

TRIBUNALE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

n. 15/2025

di [REDACTED]

OGGETTO

Stima di mercato di beni immobili

Lotto Unico Immobili in Carbonia (SU)

Giudice Delegato

Dott. [REDACTED]

Liquidatore

Dott.ssa [REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Giovanni Piga

Cagliari, 28 luglio 2026

INDICE

Premessa	pag. 3
1. Lotto n. 1 Beni immobili siti nel Comune di Carbonia via Valverde 7.....	pag. 4
1.1 Operazioni preliminari.....	pag. 4
1.2 Descrizione e rispettivo inquadramento urbanistico e catastale.....	pag. 8
1.3 Fabbricato sito in via S'Argiola 37 Descrizione.....	pag. 10
1.4 Inquadramento urbanistico - edilizio ed eventuali abusi o difformità..	pag. 20
1.5 Identificazione catastale e consistenza	pag. 26
1.6 determinazione della superficie di riferimento.....	pag. 27
1.7 Provenienza e formalità	pag. 28
1.8 Criterio di stima e valutazione	pag.45
2. Riepilogo del valore di mercato	pag.48
3. Conclusioni	pag.50

PREMESSA

Il sottoscritto Giovanni Piga, perito estimativo, con studio professionale in Cagliari, Via Pasquale Cugia n. 35, codice fiscale [REDACTED] domicilio digitale PEC. [REDACTED]

- iscritto all'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari per la stima di immobili;
- iscritto con il n. 308 all'Albo dei Periti ed Esperti per stime immobiliari tenuto dalla C.C.I.A.A. di Cagliari;
- iscritto alla Sezione Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Cagliari – REA n. 150508
- collaboratore O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa – Banca d'Italia e Nomisma per la stima e l'analisi dell'andamento del mercato immobiliare,

veniva individuato quale Consulente Tecnico d'Ufficio in data 16 febbraio 2026 dalla Dott.ssa [REDACTED] Liquidatore nell'ambito della procedura di **Liquidazione Controllata n. 15/2025 di** [REDACTED] dichiarata con sentenza del Tribunale di Cagliari del 06/10/2025, pubblicata in data 07/10/2025, per la stima di mercato dei beni immobili siti in Carbonia, ricadenti nella consistenza patrimoniale della sig.ra [REDACTED] nata a Carbonia (SU) il 30.06.1987, codice fiscale [REDACTED]

Per tale motivo la committente Dott.ssa [REDACTED] previa accettazione dell'Ill.mo G. D. Dott. [REDACTED] del 13.03.2026, conferiva al sottoscritto l'incarico di procedere alla redazione della perizia estimativa delle unità immobiliari ubicate in Carbonia nella via Valverde n. 7.

1. LOTTO UNICO – BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CARBONIA. VIA VALVERDE N. 7

1.1 OPERAZIONI PRELIMINARI

L'attività peritale ha avuto inizio con l'esame della documentazione catastale, delle formalità ipotecarie, finalizzata all'accertamento della consistenza patrimoniale degli immobili, e successivamente della documentazione urbanistico-edilizia.

A tal fine è stata acquisita, presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e il SUAPE del Comune di Carbonia, la documentazione concernente i titoli abilitativi rilasciati nel tempo e le successive pratiche edilizie, a seguito di istanza di accesso agli atti presentata dal sottoscritto e protocollata al n. 23929 del 13.04.2026.

Il sopralluogo è stato effettuato il 14 maggio 2026 presso l'immobile sito in Comune di Carbonia nella via Valverde n. 7, al fine di accertarne lo stato di fatto, la consistenza, la distribuzione degli spazi, la destinazione d'uso, nonché le condizioni manutentive generali.

Le operazioni di accesso si sono svolte in assenza della Sig.ra Valentina Farci che aveva preventivamente autorizzato l'ingresso all'immobile tramite il padre, Sig. [REDACTED] lasciando disponibili le chiavi d'accesso e il cancello d'ingresso aperto.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto al rilievo metrico degli ambienti interni ed esterni, alla formazione del corredo fotografico, alla verifica della distribuzione planimetrica dei locali, delle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, nonché al confronto tra lo stato dei luoghi, gli elaborati tecnici reperiti presso l'UTC del Comune di Carbonia e la planimetria catastale vigente.

Successivamente, presso il mio studio, sono state esaminate le risultanze catastali, comprensive delle visure attuali e storiche e delle planimetrie depositate, ed è stata effettuata l'ispezione ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (S.P.I.), al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, la titolarità dei beni e l'eventuale presenza di gravami, vincoli o formalità pregiudizievoli.

L'attività di ricerca è stata svolta mediante l'accurato esame delle note di trascrizione a favore e contro, nonché attraverso il confronto con le visure storiche catastali e gli elaborati planimetrici. Tale attività si è rivelata particolarmente complessa e laboriosa, in quanto dall'originario acquisto del subalterno n. 2 sono stati costituiti a seguito delle successive variazioni catastali quindici distinti subalterni.

L'analisi della documentazione ipotecaria e catastale ha consentito di ricostruire la consistenza del patrimonio immobiliare intestato alla sig.ra [REDACTED] individuando i beni effettivamente riconducibili alla medesima e le rispettive quote di proprietà.

Ne consegue che, all'esito delle verifiche documentali e catastali, è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura di Liquidazione Controllata, costituenti un **Lotto Unico** con le rispettive quote di proprietà, sono ubicati nel Comune di **Carbonia** nella via Valverde n. 7.

Il **Lotto Unico** è costituito dai seguenti beni:

- **piena proprietà dell'intero** di un'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano primo, identificato con il subalterno n. 13;
- quota di **1/2 (un mezzo)** della proprietà di un locale ad uso cantina, posto al piano interrato, identificato con il subalterno n. 19;

- **piena proprietà dell'intero** di un'area urbana utilizzata come area di passaggio e parcheggio, identificato con il subalterno n. 8.

Appare, inoltre, la quota di 1/2 (un mezzo) della proprietà di un'ulteriore Area Urbana ricadente nel medesimo complesso immobiliare **identificata con il subalterno 7** che non rientra tra i beni suscettibili di autonoma titolarità esclusiva e si precisa che tale bene non presenta alcun collegamento funzionale con le altre unità sopra esposte, perché è accessibile esclusivamente da un diverso ingresso, e risulta, allo stato, utilizzato da soggetti terzi non meglio identificati. Per la ricostruzione si riporta che con atto di quietanza con trasferimento di proprietà a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] del 30/03/2015, repertorio n. 28509/16672, meglio descritto nella sezione dedicata alle formalità, tra i beni trasferiti alla sig.ra [REDACTED] è indicato anche il **subalterno n. 26**, qualificato nell'atto come "Area Comune". Dall'esame della più recente documentazione catastale e, in particolare, dell'elenco dei subalterni, il medesimo risulta invece censito quale **Bene Comune Non Censibile (BCNC)**. Dalla ricostruzione delle vicende catastali è emerso che il **subalterno n. 26** è stato costituito a seguito della soppressione del subalterno n. 4, il quale, a sua volta, deriva dalla soppressione del subalterno n. 1, appartenente a soggetti terzi. Ne consegue che il subalterno n. 26 non costituisce un bene di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] bensì un **BCNC** destinato al servizio delle unità immobiliari cui risulta asservito tra cui il subalterno n. 7.

I beni sopra descritti, ricompresi nella consistenza patrimoniale della sig.ra [REDACTED] nei limiti delle quote di proprietà sopra indicate, sono di seguito puntualmente identificati e descritti e sono corredati della relativa documentazione fotografica.

Brevi cenni su Carbonia

Carbonia è un comune italiano di oltre 25.000 abitanti, capoluogo della provincia del Sulcis Iglesiente assieme a Iglesias. Principale centro abitato del Sulcis, Carbonia è la nona città in Sardegna per numero di abitanti, nonché la più popolosa della provincia e in generale dell'intero sud-ovest sardo. Il centro nacque negli anni 30' per ospitare le maestranze impiegate nelle miniere di carbone che furono avviate in quegli stessi anni nel territorio dal regime fascista per sopperire alle necessità energetiche dell'Italia negli anni dell'autarchia. In particolare Carbonia, il cui nome indica letteralmente la *terra del carbone* a testimonianza della sua vocazione mineraria, fu costruita a ridosso della miniera di Serbariù, sostituendo l'omonimo comune ottocentesco, il cui borgo è ora inglobato come rione sud-orientale della città. Tipico esempio di architettura fascista è piazza Roma, cuore sociale della città. Sorge sul monte Fossone e ospita buona parte degli edifici della vita pubblica cittadina. Nata col concetto di area per le adunate e con una visione panoramica verso sud, venne ristrutturata negli anni 2000 con la rimozione della strada interna creata nel dopoguerra e il rifacimento della pavimentazione e degli arredi urbani.

