09/11/2007



N° repertorio: 78434  
N° raccolta: 20391

### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 07/08/2023

Reg. gen. 29217 - Reg. part. 22076

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### CONFINI

L'immobile confina a sud con il Vico III Roma, in cui è ubicato l'ingresso principale, a nord e ad est con il mappale 2801 del foglio 26, a ovest con il mappale 4306 sempre del foglio 26 e con il Vico Dante Alighieri nel quale si trova un secondo ingresso al fabbricato.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,30 mq	140,68 mq	1	140,68 mq	0,00 m	T-1
Cortile	22,50 mq	24,54 mq	0,18	4,42 mq	0,00 m	T
Lastrico solare	44,19 mq	47,10 mq	0,10	4,71 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>149,81 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in pessimo stato conservativo con evidenti infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è indipendente priva di parti comuni



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	135			A4	3	9	158	311,42	T-1		

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Cagliari, sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti. Altre difformità consistono nella demolizione del volume al primo piano del vano scala e di un vano ripostiglio con accesso dall'area cortilizia Per maggiori dettagli vedere la planimetria allegata (allegato A4).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1987 al 10/03/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 135 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T-1
Dal 10/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 135 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 0,38 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 135 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 311,42 Piano T-1
Dal 09/11/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 135 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 311,42 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 135 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 158 Rendita € 311,42 Piano T-1



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto ricade, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sardara (PUC), all'interno della zona omogenea A – Centro Storico, normata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 31/03/1988.

Il Comune di Sardara ha adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 09/11/2020 il Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. L'iter di approvazione di tale strumento urbanistico risulta, ad oggi, non ancora concluso, e pertanto, non essendo ancora trascorsi cinque anni dalla prima adozione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.12 comma 3 del DPR 380/2001, con la “doppia vigenza” dei due piani, quello vigente e quello adottato.

Nel PPCS del 1988 il fabbricato in oggetto è individuato nella categoria di intervento A3 – Ristrutturazione edilizia: “questa categoria di intervento è riferita ad edifici avente interesse in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio ma di irrilevante interesse storico e/o elevato degrado formale e strutturale.

Gli interventi consentiti sono quelli riportati nell' art. 5 delle NTA del Piano (vedasi allegato A7).

Nel Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione adottato nel 2020 (per brevità PPCM), il fabbricato è individuato nell'Isolato n.5 - Unità Edilizie N.17 e N.18. L'individuazione del fabbricato in due distinte Unità Edilizie è attribuibile ad un errore, da parte dei pianificatori, in fase di studio ed individuazione dei lotti.

Entrambe le Unità Edilizie, N.17 e N.18, sono state individuate nella macrocategoria tipologica C–edificio di nuova o recente costruzione, sottocategoria tipologica C.2–fabbricato isolato su lotto con assetto distributivo autonomo.

La categoria di intervento ad esse associata è la 2.1–ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico.

Si allega lo stralcio delle NTA con individuazione degli interventi consentiti per la categoria d'intervento 2.1 (vedasi allegato A7)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Dalla richiesta di accesso agli atti (prot. n. 7592 del 23/07/2024) presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sardara, l'ultimo, e unico, titolo abilitativo riguardante l'immobile oggetto di stima risulta essere la Concessione Edilizia n.8/D/79 del 06/03/1980 – Pratica Edilizia 1979\_2\_27 (vedasi allegato A8). Con tale pratica è stata demolita e ricostruita una parte della copertura dell'immobile. Alla pratica non sono allegati planimetrie che individuino lo stato dei luoghi alla data dell'intervento.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



La rappresentazione planimetrica maggiormente datata che riguarda l'immobile in oggetto risulta essere la planimetria catastale in atti risalente al 09/03/1987.

Attraverso l'analisi della cartografia catastale d'impianto e delle ortofoto della RAS è possibile affermare che il fabbricato in esame, e nello specifico il corpo di fabbrica su due livelli, sia stato edificato tra l'800 del secolo scorso e i primi anni del '900 per essere poi ampliato in epoca successiva con la realizzazione del corpo, ad un unico livello, sul fronte strada. Tale ampliamento è verosimilmente databile prima del 1967 in quanto la sua sagoma risulta già evidente nella ortofoto RAS del 1968 e nel PPCS del 1988 è classificato nella tipologia di intervento A3. Tale tipologia "è riferita ad edifici aventi interesse in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio ma di irrilevante interesse storico e/o elevato degrado formale e strutturale".

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1987, come si è detto unica planimetria storica dell'immobile rintracciata con gli accessi agli atti, sono state riscontrate alcune difformità così elencabili:

- 1) Demolizione del corpo scala al primo piano: la scala di collegamento tra i due livelli dell'abitazione era in passato ubicata nella zona soggiorno. Con una modifica post 1987 è stata realizzata una nuova scala nel precedente ambiente "dispensa" e demolito il volume della scala sulla terrazza al piano primo;
- 2) Demolizione di un piccolo volume ad uso ripostiglio realizzato in aderenza al fabbricato principale e con accesso dal cortile;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di alcune murature e realizzazione di nuove.
- 4) Realizzazione di una tettoia (facilmente rimovibile) nell'area cortilizia.

