

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Melis Lanfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 3  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Stato conservativo .....   | 5  |
| Parti Comuni .....   | 5  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Normativa urbanistica.....   | 6  |
| Regolarità edilizia .....  | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 7  |
| Composizione lotto .....   | 7  |
| Titolarità .....   | 8  |
| Stato di occupazione.....  | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 8  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 11 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2024 del R.G.E. .... | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 13 |

All'udienza del 06/02/2025, il sottoscritto Ing. Melis Lanfranco, con studio in Via Vespucci, 12 - 09034 - Villasor (SU), email lanfrancomelis@gmail.com, PEC lanfrancomelis@pec.it, Tel. 328 6535583, Fax 070 9648492, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Portoscuso (SU) - Asse interno industriale Portovesme n. 33

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                             | Proprietà         | Atti                               |                   |                              |                    |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|
| Dal 14/11/2001 al 18/05/2022        | **** Omissis **** | <b>Atto di cessione di azienda</b> |                   |                              |                    |
|                                     |                   | <b>Rogante</b>                     | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b>         | <b>Raccolta N°</b> |
|                                     |                   | Notaio Roberto Vacca               | 14/11/2001        | 161440                       |                    |
|                                     |                   | <b>Trascrizione</b>                |                   |                              |                    |
|                                     |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>             | <b>Reg. part.</b>  |
|                                     |                   | Conservatoria RR.II di Cagliari    | 29/11/2001        | 47929                        | 36458              |
|                                     |                   | <b>Registrazione</b>               |                   |                              |                    |
|                                     |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>               | <b>Vol. N°</b>     |
|                                     |                   |                                    |                   |                              |                    |
|                                     |                   | Dal 18/05/2022 al 10/12/2025       | **** Omissis **** | <b>atto di compravendita</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b>       |                                    |                   | <b>Repertorio N°</b>         | <b>Raccolta N°</b> |
| Notaio Magnocavallo Alessandra      | 18/05/2022        |                                    |                   | 3709                         | 2581               |
| <b>Trascrizione</b>                 |                   |                                    |                   |                              |                    |
| <b>Presso</b>                       | <b>Data</b>       |                                    |                   | <b>Reg. gen.</b>             | <b>Reg. part.</b>  |
| Conservatoria dei RR-II di Cagliari | 20/05/2022        |                                    |                   | 161182                       | 11958              |
| <b>Registrazione</b>                |                   |                                    |                   |                              |                    |
| <b>Presso</b>                       | <b>Data</b>       |                                    |                   | <b>Reg. N°</b>               | <b>Vol. N°</b>     |
|                                     |                   |                                    |                   |                              |                    |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 13/01/2025  
Reg. gen. 577 - Reg. part. 339  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest col mappale mappale 119 sub. 2, a nord-ovest con la strada consortile, a sud-est con la strada consortile.

### CONSISTENZA

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Capannone industriale A                 | 4217,00 mq       | 4286,00 mq       | 1            | 4286,00 mq               | 13,30 m  | T     |
| Depositi e servizi A                    | 1282,00 mq       | 1347,00 mq       | 1            | 1347,00 mq               | 4,70 m   | T     |
| Capannone industriale B                 | 1320,00 mq       | 1368,00 mq       | 1            | 1368,00 mq               | 13,30 m  | T     |
| Depositi e servizi B                    | 374,00 mq        | 411,00 mq        | 1            | 411,00 mq                | 4,70 m   | T     |
| Deposito C                              | 46,00 mq         | 47,00 mq         | 1            | 47,00 mq                 | 4,80 m   | T     |
| Deposito D                              | 35,00 mq         | 43,00 mq         | 1            | 43,00 mq                 | 3,25 m   | T     |
| Deposito E                              | 6,00 mq          | 7,00 mq          | 1            | 7,00 mq                  | 2,30 m   | T     |
| Area asterna                            | 50938,00 mq      | 50938,00 mq      | 0,1          | 5093,80 mq               | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>12602,80 mq</b>       |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come meglio descritto dall'allegato fotografico, risulta in totale stato di abbandono e con la presenza di vecchi macchinari, materiali per la lavorazione e scarti di lavorazione nell'area esterna.