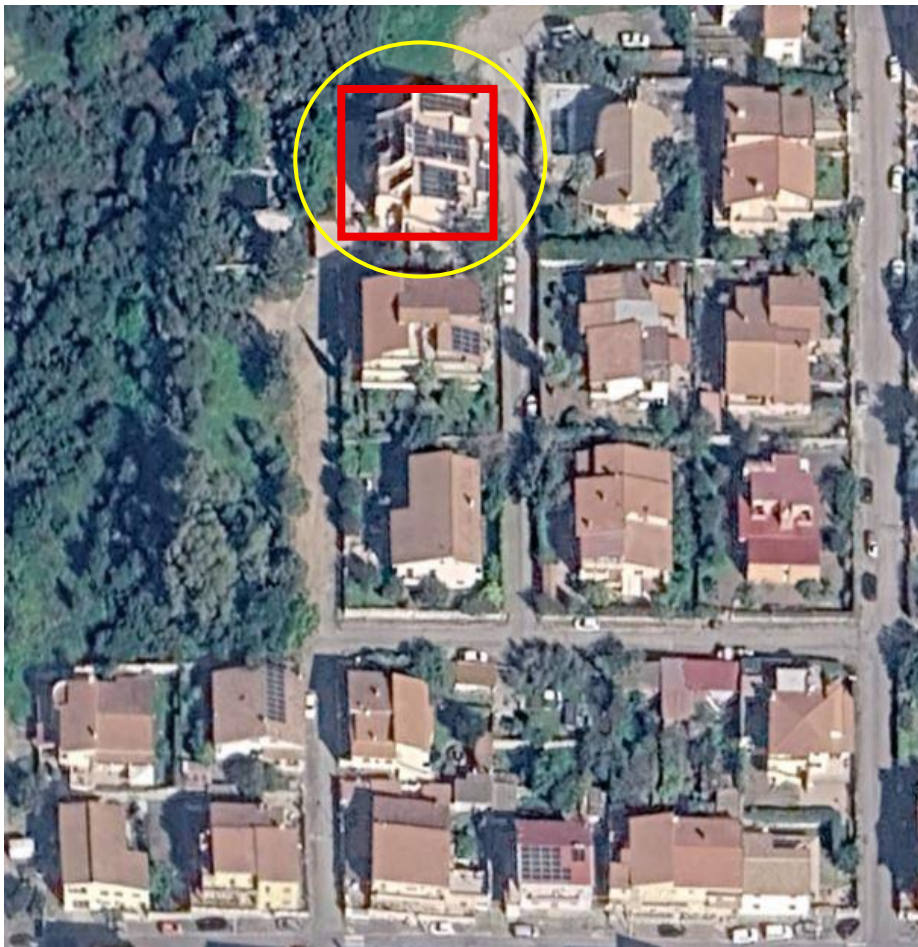
Il territorio ha visto, con il declino dell'attività mineraria, una significativa trasformazione del proprio assetto economico, assumendo il ruolo di centro di servizi per il comprensorio, fondando la propria economia prevalentemente sul settore terziario e sul comparto industriale, grazie anche alla presenza della vicina area industriale di Portovesme. Sotto il profilo demografico, si registra un progressivo decremento della popolazione residente.

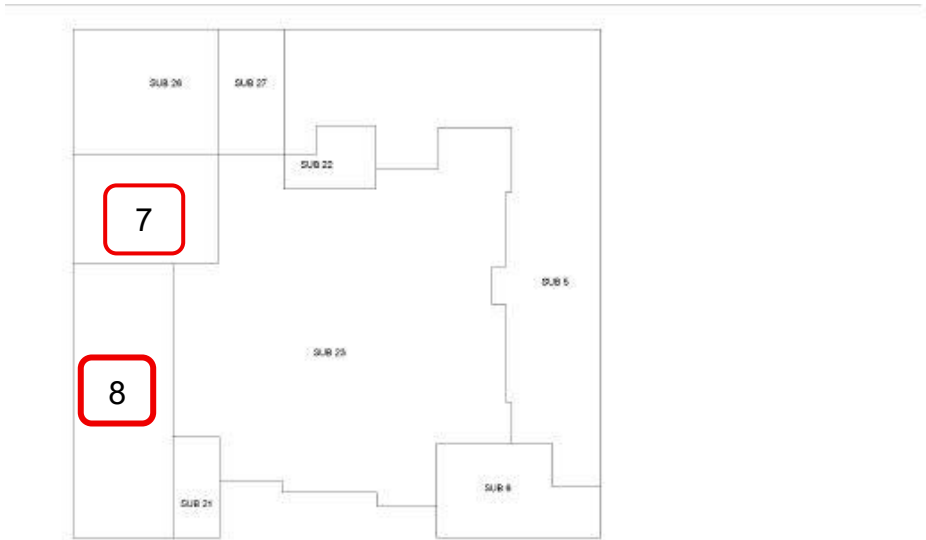
1.2 DESCRIZIONE E RISPETTIVO INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Dall'analisi della documentazione disponibile agli atti, dalle risultanze catastali e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si evince che i beni immobili oggetto della presente consulenza sono ubicati nel **Comune di Carbonia**, in area urbana periferica e panoramica, ma consolidata, e precisamente nella **via Valverde n. 7**

Il maggior fabbricato costituito anche dalle unità oggetto di stima è inserito in un contesto edilizio abitativo caratterizzato dalla presenza di unità indipendenti di analoga tipologia costruttiva.

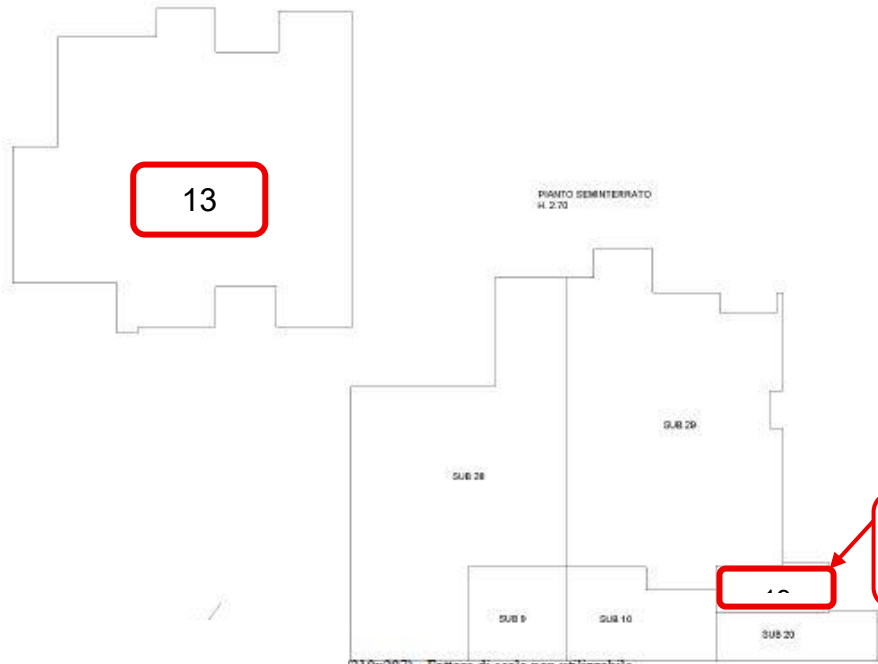
Al fine di agevolare la lettura, la comprensione e l'ubicazione si riporta qui di seguito un rilievo del complesso ed a pagina nove lo stralcio dell'elaborato planimetrico.





