



COMUNE DI NUORO

Settore 1_ Gestione Risorse
Servizio Patrimonio

ALLEGATO D

**ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N. 12 IMMOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE – LOTTO N. 8**



LOTTO N. 8 – Locale Commerciale sito in Via De Clopper n. 5	
Dati Catastali NCEU	Foglio 42
	Particella 407-sub 1
	Cat. Catastale C/1
Consistenza mq./mc.	mq. 105
	mc. 535,50
Destinazione Urbanistica	Z.T.O. A – Città Storica – sottozona A2/1

DESCRIZIONE:

Il locale commerciale, distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 42, particella 407, sub 1, categoria C/1, risulta situato al piano terra di un fabbricato nella Via De Clopper, catastalmente Via Ubisti civico 1, di mq. 94 e composto da tre vani, catastalmente due, versa in mediocre stato di conservazione. 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: € 128.700,00

CAUZIONE: € 6.435,00 (5% del prezzo a base d'asta)

TITOLO DI PROPRIETA': Atto di Transazione del 10.12.2013 Repertorio n. 4167, Raccolta n. 2969, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro il 03.01.2014 al n. 24 d'ordine ed al n. 23 di formalità e registrato in Nuoro il 2.01.2014 al n. 2 serie 1T.

ALLEGATI: Certificato di Destinazione Urbanistica e D'Uso prot. n. 9991/SG del 04.03.2016.

- **VISURE CATASTALI**



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2016

Data: 12/02/2016 - Ora: 17.47.38 Fine

Visura n.: T263697 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di NUORO (Codice: F979)									
		Provincia di NUORO									
Catasto Fabbricati		Foglio: 42 Particella: 407 Sub.: 1									

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Mimo	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	42	407	1	1		CL	5	94 m ²	Totale: 105 m ² Catastale	Euro 2.772,03 L. 5.367,400	Variazione dal 09/01/2013 - Inscritto in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA UBISTI n. 1 piano: I.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI NUORO cede in NUORO	00033070918*	(1) Proprietà per 1/3

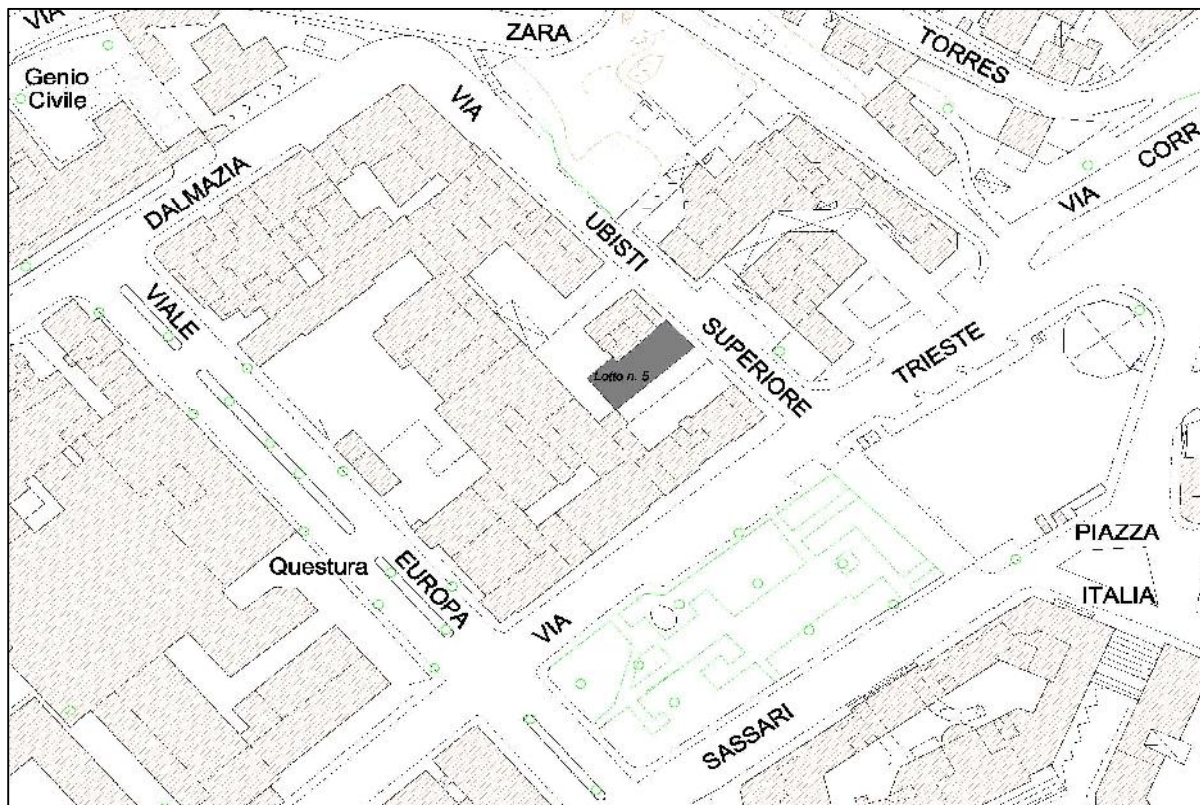
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/2013 Non presentata con Modello Unico n. 23/2/2014 in atti dal 03/01/2014 Repertorio n.: 4147 Es parte: PULIGHEIDU CRISTINA.
Sede: NUORO Registrazione: Sede: TRANSAZIONE

Unità immobiliari: 1

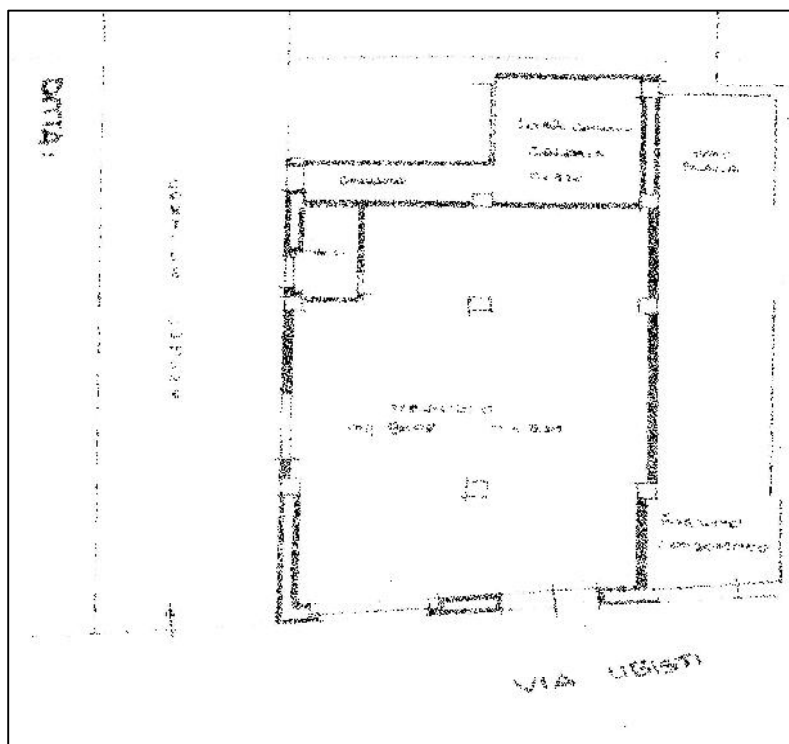
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

- **STRALCIO AEREOFOGRAMMETRICO**



- **PLANIMETRIA**



- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Planimetria punti di scatto

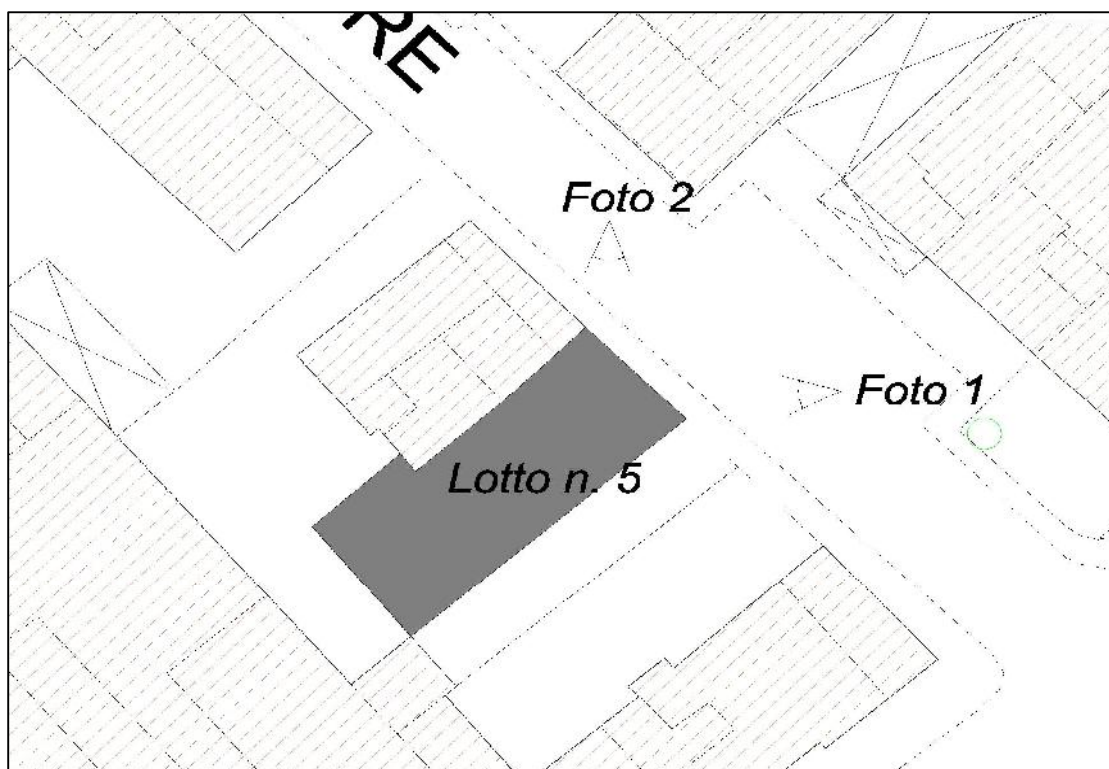


Foto n. 1



Foto n. 2





Comune di Nuoro

Settore Gestione del Territorio ed Edilizia Pubblica

- Urbanistica -

Prot. N. 9981/H

Data 04 MAR 2016

Rif.to N. 5337 e 5338 del 09/02/2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E D'USO

