

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Defraia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 263/1994 del R.G.E.  
promossa da

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	4
Precisazioni .....	4
Provenienze Ventennali .....	4
Formalità pregiudizievoli .....	5
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Carbonia (SU) - Via Roma, 50, piani S1-T-1-2-3-4</b> .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Dati Catastali .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Composizione lotto .....	11
Titolarità .....	11
Stato di occupazione .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Patti .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Precisazioni .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Descrizione .....	13
<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo NON ULTIMATO E TERRENI AGRICOLI ubicati a Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, piano S1-T</b> .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	14
Dati Catastali .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Normativa urbanistica .....	14



Regolarità edilizia.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotto .....	15
Titolarità.....	15
Stato di occupazione.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Patti .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	26
Riepilogo bando d'asta .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 263/1994 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.000.000,00</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00</b> .....	33



## INCARICO

All'udienza del 02/02/2023, il sottoscritto Arch. Defraia Alessandro, con studio in Via Pessina, 87 - 09125 - Cagliari (CA), email arch.defraia@gmail.com, PEC arch.defraia.pec@architetticagliari.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Carbonia (SU) - Via Roma, 50, piani S1-T-1-2-3-4 (Coord. Geografiche: 39.1634, 8.5177)
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo non ultimato e terreni agricoli ubicati a Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, piani S1-T (Coord. Geografiche: 39.1059, 8.3102)

## LOTTO 1

### PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1981 al 10/10/2021		Compravendita			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons. RR.II. di Cagliari	01/07/1981	13974	11696
Dal 25/02/1991 al 09/10/2024		Compravendita			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons. RR.II. di Cagliari	25/02/1991	4993	3860

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

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Cagliari il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di  
Contro
- **Privilegio speciale industriale** derivante da Concessione a garanzia finanziamento  
Iscritto a Cagliari il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di  
Contro
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Cagliari il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di  
Contro
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Iscrizione n. del  
Iscritto a Cagliari il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: €  
Contro
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Iscrizione n. del  
Iscritto a Cagliari il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo:  
A favore di  
Contro

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il



Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Contro

- **Decreto di trasferimento immobili**

Trascritto a Cagliari il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Contro

- **Decreto di trasferimento**

Trascritto a Cagliari il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Contro

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/1

Contro

- **Decreto di trasferimento immobili**

Trascritto a Cagliari il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Contro

- **Verbale pignoramento in rinnovazione**

Trascritto a Cagliari il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CARBONIA (SU) - VIA ROMA, 50, PIANI S1-T-1-2-3-4**

Fabbricato ad uso commerciale/terziario, si sviluppa in più blocchi su quattro piani fuori terra e seminterrato, con area cortilizia. E' ubicato nella zona commerciale della cittadina.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/03/2024.

Per svolgere il sopralluogo all'interno dell'immobile è stato necessario eliminare due lucchetti posti nel portoncino del vano scala al primo ed al quarto piano. I lucchetti erano stati apposti dalla proprietà dell'unità immobiliare ubicata al piano quarto; tutto questo è stato reso noto al custode allora nominato dott.

Attualmente l'immobile è custodito dall'IVG ed è inaccessibile perché messo in sicurezza con transenne dai Vigili del fuoco.



## CONFINI

L'area in cui sorge il fabbricato confina a Nord con la via Roma, ad Est con la part.lla 8941 (altra proprietà), a Sud con la part.lla 8403 (altra proprietà) e ad Ovest con la part.lla 2894 (altra proprietà).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	2708,00 mq	2708,00 mq	1	2708,00 mq	0,00 m	S1-T-1
Spazi espositivi	150,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	S1
Depositi	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	S1
Opificio	614,00 mq	614,00 mq	1	614,00 mq	0,00 m	S1
Locale commerciale	63,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	0,00 m	S1-1
Spazi comuni	2048,00 mq	2408,00 mq	1	2408,00 mq	0,00 m	S1-T-1-2-3
Area cortilizia	1805,00 mq	1805,00 mq	1	1805,00 mq	0,00 m	T
Uffici	695,00 mq	695,00 mq	1	695,00 mq	0,00 m	2-3
Altro	122,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8785,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8785,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati il 24 febbraio 2024 e il 14 marzo 2024, è emerso che l'immobile si presenta in pessime condizioni d'uso e manutenzione, peggiorate da vandalismi e furti avvenuti negli anni di non esercizio. Sono stati osservati i seguenti danni:

- Distruzione divisori interni e controsoffitti in cartongesso
- Distruzione vetrate
- Distruzione infissi interni ed esterni
- Smantellamento impianto elettrico
- Distruzione di parte dell'impianto idrico
- Smantellamento impianto di condizionamento canalizzato

Inoltre, è stata riscontrata la presenza di materiali pericolosi e potenzialmente inquinanti all'interno e nelle vicinanze dell'immobile, inclusi bombole del gas, scaldabagni e frigoriferi. Anche l'impianto ascensore e le scale mobili necessitano di una importante manutenzione.



## PARTI COMUNI

La scala esterna e l'ascensore, dal piano terra al quarto piano, possono essere utilizzati dal proprietario dell'unità immobiliare ubicato al quarto piano (sub. 27).