VIA VALVERDE

PIANTO PRIMO H. 2.80



Cantina sub 19

01/10/2021 - Esempio di scala non utilizzabile

1.3 Fabbricato sito in via Valverde n. 7– Descrizione

Come sopra esposto si evince che il bene immobile principale oggetto di consulenza fa parte del maggior corpo di fabbrica a prevalente uso abitativo, sito nel Comune di Carbonia nella via Valverde caratterizzata dalla presenza di edifici di analoga tipologia e destinazione d'uso (*foto 1 – foto 2 – foto 3*).

L'area risulta urbanizzata fino al fabbricato in oggetto, in quanto la strada asfaltata termina in corrispondenza della recinzione del complesso, proseguendo con un piazzale sterrato destinato a parcheggio e all'inversione di marcia dei veicoli.

Dalla documentazione urbanistico-edilizia acquisita agli atti si desume che la realizzazione del fabbricato ha avuto inizio nell'anno 1980 e l'unità abitativa da stimare al piano primo risulta tuttora incompleta. I collegamenti verticali sono consentiti dalla scala esterna in calcestruzzo che unisce il piano terra al il piano primo per proseguire fino alla terrazza di copertura.



Foto 1 – Prospetto principale con l'ingresso indipendente pedonale carraiolo da via Valverde n. 7



Foto 2 –prospetto laterale



Foto 3 –Accesso carraiolo e pedonale sul cortile con le scale di accesso al piano primo

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante mista, costituita da murature perimetrali in laterizio e solai in laterocemento. Le tramezzature interne sono eseguite in laterizio forato. Le superfici verticali interne risultano rifinite con intonaco civile e successiva tinteggiatura.

La copertura del fabbricato è realizzata in parte con solaio piano praticabile, adibito in parte a terrazza, ed in parte con importanti falde inclinate impermeabilizzate mediante guaina bituminosa e si segnala la presenza di un bagno realizzato senza titolo concessorio.

Gli infissi esterni sono costituiti da nuovi serramenti in PVC con vetrocamera, idonei a garantire adeguate prestazioni sotto il profilo dell'isolamento termoacustico. Gli infissi interni non risultano presenti.

Le pavimentazioni interne ed esterne sono ultimate in piastrelle di gres porcellanato. I servizi igienici risultano con gli apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetteria e rivestimenti in piastrelle di gres ceramico.

L'unità abitativa presenta tutti i prospetti liberi con le facciate esterne rifinite con intonaco civile e successiva tinteggiatura in tonalità pastello, come documentato nelle fotografie n. 1-2-3.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare risulta priva del completamento dell'impianto elettrico. È invece presente l'impianto di climatizzazione, completo delle unità terminali di emissione installate in tutti gli ambienti. Nel soggiorno è inoltre predisposta l'installazione di una stufa, costituita dal foro di passaggio della canna fumaria attraverso il solaio. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico, completo della linea di collegamento fino all'unità e termina nella colonnina predisposta per la ricarica di veicoli elettrici (*foto n. 4*).

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dal piano terra, mediante passaggio nel cortile parcheggio privato, dal quale si raggiunge la scala esterna che conduce

al piano primo, ove è ubicato l'unico ingresso verso l'interno dotato di portoncino di tipo blindato (*foto n. 5 e 6*).

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato manutentivo. In particolare, sono stati rilevati diffusi fenomeni di degrado riconducibili a significative infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, verosimilmente imputabili al deterioramento o alla compromessa tenuta della guaina impermeabilizzante del tetto ed ai ristagni d'acqua nella terrazza che rendono necessari interventi di risanamento e ripristino.



Foto 4 –cortile parcheggio e punto ricarica



Foto 5 – cortile e scale



Foto 6 – ingresso

Piano terra: oltrepassato uno degli accessi prospicienti la pubblica via (*foto n. 1-3*), si accede a un'ampia terrazza, destinata a parcheggio, dalla quale si raggiungono le scale esterne in calcestruzzo che conducono al ballatoio del piano primo (*foto n. 5-6*).

Piano primo: varcato il portoncino d'ingresso, si accede a un piccolo ingresso, sul cui lato sinistro è ubicato un servizio igienico (*foto n. 7*). Da tale ambiente si raggiunge il soggiorno, che costituisce il principale elemento distributivo del piano e consente l'accesso sia alla cucina sia agli altri locali dell'abitazione (*foto n. 8-9*); il soggiorno si affaccia inoltre su un ampio balcone (*foto n. 10-11*).

L'ambiente soggiorno presenta dimensioni generose e con una conformazione planimetrica irregolare che, tuttavia, consente una razionale organizzazione degli arredi. Al momento del sopralluogo il locale risultava interessato dalla presenza di numerosi materiali e oggetti accatastati, che hanno parzialmente ostacolato le operazioni peritali e la completa ispezione degli spazi.

In adiacenza al soggiorno è ubicata cucina, caratterizzata da spazi adeguati e funzionali alla destinazione d'uso. Alla stessa è annesso un locale di modeste dimensioni ma idoneo quale vano accessorio, ad uso dispensa (*foto n. 12-13*).

Percorrendo il corridoio che parte dal soggiorno (*foto n. 14*), sul lato sinistro si trova il primo vano letto con bagno privato e ripostiglio/cabina armadio (*foto n. 15-16-17*).



Foto 7 – servizio igienico ingresso



Foto 8 – soggiorno



Foto 9 – soggiorno con veduta su balcone



Foto 10 – veranda soggiorno



Foto 11 – veranda soggiorno



Foto 12 – Cucina



Foto 13 – Dispensa cucina



Foto n. 14 Ingresso zona notte



Foto n. 15 Vano letto 1 con bagno

Proseguendo il corridoio sulla sinistra si trova la seconda camera da letto dove sono presenti importanti infiltrazioni (*foto n. 18-19*), e più avanti sulla sinistra il terzo vano letto (*foto 20*) e lo spogliatoio (*foto 21*). Sul lato opposto ai vani si trova il bagno principale (*foto 22-23*) e il ripostiglio (*foto 23-24*). La configurazione sopra descritta trova migliore rappresentazione grafica della planimetria catastale riportata a pagina 15 mentre per le difformità si riporta al paragrafo dedicato all'inquadramento urbanistico.

Come già parzialmente evidenziato, sono presenti diffuse manifestazioni di umidità, riconducibili principalmente a infiltrazioni provenienti dalle coperture. Tale situazione rende necessario un urgente intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni e al conseguente ripristino delle parti ammalorate al fine di evitare, nel tempo, opere di ripristino più estese e più onerose.



