



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO PATRIMONIO, PROTEZIONE E SICUREZZA

UFFICIO PATRIMONIO

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 Manno n. 6, piano terra, da alienarsi a corpo e non a misura.

LOTTO N. 5



LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

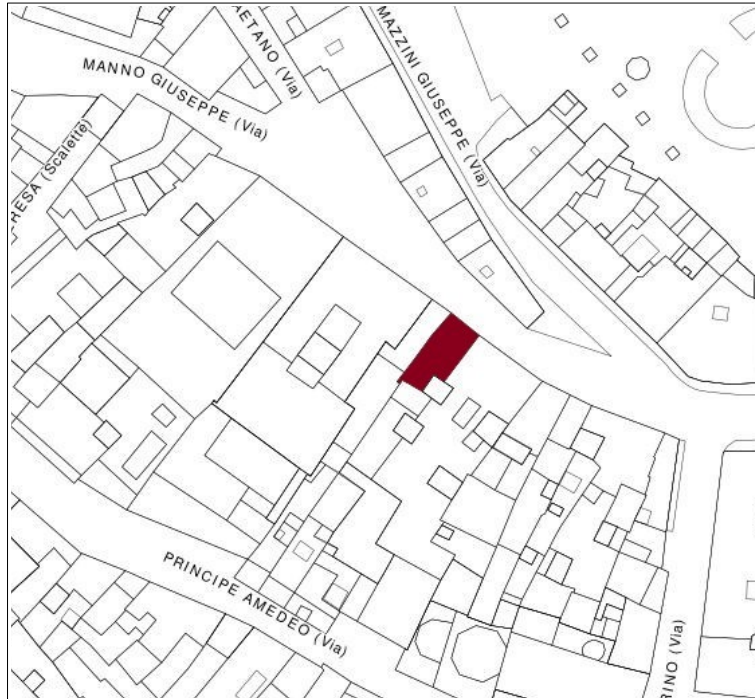
WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

Descrizione dell'immobile

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di vendita, con accesso dalla Via Manno n. 6, è ubicato all'interno del Quartiere Marina.

UBICAZIONE CARTOGRAFICA



DATI CATASTALI

L'unità immobiliare ha i seguenti identificativi attuali:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €
A	18	2819	1	1	C/1	9	172 *	231 *	6.990,97

* vedere quanto specificato al successivo paragrafo "CONSISTENZA"

PROVENIENZA

Con Decreto del Consiglio dei Ministri del 27.12.1984, la "Fondazione Carlo e Luigi Fratelli Fornara" di Cagliari veniva soppressa e con decreto Regionale n. 81 del 03.06.1988 veniva disposto il trasferimento della proprietà dei beni immobili sede della stessa fondazione, tra cui l'immobile oggetto di verifica, a favore del Comune di Cagliari.

LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI
EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT
WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

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 commerciale dell'unità immobiliare rilevata è di 231 mq circa.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare rilevata è distribuita come segue: sala principale 76,17 mq, bagni 4,91 mq, antibagno 2,84 mq, area preparazione 15,25 mq, cucina 38,9 mq, seminterrato 77,18 mq e soppalco (da demolire) 16,35 mq.

L'immobile presenta delle opere abusive: un soppalco (locale di sgombero) rispetto alla planimetria catastale originaria.

Sarà onere della parte acquirente provvedere alla demolizione delle parti abusive.

