



COMUNE DI SAMUGHEO

PROVINCIA DI ORISTANO

Tel. 0783/64023-64256-Fax 64697 - C.F. 00073500951 - CAP 09086
protocollo@pec.comune.samugheo.or.it - protocollo@comune.samugheo.or.it

SERVIZIO TECNICO

Allegato "D"

FASCICOLO INFORMATIVO

Asta Pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. 827/1924, per la vendita dell'immobile di proprietà comunale, sito in via Cagliari n.10, da alienarsi a misura.

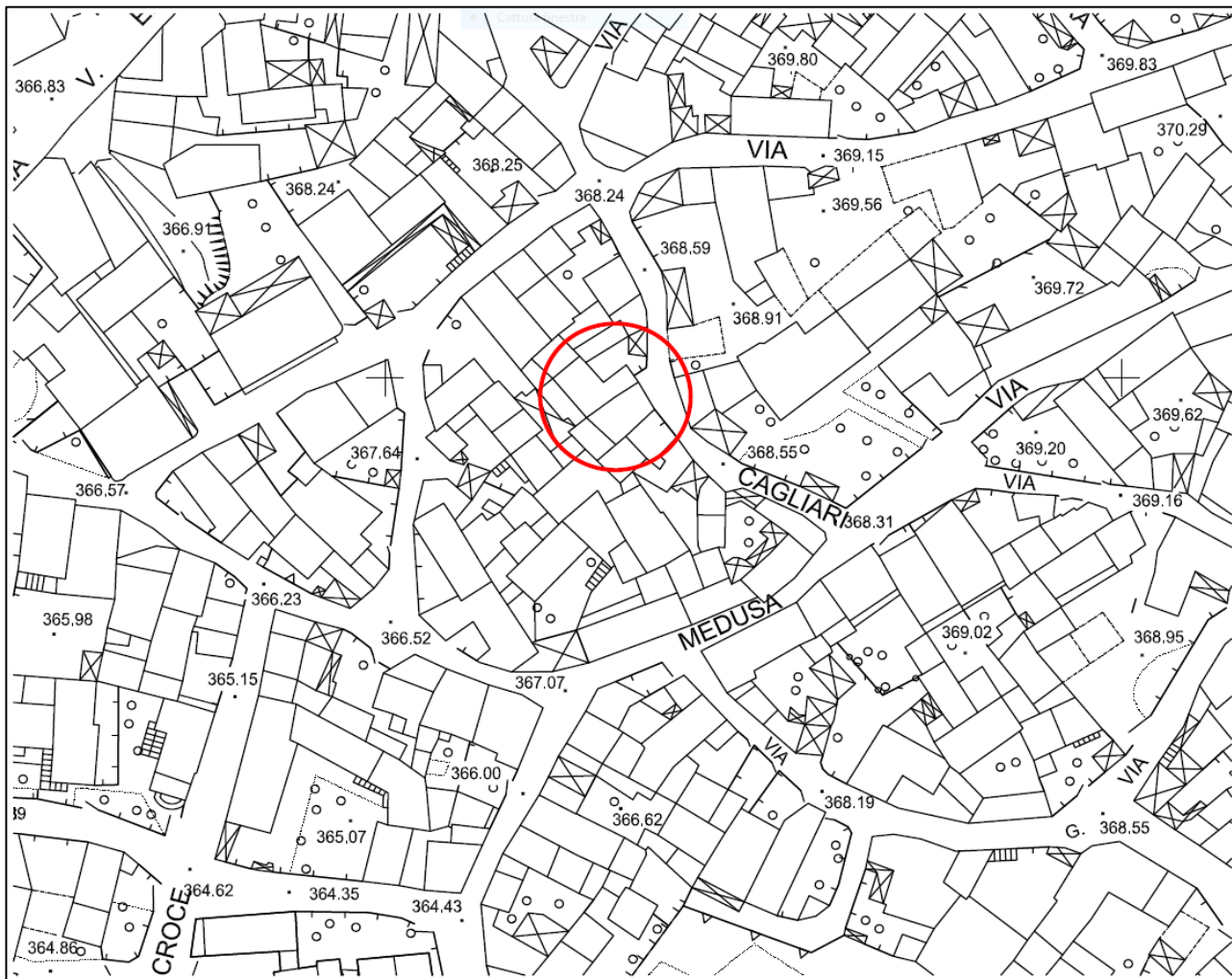


Descrizione dell'immobile

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di vendita, con accesso dalla Via Cagliari n. 10, è ubicato all'interno del centro storico del Comune di Samugheo.

UBICAZIONE CARTOGRAFICA



DATI CATASTALI

L'unità immobiliare ha i seguenti identificativi attuali:

Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita €
33	3094	3	A/3	2	5,5 vani	105 mq	€ 312,46

PROVENIENZA

Il complesso edilizio venne costruito dalla Sig.ra Frongia Luigina negli anni '70, venne trasferito gratuitamente al Comune di Samugheo con atto di Donazione rep. n. 10389 del 18/11/2014 dal Sig. Pala Giovanni erede della Sig.ra Frongia Luigina.

CONSISTENZA

La misura della consistenza del bene posto in vendita è stata effettuata con riferimento alla situazione dei luoghi, definita dalle murature perimetrali e dalle superfici utili dei vani che lo compongono.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare rilevata, al netto di soglie e nicchie, è di 105 mq.