Una parte dell'area cortilizia consente l'accessibilità al fabbricato adiacente identificato col sub. 52 di altra proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	2895	28		C1	09	58 mq		754,85	S1	
	28	2895	32		C1	09	138 mq		1796,03	S1	
	28	2895	33		F1					S1	
	28	2895	34		C1	09	37 mq		481,54	S1	
	28	2895	35		C1	09	36 mq		468,53	S1	
	28	2895	37		F1					S1	
	28	2895	38		C1	09	55 mq		715,81	S1	
	28	2895	39		C1	09	46 mq		598,68	S1	
	28	2895	40		F1		17 mq			S1	
	28	2895	41		F1		8 mq			S1	
	28	2895	42		F1		9 mq			S1	
	28	2895	43		F1		9 mq			S1	
	28	2895	44		F1		28 mq			S1	
	28	2895	45		F1		18 mq			S1	
	28	2895	46		F1		12 mq			S1	
	28	2895	47		F1		12 mq			S1	
	28	2895	49		D8				3444	S1	
	28	2895	50		C2	07	209 mq		658,43	S1	
	28	2895	2		C1	09	45 mq		585,66	T	
	28	2895	3		C1	09	47 mq		611,69	T	
	28	2895	4		C1	08	152 mq		1695,63	T	





	28	2895	9		C1	09	72		937,06	T	
	28	2895	10		C1	09	113 mq		1470,66	T	
	28	2895	11		C1	09	73 mq		950,07	T	
	28	2895	12		C1	09	69 mq		898,01	T	
	28	2895	13		C1	09	138 mq		1796,03	1	
	28	2895	14		C1	09	240		3123,63	1	
	28	2895	15		D8				5168	1	
	28	2895	17		A10	U	5 vani		1162,03	2	
	28	2895	18		A10	U	4 vani		929,62	2	
	28	2895	20		A10	U	4 vani		929,62	2	
	28	2895	21		A10	U	5,5 vani		1278,23	2	
	28	2895	22		A10	U	4 vani		929,62	3	
	28	2895	23		A10	U	6 vani		1394,43	3	
	28	2895	25		A10	U	11,5 vani		2672,66	3	
	28	2895	26		F3					4	
	28	2895	48		D8					S1	
	28	2895	29		C1	09	46 mq		598,68	S1	
	28	2895	36		C1	09	36 mq		468,53	S1	
	28	2895	30		D1				90	S1	

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
28	2895				ENTE URBANO		00.40.89			

### Corrispondenza catastale

Si specifica quanto segue:

- il sub. 1 (piani S1-T-1°-2°-3°-4°) non è stato riportato nell'elenco perché è un BCNC - Bene Comune Non Censibile:(ANDRONE, SCALA, ACCESSI, CENTRALE TERMICA, PARCHEGGI, ASCENSORE), quindi facente parte integrante dell'immobile.



- il sub. 2 (piano T) è privo di planimetria depositata in catasto.
  - il sub. 16 (piano 1°) non è stato riportato nell'elenco perché è un BCNC - Bene Comune Non Censibile:(TERRAZZA A LIVELLO, RAMPA), quindi facente parte integrante dell'immobile.
  - il sub. 19 (piano 2°) non è stato riportato nell'elenco perché è un BCNC - Bene Comune Non Censibile:(AI SUB. 20 - 21), quindi facente parte integrante dell'immobile.
  - il sub. 24 (piano 3°) non è stato riportato nell'elenco perché è un BCNC - Bene Comune Non Censibile:(AI SUB. 23 - 25), quindi facente parte integrante dell'immobile.
  - il sub. 26 (piano 4°) è privo di planimetria depositata in catasto perché è definito "in corso di costruzione". Si specifica che l'unità immobiliare è completamente ultimata.
  - il sub. 31 (piano S1) non è stato riportato nell'elenco perché è un BCNC - Bene Comune Non Censibile:(SERVIZI SANITARI), quindi facente parte integrante dell'immobile.
- Si rileva, tuttavia, che i subalterni sono riportati nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco immobili (allegati).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1981 al 14/02/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 2895 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00.40.50
Dal 04/06/1981 al 25/02/1991		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 2895, Sub. 48 Categoria X
Dal 14/02/1991 al 18/11/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 2895 Categoria EU Superficie catastale 4089
Dal 25/02/1991 al 10/10/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 2895, Sub. 48 Categoria D8

## NORMATIVA URBANISTICA

In materia urbanistica si fa riferimento alle NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE. QUADRO NORMATIVO: D.Lgs 114/98 (Decreto Bersani); D.G.R. n.55/108 del 29.12.2000 (Decreto Frongia); D.G.R. n15/35 del 28 maggio 2003; D.G.R. n. 4/1 del 6 febbraio 2004; L.R. 18 maggio 2006 n.5; L.R. 6 dicembre 2006 n.17; D.G.R. n.21/52 del 29.05.2007 (Piano per le Grandi Strutture di Vendita); CRITERI DI INSEDIAMENTO PER ESERCIZI DI VENDITA IN SEDE FISSA. (..)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 151 del 30/03/1989 e successive Concessioni edilizie in Variante del 27/04/1989 e del 09/07/1991.

### **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.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato è costituito da fondazioni con plinti in c.a., strutture in travi e pilastri in c.a., tamponate in doppia fila di forati in laterizio intonacati con malta bastarda e cemento. i solai sono in travetti prefabbricati in c.a. a nervature parallele e pignatte in laterizio. La copertura è parte a falde inclinate e parte a terrazza, impermeabilizzate con guaina di 3 mm, velo-vetro tipo Vulcan. i tramezzi sono in forati di laterizio da 8x15x30 cm, legati e intestati con malta bastarda e cemento. I pavimenti sono in granito sardo nelle unità immobiliari, in monocottura nel cortile e in ceramica nei servizi. I rivestimenti sono in ceramica smaltata per pareti WC. Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio con vetri esterni antisfondamento. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti sebbene siano tutti da manutentare.

