



COMUNE DI NUORO

Settore 1_ Gestione delle Risorse
Servizio Patrimonio

ALLEGATO D

ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N. 12 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE – LOTTO N. 3



LOTTO N. 3 – Fabbricato sito in Via Gallura n. 12	
Dati Catastali NCEU	Foglio 45
	Particella 225
	Cat. Catastale A6
Consistenza mq./mc.	mq. 63/ mc. 204
Destinazione Urbanistica	Z.T.O. A – Città Storica – sottozona A1/1 – sub zona G
Immobile sottoposto a verifica dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004	

DESCRIZIONE:

Il fabbricato di vetusta costruzione, distinto al NCEU al Foglio 45, Particella 225, risulta ubicato nel centro storico cittadino denominato “*Santu Predu*”, precisamente nella Via Gallura civico 12, risulta costituito da due corpi con accessi indipendenti dalla Via Montebello, uno articolato su un piano fuori terra e l'altro su due con una superficie lorda di mq. 68,00 ed una volumetria complessiva di mc. 204.

La costruzione, realizzata con tutta probabilità tra il 1945 e il 1960, è caratterizzata da muratura perimetrale in elevazione prevalentemente in pietrame, anche se visivamente si rinvenivano tracce dell'utilizzo di altri materiali, dovuti presumibilmente a successive ristrutturazioni. La copertura della porzione a due livelli è di tipo inclinato ad una falda, mentre il corpo con un piano fuori terra ha copertura piana.

Le strutture orizzontali intermedie in latero-cemento risultano in pessime condizioni; da rilevare il notevole degrado alle opere di rifinitura quali infissi, impianti, dovuti alla vetustà.

Dall'elaborato planimetrico catastale si evince che l'originario ingresso sulla Via Gallura è stato intercluso e realizzato sulla Via Montebello; che il corpo del fabbricato su due livelli ha subito delle modifiche, sia a livello di involucro esterno, tanto più internamente, ovvero da due stanze al piano terra con scala a vista ed una al secondo livello, si è passati attualmente a tre vani nel primo livello, compreso il vano scala, ed a due vani nel secondo, compreso il torrino della stessa scala.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura ed invariabile.

DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE: Libero

PREZZO A BASE D'ASTA A CORPO: € 53.100,00

CAUZIONE: € 2.655,00 (5% del prezzo a base d'asta)

TITOLO DI PROPRIETA': Atto di Compravendita Rep. N. 2235 del 22.05.1974, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 17.10.1974 con n. di Registro Generale 5391 e con n. di Registro Particolare 4885.

ALLEGATI: Certificato di Destinazione Urbanistica e D'Uso prot. n. 43398/SG del 07.11.2016.