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Planimetria unità sub. 3

Data: 19/05/2026 - n. T54692 - Richiedente: SRAMRC87C28G1130

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Oristano	Dichiarazione protocollo n. OR0144087 del 08/06/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Samugheo Via Cagliari civ. 10	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 33 Particella: 3094 Subalterno: 3	Loi Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Oristano N. 231

Per FRAZIONAMENTO, fu u. distinta con il mappale 3094 sub. 2,
Originando:
- mappale 3094 sub. 4 - (parte)
- mappale 3094 sub. 5 -
- mappale 3094 sub. 6 - (B.C.N.C. - vano scala)
Assume:
- mappale 3094 sub. 3 - (locale uso abitativo)

Piano Primo
H = mt. 3,00

Veranda
Bagno
Rip.
Ingresso-Diambegno
Camera
Zona cottura
Camera
Camera
Camera

(confina: mapp. 3147)
(confina: mapp. 609)

B.C.N.C. (Vano scale)
sub. 3094 sub. 6

Via Cagliari

Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2026 - n. T54692 - Richiedente: SRAMRC87C28G1130
Topole schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2026 - Comune di SAMUGHEO (IT56) - < Foglio 33 - Particella 3094 - Subalterno 3 >
VIA CAGLIARI n. 10 Piano 1

Sarà cura del Comune definire la conformità catastale prima del rogito notarile.