### **COMPOSIZIONE LOTTO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Carbonia (SU) - Via Roma, 50, piani S1-T-1-2-3-4

### **TITOLARITÀ**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta per la maggior parte libero, infatti l'unità immobiliare ubicata al piano 4° identificata con il sub. 27 è l'unica di tutto il complesso di proprietà diversa dall'esecutato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

---

Nessun patto presente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

La scala esterna e l'ascensore, dal piano terra al quarto piano, possono essere utilizzati dal proprietario dell'unità immobiliare ubicata al quarto piano (sub. 27).

Una parte dell'area cortilizia consente l'accessibilità al fabbricato identificato col sub. 52 di altra proprietà.

## LOTTO 2

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

## PRECISAZIONI

---

Nessuna precisazione

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1986 al 10/10/2021		Compravendita			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Cagliari	14/02/1986	3354	2660

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 variata.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO NON ULTIMATO E TERRENI AGRICOLI UBICATI A CARBONIA (SU) - LOCALITÀ SANTU MILANU - SA TURRI, PIANO S1-T**

Fabbricato non residenziale parzialmente edificato al rustico, con piano terra e seminterrato, su vasto terreno collinare difficilmente raggiungibile.

### CONFINI

Catsto Terreni:

Part.lle 798, 801, 804: - Nord: part.lla 1192; - Est: part.lle 779, 802, 805; Sud: part.lle 1120, 228; - Ovest: part.lle 180, 1195, 178.

Part.lla 796: - Nord: part.lla 297; - Est: part.lle 233, 2553; Sud: part.lla 2550; - Ovest: part.lle 797, 303.

Si specifica che il fabbricato è ubicato nella part.lla 801.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	38835,00 mq	38835,00 mq	1	38.835,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	14910,00 mq	14910,00 mq	1	14.910,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	10890,00 mq	10890,00 mq	1	10.890,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	9620,00 mq	9620,00 mq	1	9.620,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74.255,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74255,00 mq</b>		

Si rileva che il fabbricato non ultimato ubicato sulla part.lla 801 non si può completare perché non rispetta le attuali norme urbanistiche, anzi, il comune potrebbe ordinarne la demolizione.

### STATO CONSERVATIVO

Il rudere non ultimato ubicato nel terreno è in completo stato di abbandono.



## PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

## DATI CATASTALI

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
33	796				Seminativo	2	03.88.35	70,2	50,14	
33	798				Seminativo	2	01.08.90	19,68	14,06	
33	801				Pascolo cespugliato	2	00.96.20	1,99	0,99	
33	804				Seminativo	3	01.49.10	19,25	9,24	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1986 al 10/10/2021		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 796 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 03.88.35 Reddito agrario € 50,14
Dal 28/01/1986 al 10/10/2021		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 804 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.49.10 Reddito agrario € 9,24

**Si rileva che le altre due particelle 798 e 801 risultano ancora intestate catastalmente ai precedenti proprietari poiché l'Atto di compravendita del 28/01/1986, trascritto a Cagliari il 14/02/1986 reg. part. 2660, non è stato volturato per dette particelle.**

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato) si evince che:

- la part.lla 796 ricade nella Zona omogenea H - Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi – Per. Tut. Cond. B.P. 95059544\_Complesso insediativo di Coderra (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059544\_Complesso insediativo di Coderra (parte)

- la part.lla 798 ricade nella Zona omogenea H - Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi – Fascia risp. Laghi (parte) Per. Tut. Cond. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte)





- la part.lla 801 ricade nella Zona omogenea H -Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi (parte) – Fascia risp. Laghi (parte) Per. Tut. Cond. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte)

- la part.lla 804 ricade nella Zona omogenea H - Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi (parte) – Per. Tut. Cond. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione del fabbricato ubicato sulla part.lla 801 è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 351/86 e successiva Variante del 26/01/1988. L'edificazione non è stata ultimata entro 3 anni dal rilascio della predetta Variante, pertanto andrebbe richiesta una nuova Concessione che però risulterebbe inutile, perché la zona urbanistica in cui ricade l'immobile (vedi paragrafo Normativa urbanistica) non consente l'edificazione. Si rileva che addirittura il comune potrebbe ordinare la demolizione di ciò che è presente per ripristinare lo stato dei luoghi.

### **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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è costituito da fondazioni e solai in c.a, muri portanti in mattoni di diverse misure e blocchetti in pietra. Il terreno su cui ricade il fabbricato, part. 801, è definito catastalmente come *Pascolo cespugliato* mentre le part.lle 796, 798 e 804 come *Seminativo*.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo non ultimato e terreni agricoli ubicati a Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, piano T-S1