IL DIRIGENTE

A richiesta del Dirigente del Ambiente, Patrimonio, Politiche della casa, Servizi Cimiteriali;

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 e Clopper**, comprendente la/e particella/e distinta/e al N.C.E.U. al **foglio 42 mappale/i 407 sub 1**, e ricadente/i sull'area distinta al catasto terreni al **foglio 44 particella/e 225 e 226**, risulta/risultano avere la seguente destinazione d'uso ed urbanistica:

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

B - Destinazione d'Uso:

Il locale ubicato nel fabbricato sito in via De Clopper risulta essere destinato a **negozio** in base alla concessione edilizia n° 215 del 28/08/1964 (C.E. n° 453/13).

Catastralmente il fabbricato è censito al N.C.E.U. al fg. **42, mappale 407 sub 1, classificato come C/1 (Negozzi e botteghe) di 94 m²**.

Il settore patrimonio non ha fornito le planimetrie catastali degli immobili su descritti.

C- Destinazione urbanistica:

Il/i mappale/i n° 226 del Foglio 44 ricade/ricadono all'interno della Z.T.O. A - Città Storica – sottozona A2/1 ;

Il/i mappale/i n° 225 del Foglio 44 ricade/ricadono parte all'interno della Z.T.O. B - Completamento Residenziale – sottozona B1/1 e, in parte, all'interno della Z.T.O. A - Città Storica – sottozona A2/1;

D - Prescrizioni ZTO A – sottozona A2/1

Per gli edifici individuati all'interno della sottozona A2 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 per 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

Il Piano Particolareggiato in questo caso può essere redatto anche per porzioni. La progettazione degli spazi pubblici dovrà comunque essere messa a coerenza con gli spazi aperti della città storica compresa nel P.P. del Centro Matrice.

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:

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alle NTA del PUC e all'elaborato 57 – Registro dei beni paesaggistici ed identitari.

E - Prescrizioni sottozona Z.T.O. B1/1

Superficie coperta max: 40% della superficie totale del lotto;

Volume massimo edificabile: 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto;

Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18.

Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrate;

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000;

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Rapporto di copertura di $\frac{1}{2}$ purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983;

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti parametri:

- non superare il volume prescritto dall'indice di edificazione fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
- distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.
- distanza tra pareti finestrate metri 10,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili;
- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque di un posto auto minimo per alloggio. La concessione o altro titolo abilitativi è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie. Sono ammesse tutte le attività compatibili con la residenza che non comportino inquinamento acustico e/o ambientale ai sensi della vigente legislazione. Per le destinazioni d'uso esistenti non compatibili si dovrà favorire il loro trasferimento in zona idonea ricorrendo eventualmente anche alla possibilità dei crediti edilizi.

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alle NTA del PUC.

F - Prescrizioni per le aree destinate ad urbanizzazione primaria - viabilità:

Aree destinate esclusivamente alla realizzazione della viabilità (urbanizzazioni primarie) ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e quindi prive di volumetria, ovvero con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,00 (zero) mc/mq.

G - Vincoli:

Il/I mappale n° 225 e 227 ,del Foglio 44, ricade/ricadono all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) in base al PAI modificato con Deliberazione della Giunta Regionale n°17/14 del 26/04/2006, e con cartografia modificata con Deliberazione della Giunta Regionale n°19/47 del 15/05/2010 e con Decreto del Presidente della Regione 25/06/2010, n°1, pubblicati nel BURAS n°21 del 13/07/2010.

Il/I mappale n° 225 e 227 ,del Foglio 44, ricade/ricadono all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), in base in base allo studio del PAI adottato con Deliberazione dell'Autorità Di Bacino Regionale n. 7 del 12 dicembre 2012.

Il/I mappale n° 225 e 227 ,del Foglio 44, ricade/ricadono all'interno del perimetro di tutela condizionata del bene denominato "palazzo Devoto, sede G.I.L. ecc " in base all'elaborato del PUC n.57 "registro dei beni paesaggistici e identitari", immobili di valenza storico culturale individuati e tutelati ai sensi dell'art. 134 comma 1, dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 2004, e dell'art. 49 commi 2 e 4 delle Norme di Attuazione 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.

H - 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.

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.

I tecnici Istruttori

(Geom. Caterina Sotgiu)

(Geom. Alberto Fruttero)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Salvatore Daga)

IL DIRIGENTE

(Ing. Tiziana Mossone)