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria allegata (allegato A4).

Per le modifiche sopra riportate, per le quali non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia, occorrerà presentare in sanatoria una pratica di accertamento di conformità ai vigenti strumenti urbanistici o ripristinare lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale.

Si stima che il costo per la sanatoria delle opere, comprensivo di sanzione e spese tecniche ammonti a euro 6.000,00.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud / Est

Altezza media interna: varia (PT 2.80 m/2.50 m; P1 2.90 m)

Strutture verticali: struttura portante in muratura.

Solai: laterocemento o cls gettato in opera.

Chiusure verticali: muro in pietra/blocchetto in cls.

Pareti esterne (facciate): intonacate e tinteggiate.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazioni: Piastrelle in gres ceramico.

Rivestimenti: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle di gres ceramico.

Infissi esterni: i serramenti sono a battente in legno con scurini interni.



Infissi interni: legno.

Sanitari: la dotazione dei sanitari del bagno è costituita da lavabo, WC, bidet e doccia

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto termico: nessuno

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sardara (SU) - Via Roma, 4, piano T-1

## 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)

Immobile acquistato dagli esecutati in comunione dei beni. Con separazione consensuale (Tribunale di Cagliari n.1077/2015 del 30/04/2015) e successiva sentenza di divorzio (Tribunale di Cagliari n.2951/2016 del 21/10/2016) la comunione dei beni è stata sciolta

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene non risulta gravato da servitù, censo livello o uso civico

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sardara (SU) - Via Roma, 4, piano T-1

Il bene oggetto di valutazione è un'unità residenziale indipendente su due livelli sita nel centro storico di Sardara. Tale zona storica, ben conservata, presenta ancora i caratteri tradizionali delle architetture tipiche del Campidano con edifici su uno o due livelli con corte antistante o retrostante. Il tessuto stradale è caratterizzato da una rete tortuosa di vie strette e vicoli, tipica dei nuclei abitati più antichi. Questa conformazione viaria non risulta confacente al parcheggio degli autoveicoli che resta relegato nelle aree private o ai margini dell'abitato. Nel centro storico di Sardara sono presenti i servizi essenziali quali, la sede del Comune, la farmacia, l'ufficio Postale, una banca, il mercato civico e altre piccole attività commerciali e di ristorazione.

Al civico 6 del vico III Roma un cancello pedonale in legno conduce all'area cortilizia, pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto di stima. Sul fondo del cortile una porta in legno da accesso al soggiorno. Da questo primo ambiente, di forma irregolare con angolo cottura e caminetto, si accede direttamente, senza disimpegno, al bagno e alla stanza da letto. Attraversando quest'ultima, in direzione opposta al soggiorno, si trova un ampio vano scala, con scala in muratura e legno, che conduce al piano primo del fabbricato. Qui, su un corridoio cieco, si aprono una seconda stanza da letto e un altro ambiente, probabilmente un deposito, ancora allo stato grezzo. Dal disimpegno si può accedere alla terrazza attualmente priva di finitura e non praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 135, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 44.943,00

Oneri di regolarizzazione edilizia: € 6.000,00

La possibilità offerta dal mercato immobiliare di reperire dati di compravendita relativi ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento, ha permesso di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, che consente di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli oggetto della stima, per consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti ed accessori.

Il primo passo compiuto è stato quello di svolgere le indagini per reperire le valutazioni di mercato competenti a beni similari oggetto di recente compravendita tramite indagini dirette, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, ed indirette, mediante pubblicazioni quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, su quello della FIAIP e su siti internet specializzati.

Sulla base delle indagini svolte si ritiene di poter attribuire al bene oggetto di valutazione un valore unitario, riferito al mq commerciale, pari a 300 €/mq. Tale valore tiene conto delle condizioni di degrado dell'edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sardara (SU) - Via Roma, 4, piano T-1	149,81 mq	300,00 €/mq	€ 44.943,00	100,00	€ 44.943,00
Valore di stima:					€ 44.943,00
Deprezzamenti - Oneri di regolarizzazione edilizia					€ 6.000,00
<b>Valore di stima finale</b>					<b>€ 38.943,00</b>



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 15/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lecca Filippo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ All.A1 Atti di provenienza ultraventennale
- ✓ All.A2 Visure ipotecarie
- ✓ All.A3 Certificati anagrafici
- ✓ All.A4 Pianta stato attuale
- ✓ All.A5 Documentazione catastale
- ✓ All.A6 Documentazione fotografica
- ✓ All.A7 Stralcio strumenti urbanistici
- ✓ All.A5 Pratiche edilizie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sardara (SU) - Via Roma, 4, piano T-1