Foto 16: Bagno

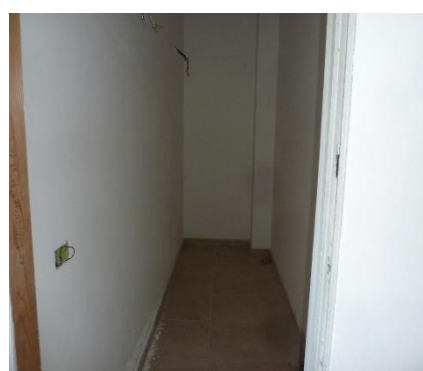


Foto 17: Ripostiglio armadio



Foto 18: Vano letto 2



Foto 19 Vano letto 2 - Infiltrazioni



Foto 20 Vano letto 3



Foto n. 21 Spogliatoio



Foto 22: Bagno principale



Foto 23: Bagno principale

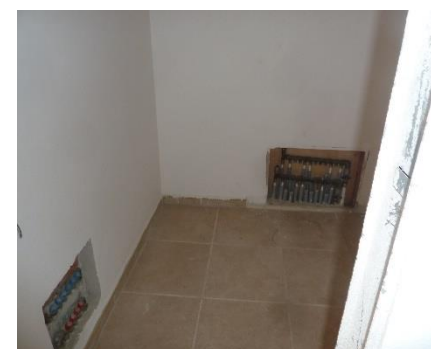
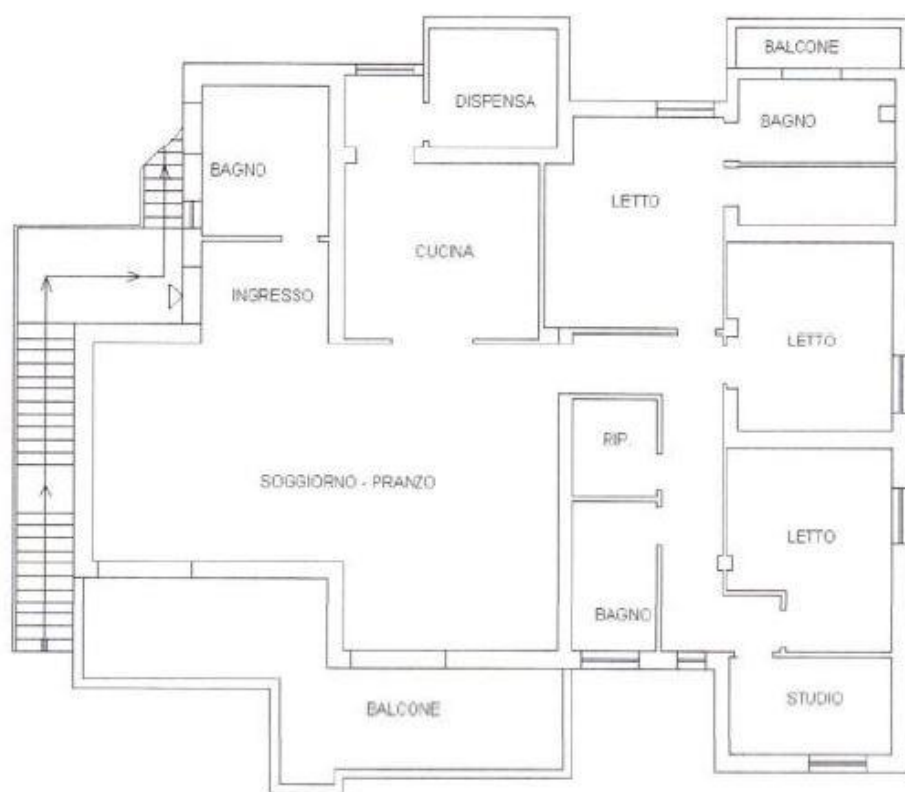


Foto 24: Locale tecnico - ripostiglio



Piano copertura: Proseguendo attraverso il corpo scala esterno si raggiunge il piano di copertura, costituito da una terrazza panoramica che sovrasta esclusivamente l'appartamento. La già menzionata superficie non risulta censita catastalmente, né rappresentata nell'elaborato planimetrico, né richiamata nei titoli di provenienza esaminati; pertanto, il relativo regime proprietario non è stato possibile accertarlo nell'ambito del presente incarico. Sulla copertura risultano installati un impianto fotovoltaico, le unità esterne delle pompe di calore e il boiler a servizio dell'unità immobiliare. È inoltre presente un servizio igienico ed in aderenza allo stesso è stato edificato un barbecue, la cui regolarità urbanistico-edilizia di entrambi non è legittimata e non sanabile (*foto n. 25-36*).



Foto 25 – Corpo scala



Foto 26 – Corpo scale



Foto 27 – Sbocco sulla terrazza



Foto 28 – Apertura vano tecnico



Foto 29 – Interno vano Tecnico



Foto 30 - Terrazza



Foto 31 – Alloggiamento motori Pompe di calore



Foto 32 – Moduli pannelli



Foto 33 – Impianto Inverter



Foto 34 – Bagno e barbecue

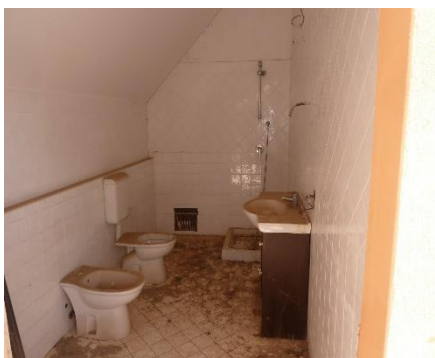


Foto 35 – Interno bagno



Foto 36 - Barbecue

Richiamando quanto sopra esposto, nel corso del sopralluogo sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti sia dalla copertura piana sia dalle porzioni di copertura a falde inclinate, riconducibili al degrado e alla carente manutenzione del sistema di impermeabilizzazione. Le infiltrazioni hanno interessato i locali sottostanti e rendono necessari interventi di rifacimento dell'impermeabilizzazione, con conseguenti opere di ripristino delle finiture interne danneggiate (*foto n. 37-38-39-40*). Si precisa che le infiltrazioni riscontrate risultano riconducibili sia alla copertura piana sia alle falde inclinate. Considerato che, sulla base della documentazione acquisita, non è stato possibile accertare con certezza il regime proprietario delle già menzionate porzioni di copertura, non è possibile stabilire nell'ambito del presente incarico su chi gravi l'onere di eseguire i necessari interventi di impermeabilizzazione, trattandosi di questione che

dipende dall'effettiva natura delle parti interessate (comuni o di proprietà esclusiva) e dai relativi rapporti giuridici. Ai fini estimativi, il costo degli interventi necessari per il ripristino dello stato manutentivo è stato comunque considerato nella determinazione del valore del lotto, indipendentemente dalla successiva individuazione del soggetto tenuto alla relativa esecuzione.

Su alcune pareti sono inoltre presenti rattoppi eseguiti in corrispondenza di precedenti fessurazioni, nonché tracce di interventi manutentivi (*foto n. 41-42*).

Si evidenzia, pertanto, che sarà a cura dell'aggiudicatario provvedere agli interventi necessari per il ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura, nonché al conseguente risanamento delle superfici interne interessate dalle infiltrazioni, mediante l'esecuzione delle opere edilizie ritenute necessarie.



Foto n. 37



Foto n. 38



Foto n. 39



Foto n. 40



Foto n. 41



Foto n. 42

Piano interrato: a servizio dell'unità abitativa è presente un locale cantina ubicato al piano interrato del medesimo fabbricato accessibile attraverso una scala comune ad altra cantina. Il locale, che ricade tra i beni della procedura solamente per la quota della metà, è destinato a uso accessorio di cantina/deposito, e presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche dei vani interrati condominiali e si trova in scarse condizioni manutentive e quindi attualmente non adatte alla funzione cui è destinato. La porta in legno non si chiude perfettamente e pertanto al momento è vulnerabile (*foto 43-44-45*).



Foto 43 – Corpo scala



Foto 44 – Ingresso



Foto 45 - Cantina

* * * * *

1.4 Inquadramento urbanistico – edilizio ed eventuali abusi e difformità

Dal punto di vista urbanistico- edilizio, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è sito nel Comune di Carbonia, nella via Valverde n. 7, in area urbana consolidata, e la costruzione ha avuto inizio nel 1980, come desumibile dalla documentazione urbanistico–edilizia acquisita agli atti attraverso l'UTC del Comune di Carbonia e di cui si riportano qui di seguito i titoli abilitativi:

- **Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie N. 409/1980 del 11 dicembre 1980** da parte del Comune di Carbonia, per l'esecuzione dei lavori di *Costruzione fabbricato di civile abitazione*, che si allega sotto il numero “1”;
- **Autorizzazione n. 32/2006 del 14 febbraio 2006, Prot. n. 5167**, da parte del Comune di Carbonia, per l'esecuzione dei lavori di *Ristrutturazione interna con demolizione e rifacimento intonaci, impianti elettrici ed idraulici*, da realizzare nel fabbricato in Carbonia – via Valverde n. 8 distinto in Catasto al F° 29 mapp. n. 1150/sub2 - 1150/sub3, che si allega sotto il numero “2”;
- **Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie N. 254/2006 del 8 agosto 2006, Prot. n. 24034, Pratica edilizia n. 337/2006** da parte del Comune di Carbonia, per l'esecuzione dei lavori di *Modifiche interne, esterne e frazionamento in quattro unità immobiliari, senza impegno di nuovi volumi, su area o sull'immobile distinto in catasto al foglio n. 29 mappale 1150 subalterno n. 2-3 posto in Carbonia in via Valverde*, che si allega sotto il numero “3”.

Dall'esame della Relazione Tecnica allegata si richiama a un'ulteriore pratica di condono edilizio, contraddistinta dal n. 130/1995, come riportato nello stralcio

della medesima Relazione Tecnica qui sottoesposta:

La presente relazione tecnica tende ad evidenziare le caratteristiche e lo scopo delle opere previste dalla proposta progettuale elaborata per conto delle Sigg.re Foglia Lucia e Farci Valentina.

L'intervento previsto, di fatto consiste, nella modifica dell'immobile a destinazione residenziale ubicato nella via Valverde n° 8 a Carbonia.

Detto immobile, realizzato dalla sig.ra Gerbino Rosalia con Concessione edilizia n° 409/1980, fu oggetto in seguito a modifiche, condonate con condono edilizio n° 2958/86 a nome di Montabetti Alessandra e successivamente con altro condono edilizio n° 130/1995 a nome di Nuzzaci Michelino.

Con tali interventi detto fabbricato divenne una costruzione bifamiliare.

Tale pratica di condono edilizio non è stata reperita in sede di ispezione degli atti della pratica edilizia. Ciò posto, la stessa risulta superata dalle successive pratiche edilizie, che disciplinano gli interventi successivamente autorizzati sull'immobile e costituiscono il riferimento per la verifica della sua regolarità urbanistico-edilizia.

- **Concessione in Sanatoria n. 10/2015 rilasciata dal Comune di Carbonia il 10 aprile 2015, Prot. n. 11842 del 10/04/2015, Condono Edilizio n. 2958/86**, secondo quanto risulta dalla documentazione ufficiale agli atti dell'Amministrazione Comunale, che si allega sotto il numero "4".
- **Pratica SUAPE - [REDACTED] 14122020-1912.250844** avente come *OGGETTO: Interventi di riqualificazione energetica di un immobile ad uso civile abitazione ubicato in via Valverde n°7 a Carbonia, di proprietà di [REDACTED]*

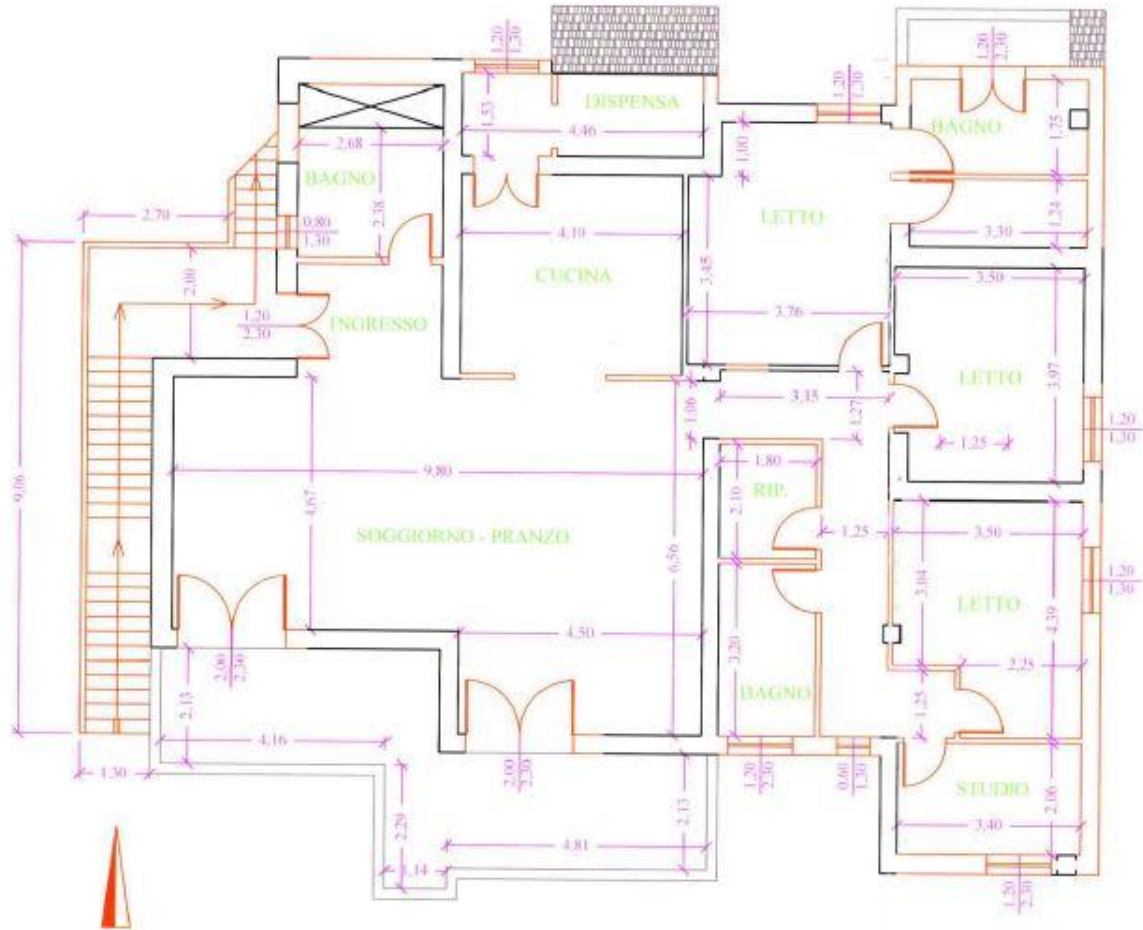
Precisamente si tratta dell'*Intervento di riqualificazione energetica in un immobile ad uso civile abitazione*, nello specifico saranno realizzate le seguenti opere relative all'involucro e alla messa in opera di nuovi impianti tecnologici:- realizzazione cappotto esterno;- sostituzione impianto di riscaldamento raffrescamento con pompa di calore aria-acquareversibile collegata ai fan coils;- sostituzione impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con pompa di calore aria-acqua;- installazione di impianto fotovoltaico da 19.90 Kw aderente alla falda, l'impianto è dotato di accumulo;- sostituzione infissi con nuovi infissi ad alto isolamento termico;- tutte le opere edili complementari alle lavorazioni; Non saranno modificate la sagoma, la volumetria, i prospetti, la distribuzione interna e la destinazione degli ambienti. che si allega sotto il numero "5".

Le verifiche documentali e il rilievo dello stato di fatto hanno consentito di ricondurre lo stato urbanistico-edilizio del fabbricato e della relativa unità immobiliare allo stato legittimato dalla **Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie n. 254/2006 dell'8 agosto 2006 e dalla successiva pratica SUAPE.**

Il confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati ai suddetti titoli abilitativi ha evidenziato la presenza di difformità rispetto allo stato legittimato.

Pertanto, lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme allo stato urbanistico-edilizio legittimo, come desumibile dalla documentazione progettuale sopra richiamata e riportata a pagina. 23.

PIANTA PIANO PRIMO MODIFICATA



Situazione di progetto piano primo

Difformità

Pertanto, sulla base degli accertamenti documentali eseguiti e del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare, sono state rilevate alcune difformità rispetto agli ultimi elaborati progettuali assentiti con Concessione Edilizia n. 254/2006 e alla successiva pratica SUAPE.

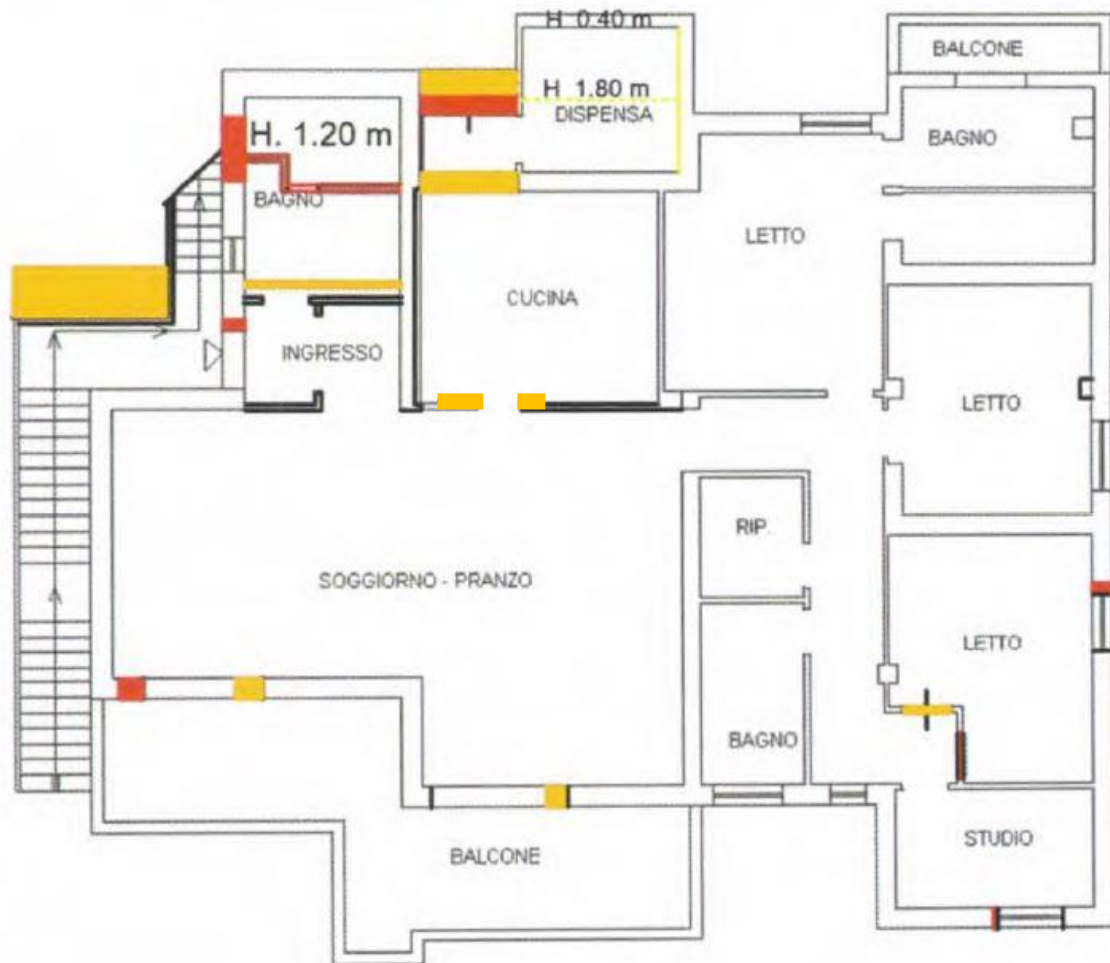
In particolare, le principali difformità riscontrate consistono in:

- realizzazione di un piccolo ballatoio in corrispondenza della cucina, con conseguente arretramento della parete perimetrale;
- differente dimensionamento delle bucatore relative a superfici finestrate;
- modifica dei tramezzi di separazione tra soggiorno e cucina e dell'apertura di accesso alla camera da letto n. 3 determinando la diversa conformazione, con conseguente differente rappresentazione grafica della distribuzione interna degli ambienti.

Le difformità sopra descritte, in quanto riconducibili a opere di carattere non sostanziale che non incidono sui parametri urbanistico-edilizi essenziali dell'intervento assentito, risultano suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in accertamento di conformità, previa verifica della sussistenza dei presupposti di legge.

Il costo del tecnico che presenterà la pratica con conseguente agibilità e aggiornamento catastale può essere prudentemente quantificato in euro 6.000,00 oltre oneri di legge.

Le difformità rilevate sono rappresentate graficamente nella planimetria riportata di seguito.



Pianta con le principali difformità evidenziate in rosso e giallo

1.5 Identificazione catastale e consistenza

Le unità immobiliari oggetto della presente consulenza risultano regolarmente censite presso l'**Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati**, Comune censuario di **Carbonia**, e sono identificate come segue:

- **Appartamento**

Comune: Carbonia **Foglio** 29 **Particella** 1150 **Subalterno:** 13 **Categoria**

catastale: A/2 – Abitazioni di tipo civile **Classe:** U **Consistenza:** 9 vani

Superficie catastale: Totale: 219 mq Totale escluse aree scoperte: 210 mq

Rendita catastale: € 859,90 **Indirizzo:** via Valverde 7 **Piano** 1

- **Cortile/parcheggio**

Comune: Carbonia **Foglio** 29 **Particella** 1150 **Subalterno:** 8 **Categoria**

catastale: F/1 – Area Urbana **Consistenza:** mq. 77 **Indirizzo:** via Valverde 7

Piano T

- **Cantina**

Comune: Carbonia **Foglio** 29 **Particella** 1150 **Subalterno:** 19 **Categoria**

catastale: C/2 – Magazzini e locali di deposito **Classe:** 5 **Consistenza:** mq. 12

Dati di Superficie mq. 15 **Rendita catastale:** € 27,27 **Indirizzo:** via Valverde

7 **Piano** S1

Gli immobili sono rappresentati negli elaborati planimetrici ed elenco dei subalterni agli atti, visure e planimetrie che si allegano alla presente sotto i numeri “6-7-8-9-10-11-12”.

Dalla consultazione delle visure catastali, anche in forma storica, gli immobili risultano intestati a [REDACTED] per il diritto di **proprietà per 1000/1000** i subalterni 13

e 8 e per il diritto **di proprietà per 500/1000 il subalterno 19**. Le intestazioni catastali risultano coerenti con i titoli di provenienza e con le risultanze ipotecarie esaminate.

La planimetria catastale del subalterno n. 13 depositata non risulta coerente con quanto verificato in sede di sopralluogo, per la distribuzione interna dell'unità immobiliare differente ma coerente con il numero dei vani principali e loro disposizione, tuttavia, si rende necessario procedere a un aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di idonea pratica di variazione DOCFA, al fine di riallineare la rappresentazione catastale allo stato di fatto dei luoghi. Si ritiene necessario, inoltre, provvedere all'inserimento catastale del piano di copertura.

Si precisa che la documentazione catastale ha **valore esclusivamente identificativo e descrittivo** e non costituisce titolo legittimante sotto il profilo urbanistico-edilizio, per il quale si rimanda ai titoli edilizi e ai provvedimenti di sanatoria già illustrati.

Si ribadisce che tali difformità attengono esclusivamente all'ambito catastale e non costituiscono, di per sé, titolo per valutazioni di natura urbanistico - edilizia, che restano disciplinate dai relativi titoli abilitativi e provvedimenti già esaminati.

1.6 Determinazione della superficie di riferimento

Ai fini della valutazione estimativa è stata assunta quale superficie di riferimento quella rilevata in sede di sopralluogo, in quanto la superficie catastale riportata nelle visure non è stata ritenuta pienamente rappresentativa dello stato dei luoghi riscontrato. Tale scelta deriva dalla presenza di superfici con altezza inferiore a m 1,50, nonché dalla riduzione della superficie destinata alla cucina a favore della realizzazione di un piccolo ballatoio. Pertanto, la superficie catastale non è stata ritenuta coerente con quanto

emerso dal confronto tra la documentazione catastale acquisita e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

Dai rilievi, comprensivi dello spessore delle murature, risulta una superficie coperta lorda di circa **178 mq** a cui si somma la superficie complessiva del balcone e dei balconcini che è pari a circa **25 mq** ed applicando il coefficiente di ragguaglio dello **0,25**, si ottiene una superficie commerciale equivalente di **6,25 mq.**; la cantina presenta una superficie di circa **15 mq** e la metà è di **mq. 7,5** ed applicando il coefficiente di ragguaglio dello **0,50**, la relativa superficie commerciale equivalente risulta pari a **3,75 mq.**

Ne deriva, quindi, una superficie commerciale lorda complessiva di circa **188 mq**, ottenuta dalla somma della superficie coperta lorda (178 mq), della quota ragguagliata dei balconi (6,25 mq) e della quota ragguagliata della cantina (7,50 mq x 0,50). Tale superficie ragguagliata costituisce il parametro da utilizzare ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile.

1.7 Provenienza e formalità

Provenienza del bene

Il bene è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] per giusti e legittimi titoli quali:

- **atto di vendita con riserva della proprietà** a rogito del dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Iglesias, del 13 luglio 2005, repertorio 6160, raccolta 1736, trascritto a Cagliari il 11/08/2005 Registro Particolare 19811, Registro Generale 29975, avente come oggetto una unità abitativa censita al **foglio 29 particella 1150 subalterno 2**. Detto immobile è stato edificato su area distinta al foglio 29 mappale 4565 ex 36/AA di are 7.00, costituente altresì corte comune con l'unità sopra

riportata e con l'unità immobiliare distinta in catasto dei fabbricati al foglio 29 particella 1150 subalterno 3, titolo che si allega alla presente sotto il numero **"13"**;

- dall'esame cartaceo del successivo titolo effettuato presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che con **atto di quietanza e rinuncia al riservato dominio**, a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Iglesias, del 30 marzo 2015, repertorio 28.509, raccolta 16.672, trascritto a Cagliari il 31/03/2015, Registro Particolare 6884, Registro Generale 8599, viene indicato nel Titolo I, che **la Sig.ra [REDACTED] acquista la piena proprietà dell'intero** delle unità immobiliari identificate al **Foglio 29, particella 1150, subalterni 8 – 13 – 18 e 23 e la piena proprietà della quota indivisa pari alla metà dei subalterni 5 -6 -7 - 9 -10 – 19 – 20 – 21 – 22 – 26 e 27**, nota che si allega alla presente sotto il numero **"17"**.

