

**LOTTO 1 - SCHEDA TECNICA**

**UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PORTO TORRES, PIAZZA GARIBALDI n. 15**



**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'immobile oggetto di alienazione si compone di un ampio locale principale destinato alla vendita e da un piano interrato destinato a deposito.

Il locale destinato alla vendita si trova al piano terreno con affaccio ed ingresso che avviene direttamente da Piazza Garibaldi. Il locale è dotato di servizio igienico con antibagno.

La superficie lorda complessiva del solo piano terra è di circa 84,87 mq, mentre l'annesso deposito sito al piano interrato, accessibile tramite scala interna, ha una superficie lorda complessiva di 90,59 mq. La superficie lorda complessiva dei due locali risulta, quindi, pari a 175,46 mq.

L'altezza interna dei locali del piano terra è pari a circa 3,60 m, mentre i locali del piano interrato hanno un'altezza interna di circa 2,20 m.

Il negozio si affaccia su Piazza Garibaldi mediante due diverse vetrine con serramento in acciaio inox. 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.

Il locale è dotato di impianto di condizionamento autonomo, che deve essere sottoposto ad intervento di manutenzione. Il quadro elettrico è dotato dell'interruttore differenziale (comunemente chiamato anche Salvavita).

Lungo alcune pareti perimetrali presenta segni di umidità di risalita dai muri che provocano le tipiche bolle sulle pareti, e poi gli scrostamenti di intonaco e della pittura. L'accesso al locale seminterrato può avvenire anche tramite una seconda porta che comunica direttamente con il corridoio condominiale. Il pavimento è realizzato con piastrelle di grès smaltato. Gli intonaci delle pareti sono in malta premiscelata.



### PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 175.600,00 (euro centosettantacinquemilaseicento/00).

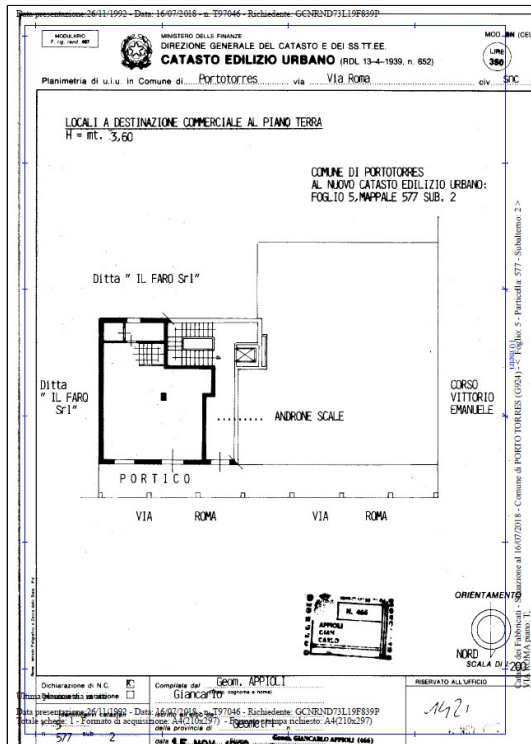
### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono ubicate in Piazza Garibaldi, con ingresso dal numero civico 15, e meglio identificate in Catasto Fabbricati con foglio 5, particella 577, sub. 2 e 10. I sub 2 e 10 sono tra loro in comunicazione diretta tramite una scala interna.

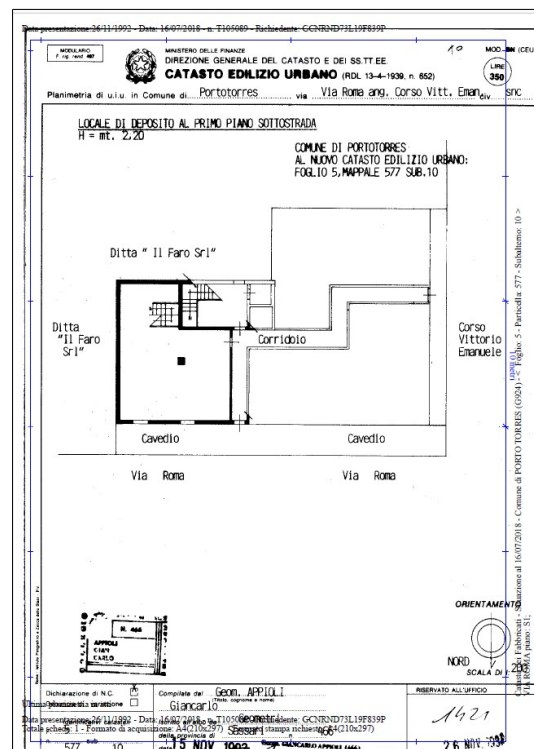
genzia entrate		Visura storica per immobile										Data: 16/07/2018 - Ora: 11.52.43 Segue	
Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/07/2018										Visura n.: T97817 Pag: 1	
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PORTO TORRES ( Codice: G924) Provincia di SASSARI											
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 5 Particella: 577 Sub.: 2											
<b>INTESTATO</b>													
1   COMUNE DI PORTO TORRES con sede in PORTO TORRES   00252040902*   (1) Proprieta' per 1000/1000													
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>													
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	2	1		C/3	U	75 m <sup>2</sup>	Totale: 82 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA ROMA piano: T.											
<b>Notifica</b>		-   Partita   1006260   Mod.58   697											

genzia entrate		Visura storica per immobile										Data: 18/07/2018 - Ora: 13.46.21 Segue	
Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/07/2018										Visura n.: T1176278 Pag: 1	
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PORTO TORRES ( Codice: G924) Provincia di SASSARI											
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 5 Particella: 577 Sub.: 10											
<b>INTESTATO</b>													
1   COMUNE DI PORTO TORRES con sede in PORTO TORRES   00252040902*   (1) Proprieta' per 1000/1000													
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>													
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	10	1		C/2	1	80 m <sup>2</sup>	Totale: 86 m <sup>2</sup>	Euro 202,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA ROMA piano: S1.											
<b>Notifica</b>		-   Partita   -   Mod.58   697											

## PLANIMETRIE CATASTALI



Planimetria del sub. 2



Planimetria del sub. 10

## 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 allegato al P.P., sono ammissibili, in base all'art. 9 delle N.T.A. del piano, le seguenti categorie d'intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- 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.-
- 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.