

LOTTO 3 - SCHEDE TECNICHE

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PORTO TORRES, PIAZZA GARIBALDI n. 16



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.

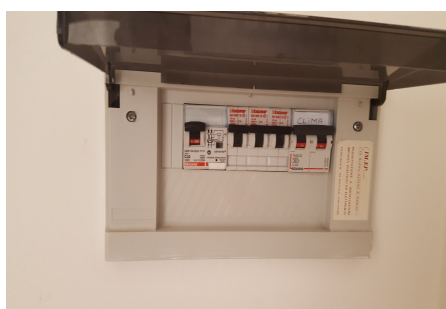
Gli immobili oggetto di valutazione compongono attualmente tre distinte unità immobiliari descrivibili come di seguito riportato.

Descrizione dei locali

L'abitazione è situata al piano primo il cui accesso avviene tramite una scala a doppia rampa e ascensore, ed è composta da cinque locali principali, oltre a ripostiglio, disimpegno, due bagni, per una superficie lorda complessiva di 162,33 mq. L'affaccio dei locali è posto prevalentemente su Piazza Garibaldi. Per i due servizi igienici e per la stanza posto all'angolo sud-est dell'appartamento, gli affacci avvengono su due corti interne.

Gli infissi esterni (con vetrocamera e persiane ad ante girevoli) ed interni sono in legno tipo "Meranti". Seppur le condizioni generali dell'immobile risultano discrete, si nota qualche segno di deterioramento delle finiture interne ed esterne. Si rileva la necessità di procedere con alcuni ripristini della pavimentazione (in marmo arabescato di Vagli lucidato a piombo) e delle pareti con necessità di una complessiva ritenteggiatura delle pareti. Gli infissi esterni, in legno, risultano in

cattivo stato di manutenzione con necessità di installare anche un'anta della persiana rimossa in precedenza. L'impianto elettrico è obsoleto anche se provvisto di salvavita. I locali sono dotati di condizionatori che devono, peraltro, essere oggetto di manutenzione e adeguamento circa il loro posizionamento. L'impianto termico di tipo centralizzato con radiatori in ghisa, è attualmente fuori servizio.




PREZZO A BASE D'ASTA

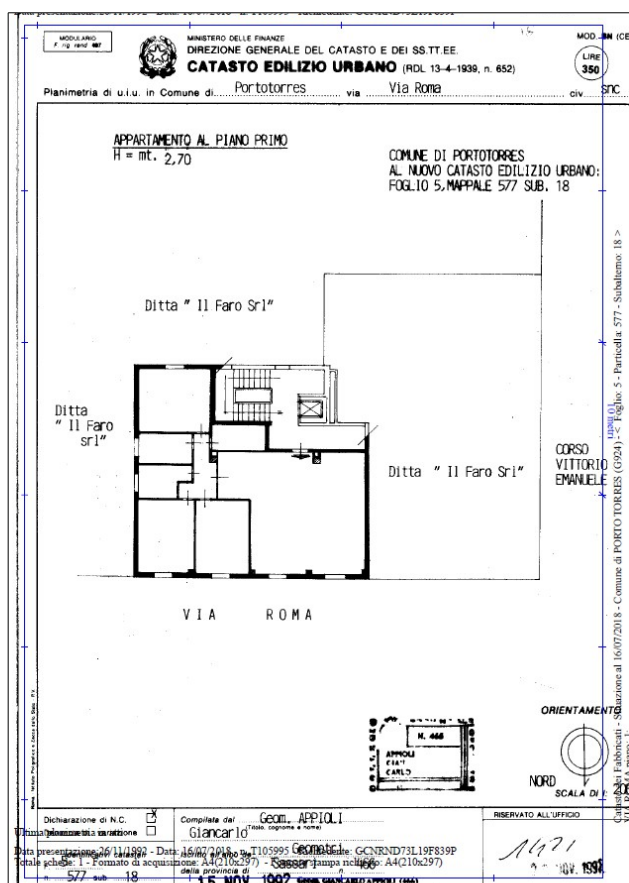
Euro 186.700,00 (euro centoottantaseimilasettecento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è ubicata in Piazza Garibaldi, con ingresso dal numero civico 16, e meglio identificata in Catasto Fabbricati con foglio 5, particella 577, sub. 18.

PLANIMETRIA CATASTALE

		Data: 18/07/2018 - Ora: 13:48.11 Segue Visura n.: T176652 Pag: 1										
Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/07/2018										
Dati della richiesta Comune di PORTO TORRES (Codice: G924) Provincia di SASSARI		Foglio: 5 Particella: 577 Sub.: 18										
INTESTATO												
1 COMUNE DI PORTO TORRES con sede in PORTO TORRES		00252040902* (1) Proprietà per 1000/1000										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	577	18	1		A/3	2	6 vani	Totale: 165 m ² Totale escluse aree scoperte**=: 165 m ²	Euro 449,32	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Notifica		VIA ROMA piano: 1:		Partita 1006260		Mod.58 697						



Planimetria del sub. 18

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.