



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 Reni n. 2, piano terra, da alienarsi a corpo e non a misura.

LOTTO N. 1



LOTTO N. 1

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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

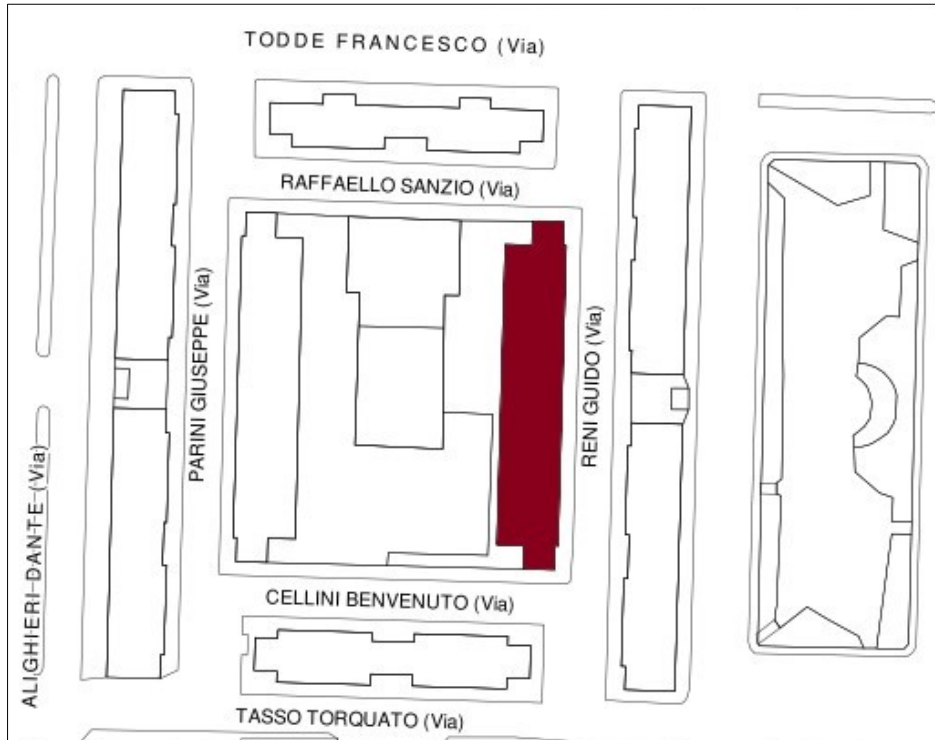
WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

Descrizione dell'immobile

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di vendita, con accesso dalla Via Reni 2, è ubicato all'interno del Quartiere San Benedetto.

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	19	3048	1	1	C/1	5	28 *	36 *	620,37

* vedere quanto specificato al successivo paragrafo "CONSISTENZA"

PROVENIENZA

Il complesso edilizio in cui si trova venne costruito dal Demanio dello Stato nel 1949 e con successivo Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 646 del 04 marzo 1959 venne disposto il trasferimento in proprietà al Comune di Cagliari. Detto trasferimento è stato reso pubblico mediante successivo atto di trascrizione del "verbale di deposito documenti" datato 17/01/1961, rep. 9931 - vol. 5217, pubblicato a Cagliari il 16/02/1961.

LOTTO N. 1

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 36 mq circa.

La superficie utile dell'unità immobiliare rilevata, al netto di soglie e nicchie, è distribuita come segue:
Sala principale 14,00 mq; scala 1,04 mq; soppalco 13,00 mq (senza titolo).

L'immobile presenta delle opere abusive: un soppalco (locale di sgombero) costruito senza titolo.

Sarà onere della parte acquirente demolire le suddette opere abusive ovvero, qualora ne rilevasse la possibilità, provvedere al ripristino della regolarità urbanistica anche eventualmente ricorrendo, entro 120 giorni dalla data di stipula dell'atto di compravendita, ai sensi del capo IV della legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., integrato dall'art. 2 - comma 59 della legge 662/1996, secondo cui "le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".

LOTTO N. 1

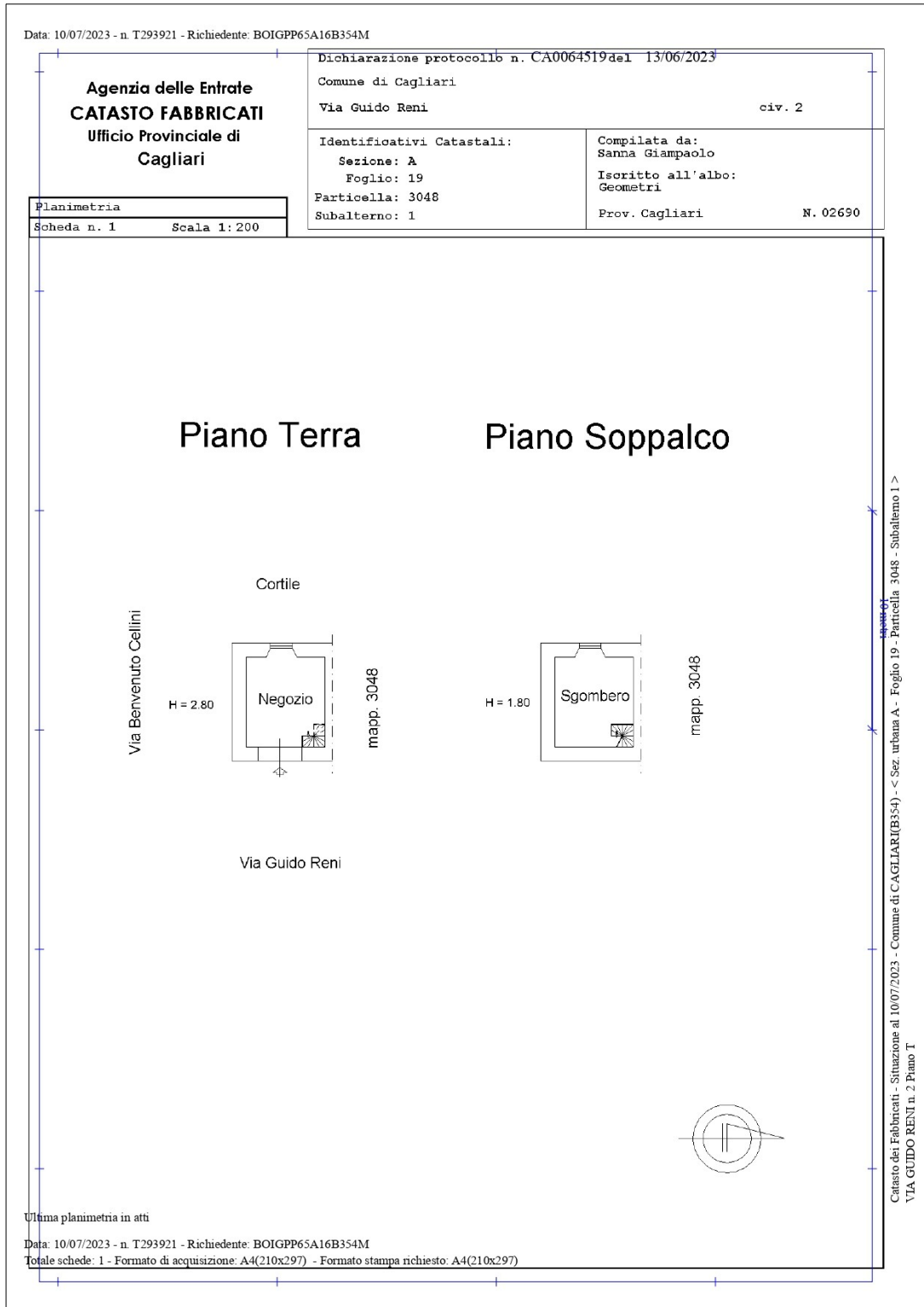
UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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. 1

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, prospiciente la Via Guido Reni, si trova nell'isolato compreso tra le Vie Francesco Todde, Via Torquato Tasso, Via Giuseppe Parini e la Piazza Michelangelo, nel Quartiere di San Benedetto.

L'edificio, ad uso residenziale e commerciale, è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma pressoché rettangolare, strutturato su cinque livelli fuori terra.

Al piano terra sono presenti cinque ingressi: i numeri 4 - 6 - 8 sono gli ingressi alle abitazioni, tutti con porte in alluminio, mentre i numeri 2 e 10 sono adibiti a locali commerciali e hanno rispettivamente una serranda metallica e un portone in legno. Tutti gli ingressi risultano arretrati rispetto all'intera facciata.

Il tetto si presenta piano e non praticabile.

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.

L'unità in esame è situata al piano terra, all'estremità sinistra dell'edificio: ha un accesso diretto, totalmente autonomo rispetto alla realtà condominiale in cui si trova, presenta inoltre un affaccio nel cortile interno dell'edificio.

La struttura portante perimetrale è in laterizio e pietra calcarea (presumibilmente tufo), con solai in latero-cemento.

L'altezza totale del locale è di m 4,60, suddivisa in un piano terra da m 2,80 e un soppalco con altezza pari a m 1,80 (privo di titolo edilizio) a cui si accede tramite una scala a chiocciola.

In relazione allo stato di conservazione, l'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buono stato, ma presenta alcuni fenomeni di degrado che rendono necessari lavori di manutenzione ordinaria.

Durante il sopralluogo è stato inoltre possibile constatare che:

- L'impianto elettrico non risulta recente e non rispetta le vigenti norme di settore;
- Allo stato attuale l'unità non presenta allacci idrici e fognari;
- Le finiture delle pareti, per una fascia di circa un metro dalla pavimentazione, sono soggette a distacco d'intonaco rendendo visibile la struttura muraria;
- Le pareti necessitano di un rinnovo della tinteggiatura.

L'immobile presenta delle opere abusive: un soppalco (locale di sgombero) costruito senza titolo.

Sarà onere della parte acquirente demolire le suddette opere abusive ovvero, qualora ne rilevasse la possibilità, provvedere al ripristino della regolarità urbanistica anche eventualmente ricorrendo, entro 120 giorni dalla data di stipula dell'atto di compravendita, ai sensi del capo IV della legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., integrato dall'art. 2 - comma 59 della legge 662/1996, secondo cui "le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".

LOTTO N. 1

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

OBBLIGAZIONI E IMPEGNI

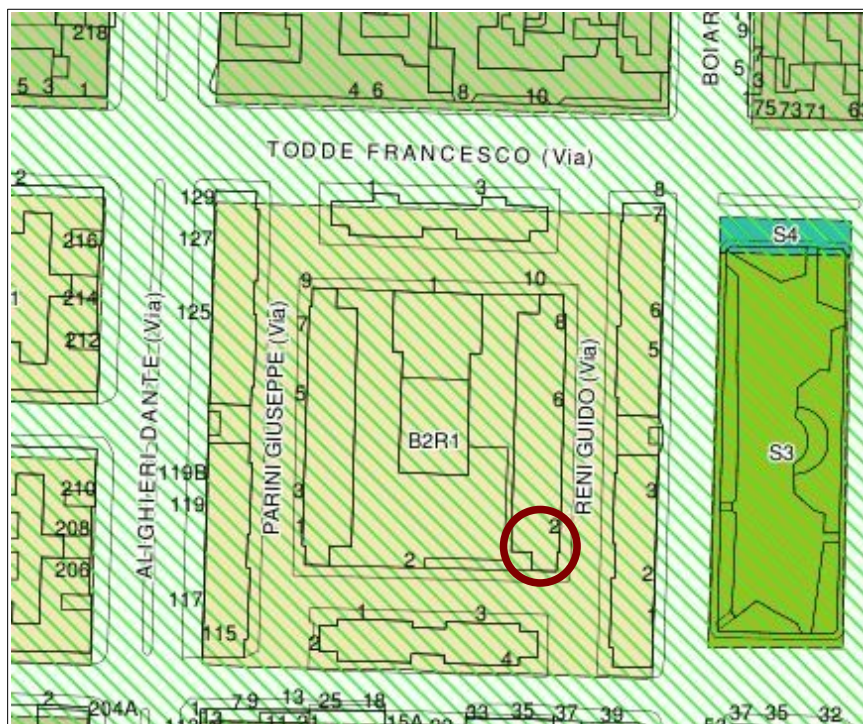
L'immobile con nota della Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna del 19/10/2022 - prot. 5178-P è stato dichiarato di non interesse culturale.

DESTINAZIONE D'USO

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

DATI URBANISTICI – EDILIZI

Il bene, alla data odierna, è assoggettato al rispetto delle prescrizioni urbanistiche contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio, in particolare è contraddistinto nel Piano Urbanistico Comunale con la nomenclatura "B2R1", zone omogenee B ridefinite di cui agli artt. 16 e 18.



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/Puc>

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.

LOTTO N. 1

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile, quale prezzo a base d'asta, è pari a **€ 35.000,00** (diconsi euro trentacinquemila/00). Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura.

LOTTO N. 1

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. 1

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 nel 1949 dal Demanio dello stato, è disponibili il Certificato di Nuova Costruzione n. 53 del 29/03/1966, depositato solo in seguito. Lo stesso viene posto in vendita e ceduto con certificato di abitabilità n. 3094 del 03/10/1967.

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 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).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'attestato di prestazione energetica, reso in data 06/10/2022 prot. n. 294544, dall'Ing. Nicola Franzese, ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, convertito nella Legge 90/2013, risulta che la classe energetica globale dell'immobile é "E", con un EP = 264.8956 kWh/mq anno.

DIRITTO DI PRELAZIONE – SERVITÙ - VINCOLI

Sull'immobile non è riconosciuto il diritto di prelazione da parte di privati e 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 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. 1

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT