



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 Vico Il Sulis n. 22, piano primo, da alienarsi a corpo e non a misura.**

**LOTTO N. 3**



**LOTTO N. 3**

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

## Descrizione dell'immobile

### UBICAZIONE

L'immobile, oggetto di vendita, è prospiciente il Vico II Sulis, all'interno del Quartiere Villanova.

### UBICAZIONE CARTOGRAFICA



### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare ha i seguenti identificativi attuali:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita €
A	18	2318	3	1	A/3	1	4,5	74	313,75

### LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

## 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.

## 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 è di 74 mq circa.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare rilevata, al netto di soglie e nicchie, è di 68 mq circa: soggiorno 21,45 mq, camere 8,63 mq, cucina 6,12 mq, ingresso/corridoio 5,32 mq, bagno 3,37 mq, balconi 0,90 mq, locale di sgombero 5,88 mq, ripostiglio1 0,91 mq, ripostiglio2 3,20 mq.

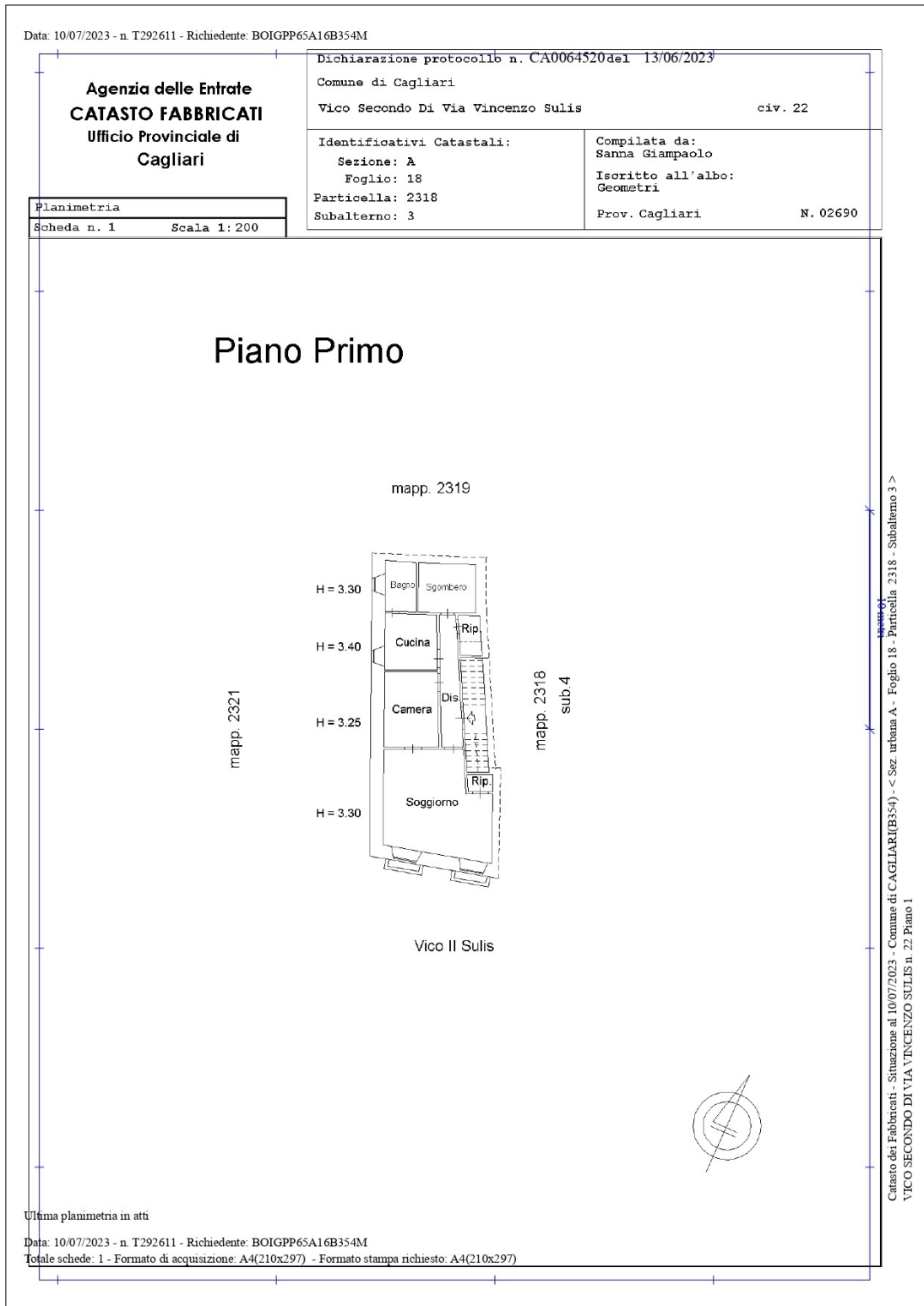
L'immobile presenta una differente partizione interna rispetto alla planimetria catastale originaria. Sarà onere della parte acquirente provvedere al ripristino della conformità urbanistica.

## LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI  
EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)  
WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

# PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

## Planimetria unità sub. 3



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

### LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un edificio senza ascensore, distribuito su quattro livelli fuori terra, a destinazione mista: il piano terra è a destinazione commerciale, i livelli sovrastanti hanno destinazione residenziale.

La tipologia edilizia è di palazzotto signorile in linea, con muratura perimetrale e di spina portante in pietra, orizzontamenti in laterocemento (realizzati in opera).

Il fronte sul Vico Il Sulis è caratterizzato da cornici marcapiano e pilastri, elementi neoclassici tipici che permangono a Cagliari nello stile architettonico dalla fine dell'ottocento fino al periodo dei primi anni del fascismo. Le ampie aperture a porta finestra sul Vico Il Sulis, sono arricchite da balaustre e cornici con ghirlande e con fregi centrali sormontati da uno stemma che evidenziano l'importanza che il progettista voleva conferire all'edificio sul fronte della vicina Piazza San Giacomo. L'ultimo piano risulta arretrato dal filo strada.

L'edificio è ubicato in un contesto di importanza storico- culturale notevole, occupa una posizione di rilevante centralità rispetto ad un consistente numero di attività e servizi che lo rendono potenzialmente appetibile ad un'ipotesi di recupero edilizio e risistemazione integrale.

Si osserva, comunque, che l'edificio, edificato 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 di edilizia residenziale pubblica o privata.

L'unità immobiliare in esame presenta un ingresso con un lungo corridoio che permette l'accesso ai vani dell'abitazione. La stessa è composto da: soggiorno, cucina, stanza da letto, bagno, un locale di sgombero e due ripostigli.

L'unità ha un'altezza interna di 3,30 m.

Gli impianti tecnologici esistenti sono antecedenti alle vigenti normative di settore e sono da assoggettare a verifica di funzionalità, efficienza ed eventualmente a rifacimento o adeguamento alla vigente normativa.

Durante il sopralluogo è stato inoltre possibile constatare che:

- L'immobile presenta elementi d'arredo e oggetti vari;
- L'impianto elettrico non risulta di recente fattura;
- Gli impianti idrico e fognario risultano esistenti;
- L'arredamento sanitario è datato e andrebbe sostituito;
- Gli infissi esterni risultano gli originari in legno a vetro singolo;
- I balconcini necessitano di manutenzione ordinaria;
- In alcuni punti dell'abitazione mancano delle mattonelle a ridosso della muratura;
- Le tinteggiature delle pareti non sono di recente fattura.

L'immobile presenta una differente partizione interna rispetto alla planimetria catastale originaria.

Sarà onere della parte acquirente provvedere al ripristino della conformità urbanistica.

## LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

## OBBLIGAZIONI E IMPEGNI

L'immobile con Decreto n. 114 del 31/01/2020 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. 4731-P del 18/02/2020).

Il Segretariato Regionale del Ministero delle Attività Culturali e del Turismo della Sardegna con decreto n. 78 del 29/08/2023 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.

