



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO PATRIMONIO, PROTEZIONE E SICUREZZA

UFFICIO PATRIMONIO

Allegato "D"

FASCICOLO INFORMATIVO E FOTOGRAFICO

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 San Saturnino 34-36, da alienarsi a corpo e non a misura.

LOTTO N. 6



LOTTO N. 6

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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

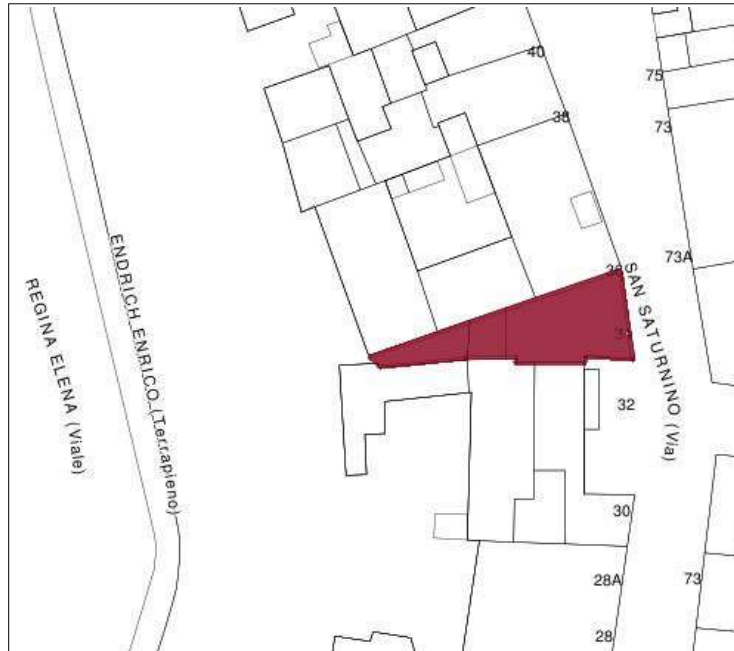
WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

Descrizione dell'immobile

UBICAZIONE

L'immobile, oggetto di vendita, con accesso dalla Via San Saturnino 34-36, all'interno del Quartiere Villanova.

UBICAZIONE CARTOGRAFICA



DATI CATASTALI

Il fabbricato ha i seguenti identificativi attuali:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
A	18	3215	4	/	F/2 *	/	/	/	/

* Immobile dichiarato inagibile/inabitabile ai sensi dell'art. 26 DPR 380/2001.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare, già in capo alla Casa di Riposo Vittorio Emanuele II, è attualmente di proprietà del Comune di Cagliari in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale rep. n. 12 del 14.01.1988.

LOTTO N. 6

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.

Da rilievi fatti in precedenza è emerso che la superficie commerciale del bene è pari a 140 mq ca, mentre la superficie calpestabile dello stesso, al netto di soglie e nicchie, è di 130 mq ca:

- Piano terra: ingresso 2,80 mq, soggiorno di 17,00 mq, bagno di 4,25 mq, stanza 7,80 mq e vano scala di 5,13 mq;
- Piano primo: ingresso 1,40 mq, camera da letto1 13,65, camera da letto2 16,20 mq, bagno 10,00 mq, cucina 12,00 mq, corridoio 10,50 mq. Il Ripostiglio 2,30 mq, cortile 11,00 mq e terrazza 23,00 mq vengono calcolate al 60% in quanto superfici non residenziali.

Immobile dichiarato inagibile/inabitabile ai sensi dell'art. 26 DPR 380/2001.

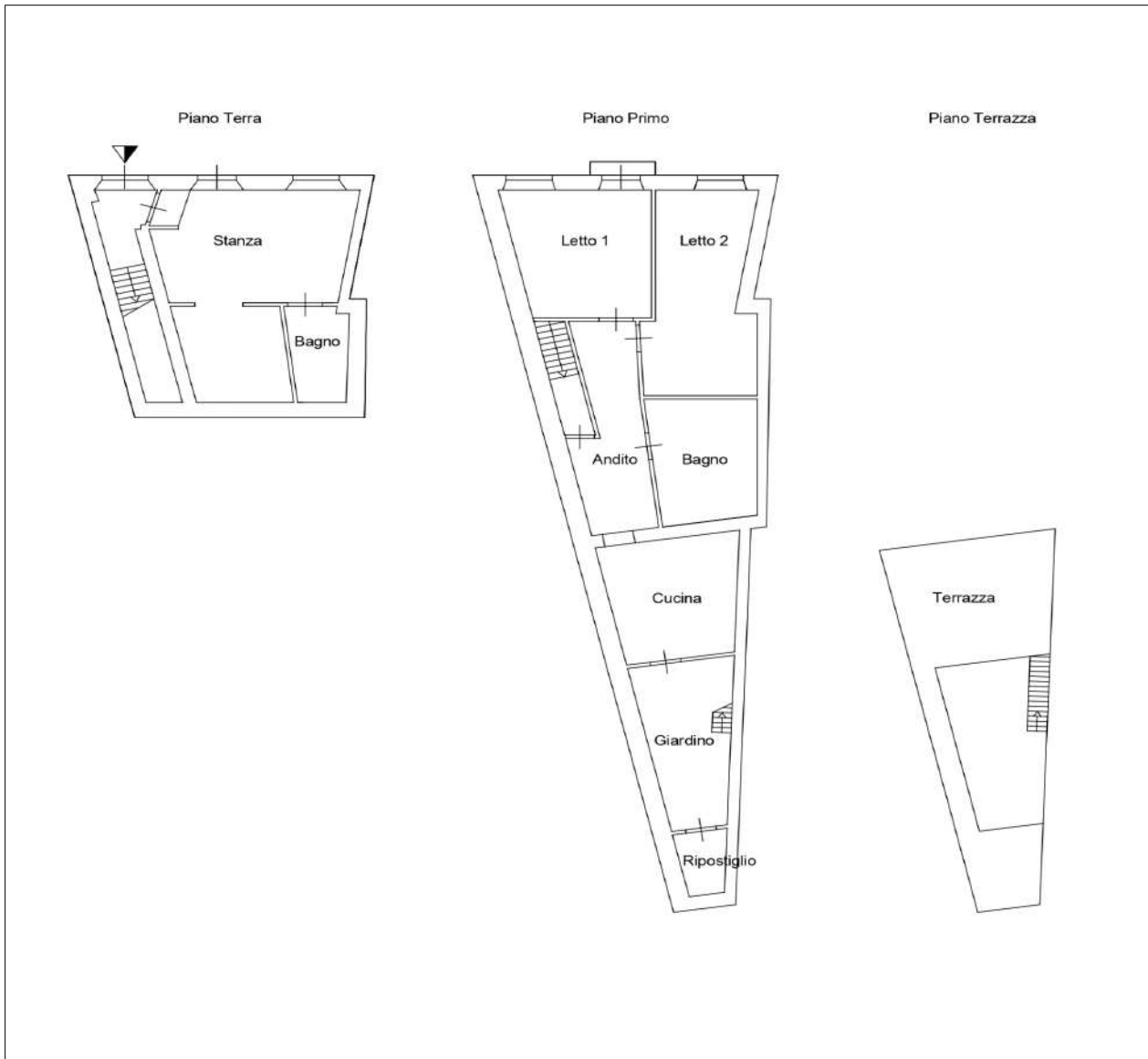
LOTTO N. 6

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



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

LOTTO N. 6

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 è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma trapezoidale inserito in un lotto triangolare, che si sviluppa su due livelli fuori terra. È formalmente suddiviso in due unità: il civico 34 permette l'accesso al piano terra, seminterrato, mentre dal civico 36 si accede al piano superiore con una scala di 18 gradini senza pianerottolo intermedio.

