

**ALIENAZIONE DEGLI APPARTAMENTI, DI  
PROPRIETA' DELL'ERSU CAGLIARI,  
DENOMINATI "EX FORESTERIA VIA SASSARI N°  
77, UBICATI A CAGLIARI E DISTINTI NEL  
CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO A/18  
PARTICELLA 8703 SUB. 28, 29 E 30.**

# **RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

(Estratto da relazione redatta dall'Agenzia delle Entrate in forza dell'accordo di collaborazione del 26/04/2022 prot. 68161)

## 1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

Oggetto della relazione sono tre unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate al primo e secondo piano di un edificio a destinazione plurima, posizionato ad angolo tra vie Sassari e Mameli.

L'edificio ospitante, risalente agli anni 50, è ubicato in posizione centrale dell'abitato di Cagliari, in una zona cittadina che può senz'altro definirsi tra quelle di maggior pregio, ottimamente collegata con la viabilità cittadina e servita da numerose linee di trasporto urbano ed extraurbano, data anche la vicinanza con le due stazioni delle FF.SS. e dell'Azienda Regionale dei Trasporti (ARST).

La zona presenta una notevole quantità di attività commerciali e a poca distanza sono disponibili tutti i principali servizi tra i quali una scuola elementare, la sede centrale delle Poste e della Banca d'Italia, istituti di credito, numerose attività ricettive, sedi di uffici pubblici e di rappresentanza, tra i quali il Palazzo Civico. La dotazione di aree a parcheggio negli spazi pubblici, dove vige per lo più la sosta a pagamento, risulta insufficiente in relazione al fabbisogno. La disponibilità di parcheggi viene incrementata, con sosta a tariffazione, da aree poste all'interno della cinta portuale, da una interna al compendio di pertinenza delle Stazione delle FF.SS. e da quelle poste sotto le mura di via Cammino Nuovo.



## 1.2 Caratteristiche generali degli immobili

Ai tre appartamenti si accede attraverso il corpo scala condominiale del civico 77 di via Sassari. L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra, ed è articolato in unità a destinazione commerciale al piano terra e unità a destinazione residenziale ai piani alti (servite da ascensore). I tre appartamenti, oggetto della presente relazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari, al foglio A/18 particella 8703 subalterni 28, 29 e 30.

### Descrizione unità residenziale Sub 28

L'unità immobiliare a destinazione residenziale censita al Sub 28 si sviluppa su 2 livelli (1° e 2° piano del fabbricato), con accesso attraverso disimpegno comune con il sub 30, ubicato al 2° piano.

E' articolata in un corridoio di ingresso attraverso il quale si raggiunge il primo bagno, camera da letto doppia e cucina (entrambe con affaccio su corte interna) e dispensa. Attraverso una rampa di scale in metallo, si raggiunge il piano sottostante, articolato in un lungo corridoio, due bagni, camera singola e balcone che si affacciano su cavedio interno, due camere doppie (da una delle quali è possibile raggiungere la terrazza esclusiva) e infine ulteriori due camere doppie con affaccio su via Mameli.

La superficie catastale dell'unità, calcolata ai sensi del DPR 138/1998, ammonta a 282 m<sup>2</sup>, con una consistenza catastale di 9,5 vani.

Si evidenzia che la disposizione dei due livelli rispetto al vano scala comune non consente un'agevole suddivisione in più unità, con accesso separato dell'appartamento, al fine di ottenerne diverse con dimensioni maggiormente apprezzate dal mercato.

L'immobile presenta uno stato di manutenzione normale, con dotazione impiantistica a norma, in quanto utilizzato sino al 2020 come alloggio per studenti.

Riguardo le finiture, le pavimentazioni sono in gres, infissi esterni in PVC con vetrocamera, avvolgibili in plastica, corridoio con controsoffitto, porte interne in legno tamburato.

L'impianto di climatizzazione è costituito da una pompa di calore con fancoil distribuiti su tutti i vani, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da boiler elettrico.



### Descrizione appartamento Sub 29

L'unità immobiliare a destinazione residenziale censita al Sub 29 si sviluppa al 2° piano del fabbricato.

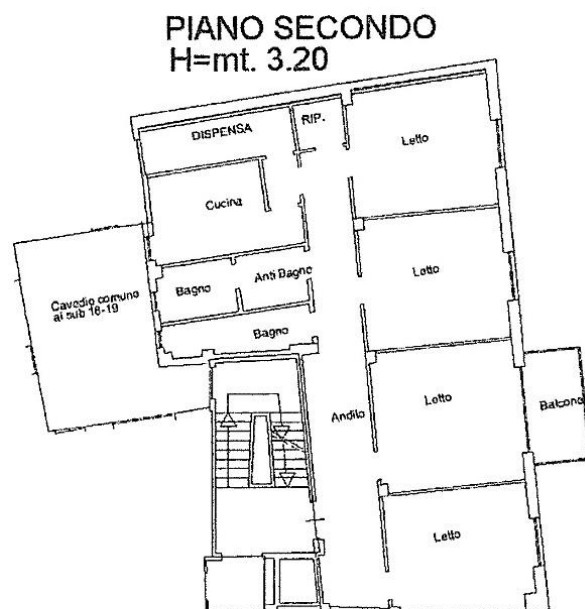
Si articola in un corridoio di ingresso, quattro camere doppie con affaccio su via Mameli (una delle quali dotata di balcone), due bagni e cucina (entrambe con affaccio su corte interna), dispensa e piccolo ripostiglio.

La superficie catastale dell'unità, calcolata ai sensi del DPR 138/1998, ammonta a 163 m<sup>2</sup>, con una consistenza catastale di 7 vani.

L'immobile presenta uno stato di manutenzione normale, con dotazione impiantistica recente, in quanto il bene è stato utilizzato sino al 2020 come alloggio per studenti. Riguardo le finiture, le pavimentazioni sono in gres, infissi esterni in PVC con vetrocamera, avvolgibili in plastica, corridoio con controsoffitto, porte interne in legno tamburato.

L'impianto di climatizzazione è costituito da una pompa di calore con fancoil distribuiti su tutti i vani,

mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da boiler elettrico.



### Descrizione appartamento Sub 30

L'unità immobiliare a destinazione residenziale censita al Sub 30 si sviluppa al 2° piano del fabbricato.

Si articola in un corridoio di ingresso, cucina, tre camere doppie e una singola (balcone con accesso da 2 camere), tutte con affaccio sulla via Sassari, due bagni con affaccio su cavedio e piccolo ripostiglio.

La superficie catastale dell'unità, calcolata ai sensi del DPR 138/1998, ammonta a 143 m<sup>2</sup>, con una consistenza catastale di 6,5 vani.

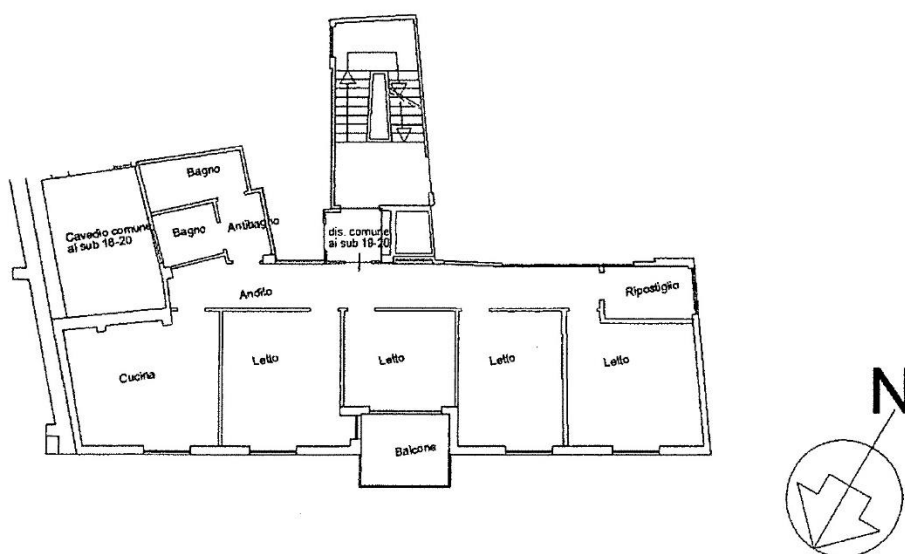
L'immobile presenta uno stato di manutenzione normale, con dotazione impiantistica recente (il bene è stato utilizzato sino al 2020 come alloggio per studenti).

Riguardo le finiture, le pavimentazioni sono in gres, infissi esterni in PVC con vetrocamera, avvolgibili in plastica, corridoio con controsoffitto, porte interne in legno tamburato.

L'impianto di climatizzazione è costituito da una pompa di calore con fancoil distribuiti su tutti i vani, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da boiler elettrico.



## PIANO SECONDO H=mt. 3.20



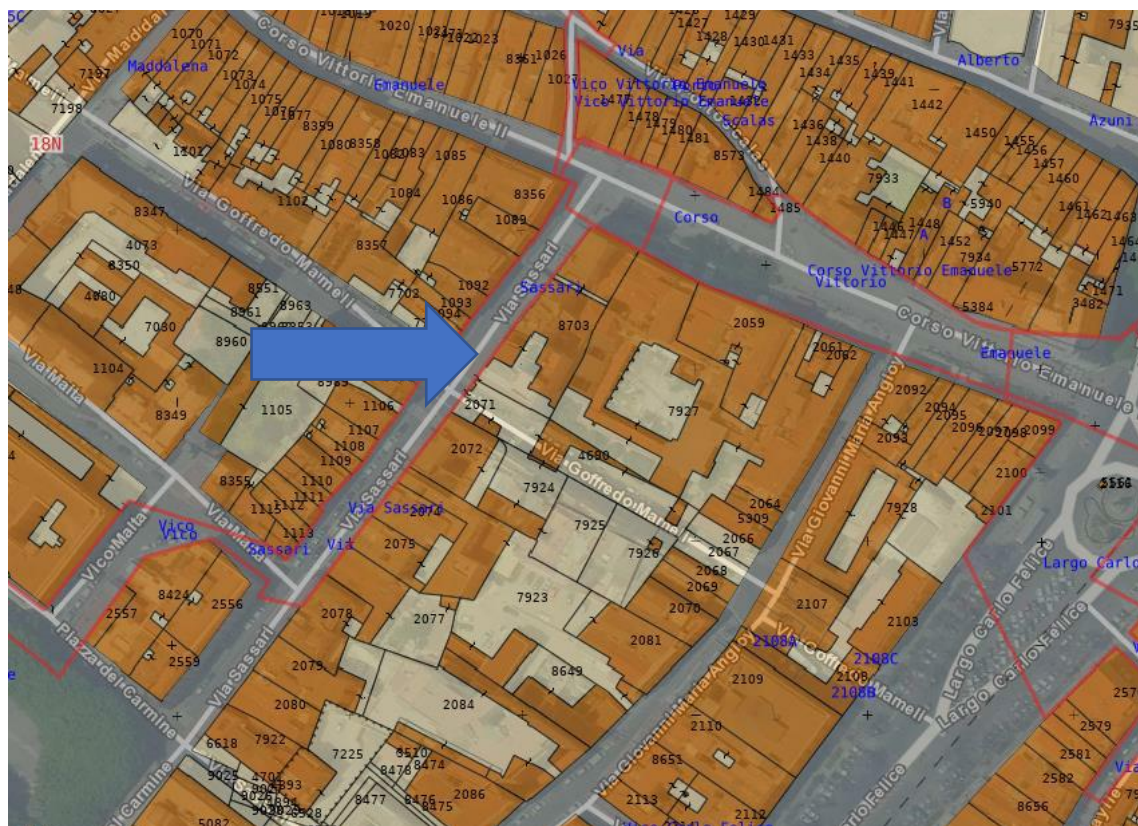
### 1.3 Utilizzo attuale

Attualmente le unità immobiliari sono disabitate ed erano utilizzate fino a marzo 2020 come foresteria e/o alloggi per studenti.

### 1.4 Identificazione catastale

Gli immobili risultano individuato catastalmente come nella tabella seguente.

Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza catastale	Intestazione catastale
				Vani	
A/18	8703	28	A/2	9,5	Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (E.R.S.U) con sede in Cagliari
		29	A/2	7	
		30	A/2	6,5	



stralcio mappa catastale foglio A/18

Gli immobili sono pervenuti all'ERSU mediante atto di compravendita notaio Gianmassimo Sechi del 21 marzo 2000, repertorio n° 51324, registrato in Cagliari il 7 aprile 2000 al n°1386 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 22 marzo 2000.

### 1.5 Consistenza

La superficie riportata su tabella è stata determinata operando tramite programma cad vettoriale, secondo quanto previsto dal M.O.S.I. (Manuale Operativo Stime Immobiliari) adottato dall'Agenzia delle Entrate e si è assunto quale parametro tecnico di misura la "superficie commerciale ragguagliata" calcolata in conformità al D.P.R. 138/98.

Unità immobiliari a destinazione residenziale	
subalterno	superficie m <sup>2</sup> (DPR 138/98)
28	282
29	163
30	143

## **Parte 2. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE**

### **2.1 Quadro normativo vigente**

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

### **2.2 Applicazione di norme cogenti**

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

### **2.3 Descrizione urbanistica**

#### **2.3.1 Generalità**

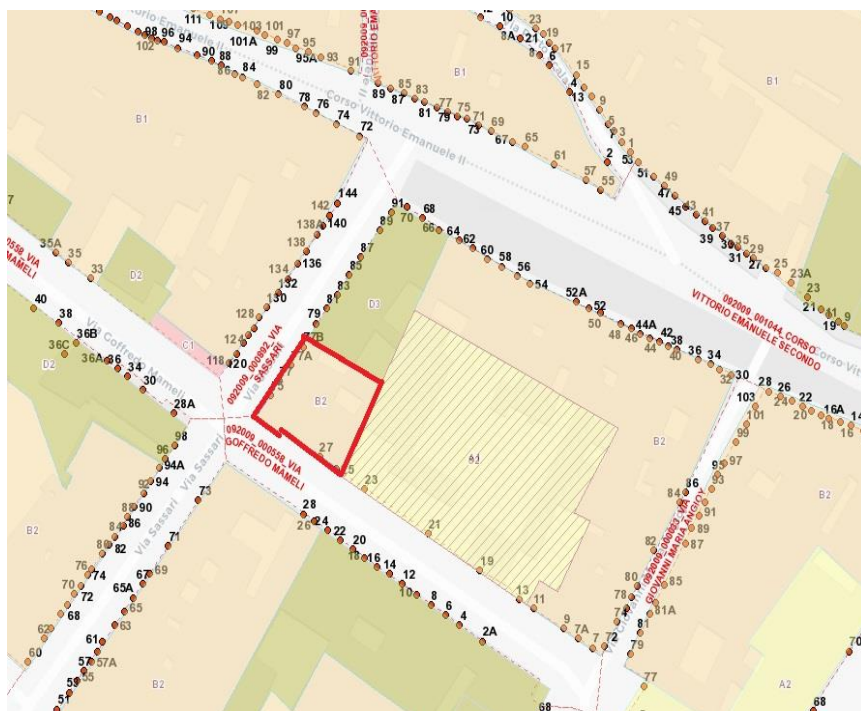
Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Cagliari è il P.U.C., la cui ultima variante è stata adottata con Deliberazione C.C. n° 6 del 21/01/2014 (approvazione definitiva con Deliberazione C.C. n° 89 del 16/12/2014, verifica di coerenza da parte della RAS, con Determina n° 277 del 09/02/2015 e pubblicazione nel BURAS n° 9 del 26/02/2015). Con Delibera del Consiglio n° 6 del 20/01/2022 è stato approvato il Piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), nella sua stesura preliminare, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 45/1989. Il territorio del comune di Cagliari ricade interamente all'interno dell'Ambito di Paesaggio n. 1 denominato "Golfo di Cagliari del PPR.

#### **2.3.2 Inquadramento Urbanistico**

L'area nella quale insiste l'edificio, del quale fanno parte gli appartamenti, ricade secondo le previsioni del PUC nel centro storico di Cagliari, regolamentato, come strumento di attuazione del PUC, dal Piano particolareggiato del Centro storico (PPCS). Nel PPCS il fabbricato è individuato nella zona B2R1 e facente parte dell'isolato n° 15.

Si riportano di seguito gli stralci cartografici di riferimento del PPCS.

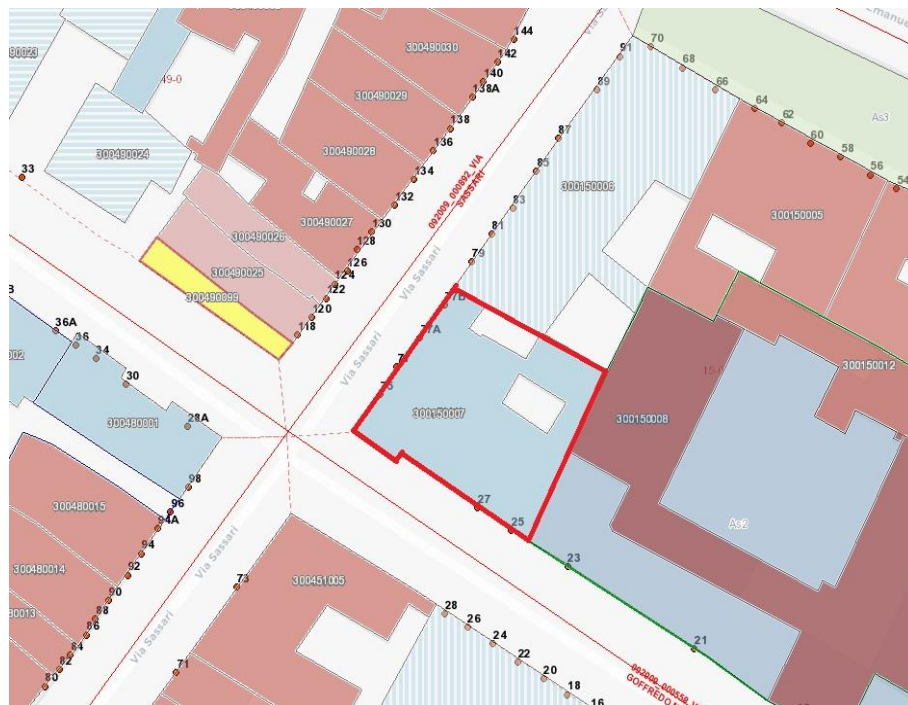




Zonizzazione

- AR
- AS
- B1
- B1\*
- B2
- B2\*
- B2R1
- B2R2
- B2R3
- B3
- B3\*
- B3R1
- B3R2
- B3R3
- B4

Figura 1 – Zonizzazione



Classi di valore

- Classe I A 1
- Classe I A 2
- Classe I B 1
- Classe I B 2
- Classe II A
- Classe II B
- Classe III A 1
- Classe III A 2
- Classe III A 3
- Classe III B 1
- Classe III B 2

Figura 2 – Classi di valore immobili

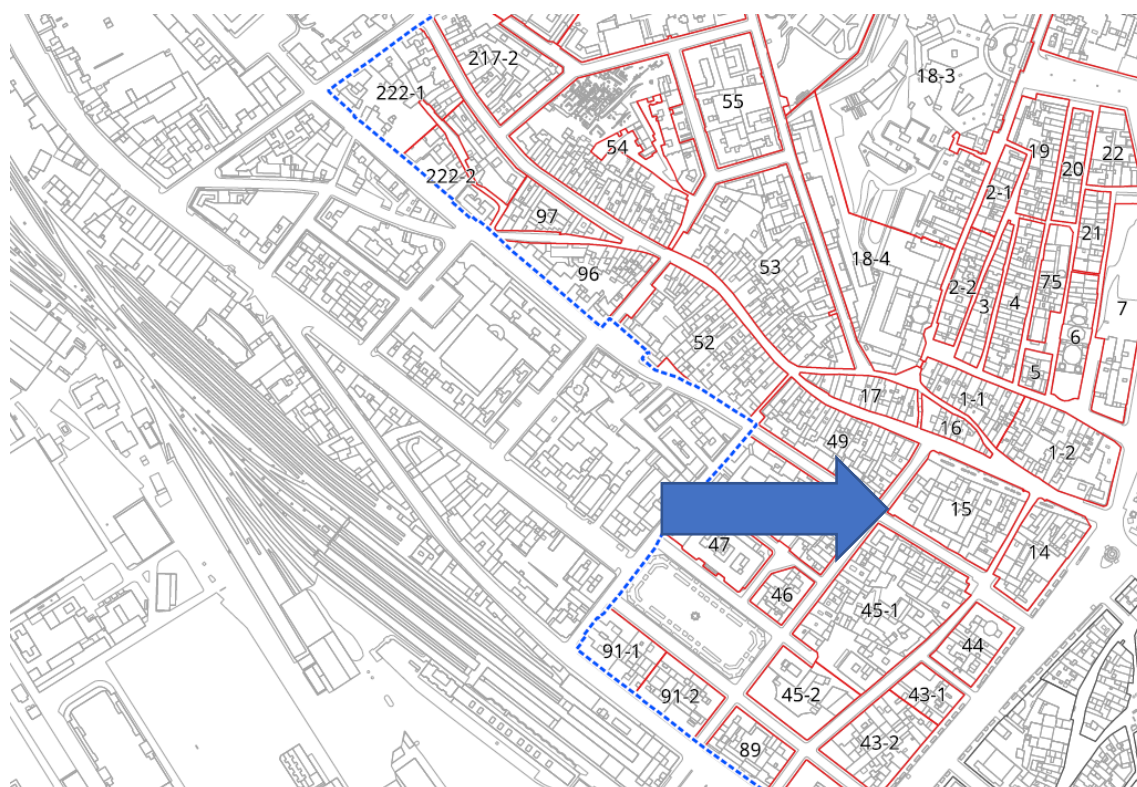


Figura 3 – Individuazione isolato

### 2.3.4 Vincoli Urbanistici

I vincoli urbanistici sono quelli dettati dalle NTA del PPCS.

### 2.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Non risultano ulteriori potenzialità edificatorie.

## 2.4 Titoli edilizi

Dall'atto notarile di acquisto si evince che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967. Tuttavia successivamente al 01.09.1967 sono intervenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Cagliari:

- Autorizzazione n.97 (V. Reg. n. 227) del 31 gennaio 1985;
- Autorizzazione n.317 (V. Reg. n. 227) del 31 gennaio 1985;
- Autorizzazione n.949 (V. Reg. n. 227) del 31 gennaio 1986;
- Autorizzazione n.582 (V. Reg. n. 227) del 31 gennaio 1986;
- Concessione in Sanatoria n.7341 Reg.2 del 2 marzo 2000 prot. n. 1187;
- Concessione in Sanatoria n.7342 Reg.2 del 2 marzo 2000 prot. n. 1188
- Concessione in Sanatoria n.7343 Reg.2 del 2 marzo 2000 prot. n. 1185
- Concessione in Sanatoria n.7344 Reg.2 del 2 marzo 2000 prot. n. 1186

I titoli edilizi sopra indicati riguardano il maggior fabbricato composto dagli appartamenti oggetto di intervento e dall'edificio ad uso uffici dell'attuale sede amministrativa dell'Ersu avente accesso dal Corso Vittorio Emanuele II, uniti prima dell'acquisto dell'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario.

Con Autorizzazione Edilizia n°1222/2000° del 20/09/2000, rilasciata dal Comune di Cagliari – Divisione Edilizia Privata, l'Ersu ha provveduto alla modifica dei locali di via Sassari, realizzando le tre unità immobiliari oggi esistenti e separate dal restante edificio ad uso uffici.

## **2.5 Contratti di locazione**

Al momento della stima gli immobili non risultano locati.

## **2.6 Servitù ed altri diritti reali**

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per gli immobili.



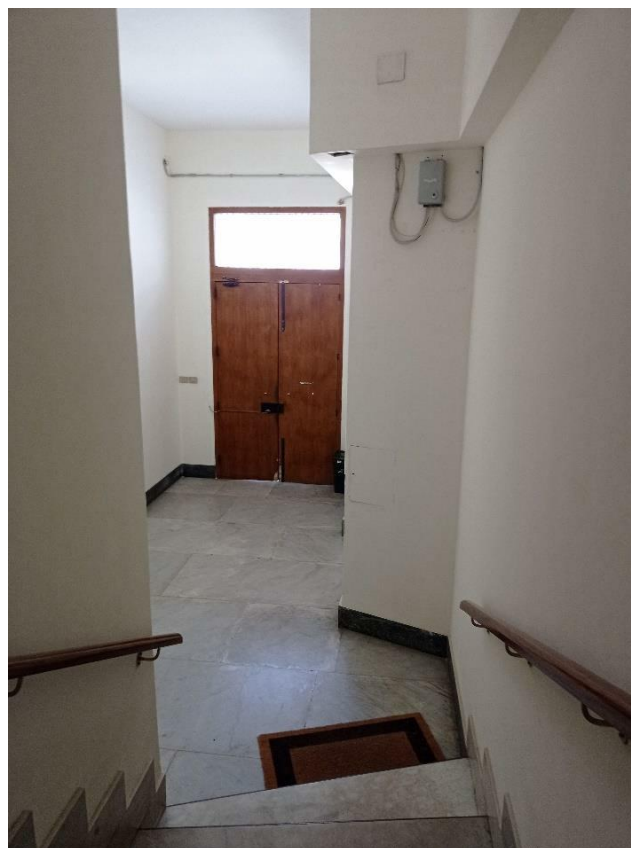
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Via Sassari angolo Via Mameli



Ingresso allo stabile di via Sassari civico 77



Atrio di ingresso al condominio



Cucina appartamento sub. 30

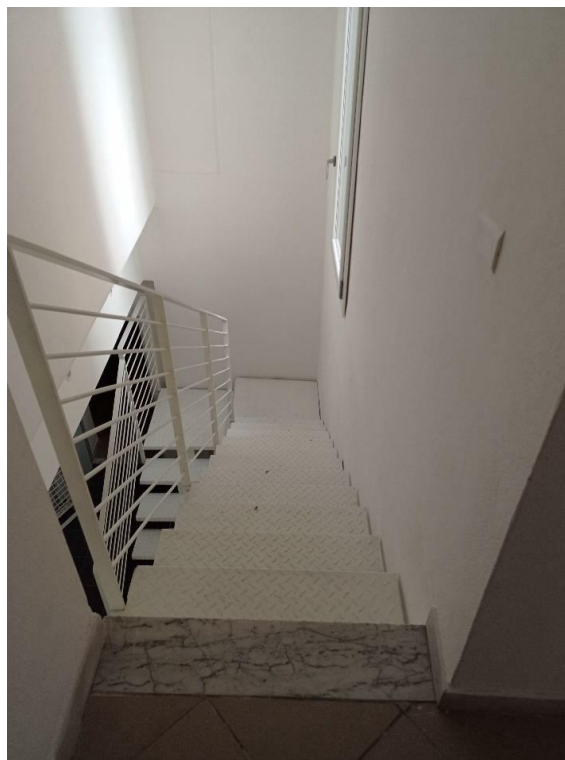




Andito appartamento sub. 28



Corridoio appartamento sub. 29



Scala collegamento tra piani appartamento sub. 28



Bagno appartamento sub. 29