## TITOLARITÀ

---

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

---

Nessun patto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessuno

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Relativamente all'immobile ubicato in via Roma il sottoscritto propone di mettere in vendita l'intero immobile, comprendente negozi, spazi espositivi, depositi, opifici, locali commerciali, spazi comuni e ulteriori negozi, in quanto tale scelta è dettata da un'attenta riflessione sulle condizioni attuali della struttura e sulle implicazioni che comporterebbe una vendita parziale. Attualmente, l'immobile si trova in condizioni d'uso e manutenzione molto precarie, caratterizzate da problemi strutturali, impianti obsoleti, spazi comuni trascurati e un contesto generale che non favorisce l'attrattiva né per gli investitori né per i potenziali acquirenti. In un tale scenario, la vendita di singoli blocchi dell'immobile non rappresenta una soluzione percorribile, poiché un intervento di ristrutturazione limitato a una parte del complesso non potrebbe, da solo, rivalutare l'intera proprietà. Anche se un singolo blocco venisse rimodernato e reso conforme agli standard attuali, esso resterebbe inevitabilmente penalizzato dall'ambiente circostante, che continuerebbe a riflettere le condizioni disastrose del resto dell'immobile. Vendere l'immobile a blocchi significherebbe quindi non solo creare un'inevitabile discrepanza tra le diverse parti della struttura, ma anche limitare notevolmente il potenziale di valorizzazione dell'intero complesso. Un acquirente interessato a un singolo blocco si troverebbe a dover fare i conti con un contesto che comprometterebbe il valore del proprio investimento, a meno che non fosse disposto a intervenire economicamente anche sugli spazi circostanti, cosa che risulterebbe poco fattibile e non economicamente conveniente. D'altra parte, la vendita dell'intero immobile consente di presentare l'intero complesso come un'unica opportunità di investimento, con la possibilità di effettuare un progetto di ristrutturazione globale che possa realmente trasformare l'intera area, restituendole valore e attrattiva. Solo attraverso un intervento complessivo è possibile garantire che tutti i blocchi dell'immobile siano armonizzati tra loro, creando un contesto omogeneo e rigenerato che possa attrarre nuovi investitori, inquilini e clienti.

In conclusione, la scelta di considerare in vendita l'intero immobile deriva dalla consapevolezza che solo un intervento unitario può rispondere adeguatamente alle sfide attuali, trasformando le condizioni disastrose della struttura in un'opportunità di rilancio e valorizzazione per l'intera area.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:





## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Carbonia (SU) - Via Roma, 50, piano S1-T-1-2-3-4  
Fabbricato ad uso commerciale/terziario, si sviluppa in più blocchi su quattro piani fuori terra e seminterrato, con area cortilizia. E' ubicato nella zona commerciale della cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 28, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 32, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 33, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 34, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 35, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 37, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 38, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 39, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 40, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 41, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 42, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 43, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 44, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 45, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 46, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 47, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 49, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 50, Categoria C2 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 11, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 12, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 13, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 14, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 15, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 17, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 20, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 21, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 22, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 23, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 25, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 26, Categoria F3 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 48, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 29, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 36, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 30, Categoria D1;

al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 2895, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 4.494.000,00

La valutazione dettagliata del valore di mercato del fabbricato è stata fatta con una analisi che ha tenuto conto delle condizioni dell'immobile, dei danni riscontrati, dei costi di ripristino, e delle spese progettuali e burocratiche. Il valore più probabile di mercato è ottenuto considerando le varie destinazioni d'uso delle unità immobiliari facenti parte del complesso. Sono stati utilizzati i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e il prezzario regionale Sardegna delle opere edili relativi all'anno 2023, per fornire una stima completa e accurata.

### 1. Descrizione dettagliata del Fabbricato

1.1 Struttura e Destinazione d'Uso Il fabbricato si sviluppa su più piani, ciascuno con una destinazione d'uso specifica e un numero definito di unità catastali. Di seguito la descrizione delle unità e delle superfici per piano:

Piano	Destinazione d'Uso	Categoria Catastale	Superficie coperta (mq)	Unità Catastali (sub.)
Seminterrato	Negozi, Spazi espositivi, Depositi, Opifici, Loc. Comm.	F1,C1,C2,D1,D8	3.677	28/29/30/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/49/50/51 (22 unità)



Piano	Destinazione d'Uso	Categoria Catastale	Superficie coperta (mq)	Unità Catastali (sub.)
	Disimpegni, bagni comuni etc	BCNC		1/31
Terra	Negozi	C1	2.520	2/3/4/9/10//11/12 (7 unità)
	Disimpegni, bagni comuni etc	BCNC		1
Primo	Negozi, Locali Commerciali	C1,D8	1.716	sub. 13/14/15 (3 unità)
	Disimpegni, bagni comuni etc	BCNC		sub. 16
Secondo	Uffici	A10	425	sub. 17/18/20/21 (4 unità)
	Disimpegni, bagni comuni etc	BCNC		sub. 19
Terzo	Uffici	A10	425	sub. 22/23/25 (3 unità)
	Disimpegni, bagni comuni etc	BCNC		sub. 24
Quarto	Sottotetto	F3	122	sub. 26 (1 unità)

## 1.2 Superfici Dettagliate

Piano Seminterrato (Totale superficie coperta: 3.677 mq)

- Negozi (C1): 1.065 mq
- Spazi espositivi (F1): 150 mq
- Deposito (C2): 220 mq
- Opificio (D8): 614 mq
- Locale commerciale (D1): 63 mq



- Spazi comuni: 1.565 mq

Piano Terra (Totale superficie coperta: 2.520 mq)

- Negozi (C1): 570 mq •Spazi comuni: 145 mq

- Area cortilizia: 1.805 mq

Piano Primo (Totale superficie coperta: 1.716 mq)

- Negozi (C1): 1.073 mq

- Spazi comuni: 643 mq

Piano Secondo (Totale superficie coperta: 425 mq)

- Uffici (A10): 360 mq

- Spazi comuni: 65 mq

Piano Terzo (Totale superficie coperta: 425 mq)

- Uffici (A10): 335 mq

- Spazi comuni: 90 mq

Piano Quarto (Totale superficie coperta: 122 mq)

- Sottotetto (F3): 122 mq 1.3

### **1.3 Condizioni dell'Immobile**

Dai sopralluoghi effettuati il 24 febbraio 2024 e il 14 marzo 2024, è emerso che l'immobile presenta pessime condizioni d'uso e manutenzione, peggiorate da vandalismo e furti avvenuti negli anni di non esercizio. Sono stati osservati i seguenti danni: •Distruzione divisori interni e controsoffitti in cartongesso •Distruzione vetrate •Distruzione infissi interni ed esterni •Smantellamento impianto elettrico •Distruzione di parte dell'impianto idrico •Smantellamento impianto di condizionamento canalizzato Inoltre, è stata riscontrata la presenza di materiali pericolosi e potenzialmente inquinanti all'interno e nelle vicinanze dell'immobile, inclusi bombole del gas, scaldabagni e frigoriferi. Anche l'impianto ascensore e le scale mobili necessitano di una importante manutenzione.