Il bene oggetto di valutazione è un'unità residenziale indipendente su due livelli sita nel centro storico di Sardara. Tale zona storica, ben conservata, presenta ancora i caratteri tradizionali delle architetture tipiche del Campidano con edifici su uno o due livelli con corte antistante o retrostante. Il tessuto stradale è caratterizzato da una rete tortuosa di vie strette e vicoli, tipica dei nuclei abitati più antichi. Questa conformazione viaria non risulta confacente al parcheggio degli autoveicoli che resta relegato nelle aree private o ai margini dell'abitato. Nel centro storico di Sardara sono presenti i servizi essenziali quali, la sede del Comune, la farmacia, l'ufficio Postale, una banca, il mercato civico e altre piccole attività commerciali e di ristorazione.

Al civico 6 del vico III Roma un cancello pedonale in legno conduce all'area cortilizia, pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto di stima. Sul fondo del cortile una porta in legno da accesso al soggiorno. Da questo primo ambiente, di forma irregolare con angolo cottura e caminetto, si accede direttamente, senza disimpegno, al bagno e alla stanza da letto attraversando la quale, in direzione opposta al soggiorno, si trova un ampio vano scala, con scala in muratura e legno, che conduce al piano primo del fabbricato. Qui, su un corridoio cieco, si aprono una seconda stanza da letto e un altro ambiente, probabilmente un deposito, ancora allo stato grezzo. Dal disimpegno si può accedere alla terrazza attualmente priva di finitura e non praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 135, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sardara (PUC), all'interno della zona omogenea A – Centro Storico, normata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 31/03/1988.

Il Comune di Sardara ha adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 09/11/2020 il Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. L'iter di approvazione di tale strumento urbanistico risulta, ad oggi, non ancora concluso, e pertanto, non essendo ancora trascorsi cinque anni dalla prima adozione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.12 comma 3 del DPR 380/2001, con la "doppia vigenza" dei due piani, quello vigente e quello adottato.

Nel PPCS del 1988 il fabbricato in oggetto è individuato nella categoria di intervento A3 – Ristrutturazione edilizia: "questa categoria di intervento è riferita ad edifici avente interesse in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio ma di irrilevante interesse storico e/o elevato degrado formale e strutturale.

Gli interventi consentiti sono quelli riportati negli artt. 3, 4 e 5 delle NTA del Piano (vedasi allegato A7). Nel Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione adottato nel 2020 (per brevità PPCM), il fabbricato è individuato nell'Isolato n.5 - Unità Edilizie N.17 e N.18. L'individuazione del fabbricato in due distinte Unità Edilizie è attribuibile ad un errore, da parte dei pianificatori, in fase di studio ed individuazione dei lotti.

Entrambe le Unità Edilizie N.17 e N.18 sono state individuate nella macrocategoria tipologica C–edificio di nuova o recente costruzione, sottocategoria tipologica C.2–fabbricato isolato su lotto con assetto distributivo autonomo.

La categoria di intervento ad esse associata è la 2.1–ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico. Si allega lo stralcio delle NTA con individuazione degli interventi consentiti per la categoria d'intervento 2.1 (vedasi allegato A7)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sardara (SU) - Via Roma, 4, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 135, Categoria A4	<b>Superficie</b>	149,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in pessimo stato conservativo con evidenti infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di valutazione è un'unità residenziale indipendente su due livelli sita nel centro storico di Sardara. Tale zona storica, ben conservata, presenta ancora i caratteri tradizionali delle architetture tipiche del Campidano con edifici su uno o due livelli con corte antistante o retrostante. Il tessuto stradale è caratterizzato da una rete tortuosa di vie strette e vicoli, tipica dei nuclei abitati più antichi. Questa conformazione viaria non risulta confacente al parcheggio degli autoveicoli che resta relegato nelle aree private o ai margini dell'abitato. Nel centro storico di Sardara sono presenti i servizi essenziali quali, la sede del Comune, la farmacia, l'ufficio Postale, una banca, il mercato civico e altre piccole attività commerciali e di ristorazione.</p> <p>Al civico 6 del vico III Roma un cancello pedonale in legno conduce all'area cortilizia, pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto di stima. Sul fondo del cortile una porta in legno da accesso al soggiorno. Da questo primo ambiente, di forma irregolare con angolo cottura e caminetto, si accede direttamente, senza disimpegno, al bagno e alla stanza da letto attraversando la quale, in direzione opposta al soggiorno, si trova un ampio vano scala, con scala in muratura e legno, che conduce al piano primo del fabbricato. Qui, su un corridoio cieco, si aprono una seconda stanza da letto e un altro ambiente, probabilmente un deposito, ancora allo stato grezzo. Dal disimpegno si può accedere alla terrazza attualmente priva di finitura e non praticabile.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