- VISURA CATASTALE

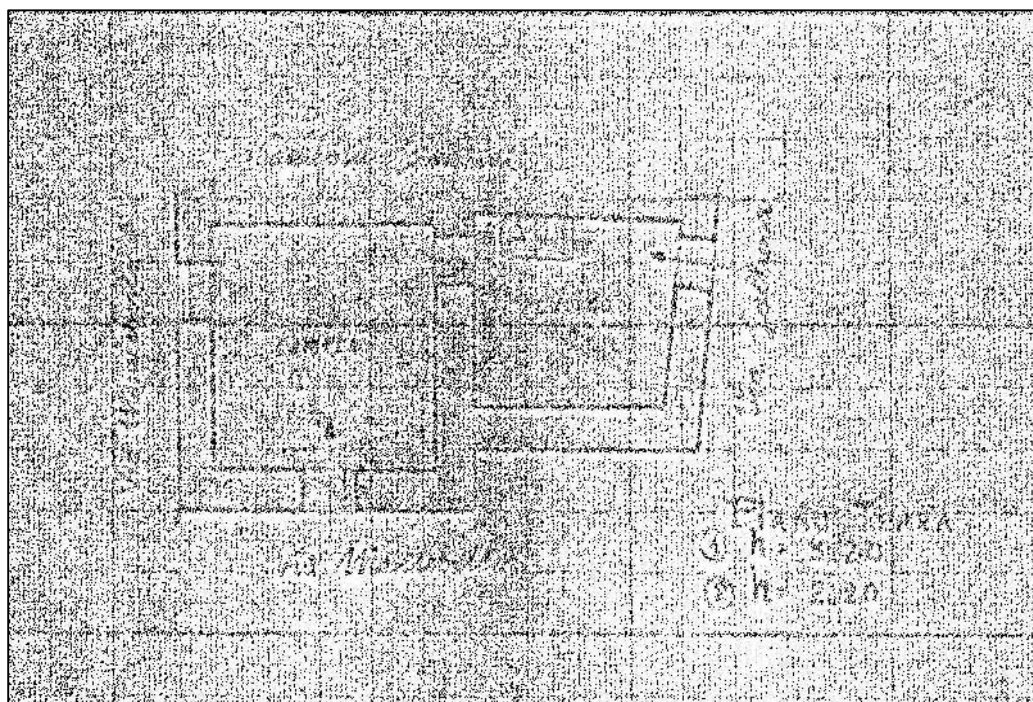
		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2016		Data: 01/03/2016 - Ora: 12.03.28 Fine Visura n.: T176446 Pag: 1								
Dati della richiesta Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio Servizi Catastali		Comune di NUORO (Codice: F979) Provincia di NUORO Foglio: 45 Particella: 225										
Catasto Fabbricati		Unità immobiliare										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	45	225		Cass. 1		A/6	1	2,5 vani	Totale 63 m ² Totale escluse aree scoperte** 63 m ²	Euro 46,48 L. 90.000	Variazione dal 09/01/2015 - Inscrimimento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GALLURA n. 12 piano: I-1; Note: - Pentte 903 Mod 56 -												
INTESTATI												
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MELE Giovanni SANTO nato a NUORO il 22/04/1909								MELENT02H229579P*		(1) Proprietà per 1/3	
2	MELE Mariambona nata a NUORO il 04/11/1911										(1) Proprietà per 1/3	
3	MELE Salvatore nato a NUORO il 08/10/1922										(1) Proprietà per 1/3	
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanico grafico dal 30/04/1987												
Unità immobiliare: 1												
Visura telematica esente per fini istituzionali												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												
*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).												

STRALCIO AEREOFOTOGRAFICO

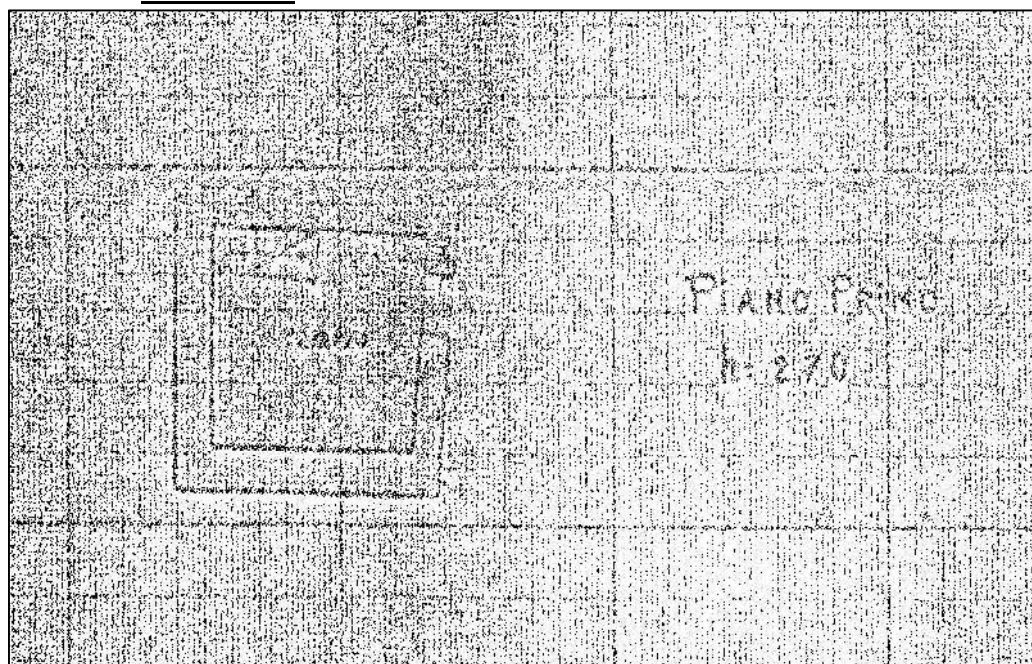


- PLANIMETRIE

Piano Terra



Piano Primo



- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria punti di scatto

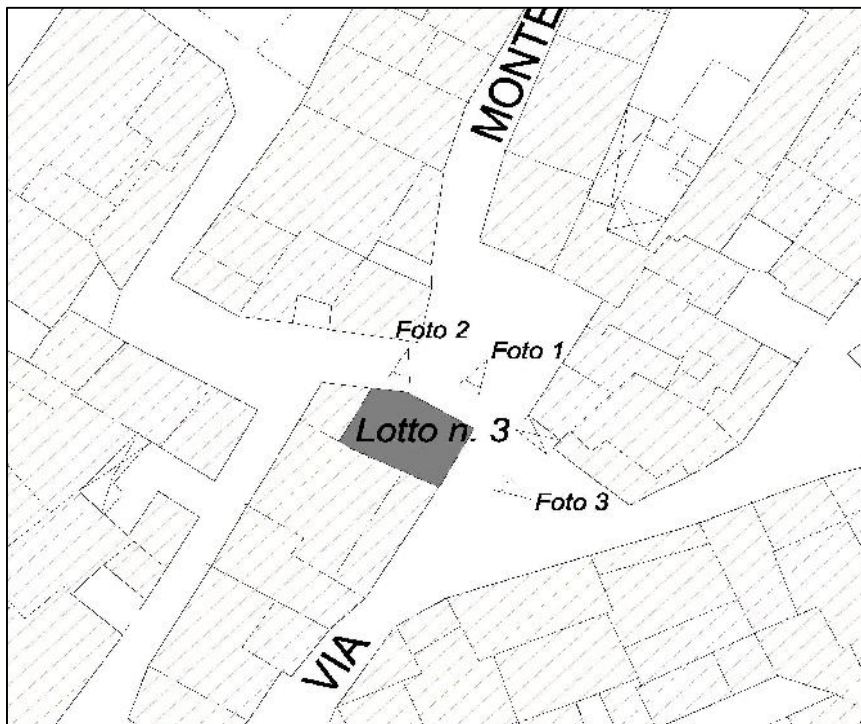


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Comune di Nuoro

Settore 4 – Urbanistica, Ambiente e Attività Produttive
- Urbanistica -

Prot. N. 43398

Data 07 NOV. 2016

Rif.to N. 42412 del 28/10/2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E D'USO

IL DIRIGENTE

A richiesta del Dirigente servizio Patrimonio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380;

Visti gli atti d'ufficio e le planimetrie allegate alla domanda:

C E R T I F I C A

Che il fabbricato posto in **Via Gallura**, distinto al catasto terreni al **foglio 45/a particella 225**

A - Strumento urbanistico in vigore:

Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Del. C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Del. del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n.7 approvata con determinazione n°478/DG, della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015

Piano Particolareggiato della Z.T.O. "A", sub zona "G", approvato con Decreto del Coordinatore del Servizio Urbanistica n°477/U del 10/03/1989 e riadottato con Delibera del C.C. N°31 del 30/07/2001. Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 – approvata con Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia.

B - Destinazione d'Uso:

Dalle verifiche d'ufficio non sono stati accertati titoli abilitativi riconducibili al fabbricato, trattandosi comunque di un edificio edificato antecedentemente all'anno **1942**, come risulta dalle schede tecniche di rilevamento delle unità edilizie del centro storico, per la cui realizzazione quindi non era necessario alcun titolo abilitativo e **pertanto non è attestabile la destinazione d'uso**. Attualmente, come anche da voi indicato, l'edificio è classificabile come **"rudere"**, visto lo stato di conservazione del bene.

Catastalmente il fabbricato censito al N.C.E.U. al fg. 45/a mappale 225, appartiene alla categoria A/6 (abitazioni di tipo rurale) classe 1, vani 2,5.

C- Destinazione urbanistica:

Il/i mappale/i n° 225 del Foglio 45/a ricade/ricadono, ricade all'interno delle Z.T.O. A - Città storica – sottozona A1/1 Piano Particolareggiato del centro storico Sub Zona G.

D - Prescrizioni ZTO A – sottozona A1

Per gli edifici individuati nelle aree A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001). Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente tutte le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico- artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

E' ammessa la costruzione in aderenza e/o a filo strada con il consenso dei terzi.

E - Prescrizioni per le intere U. E. della sub. Zona "G" (Decreto del Coordinatore Servizio Urbanistica n°478/U del 10/03/1989, Del. C.C. N°31 del 30/07/2001):

Il/i Mappale/i n° 225 del F.45/a ricade/ricadono parte all'interno delle Unità Edilizia n° 19 dell'isolato n° 1;

U.E.	STATO ATTUALE			PRESCRIZIONI PIANO			
Isol 1	S.COP.	VOLUMI	N°PIANI	MOD.INTERVENTO	S.COP.	VOLUME	N°PIANI
	mq.	mc.			mq.	mc.	Su strada
19	44.20	223.43	2	piano di recupero ¹	44.20	234.64	2.5

¹ Prescrizioni da integrare con le indicazioni contenute del Piano Paesaggistico Regionale e con gli elaborati approvati con Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia

F - Piano Paesaggistico Regionale:

Si segnala, inoltre, che da quanto si evince dalle note della Regione Autonoma della Sardegna del 7/07/2006, prot. 32641, dell'11/07/2006, prot. 33158, (protocollo RAS 10121/P del 03/07/2006 e 10224/AG del 04/07/2006), dalla circolare del 23/11/2006, prot.550/gab, dalla Deliberazione della G.R. n°11/17 del 20/03/2007, e dalla Deliberazione della G.R. n°16/3 del 24/04/2007, in base all'art.4, comma 5, del Piano Paesaggistico Regionale, il territorio del Comune di Nuoro risulta sottoposto ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale, adottato dal Presidente della Regione in data 24/05/2006, pubblicato nel BURAS n°17 del 25/05/2006, ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 5/9/2006, pubblicata nel BURAS del 08/09/2006 n°30.

In base a questo risulta quanto segue: **Il fabbricato censito al catasto terreni con il/i mappale/i n° 225 del F.45/a è inserito nella sub-zona G – isolato 1, U.E. 19 ed è classificato come edificio di valore storico tipo “Elementare”.**

Il/I mappale/i n° 225 del Foglio 45/a fa parte di quei beni sottoposti a tutela integrale con la denominazione di “**Casa via Montebello 1**” in base all'elaborato del PUC n.57 “**registro dei beni paesaggistici e identitari**”; il primo perimetro coincide con il bene ed la sua corte. Gli interventi consentiti sono quelli di tutela integrale, secondo le prescrizioni del piano particolareggiato del centro storico. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro, e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia. Immobile di valenza storico culturale individuato e tutelato ai sensi dell'art. 134 comma 1, e art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 2004.

Il/I mappali n° 225 del Foglio 45/a ricade/ricadono all'interno del **centro di antica e prima formazione** e all'interno della fascia di rispetto di 100 metri dalla Chiesa del Rosario, dalla Casa via Montebello 2 e dalla Casa ex Prevosto, riferimenti normativi artt. 8, 9, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66 del PPR).

Tale ambito risulta vincolato per effetto dell'art.47, comma 2, lettera “c” delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico regionale, pubblicato sul BURAS n°17 del 25/05/2006, ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 5/9/2006, pubblicata sul BURAS del 08/09/2006 n°30.

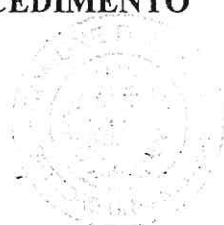
Per tutte le altre prescrizioni si rimanda al PPR ed alla Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Salvatore Daga)



IL DIRIGENTE

(Ing. Mauro Scanu)