## **2. Valori OMI Medi e Valutazione di Mercato**

### **2.1 Valori OMI Medi per Categoria**

I valori medi al metro quadrato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2023 nella città di Carbonia sono i seguenti:

- Negozi (C1 - P. S1): 800 €/mq (valore minimo OMI)
- Negozi (C1 - P.T, P1): 1.000 €/mq (valore medio OMI)
- Spazi espositivi (F1): 480 €/mq (60% del valore minimo OMI Negozi)
- Deposito (C2): 700 €/mq (valore massimo OMI)
- Opifici (D1): 600 €/mq (valore minimo OMI)



- Locali commerciali (D8): 1.000 €/mq (valore medio OMI)
- Uffici (A10): 850 €/mq (valore medio OMI)
- Sottotetto (F3): 700 €/mq (valore minimo OMI)
- Spazi comuni (BCNC): 1.000 €/mq x 0,10 = 100 €/mq
- Area cortilizia: 1.000 €/mq x 0,05 = 50 €/mq

## 2.2 Valore di Mercato per Piano

- **Piano Seminterrato**

Categoria	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Negozi (C1)	1.065	800	852.000
Spazi espositivi (F1)	150	480	72.000
Deposito (C2)	220	700	154.000
Locale commerciale (D8)	614	1000	614.000
Opificio (D1)	63	600	37.800
<b>Sub. Totale</b>	<b>2.112</b>		<b>1.729.800</b>
Spazi comuni	1.565	100	156.500
<b>Totale</b>	<b>3.677</b>		<b>1.886.600</b>

- **Piano Terra**

Categoria	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Negozi (C1)	570	1.000	570.000
<b>Sub. Totale</b>	<b>570</b>		<b>570.000</b>
Spazi comuni	145	100	14.500
Area cortilizia	1.805	50	90.250
<b>Totale</b>	<b>2.520</b>		<b>674.750</b>

- **Piano Primo**



Categoria	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Negozi (C1)	1.073	1.000	1.073.000
<b>Sub. Totale</b>	<b>1.073</b>		<b>1.073.000</b>
Spazi comuni	643	100	64.300
<b>Totale</b>	<b>1.716</b>		<b>1.137.300</b>

- **Piano Secondo**

Categoria	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Uffici (A10)	360	1.000	360.000
<b>Sub. Totale</b>	<b>360</b>		<b>360.000</b>
Spazi comuni	65	100	6.500
<b>Totale</b>	<b>425</b>		<b>366.500</b>

- **Piano Terzo**

Categoria	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Uffici (A10)	335	1.000	335.000
<b>Sub. Totale</b>	<b>335</b>		<b>335.000</b>
Spazi comuni	90	100	9.000
<b>Totale</b>	<b>425</b>		<b>344.000</b>

- **Piano Quarto**

Categoria	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Sottotetto (F3)	122	700	85.400
<b>Totale</b>	<b>122</b>		<b>85.400</b>
Spazi comuni	45	100	4.500
<b>Totale</b>	<b>167</b>		<b>89.900</b>



## 2.3 Valore Totale di Mercato in Condizioni Normali

Sommando i valori per ogni piano otteniamo il valore totale di mercato del fabbricato in condizioni normali:

Piano Seminterrato:	1.886.600 €
Piano Terra:	674.750 €
Piano Primo:	1.137.300 €
Piano Secondo:	366.500 €
Piano Terzo:	344.000 €
Piano Quarto:	89.900 €
<b>Totale:</b>	<b>4.499.050 €</b>

## 2.4 Valutazione Dettagliata

La valutazione di mercato per ciascun piano e destinazione d'uso è dettagliata nella tabella seguente:

Piano	Superficie (mq)	Categoria	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Seminterrato	3.677	Negozi (C1)	1.400	1.491.000
		Spazi espositivi (F1)	1.000	150.000
		Deposito (C2)	500	110.000
		Spazi comuni (BCNC)	140	313.880
Terra	2.520	Negozi (C1)	1.400	798.000
		Spazi comuni (BCNC)	140	20.300
		Area cortilizia	90.25	162.901,25
Primo	1.716	Negozi (C1)	1.400	1.502.200
		Spazi comuni (BCNC)	140	90.020
Secondo	425	Uffici (A10)	1.100	396.000
		Spazi comuni (BCNC)	140	9.100



Piano	Superficie (mq)	Categoria	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terzo	425	Uffici (A10)	1.100	368.500
		Spazi comuni (BCNC)	140	12.600
Quarto	122	Ufficio (F3)	800	97.600
<b>Valore Totale</b>	<b>8.885</b>			<b>4.724.899</b>

### 3. Costi di Ripristino

#### 3.1 Calcolo dei Costi di Ripristino

Basandosi sui danni riscontrati e usando il prezzario regionale Sardegna, i costi di ripristino sono stimati come segue:

##### **Rimozione, smaltimento detriti e materiali ingombranti:**

- Costo stimato: 25 €/mc
- Superficie stimata: 6.380 mq
- Costo totale: 159.500 €

##### **Rimozione, smaltimento divisori interni e controsoffitti in cartongesso/lamiera:**

- Costo stimato: 50 €/mq
- Superficie stimata: 3.900 mq
- Costo totale: 195.000 €

##### **Rimozione, smaltimento e ripristino vetrate danneggiate:**

- Costo stimato: 120 €/mq
- Superficie stimata: 1.000 mq
- Costo totale: 120.000 €

##### **Rimozione, smaltimento infissi interni danneggiati:**

- Costo stimato: 30 €/mq
- Superficie stimata: 700 mq
- Costo totale: 21.000 €

##### **Rimozione, smaltimento impianto elettrico danneggiato:**

- Costo stimato: 30 €/mq



- Superficie stimata: 6.380 mq
- Costo totale: 191.400 €

**Rimozione, smaltimento e ripristino di 1/3 impianto idrico danneggiato:**

- Costo stimato: 25 €/mq
- Superficie stimata: 1.300 mq
- Costo totale: 32.500 €

**Rimozione, smaltimento impianto di condizionamento canalizzato danneggiato:**

- Costo stimato: 50 €/mq
- Superficie stimata: 6.980 mq
- Costo totale: 349.000 €

**Manutenzione per ripristino ascensore e scale mobili:**

- Costo stimato a corpo: 100.000€
- Ripristino murature (infiltrazioni)
- Costo stimato a corpo: 60.000€

**Ripristino intonaci e tinteggiature (infiltrazioni):**

- Costo stimato a corpo: 250.000€
- Ripristino impianto elettrico
- Costo stimato a corpo: 290.000€

**Ripristino intonaci e tinteggiature (infiltrazioni):**

- Costo stimato a corpo: 250.000€

**Ripristini vari**

- Costo stimato a corpo: 82.000€

**3.2 Costo Totale di Ripristino**

**Costo Totale di Ripristino** = 159.500 € + 195.000 € + 120.000 € + 21.000 € + 191.400 € + 32.500 € + 349.000 € + 100.000 € + 60.000 € + 250.000 € + 290.000 € + 250.000 € + 82.000 € = **2.100.000 €**

**4. Spese Progettuali e Burocratiche**

**4.1 Spese Progettuali**

Le spese progettuali sono generalmente calcolate come una percentuale dei costi di ripristino. Si considera una percentuale del 10%.

$$\text{Spese Progettuali} = 2.100.000 \text{ €} \times 0,10 = 210.000 \text{ €}$$

**4.2 Spese Burocratiche**





Le spese burocratiche includono oneri per permessi, autorizzazioni e spese amministrative, stimabili al 5% dei costi di ripristino.

$$\text{Spese Burocratiche} = 2.100.000 \text{ €} \times 0,05 = 105.000 \text{ €}$$

#### 4.3 Costo Totale delle Spese

$$\text{Spese Totali} = 210.000 \text{ €} + 105.000 \text{ €} = 315.000 \text{ €}$$

#### 4.4 Costo complessivo ripristino

$$\text{Costo complessivo} = 2.100.000 \text{ €} + 315.000 \text{ €} = 2.415.000 \text{ €}$$

#### 5. Valore di Mercato Attuale

Il valore di mercato attuale dell'immobile, tenendo conto dei costi di ripristino e delle spese progettuali e burocratiche, è calcolato come segue:

$$\text{Valore di Mercato Attuale} = \text{Valore Totale Normale} - (\text{Costo Totale di Ripristino} + \text{Spese Totali})$$

$$\text{Valore di Mercato Corretto} = 4.499.050 \text{ €} - (2.100.000 \text{ €} + 315.000 \text{ €}) = 2.084.050 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Mercato Attuale arrotondato} = 2.000.000 \text{ €}$$

#### 6. Riassunto Finale

Destinazione d'Uso	Superficie complessiva (mq)	Valore di Mercato Normale (€)	Valore di Mercato Attuale (€)
Negozi (C1...S1)	1.065	852.000	379.172
Negozi (C1...T)	570	684.000	304.406
Negozi (C1...1)	1.073	1.073.000	477.526
Spazi espositivi (F1)	150	72.000	32.043
Depositi (C2)	220	154.000	68.536
Spazi comuni (BCNC)	2.408	240.800	107.165
Area cortilizia	1.805	90.250	40.165
Locali commerciali (D8)	614	614.000	273.253
Opifici (D1)	63	37.800	16.822
Uffici (A10)	695	590.750	262.906
Sottotetto (F3)	122	85.400	38.006



Destinazione d'Uso	Superficie complessiva (mq)	Valore di Mercato Normale (€)	Valore di Mercato Attuale (€)
<b>Totale</b>	<b>8.785</b>	<b>4.494.000</b>	<b>2.000.000</b>

Il valore di mercato attuale del fabbricato, considerando le condizioni attuali e i costi di ripristino, è stimato in 2.000.000 € arrotondati. Questa valutazione tiene conto delle diverse destinazioni d'uso e delle condizioni specifiche dell'immobile e del mercato immobiliare attuale a Carbonia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato commerciale Carbonia (SU) - Via Roma, 50, piano S1	8785,00 mq	511,55 €/mq	€ 4.494.000,00	100,00	€ 4.494.000,00
				Valore di stima:	€ 4.494.000,00

Valore di stima: € 4.494.000,00

### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Costi di ripristino	€	2.494.000

**Valore finale di stima: € 2.000.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Fabbricato agricolo non ultimato e terreni agricoli ubicati a Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, piano T-S1  
Fabbricato non residenziale parzialmente edificato al rustico, con piano terra e seminterrato, su vasto terreno collinare difficilmente raggiungibile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 796, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 798, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 801, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 804, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 22.276,50

L'edificazione del fabbricato ubicato sulla part.lla 801 non è stata ultimata entro 3 anni dal rilascio della predetta Variante, pertanto andrebbe richiesta una nuova Concessione Edilizia che però risulterebbe inutile, perché la zona urbanistica in cui ricade l'immobile (vedi paragrafo Normativa urbanistica), non consente l'edificazione. Il Comune potrebbe, inoltre, ordinare la demolizione di ciò che è presente, per



cui si ipotizza che il costo di una eventuale abbattimento è stimato in € 60.000,00, compreso il trasporto a discarica delle macerie (cemento armato, mattoni e pietre).

L'edificazione nella citata zona urbanistica omogenea è regolata dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale (P.P.R.) e dalle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico approvato con Determinazione R.A.S. n. 297 Prot. n. 13369 del 23/12/2022, Pubblicato nel BURAS N. 61 del 29.12.2022 ed è soggetta alle ulteriori limitazioni di cui alle vigenti disposizioni nazionali e regionali, in materia di edilizia, urbanistica e paesaggio.

La determinazione del valore di mercato di terreni agricoli o edificabili soggetti a vincoli specifici richiede una valutazione approfondita che tenga conto di vari fattori, tra cui:

Superficie totale dei terreni:

I quattro terreni hanno una superficie totale da considerare nel calcolo, che può essere calcolata sommando i seguenti valori:

Particella 796: ha 03 are 88 ca 35 = 38.835 mq

Particella 798: ha 01 are 08 ca 90 = 10.890 mq

Particella 801: are 96 ca 20 = 9.620 mq

Particella 804: ha 01 are 49 ca 10 = 14.910 mq

Totale = 38.835 mq+ 10.890 mq+ 9.620 mq+ 14.910 mq= 74.255 mq

Vincoli ambientali e paesaggistici: I vincoli indicati (fascia di rispetto dei fiumi, dei laghi, vincoli paesaggistici) limitano la possibilità di edificare o di utilizzare in altro modo il terreno. Questo influisce negativamente sul valore di mercato, dato che riduce il potenziale di utilizzo commerciale o residenziale. La presenza di vincoli idrogeologici e paesaggistici (indicati anche dal PUC e dal PPR della Regione Sardegna) potrebbe limitare ulteriormente le possibilità di utilizzo, incidendo in modo rilevante sul valore.

Zonizzazione urbanistica (Z.T.O. H1 e H3.1):

La zona H1 di solito è destinata ad aree a carattere rurale e agricolo con limitate possibilità edificatorie.

La zona H3.1 potrebbe avere un uso residenziale con vincoli meno stringenti rispetto alla H1, ma comunque soggetta alle norme paesaggistiche e idrogeologiche.

Domanda di mercato locale: Il valore di mercato dipenderà anche dall'attrattiva di Carbonia come area di sviluppo agricolo, nonché dal contesto economico locale.

**Prezzi di mercato comparabili.** Sarebbe utile verificare i prezzi di vendita di terreni simili nella zona, considerando che, sulla base delle dimensioni e dei vincoli, il prezzo al metro quadro potrebbe variare notevolmente. Generalmente, per terreni agricoli o con vincoli importanti, il valore può essere molto basso, anche nell'ordine di pochi euro per metro quadro (da 0,10 a 1,00 €/mq).

**Prezzi di agricoltori medi.** Utilizzando le pubblicazioni dell'Agenzia del territorio dei valori agricoli medi della provincia di Cagliari, Regione agraria n. 7, Carbonia si evince che i terreni di coltura *Seminativo* (part.lla 796, 798, 804), il valore agricolo medio è di 5.300 €/ha (pari a 0,53 €/mq), mentre i terreni di coltura *Pascolo cespugliato* (part.lla 801) il valore agricolo medio è di 1.822 €/ha (pari a 0,1822 €/mq).

**Stima del valore.** Data la descrizione dei vincoli e l'ubicazione, possiamo ipotizzare un prezzo indicativo in base alla qualità dei terreni e ai vincoli presenti:



Particelle 796, 798, 804 (con forti vincoli idrogeologici e paesaggistici): stima di 0,10 - 1,00 €/mq (media 0,55 €/mq).

Particella 801 (con forti vincoli idrogeologici e paesaggistici): stima di 0,1822 €/mq

Applicando questo intervallo di prezzo alle aree dei terreni, considerati di caratteristiche simili si ha:

$$\text{Particelle 796, 798, 804} = (0,53 \text{ €/mq} + 0,55 \text{ €/mq}) : 2 = 0,54 \text{ €/mq}$$

$$\text{Particella 801} = 0,1822 \text{ €/mq}$$

**In conclusione si ha:**

Identificativo corpo Bene 2	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno agricolo Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, <b>part.lla 796 - SEMINATIVO</b>	38.835 mq	0,54 €/mq	€ 20.970,90	100,00	€ 20.970,90
Terreno agricolo Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, <b>part.lla 798 - SEMINATIVO</b>	10.890 mq	0,54 €/mq	€ 5.880,60	100,00	€ 5.880,60
Fabbricato agricolo Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, <b>part.lla 801 piano S1-T - PASCOLO CESPUGLIATO</b>	9.620 mq	0,1822 €/mq	€ 1.752,76	100,00	€ 1.752,76
Terreno agricolo Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, <b>part.lla 804 - SEMINATIVO</b>	14.910 mq	0,54 €/mq	€ 8.051,40	100,00	€ 8.051,40
Valore di stima:					€ 36.655,66

Valore di stima: € 36.655,66

**Valore finale di stima arrotondato: € 36.000,00**

**Come si è specificato nei capitoli precedenti il Comune potrebbe ordinare la demolizione del fabbricato ubicato sulla part.lla 801 per ripristinare lo stato dei luoghi vincolati, non essendo tale fabbricato ultimabile si ipotizza che il costo di un eventuale abbattimento più il trasporto a discarica è stimato in € 60.000,00.**

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.

