

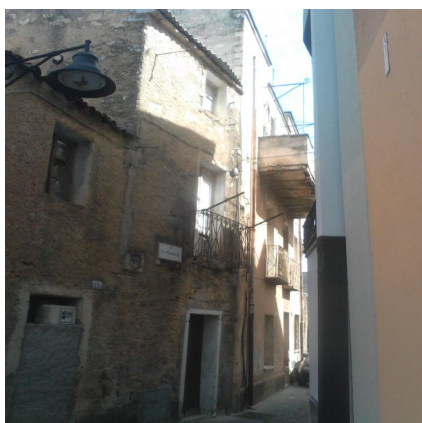


COMUNE DI NUORO

Settore 1_ Gestione delle Risorse
Servizio Patrimonio

ALLEGATO D

**ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N. 12 IMMOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE – LOTTO N. 4**



LOTTO N. 4 – Fabbricato sito in Via Montebello n. 13	
Dati Catastali NCEU	Foglio 45
	Particella 253
	Cat. Catastale A6
Consistenza – Superficie Coperta mq./mc.	mq. 32/mc. 297
Destinazione Urbanistica	Z.T.O. A – Città Storica – sottozona A1 – 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 253, risulta ubicato nel centro storico cittadino denominato “*Santu Predu*”, precisamente nella Via Montebello civico 11 e da cui si può accedere direttamente, si articola in tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna in legno, di recente fattura, per una superficie coperta di mq. 32 ed una volumetria di mc. 297.

La costruzione, con tutta probabilità realizzata prima del 1942, è caratterizzata da muratura perimetrale in elevazione in pietrame, copertura a falde inclinate del tipo a capanna e strutture orizzontali intermedie in legno in pessime condizioni; pavimentazione in graniglia al piano terreno e in legno al piano primo; infissi esterni fatiscenti in legno laccato bianco con scurini.

Il piano terra risulta composto da un'ingresso e da una stanza utilizzata come cucina, funzionante sia l'impianto elettrico, come al piano primo, e l'impianto idrico.

Il piano primo risulta della stessa metratura del livello inferiore e con la medesima distribuzione interna. Nel disimpegno vi è allocata una porta finestra che permette l'accesso ad un balcone di mezzo mq. di cui resta traccia solamente la ringhiera in ferro battuto ancorata alle mura esterne.

Il piano secondo non risulta praticabile per le pessime condizioni in cui versa la scala interna in legno. 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: € 83.700,00

CAUZIONE: € 4.185,00 (5% del prezzo a base d'asta)

TITOLO DI PROPRIETA': Atto di Compravendita Rep. N. 1124 del 29.09.1969, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 16.05.1972 con n. di Registro Generale 700 e con n. di Registro Particolare 603.

ALLEGATI: Certificato di Destinazione Urbanistica e D'Uso prot. n. 43401/SG del 07.11.2016

- **VISURA CATASTALE**

 Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio Servizi Catastali		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2016		Data: 12/02/2016 - Ora: 10.06.03 - Fine Visura n.: T54984 Pag: 1								
Dati della richiesta		Comune di NUORO (Codice: F979) Provincia di NUORO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 45 Particella: 253										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Classa	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	45	253		1		A/6	4	5,5 vani		Euro 170,43	VARIANTE del 11/08/2014 n. 108391/2014 in art. del 11/08/2014 (prov. n. NU0071174) G. A. F. C. C. C. C. A. MANOIRCORRENTE
Indirizzo: (P.T. 1-2) VIA MONTEBELLO piano: 1-1-2												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NUORO ex n. 46 del 11/08/2014				00033070918*				G. 1) Prov. n. 1000/2000			
DATI DERIVANTI DA						Impianto meccanico grafico del 13/06/1987						
Unità immobiliari: 1												
Visura telematica esente per fini istituzionali												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

- **STRALCIO AEREOFOGRAMMETRICO**



- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **Planimetria punti di scatto**