L'edificio si identifica nella tipologia edilizia "palazzina signorile", incorporata a schiera tra altri edifici. Il prospetto, a filo con i confinanti edifici, non risulta tinteggiato, ma solo intonacato con malta cementizia. Presenta numerosi distacchi che permettono di visionare la composizione muraria: mattoni pieni cotti e pietra cantone, pietra calcarea a pezzatura irregolare caratteristica della città. Il basamento è caratterizzato da un intonaco bocciardato, coerente con gli edifici circostanti.

Le bucatore, sormontate da un arco a sesto ribassato, risultano simmetriche su tutto il profilo: al piano terra vi sono due ingressi con un portone di legno e una sola finestra con infisso in alluminio; al piano superiore, invece, sono presenti due finestre e una portafinestra con balconcino, tutte con infissi in legno.

Elementi decorativi caratterizzano la facciata, in particolare lungo il marcapiano e sopra le bucatore del piano primo. Queste presentano dei fregi che donano all'edificio un'impronta signorile.

Il fabbricato al suo interno presenta un solaio intermedio presumibilmente in legno, attualmente non visibile a causa del controsoffitto in listelli di legno, mentre il solaio di copertura risulta essere in legno e canne, sormontato da una copertura a falde, con struttura a capriata, rivestito da coppi sardi. L'edificio riversa in precario stato di conservazione, dalle finiture ai serramenti. Presenta diverse lesioni nella struttura muraria esterna, distacchi della pavimentazione ed un diffuso degrado dei solai.

L'altezza dei locali è in media m 3,30.

Durante il sopralluogo è stato inoltre possibile constatare che:

- L'impianto elettrico non è di recente fattura e non rispetta le recenti norme;
- Gli impianti idrico e fognario risultano esistenti ed allacciati alle reti cittadine;
- Sono presenti elementi di arredo;
- La pavimentazione, principalmente al piano superiore, risulta sconnessa e instabile, presumibilmente a causa della precarietà del solaio intermedio;
- Il solaio del piano primo in alcuni ambienti dell'edificio ha ceduto;
- Le strutture necessitano di manutenzione straordinaria pesante: nel solaio di copertura sono ben visibili i segni di cedimento;
- Gli infissi, in forte stato di degrado, devono essere sostituiti;
- Sono presenti diverse infiltrazioni che hanno portato al proliferarsi di muffe;
- Nella terrazza sono presenti alcune lastre di amianto da smaltire;
- Il ripostiglio adiacente al cortile presenta muffe nere e numerosi distacchi che rendono visibili i ferri della struttura, portando all'ossidazione degli stessi e di conseguenza alla precarietà della struttura;
- Parziale cedimento del tetto a falde a causa delle infiltrazioni dovute all'inefficienza del canale di gronda.

Si rileva che l'unità immobiliare nell'attuale stato d'uso e impiantistico non è immediatamente fruibile e necessita di numerosi interventi di manutenzione straordinaria pesante.

LOTTO N. 6

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

L'immobile è dichiarato inagibile/inabitabile ai sensi dell'art. 26 DPR 380/2001.

Visto lo stato di vetustà dell'immobile non si ritiene opportuno far effettuare i sopralluoghi in quanto si rendono necessarie particolari misure di sicurezza per potersi introdurre all'interno dell'immobile.
È possibile visionare lo stato di fatto dell'immobile nel fascicolo fotografico di seguito allegato.

LOTTO N. 6

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 Decreto n. 9 del 24/01/2024 è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, rimane sottoposto a tutte le disposizioni contenute nel predetto Decreto Legislativo (nota del Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Sardegna prot. 40002 del 06/02/2024).

Il Segretariato Regionale del Ministero delle Attività Culturali e del Turismo della Sardegna con decreto n. 89 del 03/06/2024 ha autorizzato l'alienabilità dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs 42/2004 con le seguenti **condizioni**:

1. la destinazione d'uso futura dovrà essere tale da garantire la conservazione dell'immobile senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio;
2. in ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull'immobile in questione dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza ABAP ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs 42/2004; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto, regolarmente iscritto all'Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate come da normativa vigente.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione originaria dell'immobile era commerciale e abitativa.

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 II A.