La struttura si trova in uno stato di conservazione non buono con danni nella copertura e in alcune parti delle pareti verticali.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato industriale e non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre 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 |
|                         | 8      | 119   | 4    |                     | D7        |        |             |                      | 47097,96 | T     |          |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà       | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------------|--|
| Dal 04/03/1992 al 14/03/2011 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119<br>Categoria D7<br>Rendita € 335.180,53        |
| Dal 14/03/2011 al 14/11/2011 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119, Sub. 1<br>Categoria D7                        |
| Dal 14/11/2011 al 22/06/2012 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119, Sub. 1<br>Categoria D7                        |
| Dal 22/06/2012 al 29/05/2013 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119, Sub. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 50.100,00 |
| Dal 29/05/2013 al 18/05/2022 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119, Sub. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 50.100,00 |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/05/2022 al 05/08/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119, Sub. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 50.100,00            |
| Dal 05/08/2022 al 20/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 47.097,96<br>Piano T |
| Dal 20/06/2023 al 10/12/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 119, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 47.097,96<br>Piano T |

La proprietà catastale coincide con la proprietà reale dell'immobile

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade secondo la zonizzazione del PUC vigente in Zona Industriale sottozona D1.

La sottozona classificata D1 nel PRG vigente individua l'area del Nucleo Industriale di Portovesme, riservata esclusivamente agli insediamenti industriali e servizi ad essi connessi.

Il PUC conferma la destinazione della zona industriale D1 che pur ricadendo in ambiti di tutela di grado "1" e "2d" secondo le previsioni del PTP 14, è fatta salva dal rispetto dei vincoli del suddetto Piano Paesistico, ai sensi dell'art. 2 punto 3 delle norme di attuazione che riconosce come congrua e normalmente applicabile, ai fini della tutela dei valori paesistico ambientali, la disciplina delle zone omogenee A, B e D, nonché quella delle zone C e G limitrofe agli abitati, Inoltre il PUC recepisce e conferma le previsioni del vigente Piano Territoriale Consortile già recepite dal vecchio PRG, in quanto le modifiche proposte nella precedente stesura del PUC sono state oggetto di annullamento parziale da parte del Co.Re.Co. che considera il Piano Territoriale del Consorzio Industriale prevalente rispetto al Piano Comunale, per cui le modifiche urbanistiche proposte nell'area industriale dovranno essere apportate prima, con apposita variante, nel Piano Consortile e dopo nel PUC, così come definite ed individuate negli strumenti urbanistici comunali vigenti ai sensi del D.A. 20 Sono confermate le previsioni delle norme di attuazione del PRG vigente:

INTERVENTI CONSENTITI :

Nuove costruzioni - ampliamenti destinati a edifici, impianti e attrezzature di tipo Industriale.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE :

Concessione Edilizia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE :

IfS = 0.30 mq/mq (tra sup. coperta e sup. del lotto)

IfS = 0.40 " (tra sup. occupata da edificio o impianti a cielo e sup. del lotto)

Dc = 8.00 m

Df = 10.00 m

S.m.l. = 2.500 mq.

Sono vietate le costruzioni di abitazioni civili, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e del personale tecnico, quest'ultimo, per le sole industrie con lavorazioni a ciclo continuo.

Per quanto non espressamente previsto, valgono le norme del PRG del Consorzio per il nucleo del Sulcis-Iglesiente che fanno parte integrante della presente normativa.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla documentazione tecnica rilasciata dall'ufficio tecnico di Portoscuso si è appurato che la costruzione è stata realizzata con licenza di costruzione del 2 luglio 1971.

Il progetto prevedeva la costruzione di un nuovo fabbricato da aggiungersi ad altri due già esistenti nello stesso lotto.

Dopo tale licenza non è stata trovata nessun'altra pratica edilizia inerente il fabbricato in oggetto.

Dal confronto tra il progetto approvato con la licenza edilizia del 71 e quanto esistente, risultano alcune discrepanze. Innanzi tutto una parte di capannone risulta realizzata senza licenza, ossia la parte della striscia laterale destinata a officina e depositi vari per una superficie complessiva di 1225 mq. Infatti nel progetto era prevista una parte laterale più bassa che comprendeva un magazzino, il refettorio, lo spogliatoio, i servizi e una zona di preparazione cariche. In realtà tale striscia è stata allungata con la realizzazione di tutta una serie di depositi e l'officine lungo tutto il prospetto laterale del fabbricato.

Inoltre la distribuzione interna è diversa da quanto prevista in progetto.

Ai fini della regolarizzazione edilizia del fabbricato occorre provvedere a richiedere un'accertamento di conformità per la maggiore volumetria realizzata, mentre per la distribuzione interna è sufficiente presentare una CILA in sanatoria.

