



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 Alghero n.  
22,  
piano seminterrato, da alienarsi a corpo e non a misura.**

LOTTO N. 1



### LOTTO 1

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)

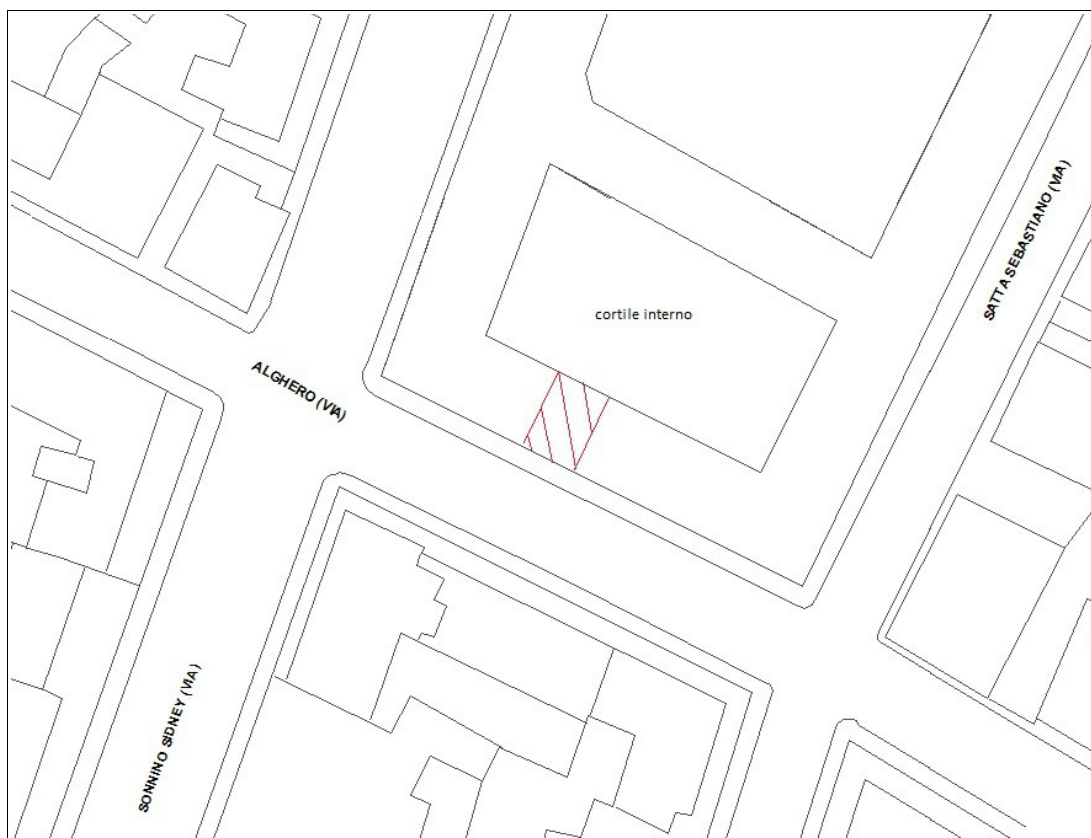
WWW.COMUNE.CAGLIARI.IT

## Descrizione dell'immobile

### UBICAZIONE

L'immobile, oggetto di vendita, è prospiciente Via Alghero, nel tratto compreso tra Via Sonnino e Via Satta, nella Circostrizione Comunale n. 4, all'interno del Quartiere di San Benedetto e a confine col Quartiere Villanova.

### UBICAZIONE CARTOGRAFICA



### DESCRIZIONE

il "LOTTO 1" è costituito da due unità immobiliari (catastalmente distinte con il sub. 130 e il sub. 131) confinanti, ubicate al piano seminterrato di un edificio multipiano. Originariamente formavano un singolo immobile (ex sub. 47), successivamente frazionato catastralmente nell'anno 1988.

#### LOTTO 1

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

L'unità distinta col sub. 130 ha accesso sia dal vano scala condominiale del civico 22 della Via Alghero, sia dal cortile interno, tramite Via Sonnino 205 e Via Satta 64.

L'altra unità distinta col sub. 131 ha accesso dal vano scala condominiale del civico 22 della Via Alghero.

L'altezza utile interna delle unità immobiliari è di m 2,90 circa.

## DESTINAZIONE D'USO

Le unità immobiliari hanno destinazione d'uso di magazzini e locali di deposito.

## DATI CATASTALI

Cronistoria degli avvicendamenti catastali del "LOTTO 1", Catasto Fabbricati.

In origine, le due unità, erano costituite da un solo immobile avente i seguenti identificativi, riscontrabili dall'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza mq	Rendita lire
A	18	2509	47	1	C/2	4	123	2.613

dal 05/07/1988, data di variazione per frazionamento catastale, venne scomposto in due unità, identificate come segue:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza mq	Rendita €
A	18	2509	130	1	C/2	4	38	372,88
A	18	2509	131	1	C/2	4	74	726,14

A far data dal 29/05/2014, a seguito di bonifica identificativo catastale e per inserimento in visura catastale dei dati di superficie (variazione del 09/11/2015) le unità risultano così identificate:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €
A	18	8394	130	1	C/2	4	38	60	372,88

### LOTTO 1

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

A	18	8394	131	1	C/2	4	74	125	726,14
---	----	------	-----	---	-----	---	----	-----	--------

## PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà del Comune di Cagliari, il complesso edilizio in cui trovasi ubicato il bene venne costruito per conto del Comune di Cagliari dalla Soc. SAERM, con contratto di appalto del 02/06/1926.

## 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.

Sez.	Foglio	Mapp	Sub.	Consistenza Catastale complessiva	Superficie Catastale complessiva	Superficie utile complessiva	Sup. comm.le complessiva
A	18	8394	130 131	mq 112	mq 185	mq 130	mq 155,43

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98, con le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate".

Di seguito si rappresentano le planimetrie catastali delle due unità, allo stato attuale.

### LOTTO 1

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

PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI DEGLI IMMOBILI

Planimetria unità sub. 130

MODULARIO F. 10 (mod. 487) Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1999, N. 65)

Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI Via ALGERO 22 (INGRESSO DAL CANTILE)  
 Ditta COMUNE DI CAGLIARI  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

F. 18 MAPPA 2609 SUB.  
 PIANO SEMINTERATO h=2,95  
 S1

ORIENTAMENTO  
  
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOM.</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>GIUSO MAURIZIO</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CAGLIARI</u> DATA <u>1988</u> Firma: <u>Maurizio Giuso</u>
DATA PROT. N°	F. 18 N. 250/130 sub. 130	

LOTTO 1

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

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

Planimetria unità sub. 131

MODULINO  
F. 18 MAP. 2509 SUB.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1999, N. 66)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI Via ALGERO N° 22  
Ditta COMUNE DI CAGLIARI  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

F. 18 MAP. 2509 SUB.  
P.LANO SEMINTERATO S1 h=2,35

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato dal GEOM.  
GIUSO MAURIZIO  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di CAGLIARI

DATA 15.08  
Firma: Giuseppe Maurizio

DATA PROT. N°

F. 18 sub. 131  
N. 2509  
131

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

**LOTTO 1**

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

## DATI URBANISTICI – EDILIZI di carattere generale

Le unità immobiliari sopra elencate, alla data odierna, sono assoggettate al rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio, in particolare ricadono nella Zona B Ridefinita – Sottozona B2R1.

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/consultazione\\_piani\\_urbanistici?contentId=SRV15795](https://www.comune.cagliari.it/portale/page/it/consultazione_piani_urbanistici?contentId=SRV15795)

## DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'unità immobiliare distinta col sub. 130 è in regime di locazione fino al 02 marzo 2023, il canone attualmente percepito è di € 150,20 al mese.

L'unità immobiliare distinta col sub. 131 è libera.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, 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 € 132.846,00 (euro centotrentaduemilaottocentoquarantasei/00).

**Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura.**

### LOTTO 1

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



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SULLO STATO DEI LUOGHI



Ingresso atrio edificio da Via Alghero



### LOTTO 1

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

L'immobile, edificato prima del 1967 viene ceduto privo della certificazione di agibilità.

Il certificato di agibilità è 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).

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.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli attestati di prestazione energetica, resi in data:

- 12/12/2014 – prot. 280456, per il sub. 130
- 11/12/2014 – prot. 279231, per il sub. 131

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 degli immobili é:

- " **G** ", con un EP = 27.71 kWh/mc anno, per il sub. 130
- " **G** ", con un EP = 27.71 kWh/mc anno, per il sub. 131.

Gli attestati sono stati trasmessi all'Assessorato dell'Industria, Servizio Energia, della R.A.S..

## DIRITTO DI PRELAZIONE – SERVITÙ - VINCOLI

Sul Lotto N.1 è riconosciuto il diritto di prelazione dell'attuale conduttore dell'unità distinta col sub. 130, da esercitarsi nelle forme previste dall'art. 38 della Legge 27/07/1978 n. 392, nei tempi e con le modalità previste dalla legge.

Sul Lotto N.1 non pesano diritti di servitù.

Il bene non presenta i requisiti di interesse culturale di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, ai sensi dell'art. 12, co. 4, del citato decreto Legislativo, non risulta soggetto all'applicazione della disciplina di tutela relativa ai beni culturali, contenuta nel medesimo D.Lgs., parte Seconda, Titolo I (nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e

### LOTTO 1

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

Paesaggistici della Sardegna del 16/12/2010 – prot. 7311).

### 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) 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;

3) dopo l'acquisto e la formale consegna del bene:

- 3.1 - opere edilizie riguardanti la fusione delle due unità immobiliari, finalizzata alla riunione delle stesse, come in origine.

- 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 l'ottenimento del certificato di agibilità.

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

#### LOTTO 1

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