Cagliari, li 10/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Defraia Alessandro



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Estratto tavola PUC con ubicazione immobili
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Certificato di morte
- ✓ Ubicazione immobili



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Carbonia (SU) - Via Roma, 50, piano S1-T-1-2-3-4  
Fabbricato ad uso commerciale/terziario, si sviluppa in più blocchi su quattro piani fuori terra e seminterrato, con area cortilizia. E' ubicato nella zona commerciale della cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 28, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 32, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 33, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 34, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 35, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 37, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 38, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 39, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 40, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 41, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 42, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 43, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 44, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 45, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 46, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 47, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 49, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 50, Categoria C2 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 11, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 12, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 13, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 14, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 15, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 17, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 20, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 21, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 22, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 23, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 25, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 26, Categoria F3 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 48, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 29, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 36, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 30, Categoria D1

al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 2895, Qualità ENTE URBANO

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

**Destinazione urbanistica.** In materia urbanistica si fa riferimento alle NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE QUADRO NORMATIVO D.Lgs 114/98 (Decreto Bersani) D.G.R. n.55/108 del 29.12.2000 (Decreto Frongia) D.G.R. n15/35 del 28 maggio 2003 D.G.R. n. 4/1 del 6 febbraio 2004 L.R. 18 maggio 2006 n.5 L.R. 6 dicembre 2006 n.17 D.G.R. n.21/52 del 29.05.2007 (Piano per le Grandi Strutture di Vendita) CRITERI DI INSEDIAMENTO PER ESERCIZI DI VENDITA IN SEDE FISSA. (..)

**Prezzo base d'asta: € 2.000.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo non ultimato e terreni agricoli ubicati a Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, piano S1-T

Fabbricato non residenziale parzialmente edificato al rustico, con piano terra e seminterrato, su vasto terreno collinare difficilmente raggiungibile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 796, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 798, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 801, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 804, Qualità Seminativo



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

**Destinazione urbanistica.** Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato) si evince che: - la part.lla 796 ricade nella Zona omogenea H - Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi – Per. Tut. Cond. B.P. 95059544\_Complesso insediativo di Coderra (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059544\_Complesso insediativo di Coderra (parte) - la part.lla 798 ricade nella Zona omogenea H - Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi – Fascia risp. Laghi (parte) Per. Tut. Cond. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - la part.lla 801 ricade nella Zona omogenea H -Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi (parte) – Fascia risp. Laghi (parte) Per. Tut. Cond. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - la part.lla 804 ricade nella Zona omogenea H - Sottozona H1 - H3.1: Fascia Risp. dei fiumi (parte) – Per. Tut. Cond. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte) - Per. Tut. Int. B.P. 95059543\_Complesso insediativo di Sa Turri - Sa Turritta (parte)

**Prezzo base d'asta: € 36.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/1994 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carbonia (SU) - Via Roma, 50, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Fabbricato commerciale                      Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 28, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 32, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 33, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 34, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 35, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 37, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 38, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 39, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 40, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 41, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 42, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 43, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 44, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 45, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 46, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 47, Categoria F1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 49, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 50, Categoria C2 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 11, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 12, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 13, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 14, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 15, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 17, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 20, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 21, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 22, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 23, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 25, Categoria A10 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 26, Categoria F3 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 48, Categoria D8 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 29, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 36, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 2895, Sub. 30, Categoria D1                      Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 2895, Qualità ENTE URBANO</p>	<b>Superficie</b>	8785,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati il 24 febbraio 2024 e il 14 marzo 2024, è emerso che l'immobile si presenta in pessime condizioni d'uso e manutenzione, peggiorate da vandalismi e furti avvenuti negli anni di non esercizio. Sono stati osservati i seguenti danni: • Distruzione divisori interni e controsoffitti in cartongesso • Distruzione vetrate • Distruzione infissi interni ed esterni • Smantellamento impianto elettrico • Distruzione di parte dell'impianto idrico • Smantellamento impianto di condizionamento canalizzato Inoltre, è stata riscontrata la presenza di materiali pericolosi e potenzialmente inquinanti all'interno e nelle vicinanze dell'immobile, inclusi bombole del gas, scaldabagni e frigoriferi. Anche l'impianto ascensore e le scale mobili necessitano di una importante manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso commerciale/terziario, si sviluppa in più blocchi su quattro piani fuori terra e seminterrato, con area cortilizia. E' ubicato nella zona commerciale della cittadina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo e terreni agricoli</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carbonia (SU) - Località Santu Milanu - Sa Turri, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 796, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 798, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 801, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 33, Part. 804, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	74.255,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato non ultimato ubicato sul terreno è in completo stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato non residenziale parzialmente edificato al rustico, con piano terra e seminterrato, su vasto terreno collinare difficilmente raggiungibile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