LOTTO N. 5

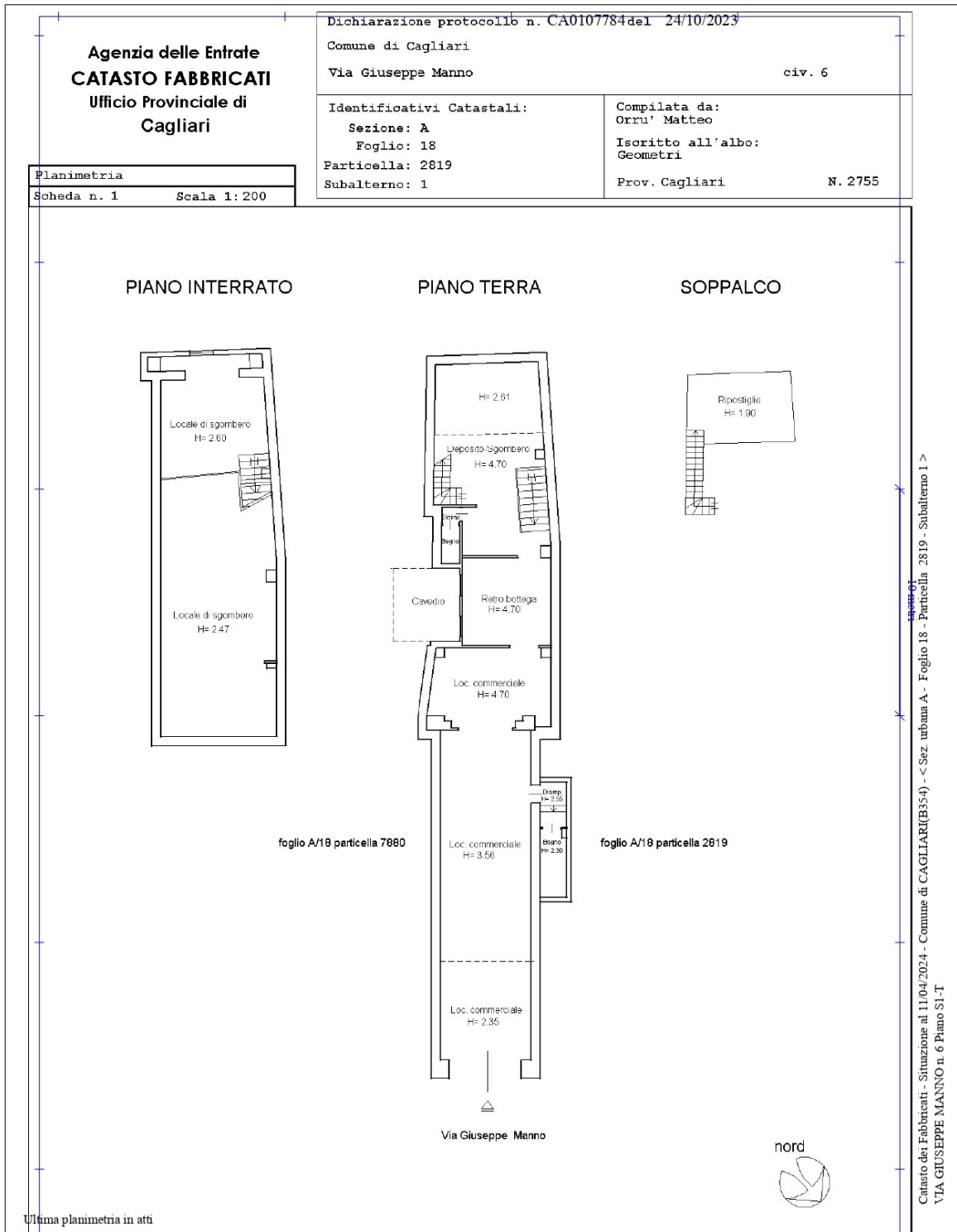
UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Planimetria unità sub. 1



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

LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

DESCRIZIONE

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare in esame fa parte del complesso edilizio che comprende i numeri civici di via Manno 8-6-4-2 e Piazza Martiri D'Italia 9 e 8^a.

Il corpo di fabbrica è strutturato su cinque livelli fuori terra, con una struttura in c.a., muri di tamponamento perimetrali portanti fatti di pietra listata a mattoni, solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Presenta una copertura orizzontale praticabile, ricoperta da una membrana impermeabile a vista, ad uso esclusivo delle unità immobiliari ubicate al piano quarto.

Si osserva che l'edificio, costruito con i caratteri consoni all'epoca di costruzione, non è adeguato alle attuali normative in materia di accessibilità e sicurezza, e pertanto non risulta adeguato rispetto agli standard attuali.

Il fabbricato non presenta caratteri di pregio né nelle tecniche costruttive, né nei dettagli architettonici o nei particolari decorativi.

L'altezza interna dell'immobile in oggetto varia base all'ambiente: il seminterrato ha un'altezza media di 2,53 m, il locale commerciale di 3,55 m, la zona destinata alla preparazione delle vivande ha un'altezza di 4,70 m che varia nella zona soppalcata dove si riduce ad un'altezza di 2,61 m. Dal soppalco al solaio di copertura vi è un'altezza di 1,90 m.

Durante il sopralluogo è stato inoltre possibile constatare che:

- L'immobile presenta al suo interno diversi elementi di arredo;
- L'impianto elettrico non risulta recente;
- Gli impianti idrico e fognario risultano esistenti ed allacciati alle reti cittadine;
- L'area dedicata al commercio risulta di recente fattura;
- Gli infissi esterni sono in alluminio;
- Le pareti nella zona commerciale sono rivestite da listelli di pietra;
- Le pareti necessitano di un rinnovo delle tinteggiature;
- Nella parte seminterrata è presente un importante sfondellamento del solaio e si è reso necessario mettere il locale in sicurezza con l'ausilio di puntelli di sostegno;
- Sono presenti delle opere che dovranno essere demolite:
 - un controsoffitto nell'ingresso al locale che riduce l'altezza a mt 2,35;
 - un soppalco nell'area preparazione vivande.

Si rileva che l'unità immobiliare nell'attuale stato d'uso e impiantistico non è immediatamente fruibile.