Formalità

Dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata sul nominativo [REDACTED] aggiornata al **14 giugno 2026**, che si allega alla presente sotto il numero **"14"**, risultano complessivamente n. 13 formalità. Tra queste si rilevano le due trascrizioni a favore, relative agli atti di acquisto dei beni sopra esposti, nonché le formalità contraddistinte dai numeri 7, 8, 10, 11, 12 e 13, riferite ad altri atti di vendita di beni ricadenti in via Valverde n. 7; risultano, inoltre, una trascrizione ed un'iscrizione contro. Di tutte si darà conto nel prosieguo della presente relazione congiuntamente alla trascrizione della sentenza.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2025

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Registro Particolare n. 31650 - Registro Generale n. 42050
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEDE DI CAGLIARI (CA)

Repertorio 233/2025 del 07/10/2025

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 19
Natura C/2 – Magazzini e locali di deposito
Indirizzo via Valverde *civico n. 7*

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 7
Natura F/1 – Area Urbana
Indirizzo via Valverde *civico n. 7*

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 1
Natura C/1 – Area Urbana
Indirizzo via

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 8
Natura F/1 – Area Urbana
Indirizzo via Valverde *civico n. 7*

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 13
Natura A/2 – Abitazione di tipo civile
Indirizzo via Valverde *civico n. 7*

a favore di

Soggetto n. 1 a favore

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 1 Contro

[REDACTED]
Nata il 30.06.1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nota che si allega alla presente sotto il numero “15”

TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/2015

ATTO NOTARILE PUBBLICO

ATTO TRA VIVI -QUIETANZA CON TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

Registro Particolare n. 6884 - Registro Generale n. 8599

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

SEDE DI CARBONIA (CA)

Repertorio 28509//16672 del 30/03/2015

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 13

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile *Consistenza* vani 9

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 18

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile *Consistenza* vani 3,5

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 23

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile Consistenza vani 9,5

Immobile n. 4

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 8

Natura F/1 – Area Urbana

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 19

Natura C/2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza mq. 12

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 20

Natura C/2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza mq. 17

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 21

Natura F/4 – Unità in corso di definizione

Immobile n. 4

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 22

Natura F/4 – Unità in corso di definizione

Immobile n. 5

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 5

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 182

Immobile n. 6

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 6

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 35

Immobile n. 7

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 7

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 41

Immobile n. 8

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 9

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 29

Immobile n. 9

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 10

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 16

Immobile n. 10

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 27

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 23

Immobile n. 11

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 25

Natura F/4 – Unità in corso di definizione

Immobile n. 12

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 26

Natura E – Ente Comune

a favore di

Soggetto n. 1 a favore

[REDACTED]

Nata il 30.06.1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 in qualità di Contro

[REDACTED]

Nata il 08/05/1934 a Fallo (CH)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni

Soggetto n. 2 in qualità di Contro

[REDACTED]

Nata il 14/06/1937 a Avellino (AV)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni

Nota che si allega alla presente sotto il numero “16”

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2015

ATTO NOTARILE PUBBLICO

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

Registro Particolare n. 6886 - Registro Generale n. 8601

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

SEDE DI CARBONIA (CA)

Repertorio 28510//16673 del 30/03/2015

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 18

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile Consistenza vani 3,5

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 17

Natura A/3 – Abitazione di tipo economico Consistenza vani 2

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S

Unità Negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 9

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 29

Indirizzo via Valverde numero civico 7

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 10

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 16

Indirizzo via Valverde numero civico 7

A Favore

Soggetto n. 1 in qualità di acquirente

[REDACTED]

Nato il 21/04/1978 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Soggetto n. 2 in qualità di acquirente

[REDACTED]

Nata il 14/06/1937 a Avellino (AV)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

contro

Soggetto n. 1 in qualità di venditore

[REDACTED]

Nata il 30.06.1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 in qualità di venditore

[REDACTED]
Nata il 14/09/1969 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 6830 del 24/03/2017

Nota che si allega alla presente sotto il numero “17”

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2015

ATTO NOTARILE PUBBLICO

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

Registro Particolare n. 6887 - Registro Generale n. 8603

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

SEDE DI CARBONIA (CA)

Repertorio 28512//16675 del 30/03/2015

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 *Particella* 1150 *Subalterno* 23

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile *Consistenza* vani 9,5

Indirizzo via Valverde *numero civico* 7 *Piano* T

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 *Particella* 1150 *Subalterno* 6

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 35

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano T

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 20

Natura C/2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza mq. 17

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S1

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 21

Natura F/4 – Unità in corso di definizione

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano T

Immobile n. 4

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 22

Natura F/4 – Unità in corso di definizione

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano T

A Favore

Soggetto n. 1 in qualità di acquirente

[REDACTED]

Nato il 24/08/1950 a Cagliari (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Soggetto n. 2 in qualità di acquirente

[REDACTED]

Nata il 28/03/1953 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

contro

Soggetto n. 1 in qualità di venditore

[REDACTED]

Nata il 30.06.1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 in qualità di venditore

[REDACTED]
Nata il 14/09/1969 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Nota che si allega alla presente sotto il numero “18”

ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015

ALTRO ATTO

IPOTECA LEGALE

Registro Particolare n. 2675 - Registro Generale n. 22218

Pubblico Ufficiale [REDACTED] CENTRO S.P.A.

SEDE DI FIRENZE (FI) partita IVA [REDACTED]

Repertorio 2220/2515 del 26/06/2015

Derivante da 0300 RUOLO (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 8

Natura F/1 – Area Urbana

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 5

Natura F/1 – Area Urbana

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 7

Natura F/1 – Area Urbana

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 27

Natura F/1 – Area Urbana

Immobile n. 4

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 25

Natura F/1 – Area Urbana

Unità Negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 4

Natura C/1 – Negozi e botteghe Consistenza mq. 36

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 13

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile Consistenza vani 9

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 19

Natura C/2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza mq. 12

a favore di

Soggetto n. 1 a favore

[REDACTED] **CENTRO S.P.A.**

Sede FIRENZE (FI)

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio eletto Cagliari Via Asproni 13

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto Contro

[REDACTED]
Nata il 30.06.1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Nota che si allega alla presente sotto il numero “19”

Documenti successivi correlati –

Annotazione n. 1037 del 28/03/2017 (Restrizione di Beni)

ATTO AMMINISTRATIVO

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Registro Particolare n. 1037 - Registro Generale n. 8849 del 28/03/2017

Pubblico Ufficiale [REDACTED] S.P.A.

