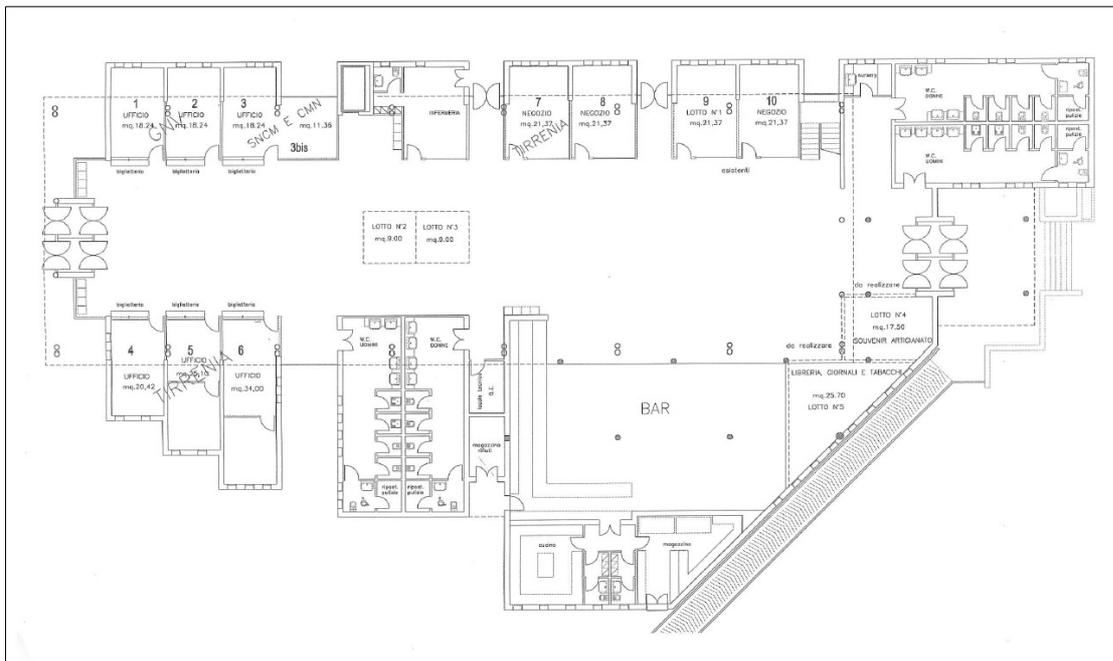


BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

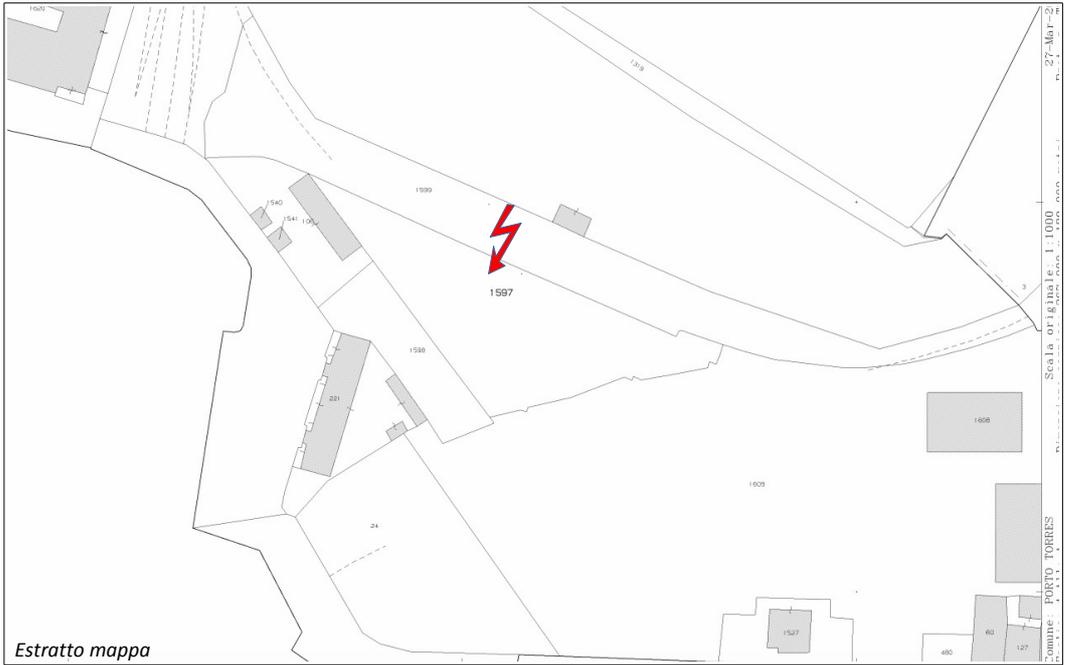
Localizzazione Il fabbricato in oggetto è ubicato in via A. Bassu, in prossimità del centro abitato e dell'area portuale di Porto Torres. L'area è di elevato valore commerciale per la presenza di servizi, quali giardini pubblici, banche, esercizi commerciali in genere, uffici pubblici, fermate autobus, aree per parcheggi pubblici, vicinanza al porto e al centro storico.

Descrizione L'immobile è costituito da un piano terra con accesso diretto da via Bassu, in cui si trova la sala principale di attesa, con i vari locali (boxe) commerciali, bar, e i servizi igienici per il pubblico, e da una terrazza alla quale si accede tramite una scala interna. La superficie lorda è di circa 1270,00 mq. Il progetto del fabbricato in esame è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 20/03/2002. Per l'immobile è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 2411 del 29/05/2013. Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio sono le seguenti:

- struttura portante realizzata con pilastri in acciaio poggianti su plinti isolati e tralici in tubolare di acciaio per il corpo centrale, mentre, è realizzata con blocchi di argilla espansa faccia a vista per i corpi secondari (bagni, negozi, uffici ecc);
- copertura realizzata in pannelli isolanti multistrato poggiante su travatura reticolare in legno lamellare per il corpo centrale, mentre, sono in latero-cemento i solai dei blocchi adibiti a uffici, negozi, servizi igienici, ecc);
- tamponatura in pannelli isolanti multistrato per il corpo centrale, mentre, è realizzata in blocchi cavi in argilla espansa faccia a vista per i corpi secondari;
- infissi esterni e portelloni di accesso in alluminio con vetro blindato;
- tramezzature interne realizzate con pareti mobili prefabbricate;
- pavimento galleggiante in gres porcellanato;
- impianto idrico ed elettrico sottotraccia;
- Impianto di condizionamento a pompa di calore.



Planimetria generale del piano terra

<p>Documentazione catastale e atto di provenienza.</p>	<p>Il fabbricato in oggetto è stato realizzato su terreno identificato in Catasto Terreni con Foglio 4, mappale 1597 (ex 12/parte). Lo stesso edificio non risulta attualmente accatastato in Catasto Fabbricati. Si deve precisare che l'edificio è stato realizzato su area data area data in consegna al Comune da parte di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., e che è intendimento dell'Amministrazione comunale procedere al trasferimento definitivo al proprio patrimonio del terreno in trattazione.</p>  <p><i>Estratto mappa</i></p>
<p>Inquadramento urbanistico</p>	<p>In base alle previsioni del piano regolatore comunale vigente, il fabbricato ricade, attualmente, in area indicata come standard di zona omogenea B1, e più precisamente quale S2 – Aree per attrezzature di interesse comune. L'area in oggetto non risulta sottoposta alla disciplina di cui al D.Lgs 42/2004.</p>
<p>Definizione della Superficie commerciale</p>	<p>Ai fini della determinazione della superficie commerciale si fa riferimento a quanto indicato dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" ove si specifica che la superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio. Per quanto concerne il collegamento verticale interno, lo stesso è stato computato in misura pari alla sua proiezione orizzontale. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.</p>
<p>Inquadramento dell'area di pertinenza</p>	<p>Oltre al fabbricato la possibile concessione include anche una porzione di area di pertinenza (vedi area con bordo rosso nell'immagine seguente) per una superficie complessiva di circa 1.700,00 mq. Inoltre in fase di proposta potrà essere valutato l'interesse per l'uso anche della porzione di area, di circa 920 mq, attualmente occupata dalla rete ferroviaria dismessa (vedi area con bordo blu nell'immagine seguente)</p> 