

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOCAZIONE IMMOBILE SITO IN VILLACIDRO (SU)
VIA NAZIONALE N. 204 – PIANO T
ASTA PUBBLICA PROT. N. 70/2024
AUTOMOBILE CLUB CAGLIARI



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Villacidro è un comune sito ai confini della pianura del Campidano a circa 50 Km da Cagliari e fa parte della provincia del Sud Sardegna (SU).

Per raggiungere la località dal Capoluogo, è possibile percorrere la S.S. 131 in direzione Sassari, fino al Km 21 circa all'altezza di Monastir dove è possibile imboccare la SP 7 verso Villasor per poi percorrere la SS 196 fino al km 23 e infine la bretella di collegamento fino al centro abitato.

L'immobile in oggetto, si trova in via Nazionale al n. 204, in posizione iniziale per chi giunge in paese dalla prima uscita della 196. La via attraversa tutto il paese per proseguire in direzione di Gonnosfanadiga, rappresentando una delle vie principali di Villacidro

Il maggior fabbricato che ospita i locali oggetto di stima, sorge su un lotto di forma trapezia ricompreso tra via Nazionale, piazza dei Quattro Mori e via Silvio Pellico. Si sviluppa secondo due corpi di fabbrica principali, il primo su quattro livelli con utilizzo commerciale e residenziale, mentre il secondo al solo piano terra formato dalla successione di tre locali ad uso commerciale. In questo secondo corpo trova posto l'unità immobiliare di interesse.

L'accesso è diretto dalla via Nazionale con due vetrine poste ai lati della porta di ingresso.

Il fabbricato risulta inserito in un contesto urbano periferico completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione, con destinazione sia residenziale che servizi.

Inoltre è stato accertato che il comprensorio è già dotato di infrastrutture che costituiscono opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

€/anno 4.800,00 (euro/anno quattromilaottocento/00).

Il canone è stato determinato dalla Commissione di congruità nominata dall'Automobile Club Cagliari con determinazione del Responsabile n. 19 del 31 maggio 2023.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

I dati catastali dell'immobile, oggetto della presente perizia di stima, sono esposti nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	1438	16	A/10	3	3,5	695,93

Nel caso in cui il locatario realizzasse opere edilizie, preventivamente autorizzate e tali da modificare la consistenza dell'unità immobiliare, avrà l'onere di provvedere, a propria cura e spese, al suo formale aggiornamento catastale.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente libera.

CONDOMINIO

Per tutto ciò che disciplina quanto concerne la proprietà, la manutenzione e la gestione del complesso condominiale, si rimanda al regolamento di condominio del "Condominio Quattro Mori" - CF. 91018930924 via S. Pellico, cap 09039, Villacidro (SU)", di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, e nel quale sono inoltre indicate le modalità di ripartizione delle spese condominiali.

UTENZE

L'immobile risulta sprovvisto di utenze attive.

Sarà onere del locatario, qualora necessario, provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno a carico del locatario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

Le spese relative all'utenza elettrica sono contabilizzate attraverso contatore il cui contratto sarà direttamente intestato all'assegnatario.

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso uffici/studi privati. L'eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere formalmente autorizzata dall'Automobile Club Cagliari e sarà interamente a spese del conduttore.

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, in tutto o in parte, di cedere o di conferire a qualunque titolo il contratto. Qualunque violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà locato 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 locato senza obbligo da parte dell'Automobile Club Cagliari 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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Al fine di verificare la laicità dell'immobile è stato effettuato regolare accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Villacidro, dal quale è emerso che i titoli abilitativi sono i seguenti:

- C.E. n. 171 del 20/07/1979;
- C.E. in sanatoria n. 60 del 24/10/2005;
- C.E. n. 53 del 02/08/2006.

In relazione a quest'ultimo titolo è di interesse evidenziare che il D.L. Geom. Francesco Troncia con nota prot. 7274 del 24/04/2007 comunica al servizio edilizia privata del Comune la necessità di realizzare delle varianti non sostanziali al progetto e che "Tali varianti verranno prontamente dichiarate prima della richiesta della concessione di agibilità a presentazione di una variante esecutiva".

L'importanza di questa nota trova motivo nel fatto che da una verifica della pianta piano terra del progetto, risulta diversa la disposizione interna dell'unità immobiliare. Si rileva di contro che la disposizione è rappresentata in modo esatto nella planimetria catastale depositata nell'anno 2008.

In definitiva la distribuzione interna è articolata in n. 3 ambienti destinati a ufficio, un deposito, antibagno e bagno oltre un balcone su lato opposto l'ingresso.

Infine risulta conseguito il titolo di agibilità n. 8 prot. n. 1791 del 08/04/2008.

Qualora il locatario intendesse realizzare, all'interno dell'unità immobiliare, opere edilizie eccedenti l'ordinaria manutenzione avrà l'onere di domandare preventivamente, all'Automobile Club Cagliari, apposita autorizzazione che, se concessa, conterrà le eventuali prescrizioni a cui attenersi. Se autorizzato, prima di iniziare le lavorazioni, il locatario dovrà, a propria cura e spese e nel rispetto di tutte le prescrizioni in vigore anche di tipo condominiale, presentare, presso gli uffici competenti del Comune, apposita pratica edilizia a firma di professionista abilitato. Tutte le operazioni, sia in merito alla fase progettuale che alle lavorazioni pertinenti eventualmente approvate, rimarranno a esclusivo onere e carico del locatario che dovrà, nelle forme ritenute più opportune, sostenerle totalmente e volontariamente. Il locatario assumerà, per tutti gli adempimenti del caso, il ruolo di committente (unico responsabile della correttezza dell'esecuzione dei lavori e della veridicità delle dichiarazioni rilasciate) manlevando l'Automobile Club Cagliari da ogni responsabilità al riguardo, anche relativa agli importi eventualmente finanziati e/o agevolati e all'applicazione di eventuali sanzioni.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive sia esterne che interne.

Saranno a cura e spese del locatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie durante l'intero periodo contrattuale. Il locatario dovrà in tal senso provvedere ad eseguire anche tutte le opere e gli accorgimenti necessari per mantenere in efficienza gli impianti esistenti nell'unità immobiliare.

Sarà altresì a carico del locatario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare.

IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento a split.

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 l'Automobile Club Cagliari non può al momento fornire alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone

al Disciplinare per l'assegnazione in locazione di locali ad uso ufficio siti in Villacidro (SU) via Nazionale n. 204 piano T

ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera l'Automobile Club Cagliari da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

FOTOGRAFIE STATO DI FATTO