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.



LOTTO N. 6

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

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

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

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

Il fabbricato 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 **€ 145.000,00 (diconsi euro centoquarantacinquemila/00)**. **Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura.**

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ – NUOVA COSTRUZIONE

Relativamente all'immobile, edificato tra il 1900 e il 1930, 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).

L'immobile è dichiarato inagibile/inabitabile ai sensi dell'art. 26 DPR 380/2001.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente l'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile è inquadrato catastalmente nella categoria F/2 (unità collabenti).

DIRITTO DI PRELAZIONE – SERVITÙ - VINCOLI

Sull'immobile non è riconosciuto il diritto di prelazione da parte di privati e non pesano diritti di servitù.

La vendita è soggetta alla comunicazione di cui all'art. 59 del D.Lgs 42/2004 e al diritto di esercizio della prelazione da parte del MiBAC (artt. 60 e 61 D.Lgs 42/2004).

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto del Ministero per i beni e delle attività culturali – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna – n. 9 del 24/01/2024, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e, pertanto, rimane sottoposto a **LOTTO N. 6**

tutte le disposizioni contenute nel predetto Decreto Legislativo. Il Comune è stato autorizzato alla alienazione con prot. n. 163392 del 06/06/2024, Decreto n. 89 del 03/06/2024 del Segretariato Regionale della Sardegna.

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 (doppio atto trattandosi di bene vincolato ex D.Lgs. 42/2004 come meglio specificato nel disciplinare di gara al paragrafo "ALTRE PRESCRIZIONI E INFORMAZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA");

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.

LOTTO N. 6

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



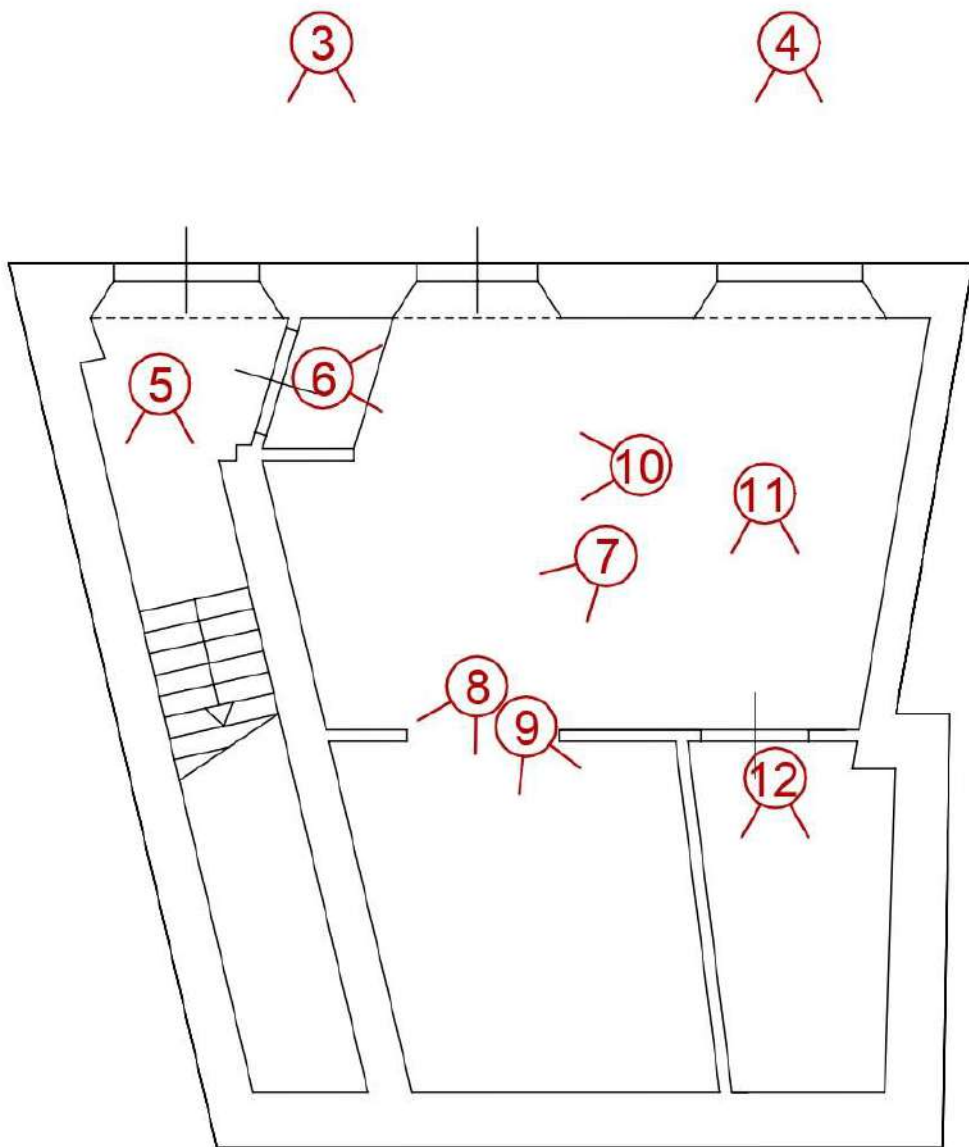
- Mappa dei punti di vista del rilievo fotografico



1



2



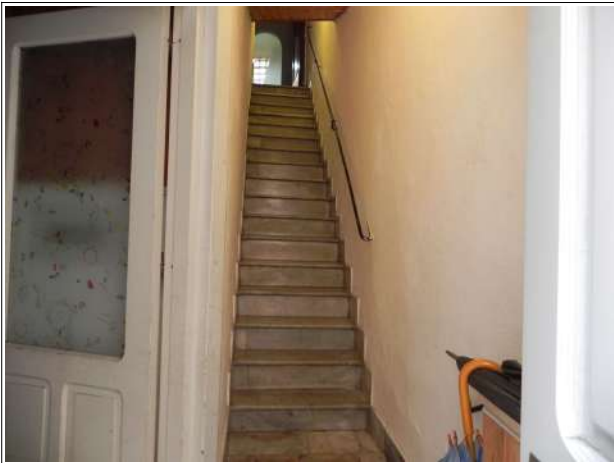
- Mappa dei punti di vista del rilievo fotografico: Piano Terra



3



4



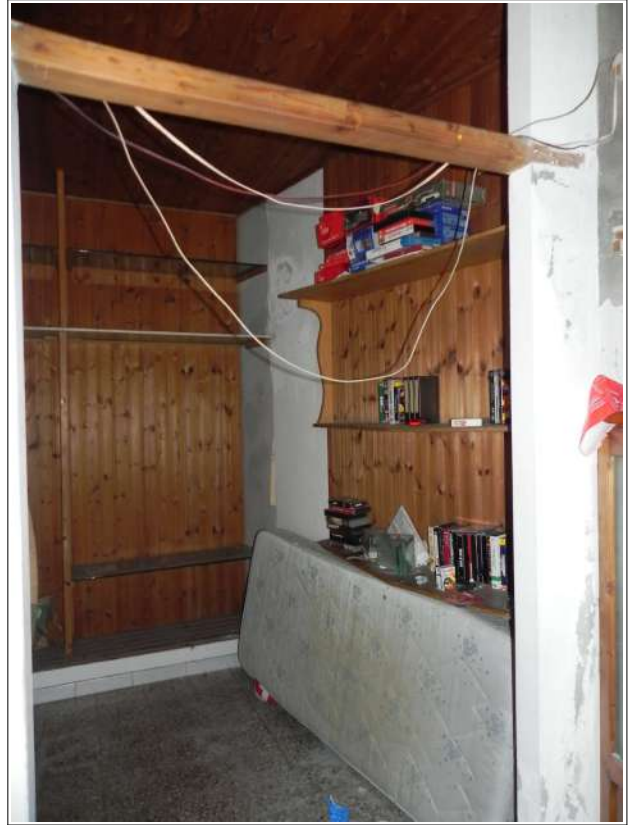
5



6



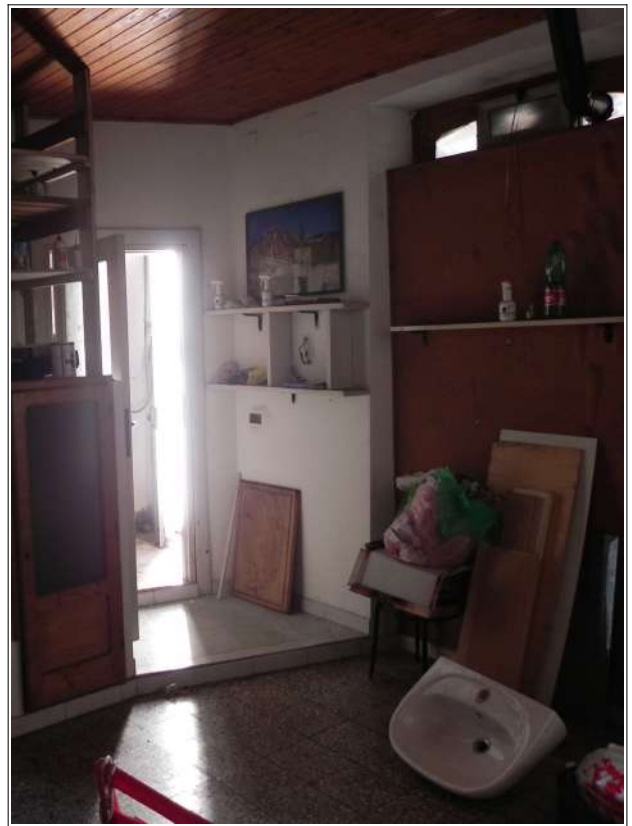
7



8



9



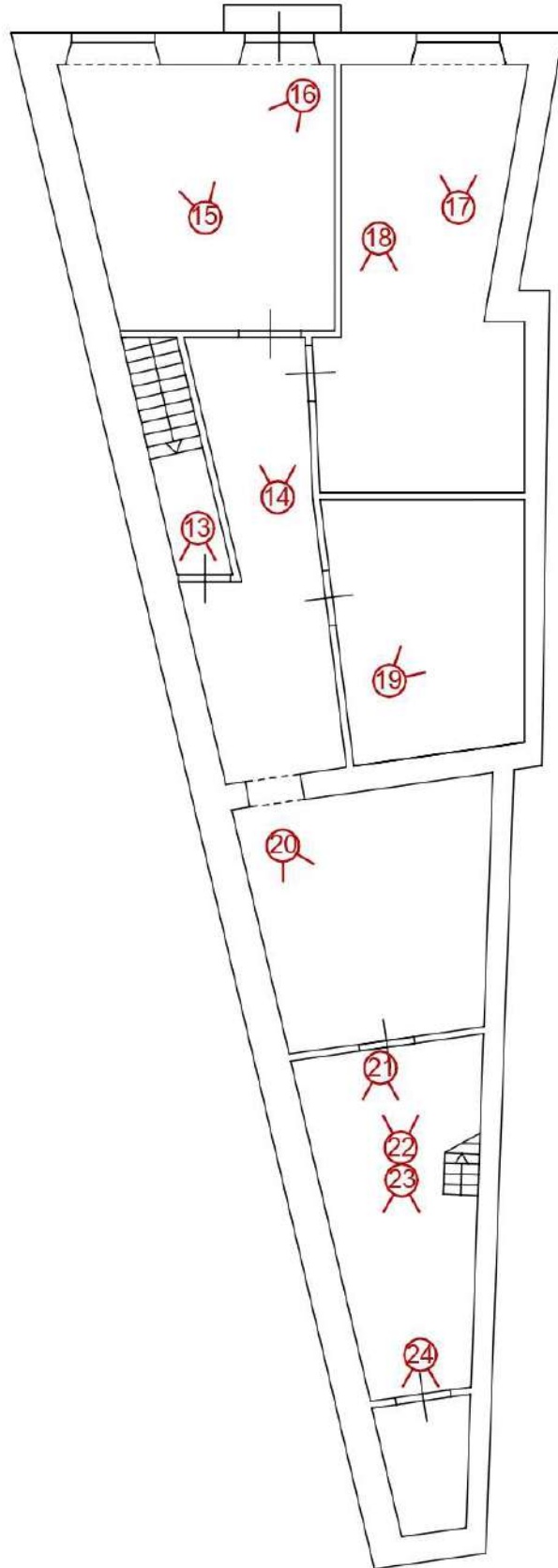
10



11



12



- Mappa dei punti di vista del rilievo fotografico: Piano Terra



13



14



15



16



17



18



19



20



21



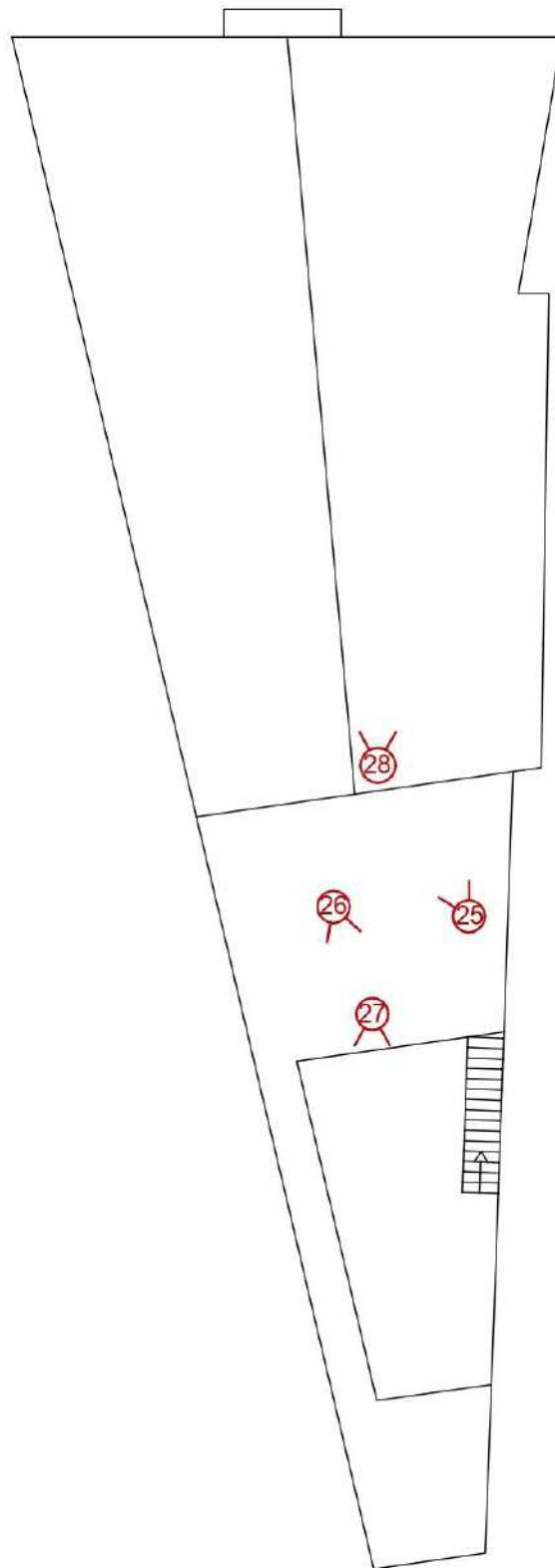
22



23



24



- Mappa dei punti di vista del rilievo fotografico: Piano Terrazza



25



26



27



28

N.B.

Durante l'ultimo sopralluogo, datato ottobre 2023, non è stato possibile visionare le stanze da letto del primo piano (foto da 15 a 18) in quanto negli ambienti antecedenti ad esse erano presenti dei calcinacci dovuti al cedimento di alcune parti del solaio di copertura.