DESCRIZIONE

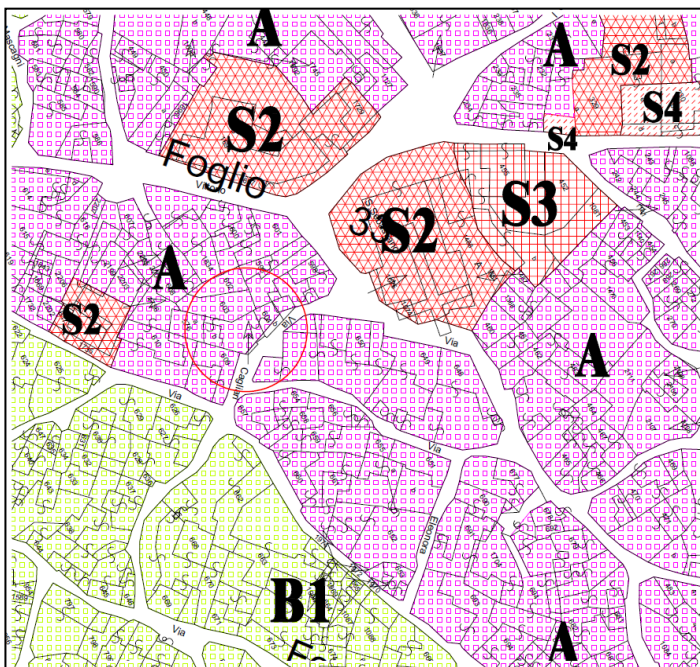
L'immobile in questione si trova nell'isolato compreso tra la Via Cagliari, Via San Basilio, Viale Medusa e Via Vittorio Emanuele, con unico accesso dal civico 10 della via Cagliari e consiste in un fabbricato ad uso di civile abitazione disposto su un livello edificato su un lotto di circa 166 mq. di superficie e ricade nella zona A del PUC vigente. Come già accennato in premessa, l'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Cagliari mediante il vano scala condominiale che conduce al piano di ubicazione dell'unità oggetto di compravendita. Il prospetto principale risulta complessivamente regolare, caratterizzato da bucatore incorniciate con infissi in legno e avvolgibili in PVC. La finitura esterna è di colore ocra con cornici marcapiano bianche. L'edificio non presenta caratteri di pregio nelle tecniche costruttive. La struttura portante è di tipo misto, costituita da murature in pietra e elementi di cemento armato. L'edificio, realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca, non risulta adeguato alle vigenti normative in materia di accessibilità, sicurezza statica e impiantistica, e pertanto non risponde agli attuali standard richiesti per l'edilizia residenziale pubblica e privata. Relativamente allo stato di conservazione, l'unità si presenta in pessimo stato manutentivo, con evidenti fenomeni di degrado diffuso che interessano sia le finiture interne che gli impianti. Si rende pertanto necessario prevedere interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino delle condizioni di abitabilità e conformità normativa dell'immobile.

DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso residenziale, categoria A/3 – Abitazione di tipo economico.

DATI URBANISTICI – EDILIZI

Il bene, alla data odierna, è assoggettato al rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio, in particolare è contraddistinto nel Piano Urbanistico Comunale con la nomenclatura “A”, zone omogenee A ridefinite di cui agli art. 6.



Per la verifica delle prescrizioni urbanistiche si possono consultare piani e norme sul sito web del Comune di Samugheo al seguente link: <https://www.comune.samugheo.or.it/it/page/piano-urbanistico-comunale-puc>

STIMA DELL'IMMOBILE

Atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico da ricercare sarà il valore venale dell'immobile in comune commercio, cioè il più probabile prezzo che il bene potrebbe raggiungere, in una libera contrattazione, qualora fosse immesso sul mercato per la vendita.

Il valore sarà determinato adottando l'importo ottenuto con il metodo diretto comparativo che consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso.

A tal fine sono state svolte le opportune indagini di mercato attraverso le seguenti fonti:

- ✓ Dati storici recenti desunti direttamente da transazioni, aste, atti pubblici di compravendita, perizie di stima, pareri di congruità espressi dall'Agenzia del Territorio, etc.
- ✓ Offerte di vendita di immobili desunte da quotidiani o altre pubblicazioni, da siti internet, etc.
- ✓ Listini editi da operatori specializzati fra i quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia del Territorio, etc.

Il parametro ricercato è stato il valore unitario di mercato espresso in €/mq riferito alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dell'immobile ragguagliata ai vani principali.

I valori trovati per immobili con le stesse caratteristiche nella zona sono compresi tra 440,00 e 660,00 €/mq, viste le condizioni in cui versa l'immobile utilizzeremo il valore più basso pari a 440,00 €/mq.

Tale valore sarà rivalutato tenendo conto delle caratteristiche estrinseche della zona (fattori ambientali generali) ed intrinseche dell'immobile in esame applicando dei coefficienti correttivi come da tabelle seguenti:

FATTORI ESTRINSECI DELLA ZONA	VALORE	COEFFICIENTE
Posizione geografica	Sardegna centrale	1.0
Presenza di servizi	Discreta	0.8
Dotazione di verde, clima e salubrità dell'aria	Buona	1.0
Urbanizzazioni	Discreta	0.8
Disponibilità di parcheggi della zona	Scarsa	0.4
COEFFICIENTE MEDIO		0.80

FATTORI ESTRINSECI DELLA ZONA	VALORE	COEFFICIENTE
Tipologia edilizia	Edificio multipiano	0.70

Finiture edilizie	Scarse	0.40
Dotazione di impianti tecnologici	Scarsa	0.40
Data di costruzione	Anni '70	0.40
Stato di conservazione	Scarso	0.40
Consistenza	105 mq. commerciali	0.60
Livello di piano	primo piano	0.60
Affacci, panoramicità, esposizione, luminosità	Buona	0.80
Locali accessori e pertinenze	Balconi e cortile	0.40
COEFFICIENTE MEDIO		0.52

Il valore precedentemente trovato andrà quindi moltiplicato per la media dei due coefficienti: $(0.80+0.52) / 2 = 0.66$. Quindi il valore unitario da prendere in considerazione è:

$$440,00 * 0.66 = 290,40 \text{ €/mq.}$$

Alla luce delle considerazioni e dei calcoli effettuati, il valore di mercato dell'immobile, pari al valore unitario moltiplicato per la superficie commerciale a cui verranno detratte le spese da sostenersi per arrivare ad ottenere il certificato d'agibilità (vedi paragrafo inerente la conformità urbanistico-catastale), ammonta a:

$$290,40 \text{ €/mq} \times 105 \text{ mq} = 30.492,00 \text{ € (trentamilaquattrocentonovantadue/00 Euro)}$$

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ – NUOVA COSTRUZIONE

Relativamente all'immobile edificato negli anni '70 dalla Sig.ra Frongia Luigina. Lo stesso viene posto in vendita e ceduto senza certificato di abitabilità. Gli impianti tecnologici esistenti sono in ogni caso antecedenti la Legge 05/03/1990 n. 46. Per tali impianti non è disponibile la dichiarazione di rispondenza prevista dal D.Lgs 37/2008, sono, pertanto, da assoggettare a verifica di funzionalità, efficienza ed eventualmente a rifacimento o adeguamento alla vigente normativa di settore. Il certificato di agibilità è in ogni caso da richiedersi a cura e spese della Parte Acquirente, la quale si obbliga al riguardo ad attivarsi presso le competenti autorità, ai sensi del Testo Unico sull'edilizia (D.P.R. 380/2001).

DIRITTO DI PRELAZIONE – SERVITÙ - VINCOLI

Sull'immobile è riconosciuto il diritto di prelazione ad un soggetto terzo, da esercitarsi nelle forme previste dal "Disciplinare di gara – Allegato B".

Sull'immobile non pesano diritti di servitù.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) prima della presentazione dell'offerta: assunzione di ulteriori informazioni presso gli Enti Pubblici preposti (Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Servizi Comunali, Servizi Regionali, Servizio comunale Edilizia Privata) e tramite la consultazione del sito istituzionale del Comune di Samugheo;

2) dopo l'aggiudicazione definitiva: stipulazione dell'atto di compravendita con Ufficiale rogante di propria fiducia da sottoscrivere presso la sede del Comune di Samugheo.

3) dopo l'acquisto:

3.1 - rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici esistenti alle vigenti normative di settore;

3.2 – certificazione degli impianti elettrici e degli altri impianti, ai sensi del DM 37/2008;

3.3 - pratica per nuovo certificato di agibilità.

Tutte le spese inerenti gli oneri sopra indicati sono ad esclusivo carico della parte acquirente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