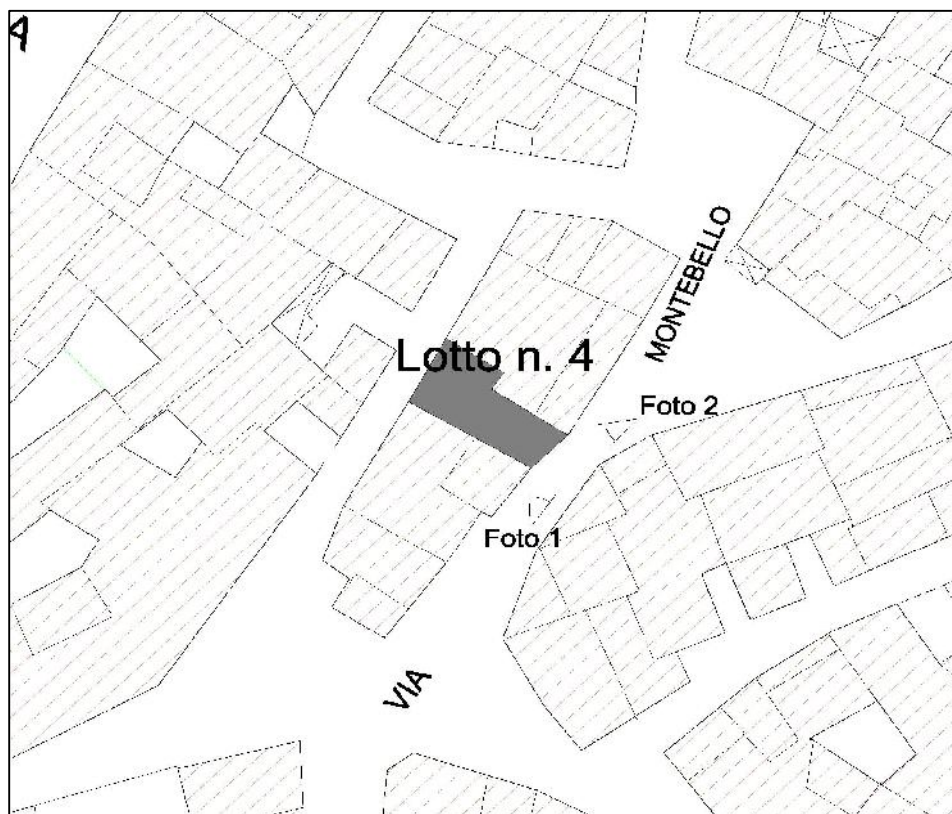


Foto n. 1



Foto n. 2





Comune di Nuoro

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

Prot. N. 43401

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 del 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 Montebello**, distinto al catasto terreni al **foglio 45/a particella 253**

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 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 mappale 253, appartiene alla categoria A/6 (abitazioni di tipo rurale) classe 4, vani 5,5.

C- Destinazione urbanistica:

Il/i mappale/i n° 253 del Foglio 45/a ricade/ricadono, ricade all'interno delle Z.T.O. A - Città storica – sottozona A1 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° 253 del F.45/a ricade/ricadono parte all'interno delle Unità Edilizia n° 17 e parte all'interno delle Unità Edilizia n° 18 dell'isolato n° 1;

U.E.	STATO ATTUALE			PRESCRIZIONI PIANO			
Isol 1	S.COP. mq.	VOLUMI mc.	N°PLANI	MOD.INTERVENTO	S.COP. mq.	VOLUME mc.	N°PLANI Su strada
17	60	558	2	ristrutturazione ¹	60	585.9	2.5
18	50.75	471.97	3	ristrutturazione ¹	50.75	495.56	3

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° 253 del F.45/a è inserito nella sub-zona G – isolato 1, U.E. 27 ed è classificato come edificio “unitario” e pertanto di valore storico.**

Il/I mappale/i n° 253 del Foglio 45/a fa parte di quei beni sottoposti a tutela integrale con la denominazione di **“Casa via Montebello 2”** 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° 253 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 1e dalla Casa ex Prevosto, riferimenti normativi artt. 8, 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)