SEDE DI ROMA (RM) partita IVA 137 568 81002

Repertorio 116/2017 del 23/03/2017

Formalità di riferimento Servizio di P.I Cagliari

Numero di Registro Particolare 2675 del 10/08/2015

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 5

Natura F/1 – Area Urbana

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 27

Natura F/1 – Area Urbana

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 25

Natura F/1 – Area Urbana

a favore di

Soggetto n. 1 a favore

[REDACTED] **CENTRO S.P.A.**

Sede FIRENZE (FI)

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio eletto Cagliari Via Asproni 13

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Contro (*come nella formalità originaria*)

Contro

Soggetto Contro

[REDACTED]

Nata il 30.06.1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

annotazione che si allega alla presente sotto il numero “20”

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2017

ATTO NOTARILE PUBBLICO

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

Registro Particolare n. 6380 - Registro Generale n. 8561

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

SEDE DI CARBONIA (CA)

Repertorio 32024/19143 del 23/03/2017

Formalità di riferimento Servizio di P.I Cagliari

Trascrizione - Numero di Registro Particolare 6886 del 2015

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 9

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 29

Indirizzo via Valverde numero civico 7

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 18

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile Consistenza vani 3,5

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S

Unità Negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 17

Natura A/3 – Abitazione di tipo economico Consistenza vani 2

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S

A Favore

Soggetto n. 1 in qualità di acquirente

[REDACTED]

Nato il 21/04/1978 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Soggetto n. 2 in qualità di acquirente

[REDACTED]

Nata il 14/06/1937 a Avellino (AV)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

contro

Soggetto n. 1 in qualità di venditore

[REDACTED]

Nata il 30.06.1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 in qualità di venditore

[REDACTED]

Nata il 14/09/1969 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nota che si allega alla presente sotto il numero “21”

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2017

ATTO NOTARILE PUBBLICO

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

Registro Particolare n. 6381 - Registro Generale n. 8562

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

SEDE DI CARBONIA (CA)

Repertorio 32024/19143 del 23/03/2017

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 16

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile Consistenza vani 5

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S1

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 24

Natura A/2 – Abitazione di tipo civile Consistenza vani 4

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S1

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 10

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 16

Indirizzo via Valverde numero civico 7

Immobile n. 2

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 27

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 23

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano T

Immobile n. 3

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 25

Natura F/4 – Unità in corso di definizione

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S1

Immobile n. 5

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 5

Natura F/1 – Area Urbana Consistenza mq. 182

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S1

Unità Negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune B745 – CARBONIA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 1150 Subalterno 17

Natura A/3 – Abitazione di tipo economico Consistenza vani 2

Indirizzo via Valverde numero civico 7 Piano S

A Favore

Soggetto n. 1 in qualità di acquirente

[REDACTED]

Nato il 23/01/1977 a Iglesias (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

contro

Soggetto n. 1 in qualità di venditore

[REDACTED]

Nata il 14/09/1969 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 in qualità di venditore

[REDACTED]
Nata il 30/06/1987 a Carbonia (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Nota che si allega alla presente sotto il numero “22”

1.8 Criterio di stima e valutazione

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente consulenza è stata eseguita in conformità ai criteri estimativi comunemente adottati in ambito tecnico - professionale e giudiziario, con particolare riferimento alle valutazioni effettuate in sede di Liquidazioni Giudiziali.

In relazione alla tipologia dell'immobile principale destinato ad uso residenziale, all'ubicazione in contesto urbano consolidato e alle finalità della stima, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto con valori di mercato di immobili aventi analoghe caratteristiche localizzative, dimensionali e qualitative.

Ai fini della determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'immobile, dal valore di stima vengono detratti tutti gli oneri necessari per ricondurre l'unità immobiliare allo stato di legittimità edilizia, urbanistica e catastale, nonché per eliminare le criticità riscontrate in sede di sopralluogo e completare gli interventi di ripristino resisi necessari.

La quantificazione dei costi è stata effettuata in via prudentiale, sulla base dei correnti prezzi di mercato per opere analoghe, tenendo conto della natura degli interventi, delle lavorazioni accessorie e degli oneri connessi all'esecuzione delle opere.

Determinazione dei costi di ripristino e regolarizzazione

- demolizione delle porzioni di copertura realizzate in assenza di titolo edilizio e successivo rifacimento del pacchetto impermeabilizzante;
- demolizione del barbecue esterno, rimozione del rivestimento del bagno e degli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetterie, tubazioni, sifoni e accessori, a corpo: **€ 1.800,00;**
- montaggio e successivo smontaggio di ponteggio, comprensivo degli oneri di trasporto, nolo e sicurezza, a corpo: **€ 7.000,00;**
- rimozione temporanea e successivo ripristino dell'impianto fotovoltaico, ove occorrente, a corpo: **€ 4.000,00;**
- rimozione della pavimentazione esistente, dello strato impermeabilizzante e delle ulteriori opere propedeutiche al rifacimento della copertura, a corpo: **€ 1.500,00;**
- realizzazione del nuovo sistema impermeabilizzante mediante posa di membrana impermeabile per calcestruzzo resistente all'acqua, autoriparante e autosigillante, eventuale rete elettrosaldata, doppia membrana impermeabile, formazione del massetto e successiva pavimentazione in gres porcellanato per esterni, a corpo: **€ 10.000,00;**

- conferimento dei materiali di risulta presso impianto autorizzato, al netto dei materiali recuperabili, a corpo: **€ 800,00**;
- fornitura e posa in opera di gronde, pluviali e scossaline in rame con terminali in ghisa, a corpo: **€ 18.000,00**;
- trattamento delle murature interessate da fenomeni di umidità mediante applicazione di sali di boro, ove necessario, previa abrasione delle superfici fino all'intonaco, a corpo: **€ 12.000,00**;
- tinteggiatura interna di pareti e soffitti con due mani di idropittura, a corpo: **€ 4.500,00**;
- fornitura e posa in opera di n. 10 porte tamburate ad anta cieca complete di ferramenta, a corpo: **€ 6.000,00**;
- fornitura e posa in opera di n. 2 porte tamburate ad anta cieca con controtelaio a scomparsa, a corpo: **€ 2.000,00**.
- Completamento impianto elettrico, a corpo: **€ 4.000,00**

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è pertanto determinato in **€ 71.600,00**.

A tale importo devono essere aggiunti gli onorari professionali necessari per la predisposizione della pratica edilizia in sanatoria o di regolarizzazione urbanistica, ove consentita, nonché per l'aggiornamento catastale mediante presentazione della denuncia di variazione (DOCFA), prudenzialmente quantificati in **€ 6.000,00** oltre oneri di legge.

Ne consegue che l'ammontare complessivo degli oneri da detrarre dal valore di mercato dell'immobile, ai fini della presente stima, è determinato in **€ 77.600,00**, importo

ritenuto prudentemente congruo e coerente con lo stato dei luoghi e con gli interventi necessari al ripristino della piena regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene.

Determinazione del valore di mercato

Fonte dei dati di mercato

Il valore unitario di riferimento è stato determinato mediante consultazione della banca dati ufficiale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**O.M.I.**) dell'Agenzia delle Entrate, accessibile tramite il portale istituzionale dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Consultazione valori).

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CARBONIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1000	L	3,2	4,2	L

Estratto banca dati O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - estrazione effettuata in data 12 luglio 2026

Consultazione effettuata tramite il portale istituzionale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate, relativa al Comune di Carbonia, zona D1 – Periferica/Periferia Abitato, anno 2025, 2° semestre. La tabella riporta i valori di mercato per le diverse tipologie residenziali, tra cui le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, assunte come riferimento per la presente stima.

I risultati della consultazione sono riportati nella tabella OMI allegata alla presente relazione, che costituisce parte integrante della consulenza.

Inquadramento del bene rispetto alle quotazioni OMI

In relazione alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, e in particolare:

- alla categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile);
- allo stato conservativo da ultimare e sanare riscontrato in sede di sopralluogo;

si è ritenuto corretto assumere come riferimento la tipologia “Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale”, per la quale la banca dati OMI indica, nella zona D1 – Periferica, i seguenti valori di mercato:

- **Valore minimo: € 750,00 / mq**
- **Valore massimo: € 1.000 / mq**

Valore unitario adottato

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, della sua ubicazione, della consistenza, dello stato attuale, nonché dei valori OMI sopra richiamati, è stato adottato un valore unitario prudenziale **pari a € 900,00 / mq**, ritenuto coerente e rappresentativo del più probabile valore di mercato.

Calcolo del valore di mercato

Applicando il valore unitario adottato alla superficie di riferimento, si ottiene:

Valore di mercato = mq 188 × €. 900,00/ mq = €. 169.200,00

Ai fini della presente CTU, il valore viene decurtato di euro 77.600,00 pertanto il valore finale viene determinato in euro 91.600,00 arrotondato ad **€. 92.000,00** (diconsi ***novantaduemila/00***)

Tale valore deve intendersi riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base della documentazione esaminata e delle condizioni di mercato alla data della stima, ed è espresso ai soli fini dell’incarico conferitomi.

CONCLUSIONI

Con quanto in mio possesso e con serena coscienza, avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio il conferente l'incarico per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione occupa n. 50 (*cinquanta*) pagine numerate e ne costituiscono parte integrante 22 (*ventidue*) allegati.

Cagliari, 28 luglio 2026

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Giovanni Piga