

LOTTO 2 - SCHEDA TECNICA

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PORTO TORRES, PIAZZA GARIBALDI n. 17



UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari in trattazione è ubicato nella fascia centrale del centro abitato di Porto Torres, all'interno del centro storico. La zona è facilmente raggiungibile dalla zona portuale e dal lungomare (via Mare), e dal Corso Vittorio Emanuele II.

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 7192 del 09/05/1991, e successiva variante n. 7671 del 08/04/1993.

In seguito all'ultimazione dei lavori di cui alla C.E. n. 7192/1991, venne rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 1651 del 21/04/1993 relativa all'intero edificio per il quale risulta presente anche il certificato di collaudo delle opere in cemento armato del 05/01/1993, a firma dell'ing. Costantino Porcu.

In una precedente relazione di stima del marzo 1999, depositata agli atti, si precisa che la struttura portante dell'edificio è realizzata con fondazione dirette, impostate ad una quota di circa tre metri dal piano stradale su uno strato di roccia calcarea. Le fondazioni sono di tipo continuo lungo il perimetro esterno. All'interno le fondazioni sono costituite da plinti isolati.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato di varia sezione, mentre le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi in spessore di varia larghezza, e da solai in latero-cemento dello spessore complessivo di 30 cm (24+6).

I tamponamenti perimetrali sono realizzati con doppia parete ad intercapedine con pannello isolante in poliuretano espanso da 4 cm. Al piano terra le pareti sono costituite da blocchi laterizi forati da 12 cm (12+12 cm) mentre ai piani superiori le pareti interne sono costituite da blocchi laterizi forati da 8 cm (8+12 cm).

Il piano interrato lungo i lati prospicienti le vie pubbliche è stata realizzata una intercapedine il cui muro di separazione dai locali limitrofi è realizzato con blocchi cementizi.

Gli immobili oggetto di valutazione compongono attualmente tre distinte unità immobiliari descrivibili come di seguito riportato.

Descrizione dei locali

Il locale è composto dal piano terreno della superficie lorda complessiva di circa 75,46 mq. Il negozio si affaccia su Piazza Garibaldi mediante due diverse vetrine con serramento in acciaio inox. Il locale è dotato di servizio igienico con antibagno.

Il pavimento della parte aperta al pubblico del piano terra è realizzato in lastre di granito

Le pareti divisorie sono realizzate in laterizi forati da 8 cm e anche in legno. Le pareti laterali dello spazio commerciale accessibile al pubblico sono rivestite con materiale ligneo di castagno. Nella stessa parte del locale sono presenti un controsoffitto ed opere d'arredo in materiale ligneo, nonché una cassaforte. Tali manufatti derivano dall'allestimento messo in opera dal Comune di Porto Torres nel corso del dicembre 1999.

Planimetria del sub. 3

PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono state acquisite dal Comune di Porto Torres in seguito alla stipula dell'atto Notarile Pubblico del 27/09/1999, repertorio n. 57488, Rogante dott. Faedda Mario, Notaio in Sassari, registrazione n. 8995.1/1999.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della valutazione sono inclusi nel Piano Particolareggiato della Zona Omogenea A (centro storico), approvato in via definitiva con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 02/04/2014 - così come pubblicato sul BURAS n. 31 del 26/06/2014 - le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano comprese all'interno dell'ambito denominato "Zona A" .

Sul fabbricato posto all'interno dell'isolato n. 12, ed individuato con il numero 10 nelle tavole allegate al P.P., sono ammissibili, in base all'art. 9 delle N.T.A. del piano, le seguenti categorie d'intervento:

A) Manutenzione ordinaria e straordinaria;

B) Restauro e risanamento conservativo;

C) Ristrutturazione edilizia vincolata;- richiamando, col termine "vincolata", alcune condizioni, alle quali è subordinato l'intervento, riportate negli elaborati "Disposizioni di dettaglio", come, per esempio: obbligo di progettazione unitaria, rispetto di elementi costruttivi di pregio, etc.-

D) Ristrutturazione edilizia;

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004

Le unità immobiliari ricadono all'interno del "Centro di antica e prima formazione (Centro Matrice)" così come individuato dal Piano Paesaggistico regionale (P.P.R.). L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

UTENZE

Dalla data dell'atto di acquisto sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Porto Torres di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

Le unità immobiliari in esame non sono attualmente dotate dell'Attestato di prestazione energetica. Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, il Comune non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Le unità immobiliari fanno parte di un condominio, e sono attualmente libere, ossia non occupate/locate da terzi.