L'immobile presenta delle opere abusive: un soppalco (locale di sgombero) rispetto alla planimetria catastale originaria.

Sarà onere della parte acquirente provvedere alla demolizione delle parti abusive.

OBBLIGAZIONI E IMPEGNI

L'immobile con nota della Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna prot. 4531 del 09/09/2009 è stato dichiarato di non interesse culturale.

DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso commerciale, categoria catastale C/1.

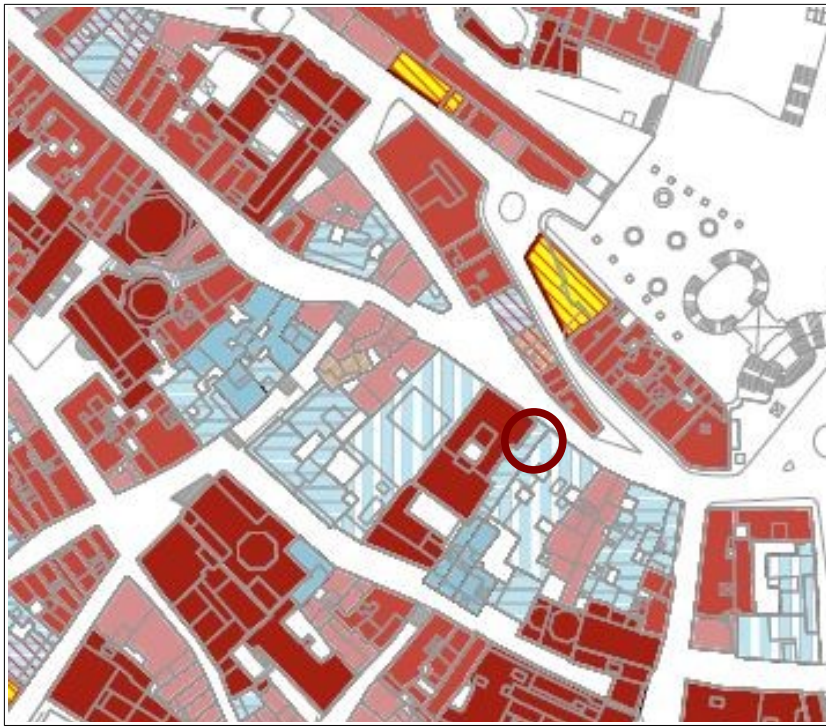
LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI
EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT
WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

DATI URBANISTICI - EDILIZI

Attualmente è vigente per la zona urbanistica del centro storico il Piano Particolareggiato del Centro Storico adottato con deliberazione n. 41 del Consiglio Comunale in data 20/04/2016, l'area in esame è identificata Area III B 2.

Nella planimetria sottostante viene riportato l'estratto della tavola grafica dello strumento urbanistico menzionato, allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.



Per la verifica delle prescrizioni urbanistiche si possono consultare piani e norme sul sito web del Comune di Cagliari al seguente link:

<https://www.comune.cagliari.it/portale/page/it/ppcs>

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'unità immobiliare è libera.

Viene venduta a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, attivi e passivi, con le accessioni, le pertinenze e le servitù, attive e passive, inerenti, con la quota di comproprietà delle parti comuni all'intero edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile, quale prezzo a base d'asta, è pari a **€ 350.000,00 (diconsi euro trecentocinquantamila/00)**. Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura.

LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SULLO STATO DEI LUOGHI



LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT



LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT



LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ – NUOVA COSTRUZIONE

Relativamente all'immobile edificato prima del 1967, non è disponibile il Certificato di Nuova Costruzione. Lo stesso viene posto in vendita e ceduto privo del certificato di agibilità.

Gli impianti tecnologici esistenti sono 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 trasferimento del fabbricato avviene nello stato di fatto fisico in cui si trova, tenuto conto che l'acquirente acquista al fine di procedere ad un intervento complessivo di manutenzione, assumendo a proprio carico tutte le opere necessarie per la sua completa utilizzazione.

Il certificato di agibilità è quindi 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).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica è in fase di elaborazione. Sarà cura del Comune produrre tale documentazione prima della stipula dell'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005.

DIRITTO DI PRELAZIONE – SERVITÙ - VINCOLI

Sull'immobile non è riconosciuto il diritto di prelazione da parte di privati e non pesano diritti di servitù. Non presenta i requisiti di interesse culturale di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui alla nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna del 09/09/2009 – prot. 4531.

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 Cagliari;

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

3) dopo l'acquisto:

3.1 - regolarizzazione della conformità urbanistica;

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

3.3 - certificazione degli impianti elettrici e degli altri impianti, ai sensi del DM 37/2008;

3.4 - pratica per nuovo certificato di agibilità.

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

LOTTO N. 5

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT - PEC PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT