



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale Enti locali e finanze
Servizio demanio, patrimonio e enti locali di Sassari e Olbia Tempio

Relazione descrittiva immobile sito in Comune di Sassari,
località Porto Ferro.



1 RIFERIMENTI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari –Territorio Servizi Catastali (proprietà per 1/1).

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 124 m²	Rendita Euro 3.619,33	
1	N	105	663		4		C/1	1	160 m²			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2017 protocollo n. SS0089242 in atti dal 19/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14436.1/2017)
Indirizzo		LOCALITA' PORTO FERRO n. SN piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

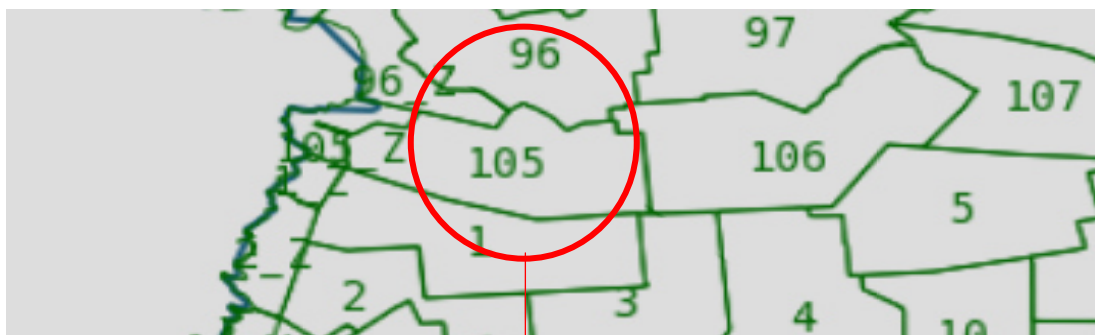


Figura 1 Individuazione Foglio 105 Mappale 663

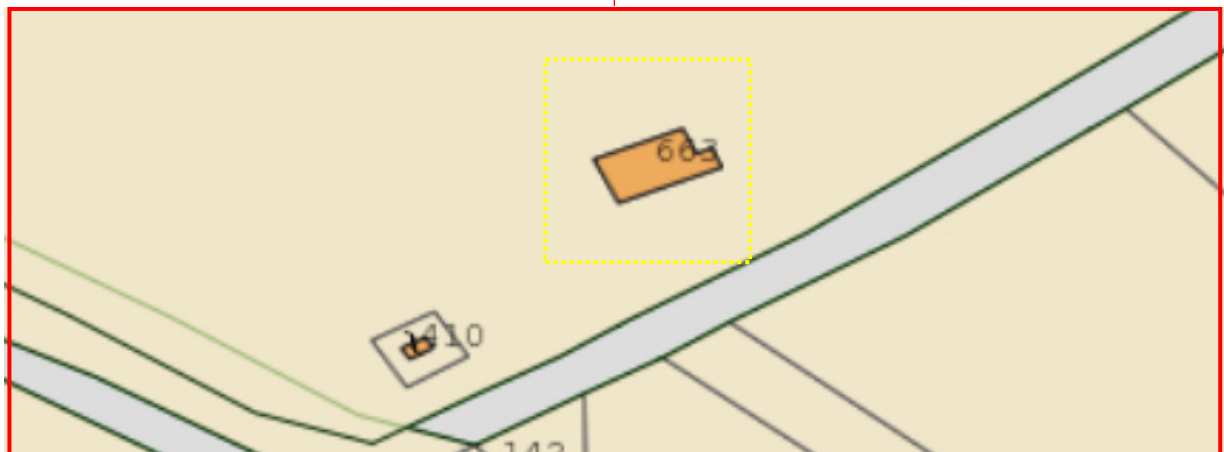


Figura 2 Individuazione Foglio 105 Mappale 663

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto è situato nella zona costiera di Porto Ferro del comune di Sassari, distinto al catasto fabbricati al foglio 105, mappale 663, è un fabbricato singolo a pianta regolare e classato ancora con la sigla catastale C1.

2.1 Stato di fatto e difformità

L'immobile non si presenta conforme allo stato autorizzato dalle competenti autorità amministrative in materia paesaggistica ed edilizia, per quanto riguarda i prospetti (finestre e aperture). La planimetria depositata in catasto rivela piccole difformità (finestre e aperture) rispetto allo stato di fatto e a quello autorizzato.

L'immobile mostra due ingressi, uno nel fronte principale ed uno nel retro. Il fabbricato è composto da una sala principale. Su questa sala insistono i servizi igienici. Dalla sala principale originariamente si



accedeva alla cucina suddivisa in due vani con servizi per il personale, oggi l'accesso è stato chiuso dal posizionamento di un pannello in legno, che dalla cucina insiste verso la vecchia apertura e verso il passavivande che collegava i due ambienti. Nei due rispettivi ingressi sono state realizzate due pensiline con struttura mista di ferro e legno entrambi in stato di degrado e deterioramento. La pavimentazione è di ceramica e di posa abbastanza recente, anche i rivestimenti di bagni e cucina sono recenti e di buona posa, complessivamente i pavimenti si presentano in buono stato e non evidenziano nessun segno di cedimento. Si evidenzia lo stato di abbandono del locale, che necessita di pulizia e manutenzione urgente in tutte le sue parti.

Le fondazioni Non siamo in grado di definire la metodologia costruttiva utilizzata, la presenza di pilastri e travi ribassate a comporre la struttura è evidente e sufficiente per avvalorare l'ipotesi che si tratti di una struttura intelaiata mista di calcestruzzo e muratura portante, pertanto le fondazioni dovrebbero essere formate da travi continue o da una platea in c.a.

La muratura portante potrebbe essere costituita da blocchi di cemento, le strutture in elevazione sembrano miste realizzate con muratura portante e pilastri. I tramezzi sono stati edificati in mattoni

forati classici con spessore di 10 cm circa. Da notare che gli intonaci, nella zona cucina e personale, presentano alcune macchie di umidità in corrispondenza con il soffitto e alcune crepe. Nella parte bassa delle murature, non si evidenziano efflorescenze particolari. In alcuni punti è evidente la presenza di umidità di risalita.

Il Tetto: Il solaio è a due falde per quanto concerne il corpo principale, mentre la porzione di fabbricato posta a nord presenta un tetto ad una falda con dislivello verso il lato nord. All'intradosso del



solaio del corpo principale, non è stato realizzato alcun controsoffitto per cui da alcuni elementi architettonici si evince che è stato realizzato in laterocemento. Sono marcate alcune lesioni orizzontali fra i due corpi principale del fabbricato. La copertura è realizzata con tegole a coppi, datate e danneggiate dal tempo e dagli agenti atmosferici. Nella parte esterna sembrano esserci problemi di impermeabilizzazione su grondaie e cornicioni che sono obsoleti e non svolgendo la loro funzione concorrono al deterioramento delle facciate esterne. Gli intonaci esterni di tipo ruvido sono evidentemente ammalorati, a causa del tempo degli agenti atmosferici e delle infiltrazioni provenienti in parte anche dalla copertura, come evidenziato in precedenza. Muri e cornicioni

sono evidentemente ammalorati con scrostamenti di materiale ed in alcuni punti i ferri strutturali sono a vista.

2.2 I serramenti

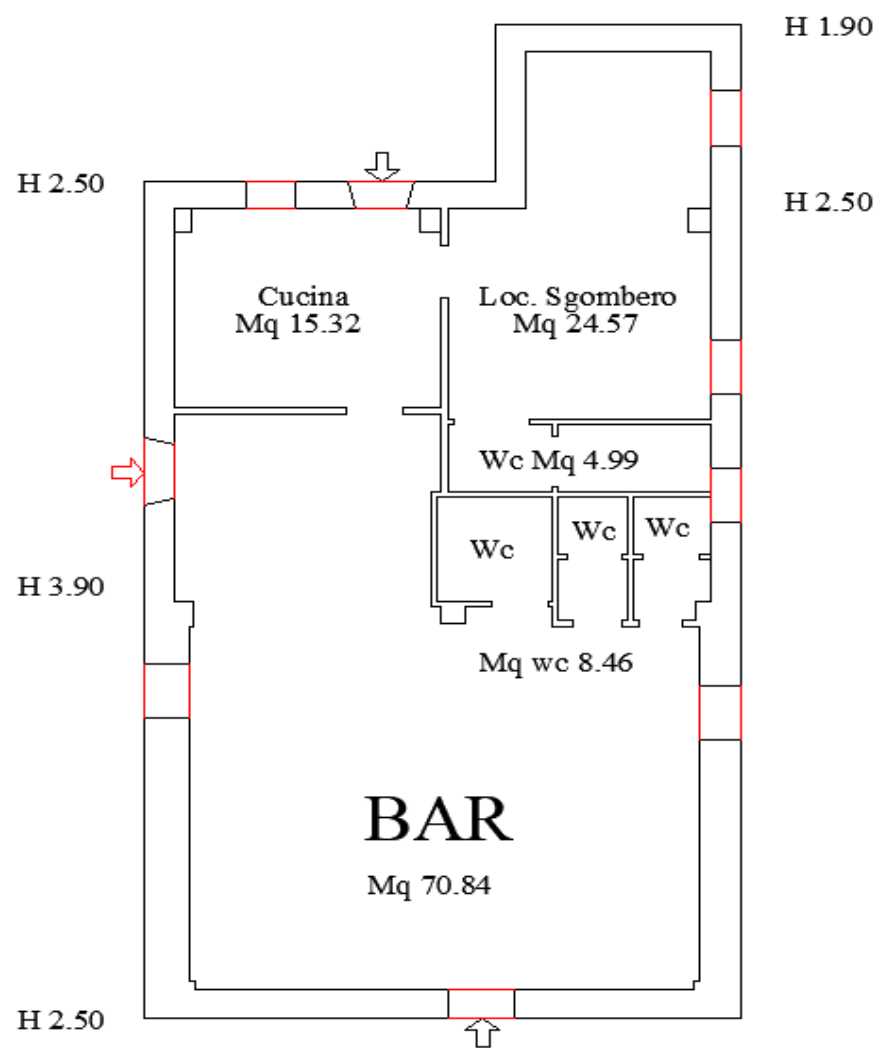
I serramenti, sia interni che esterni sono sicuramente quelli originali, realizzati in legno e con caratteristiche energetiche poco adeguate, anche il portone di ingresso principale è in legno e presenta problemi strutturali e meccanici. In alcune aperture sono presenti delle vecchie persiane sostituite con inferriate.



2.3 Gli Impianti

Tutti gli impianti tecnologici (elettrico, fognario) vanno messi a norma. I servizi igienici necessitano di ingenti interventi di manutenzione straordinaria. Non è presente impianto di riscaldamento ne una caldaia. Nel terreno circostante all'esterno dell'immobile insistono dei residuati (cisterne e casottini) di impianti che erano attribuiti a vecchie utenze dell'immobile.



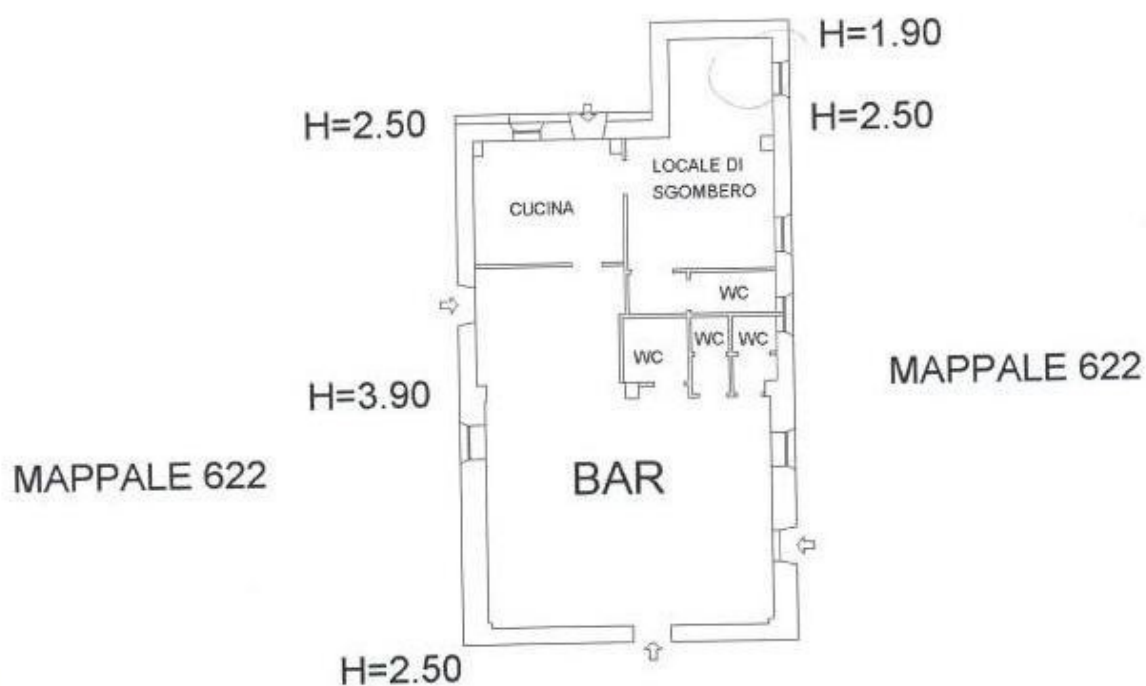


Stato di fatto

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0104583 del 19/07/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari Localita' Porto Ferro civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: N Foglio: 105 Particella: 663 Subalterno:	Compilata da:

foglio n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



MAPPAL 622
STRADA STERRATA