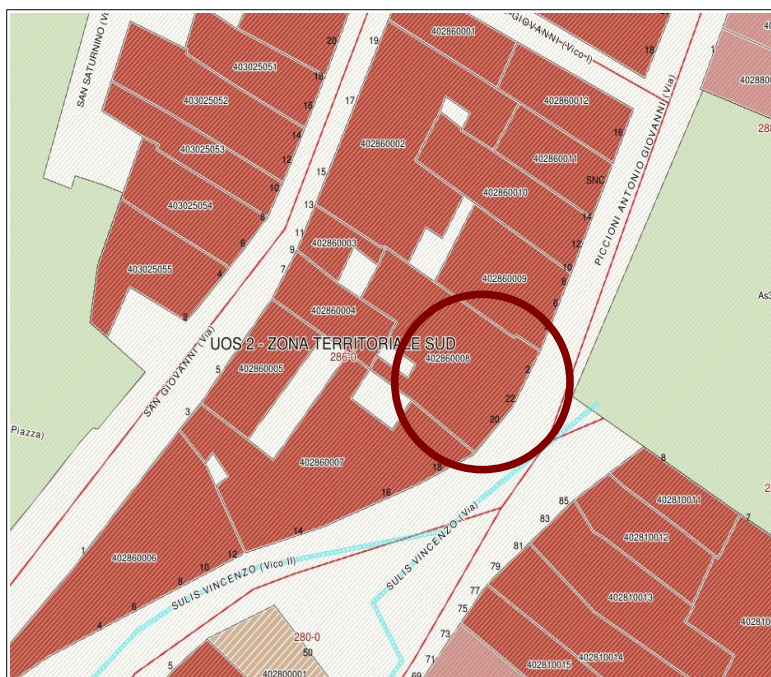
## DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso abitativa, categoria A/3 – abitazioni di tipo economico

## DATI URBANISTICI – EDILIZI

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



## LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto: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

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 **€ 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00)**. **Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura.**

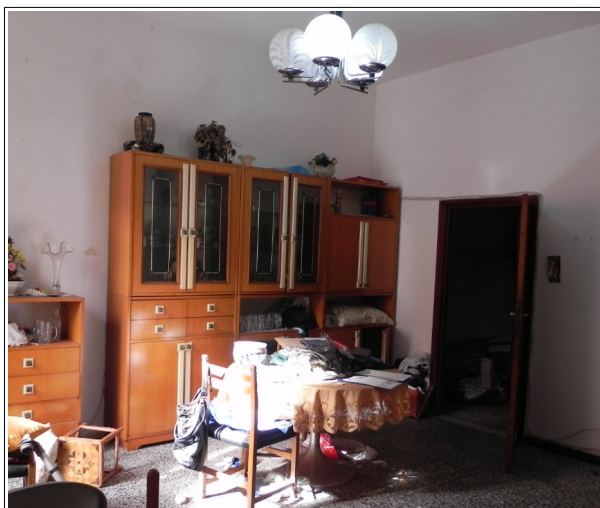
#### LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

[WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT](http://WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SULLO STATO DEI LUOGHI



LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT



**LOTTO N. 3**

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT



**LOTTO N. 3**

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto: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 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).

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'attestato di prestazione energetica, reso in data 31/07/2018 prot. n. 202190, dall'Ing. Michela Carta, 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 "F", con un EP = 107,511 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.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 con Decreto n. 114 del 31/01/2020 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. 4731-P del 18/02/2020).

Il Segretariato Regionale del Ministero delle Attività Culturali e del Turismo della Sardegna con provvedimento n. 78 del 29/08/2023 ha autorizzato l'alienabilità dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs 42/2004.

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).

### LOTTO N. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

## 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 - 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. 3

UFFICIO PATRIMONIO - VIA NAZARIO SAURO 19 • 09123 CAGLIARI

EMAIL [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.IT) - PEC [PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT](mailto:PATRIMONIO@COMUNE.CAGLIARI.LEGALMAIL.IT)

[WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT](http://WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT)