



# **CITTA' DI CARBONIA**

(Provincia del Sud Sardegna)

---

SERVIZIO IV

UFFICIO PATRIMONIO

## **SCHEDA IMMOBILE**

### **FABBRICATO DENOMINATO “EX VILLA DIRETTORE MINIERA DI CORTOGHIANA”**



settembre 2017

## 1. UBICAZIONE

L'immobile oggetto della vendita è stato realizzato alla metà degli anni anni trenta del secolo scorso, è ubicato nella frazione di Cortoghiana del Comune di Carbonia e destinato, a suo tempo, a residenza del Direttore della Miniera di Cortoghiana nel periodo in cui l'attività estrattiva funzionava a pieno regime.

Il fabbricato è posto nella via Carlo Bresciano con tipologia a villa dotato di ampia area cortilizia esclusiva.



## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pietrame, copertura a tetto a doppia falda con sovrastante manto di coppi.

Si presenta in pessimo stato di conservazione con una assente manutenzione interna ed esterna. Le aperture di modesta grandezza sono prospicienti il cortile per i quattro lati ed evidenziano una normale illuminazione naturale degli ambienti, consentono, tuttavia un riscontro d'aria naturale creando un microclima confortevole. L'accesso al fabbricato avviene da un piccolo portico che si ripete anche al piano primo dell'edificio, risulta essere funzionale per riparare dagli agenti atmosferici.

Il fabbricato articolato su due piani fuori terra si compone al piano terra in tre camere, due bagni, cucina, ingresso e disimpegno e autorimessa; il piano superiore collegato mediante scala interna si articola in quattro stanze, bagno, disimpegno ed un'ampia terrazza.

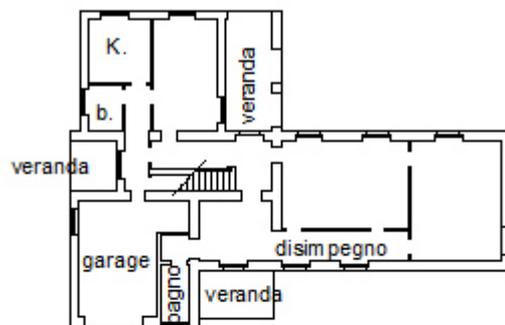
Le rifiniture originarie erano di buon livello, per l'epoca in cui venne realizzato l'immobile, con pavimentazioni parte in marmo bianco di Carrara e parte in marmitte di graniglia, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di persiane, pareti interne intonacate e tinteggiate a tempera ed in alcune stanze rivestite con carta da parati, scala interna completamente rivestita con lastre in marmo di Carrara.

L'area cortilizia risulta racchiusa da recinzione costituita da muretto con sovrastanti elementi prefabbricati ed è sistemata per lo più a verde con la dimora di diverse essenze arboree, si presenta allo stato attuale in completa situazione di abbandono.

L'immobile di trova in un assai precario stato di conservazione e manutenzione bisognevole di consistenti lavori di ristrutturazione di tipo primario che consistono nel rifacimento completo di tutti gli impianti e delle rifiniture oltre che a interventi nelle strutture quali rifacimento completo delle coperture ed impermeabilizzazioni, riprese di intonaci etc.

Nell'area di pertinenza, inoltre, vi è un manufatto destinato ad autorimessa realizzato, in epoca più recente, con struttura metallica e copertura il lastre di eternit, in pessimo stato di manutenzione.

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



### 3. INQUADRAMENTO CATASTALE

L'immobile risulta censito al catasto urbano al foglio 5, particella 192 sub 1 categoria A/7 vani 13,50 e sub 2 categoria C/6 di m2 23, in capo alla ditta Comune di Carbonia, mentre al catasto terreni il lotto è individuato con la particella 192 della superficie di 3.085 mq.



## 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del comune di Carbonia (PUC) in zona A , centro storico, sottozona A1- tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei urbani edificati monumentali di elevato valore storico artistico.

Detta sottozona individua complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura.

In tale zona l'edificazione è regolata dal piano di riqualificazione urbana redatto ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del piano paesaggistico regionale, che è riferito all'insieme dei nuclei di fondazione, quindi oltre la stessa Carbonia anche le frazioni di Cortoghiana e Bacu Abis.

In tale zona l'edificazione è regolata dal piano di riqualificazione urbana redatto ai sensi dell'art. 52 del Piano Paesaggistico regionale, che è riferito all'insieme dei nuclei di fondazione.

Non viene permessa alcuna modificazione dei caratteri originari del corpo di fabbrica storico, così come sarà individuato nelle cartografie: non sarà quindi permessa nessuna demolizione ad eccezione delle demolizioni e/o ristrutturazioni edilizie (demolizione e fedele ricostruzione) a seguito di lesioni strutturali che intervento dovranno essere applicate le regole del Manuale del Recupero per il ripristino o il restauro.

All'interno degli edifici storici possono essere possibili rifunionalizzazioni, trasformazioni planimetriche compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi (amovibili) aperti.

In ogni caso le sistemazioni interne non dovranno apportare alcuna modifica degli elementi architettonici esterni.

Non viene permessa alcuna modificazione, in qualsiasi situazione, del fronte principale dell'edificio storico con addossamenti di nuovi volumi edilizi o modifiche del disegno prospettico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida.

Non viene permessa alcuna sopraelevazione del corpo storico.

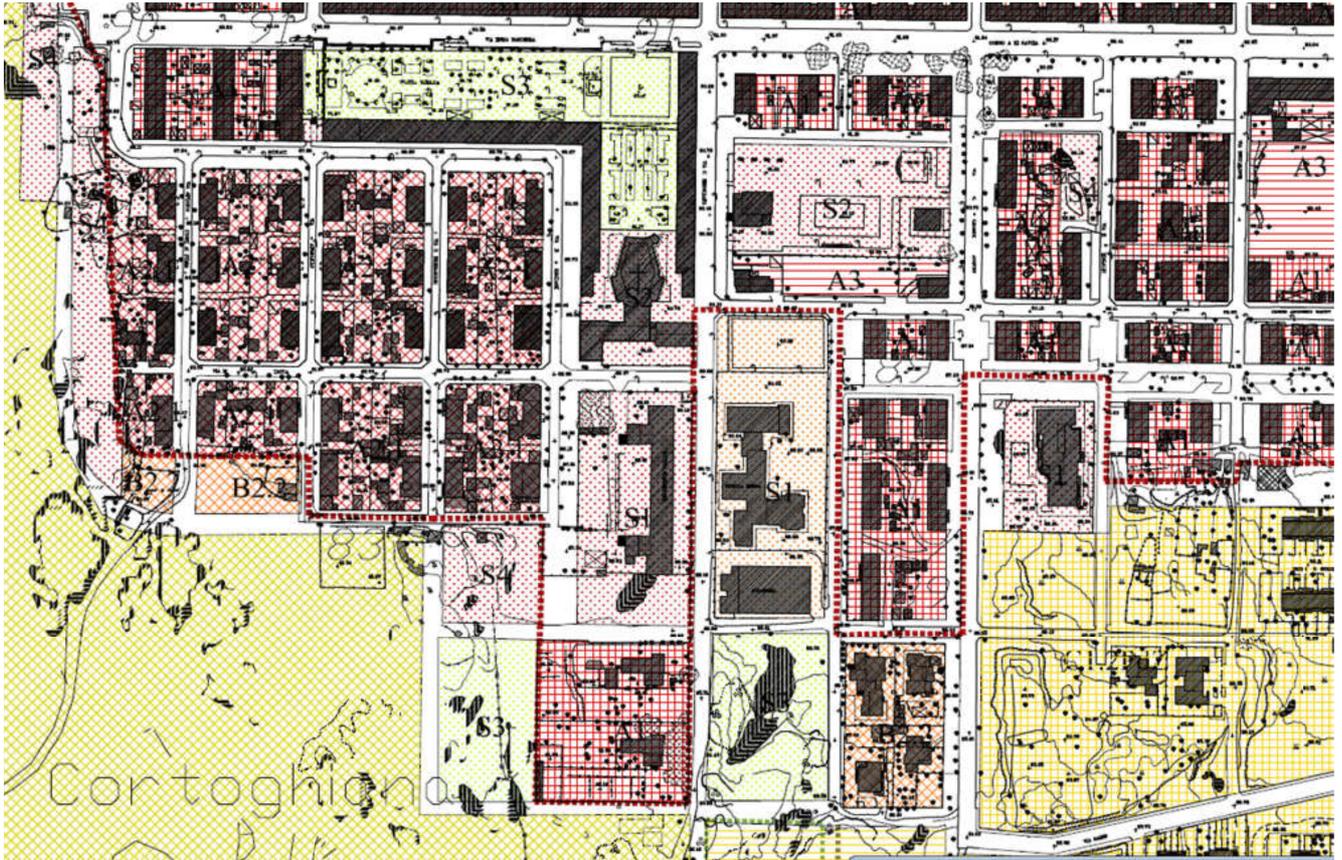
L'altezza delle nuove edificazioni non dovrà superare l'altezza di gronda del corpo storico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida:

Ogni nuovo intervento edilizio in ampliamento dovrà essere proposto in conformità con le linee guida definite dall'Abaco delle Modificazioni o dai Progetti Guida.

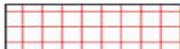
Gli abachi individueranno modalità tipologiche di inserimento di nuove addizioni edilizie, e tale modalità prevarrà sugli indici di edificabilità: la normativa definirà comunque per gli ampliamenti un limite massimo di incremento delle superfici lorde degli alloggi originari sino al +50% per unità abitativa originaria.

In generale gli ampliamenti dovranno insistere nell'area di sedime del volume esistente e l'eventuale porzione di copertura non occupata dal nuovo volume potrà essere utilizzata come terrazzo. Saranno ammesse in deroga modifiche dei prospetti relativi all'ampliamento di un'apertura esistente qualora la stessa serva per accedere alla superficie di copertura dell' ampliamento preesistente trasformandola in terrazzo.

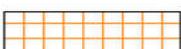
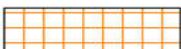
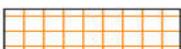
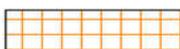
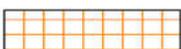
Infine non saranno ammessi volumi aggiuntivi che insistano sui fronti principali del fabbricato storico né volumi o elementi di fabbrica in aggetto e i nuovi volumi dovranno essere realizzati con copertura piana e non aggettante, salvo diversa indicazione dell'Abaco.



### Zona A - Centro Storico

	A1	Tessuti urbani conservati		A2,1	Tessuti urbani modificati riconoscibili
	A2,2	Tessuti urbani alterati		A3	Tessuti urbani sostituiti o vuoti

### Zona B - Completamento residenziale

	B1,1	Espansioni compiute sino agli anni cinquanta in Carbonia - Serbartu immediatamente a ridosso del nucleo originario antico		B1,2	Espansioni compiute sino agli anni cinquanta in Carbonia Centro immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta quartieri di "Monte Rosmarino" e "Campo Prigionieri"
	B1,3	Espansioni compiute sino agli anni cinquanta nelle frazioni di Bacu Abbi e Barbusti		B2,1	Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Est, Cortoghiana e Bacu Abbi
	B2,2	Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Nord e Est, Cortoghiana e Bacu Abbi		B2,3	Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zona Sud e Est
	B2,4	Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare in Carbonia Centro Zona Sud, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta		B2,5	Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, "sature", in Carbonia Centro Zona Ovest, immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta
	B2,6	Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Cortoghiana, Bacu Abbi e Flumentepido		B2,7	Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Stral, Barbusti e nei nuclei sparsi

## 5. Consistenza

La consistenza dei fabbricati, calcolata, ai sensi del DPR 138/98, sulla scorta delle planimetrie disponibili agli atti dell'Ufficio e sulla perizia di stima redatta dall'Agenzia Delle Entrate, risulta essere:

- Piano terra 218 mq;
- Loggiati piano terra 33 mq;
- Primo piano 171 mq;
- Terrazza Piano Primo 69 mq;
- Garage esterno 23 mq;
- Area Cortilizia 2.811 mq;

La volumetria determinata indicativamente è pari a mc 1245.

## 6. PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a **Euro 258.000,00 (duecentocinquantomila/00).**