Per la stesura di queste pratiche edilizie si stima un costo di circa € 10.000,00.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dal punto di vista tecnico costruttivo la costruzione è stata realizzata conformemente alla Licenza di Costruzione del 02/07/1971 con i seguenti criteri e caratteristiche:

- Fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato;
- Struttura portante in acciaio;
- Copertura in lamiera grecata preverniciata con pannelli coibentati in lamierino di alluminio e lana di vetro;
- Pareti laterali con zoccolo in muratura sovrastato da finestre continue in acciaio e lamiera grecata coibentate;
- Pavimento in massetto di cemento;

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Portoscuso (SU) - Asse interno industriale Portovesme n. 33

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta abbandonato e completamente libero.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Iglesias non risultano contratti di locazione in essere.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Portoscuso (SU) - Asse interno industriale Portovesme n. 33

La perizia interessa un complesso industriale costituito da capannone industriale suddiviso in due parti e tre depositi con annessa area circostante pertinenziale situato nella zona industriale PORTOVESME del Comune di Portoscuso (CA), localizzato nell'asse interno industriale Portovesme n.33. L'Immobile in oggetto risulta censito al NCEU di Portoscuso al F. 8 mappale 119 subalterno 4, piano T, cat D7, rendita catastale € 47.097,96. L'immobile era destinato alla lavorazione di carpenteria metallica pesante con anche un forno "cubilotto" per la fusione della ghisa. Attualmente il fabbricato risulta abbandonato con al suo interno diversi macchinari e attrezzature. L'edificio principale ha una forma rettangolare e risulta suddiviso in due parti da una parete interna. Esso risulta realizzato con struttura portante in acciaio, copertura il lamiera grecata. Le pareti laterali presentano uno zoccolo in muratura con sovrastante una finestratura continua in acciaio. Sopra le finestre le pareti sono costituite da lamiera grecata. L'interno è costituito essenzialmente da una grande zona di lavorazione dove sono dislocati i vari macchinari e con parti soppalcate, mentre sul lato sono distribuiti gli ambienti di deposito. Su un lato sono presenti gli uffici con gli archivi e la zona servizi e mensa. I tre depositi sono dislocati nell'area pertinenziale lontano dal capannone. Il lotto di terreno nel quale è situato il fabbricato ha una superficie complessive di 58.450 mq di cui la quasi totalità con una pavimentazione in calcestruzzo e conglomerato bituminoso. L'accesso al lotto avviene su due lati attraverso 2 ingressi carrabili. L'accesso al capannone avviene da diversi punti dislocati ai lati di esso. L'edificio si trova in uno stato di completo abbandono, con finiture fatiscenti e in gran parte in rovina. L'area esterna, completamente recintata, era

sicuramente destinata allo stoccaggio dei materiali e a zona di manovra e parcheggi e in gran parte presenta una pavimentazione in cls. Si rimanda alle planimetrie allegata per quanto attiene la disposizione interna e alle foto per quanto attiene lo stato degli ambienti. Si fa presente che l'area in oggetto risulta interessata da problematiche ambientali, come risulta dichiarato nell'ultimo atto notarile di provenienza (atto di compravendita) allegato nel quale si fa riferimento ad un piano di investigazione e ad una campagna di indagini (campionamento del suolo e sottosuolo), dai quali emerge la presenza di inquinanti nel suolo e nel sottosuolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 119, Sub. 4, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 2.772.616,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, si è adottato il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "a valore di mercato", procedendo al reperimento di una serie di valori attendibili che, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, zona di ubicazione, stato dell'immobile, ecc., esprima un valore medio di vendita il quale, applicato alle unità immobiliari in oggetto, fornisce il valore medio commerciale delle stesse. Per la determinazione di tale valore si è proceduto ad una attenta analisi del mercato locale che utilizza come parametro di riferimento l' €/mq di superficie commerciale. Il valore di tale parametro per gli immobili industriali è stato verificato: attraverso i parametri indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dalla provincia di Cagliari pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio -attraverso i dati forniti da alcune agenzie immobiliari di zona. Dai riscontri effettuati si può affermare che la corretta quotazione del valore di una unità immobiliare dipende, oltre che dalla posizione, dalla dimensione e dal livello di finiture. Inoltre si tiene conto dell'inquinamento presente nell'area stessa. Sulla base di quanto appena esposto (tenendo presenti gli indici di mercato direttamente accertati relativamente ad immobili analoghi per tipologia e zona di ubicazione) e quanto in precedenza descritto in merito alle condizioni dell'immobile, si reputa equo attribuire il valore unitario di 220,00 €/mq. Il prezzo così determinato tiene conto delle spese necessarie per sanare le difformità urbanistiche esistenti e per caratterizzare e smaltire in discarica autorizzata i materiali di scarto presenti nell'immobile.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato industriale<br>Portoscuso (SU) - Asse<br>interno industriale<br>Portovesme n. 33 | 12602,80 mq              | 220,00 €/mq     | € 2.772.616,00     | 100,00           | € 2.772.616,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 2.772.616,00 |

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.

Villasor, li 23/12/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie catastali - 4\_Planimetria catastale
- ✓ Tavola del progetto - 12\_Tavole progettuali2
- ✓ Estratti di mappa - 5\_Estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - 13\_Esito Contratti registrati Ag Ent
- ✓ Altri allegati - 2\_Verbale di sopralluogo
- ✓ Tavola del progetto - 10\_Richiesta licenza edilizia con relazione tecnica
- ✓ Ortofoto - 7\_Stralcio aerofotogrammetrico
- ✓ Atto di provenienza - 15\_atto di compravendita
- ✓ Visure e schede catastali - 6\_Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - 14\_estratto quotazioni immobiliari immobili
- ✓ Altri allegati - 8\_Inquadramento urbanistico
- ✓ Altri allegati - Checklist CTU
- ✓ Foto - 1\_documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - 9\_Licenza di costruzione
- ✓ Visure e schede catastali - 3\_Visura storica Fg. 8 Part. 119 sub.4
- ✓ Tavola del progetto - 11\_Tavole progettuali1

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Portoscuso (SU) - Asse interno industriale Portovesme n. 33

La perizia interessa un complesso industriale costituito da capannone industriale suddiviso in due parti e tre depositi con annessa area circostante pertinenziale situato nella zona industriale PORTOVESME del Comune di Portoscuso (CA), localizzato nell'asse interno industriale Portovesme n.33. L'Immobile in oggetto risulta censito al NCEU di Portoscuso al F. 8 mappale 119 subalterno 4, piano T, cat D7, rendita catastale € 47.097,96. L'immobile era destinato alla lavorazione di carpenteria metallica pesante con anche un forno "cubilotto" per la fusione della ghisa. Attualmente il fabbricato risulta abbandonato con al suo interno diversi macchinari e attrezzature. L'edificio principale ha una forma rettangolare e risulta suddiviso in due parti da una parete interna. Esso risulta realizzato con struttura portante in acciaio, copertura il lamiera grecata. Le pareti laterali presentano uno zoccolo in muratura con sovrastante una finestratura continua in acciaio. Sopra le finestre le pareti sono costituite da lamiera grecata. L'interno è costituito essenzialmente da una grande zona di lavorazione dove sono dislocati i vari macchinari e con parti soppalcate, mentre sul lato sono distribuiti gli ambienti di deposito. Su un lato sono presenti gli uffici con gli archivi e la zona servizi e mensa. I tre depositi sono dislocati nell'area pertinenziale lontano dal capannone. Il lotto di terreno nel quale è situato il fabbricato ha una superficie complessive di 58.450 mq di cui la quasi totalità con una pavimentazione in calcestruzzo e conglomerato bituminoso. L'accesso al lotto avviene su due lati attraverso 2 ingressi carrabili. L'accesso al capannone avviene da diversi punti dislocati ai lati di esso. L'edificio si trova in uno stato di completo abbandono, con finiture fatiscenti e in gran parte in rovina. L'area esterna, completamente recintata, era sicuramente destinata allo stoccaggio dei materiali e a zona di manovra e parcheggi e in gran parte presenta una pavimentazione in cls. Si rimanda alle planimetrie allegate per quanto attiene la disposizione interna e alle foto per quanto attiene lo stato degli ambienti. Si fa presente che l'area in oggetto risulta interessata da problematiche ambientali, come risulta dichiarato nell'ultimo atto notarile di provenienza (atto di compravendita) allegato nel quale si fa riferimento ad un piano di investigazione e ad una campagna di indagini (campionamento del suolo e sottosuolo), dai quali emerge la presenza di inquinanti nel suolo e nel sottosuolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 119, Sub. 4, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade secondo la zonizzazione del PUC vigente in Zona Industriale sottozona D1. La sottozona classificata D1 nel PRG vigente individua l'area del Nucleo Industriale di Portovesme, riservata esclusivamente agli insediamenti industriali e servizi ad essi connessi. Il PUC conferma la destinazione della zona industriale D1 che pur ricadendo in ambiti di tutela di grado "1" e "2d" secondo le previsioni del PTP 14, è fatta salva dal rispetto dei vincoli del suddetto Piano Paesistico, ai sensi dell'art. 2 punto 3 delle norme di attuazione che riconosce come congrua e normalmente applicabile, ai fini della tutela dei valori paesistico ambientali, la disciplina delle zone omogenee A, B e D, nonché quella delle zone C e G limitrofe agli abitati. Inoltre il PUC recepisce e conferma le previsioni del vigente Piano Territoriale Consortile già recepite dal vecchio PRG, in quanto le modifiche proposte nella precedente stesura del PUC sono state oggetto di annullamento parziale da parte del Co.Re.Co. che considera il Piano Territoriale del Consorzio Industriale prevalente rispetto al Piano Comunale, per cui le modifiche urbanistiche proposte nell'area industriale dovranno essere apportate prima, con apposita variante, nel Piano Consortile e dopo nel PUC, così come definite ed individuate negli strumenti urbanistici comunali vigenti ai sensi del D.A. 20. Sono confermate le previsioni delle norme di attuazione del PRG vigente: INTERVENTI CONSENTITI : Nuove costruzioni - ampliamenti destinati a edifici, impianti e attrezzature di tipo Industriale. STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia. PARAMETRI DI EDIFICAZIONE : Ifs = 0.30

mq/mq (tra sup. coperta e sup. del lotto)  $I_{FS} = 0.40$  " (tra sup. occupata da edificio o impianti a cielo e sup. del lotto)  $D_c = 8.00$  m  $D_f = 10.00$  m S.m.l. = 2.500 mq. Sono vietate le costruzioni di abitazioni civili, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e del personale tecnico, quest'ultimo, per le sole industrie con lavorazioni a ciclo continuo. Per quanto non espressamente previsto, valgono le norme del PRG del Consorzio per il nucleo del Sulcis-Iglesiente che fanno parte integrante della presente normativa.



**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>         |   |                   |             |
|---|---|-------------------|-------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Portoscuso (SU) - Asse interno industriale Portovesme n. 33   |                   |             |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1         |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 8, Part. 119, Sub. 4,<br>Categoria D7   | <b>Superficie</b> | 12602,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile, come meglio descritto dall'allegato fotografico, risulta in totale stato di abbandono e con la presenza di vecchi macchinari, materiali per la lavorazione e scarti di lavorazione nell'area esterna. La struttura si trova in uno stato di conservazione non buono con danni nella copertura e in alcune parti delle pareti verticali.   |                   |             |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>La perizia interessa un complesso industriale costituito da capannone industriale suddiviso in due parti e tre depositi con annessa area circostante pertinenziale situato nella zona industriale PORTOVESME del Comune di Portoscuso (CA), localizzato nell'asse interno industriale Portovesme n.33. L'Immobile in oggetto risulta censito al NCEU di Portoscuso al F. 8 mappale 119 subalterno 4, piano T, cat D7, rendita catastale € 47,097,96. L'immobile era destinato alla lavorazione di carpenteria metallica pesante con anche un forno "cubilotto" per la fusione della ghisa. Attualmente il fabbricato risulta abbandonato con al suo interno diversi macchinari e attrezzature. L'edificio principale ha una forma rettangolare e risulta suddiviso in due parti da una parete interna. Esso risulta realizzato con struttura portante in acciaio, copertura il lamiera grecata. Le pareti laterali presentano uno zoccolo in muratura con sovrastante una finestratura continua in acciaio. Sopra le finestre le pareti sono costituite da lamiera grecata. L'interno è costituito essenzialmente da una grande zona di lavorazione dove sono dislocati i vari macchinari e con parti soppalcate, mentre sul lato sono distribuiti gli ambienti di deposito. Su un lato sono presenti gli uffici con gli archivi e la zona servizi e mensa. I tre depositi sono dislocati nell'area pertinenziale lontano dal capannone. Il lotto di terreno nel quale è situato il fabbricato ha una superficie complessive di 58.450 mq di cui la quasi totalità con una pavimentazione in calcestruzzo e conglomerato bituminoso. L'accesso al lotto avviene su due lati attraverso 2 ingressi carrabili. L'accesso al capannone avviene da diversi punti dislocati ai lati di esso. L'edificio si trova in uno stato di completo abbandono, con finiture fatiscenti e in gran parte in rovina. L'area esterna, completamente recintata, era sicuramente destinata allo stoccaggio dei materiali e a zona di manovra e parcheggi e in gran parte presenta una pavimentazione in cls. Si rimanda alle planimetrie allegate per quanto attiene la disposizione interna e alle foto per quanto attiene lo stato degli ambienti. Si fa presente che l'area in oggetto risulta interessata da problematiche ambientali, come risulta dichiarato nell'ultimo atto notarile di provenienza (atto di compravendita) allegato nel quale si fa riferimento ad un piano di investigazione e ad una campagna di indagini (campionamento del suolo e sottosuolo), dai quali emerge la presenza di inquinanti nel suolo e nel sottosuolo.</p> |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI  |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |             |