



COMUNE DI NUORO

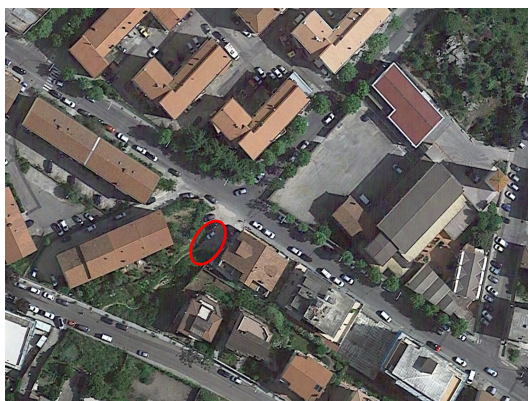
Settore 2_Gestione delle Risorse Finanziarie Umane e Patrimonio

Servizio Patrimonio

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

ALLEGATO D

LOTTO 1



Lotto n. 1: Area urbana sita in Via Martiri delle Libertà.		
Dati Catastali NCEU	Foglio:	52
	Particella:	1037
	Qualità/Cl.:	Pascolo / III
Consistenza catastale		67 mq.
Destinazione Urbanistica	Z.T.O.	B – sottozona B2

DESCRIZIONE:

L'area urbana in oggetto risulta catastalmente censita al Foglio 52, Particella 1037, ubicata all'interno del nucleo urbano in zona semi centrale, fronte Via Martiri della Libertà tra i civici 54 e 62, ha una qualità agronomica di "Pascolo III". Catastalmente di conformazione allungata si estende da Via Tridentina (monte) a Via Martiri della Libertà (valle), per una lunghezza di 53 mt. circa ed una larghezza media di mt. 8 per una superficie complessiva pari a 525 mq. Allo stato attuale, il terreno risulta in sterrato non pavimentato sulla parte a valle mentre è ricoperto da sterpaglie, rovi e diverse essenze arboree sulla restante parte.

Su tutta l'estensione della particella è visibile un tracciato pedonale (ancora utilizzato), sulla parte sinistra della stessa - a valle, è presente un accesso ad un'abitazione privata (civico 60) il che farebbe pensare ad un eventuale ed acquisito diritto e/o servitù di passaggio precostituita.

VALUTAZIONE:

Stabilito il valore complessivo, (vedi riscontro prot. 0009687 del 08/02/2023) già stimato nella sua interezza in euro 55.000,00 il valore unitario risulta pari ad euro 104,76/mq. per un importo di **euro 7.018,92** (67 mq.).

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: Libero**PREZZO A BASE D'ASTA A MISURA: € 7.018,92****CAUZIONE: € 350,95 (5% del prezzo a base d'asta)****TITOLO DI PROPRIETÀ: Atto del 03/11/1997 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Sede NUORO (NU)
Repertorio n. 5649 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2850.1/1997 - Pratica n. 87043 in atti dal 10/04/2003COMPRAVENDITA (n. 2850.1/1997)**

NOTE: L'immobile in oggetto sarà venduto a seguito delle seguenti condizioni:

all'Aggiudicatario prima della stipula del contratto di compravendita è fatto obbligo:

1. eseguire il frazionamento dell'area da alienare presso i competenti uffici del Catasto Terreni, affinché si determini la superficie esatta della nuova particella pari a mq. 67, oggetto di compravendita, nessun onere dovrà gravare a carico del Comune di Nuoro;
2. mettere in sicurezza ed effettuare la pulizia dell'intero mappale 1037 per tutta la superficie, pari a mq 525;
3. effettuare i lavori di pulizia dell'intera area, regimentazione delle acque meteoriche, pavimentazione dell'area, nonché mettere a dimora nuove essenze arboree;
4. assumere a suo totale carico gli oneri relativi alla stipula del rogito e alla registrazione presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
5. garantire il passaggio pedonale da monte a valle del fondo ovvero dalla Via Tridentina a Via Martiri della Libertà;
6. garantire il passaggio su eventuali servitù precostituite.

ALLEGATI:

- Visura storica catastale
- Stralcio C.T.R.
- Stralcio Catastale
- Documentazione fotografica
- Certificato di Destinazione Urbanistica e D'Uso prot. n. 38800/SG del 29.09.2015

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2023

Dati della richiesta	Comune di NUORO (Codice:F979)
Catasto Terreni	Provincia di NUORO Foglio: 52 Particella: 1037

INTESTATO

1 AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NUORO sede in NUORO (NU)	00053070918*	(1) Proprieta' 1000/1000
--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 10/04/2003

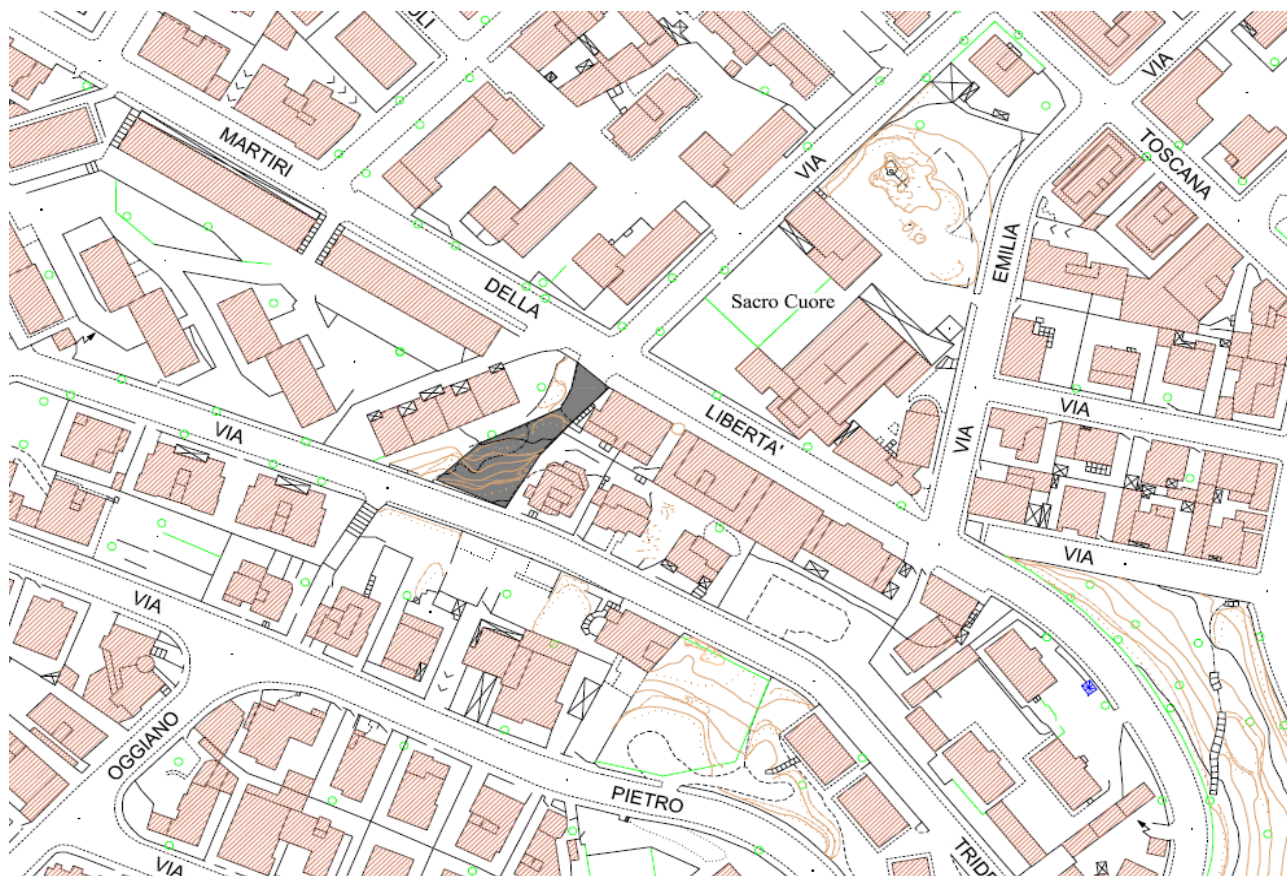
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz				Dominicale	Agrario	
1	52	1037		-	PASCOLO 3	05 25		Euro 0,68	Euro 0,54	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1997 Pratica n. 87043 in atti dal 10/04/2003 COMPRAVENDITA (n. 2850.1/1997)
Notifica Riserve										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/1991

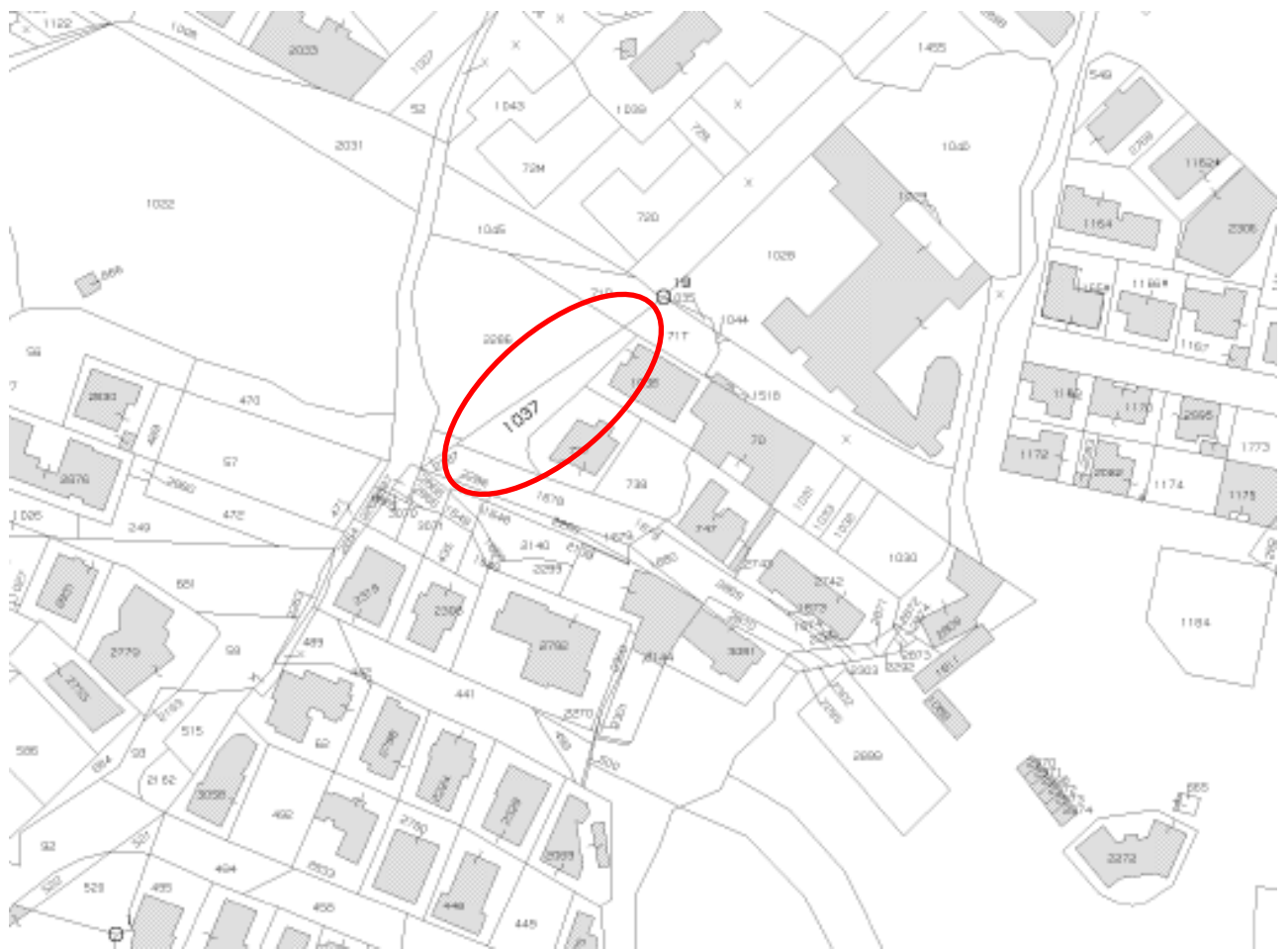
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz				Dominicale	Agrario	
1	52	1037		-	PASCOLO 3	05 25		Euro 0,68 L. 1.313	Euro 0,54 L. 1.050	FRAZIONAMENTO in atti dal 11/02/1991 (n. 2388)
Notifica Riserve										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio:52 Particella:1498 ;

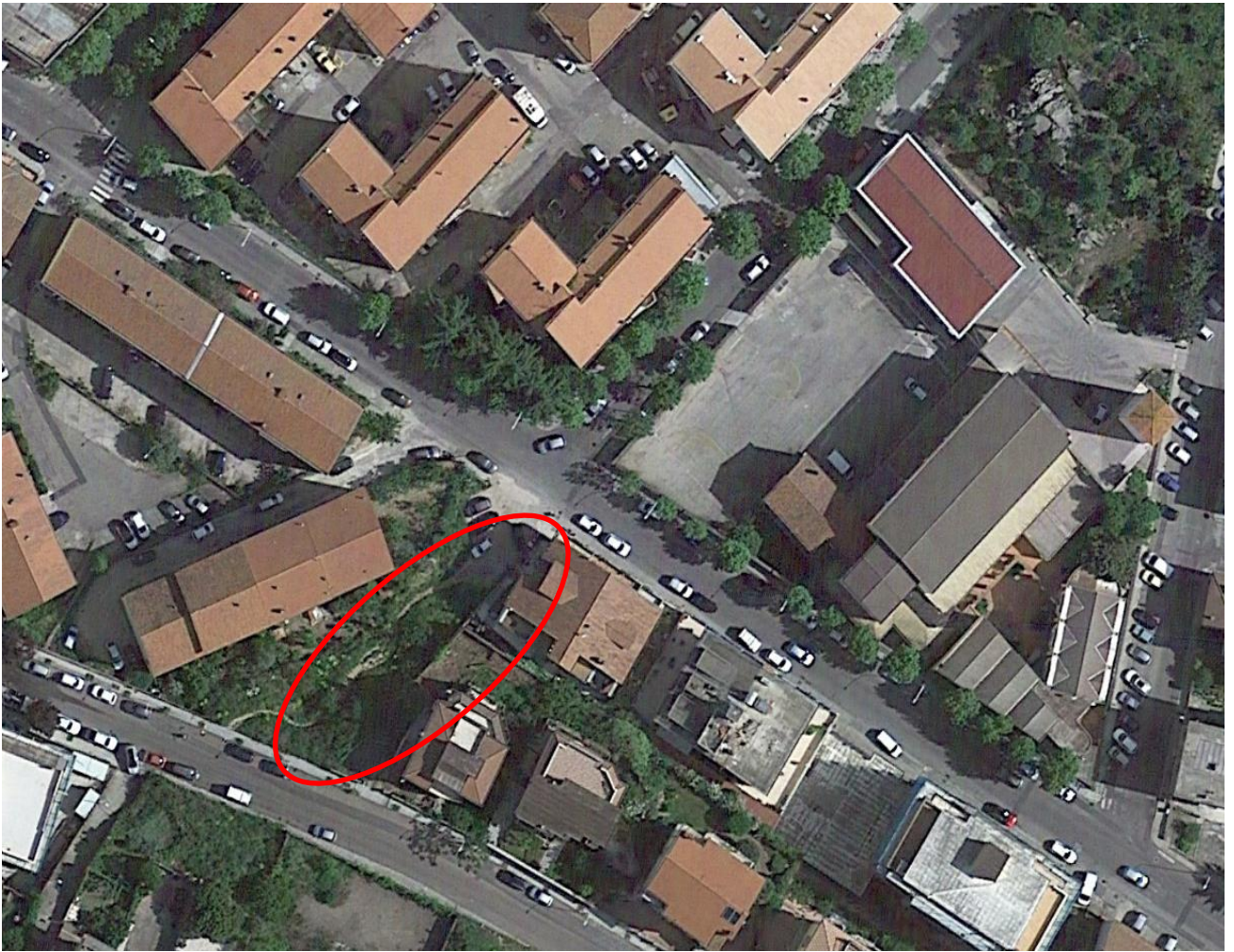
02_C.T.R.



03_Stralcio mappa catastale



04_Stralcio foto aerea



05_Panoramica 1



05_Panoramica 2



06_Panoramica 3



07_Panoramica 4





Comune di Nuoro

*Settore 5- Programmazione e Gestione del Territorio
- Servizio Urbanistica Pianificazione -*

Rif.to prot. 85514/sg del 19.12.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

A richiesta del Settore Patrimonio;

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

Visti gli atti di ufficio e le planimetrie allegate alla domanda di CDU;

CERTIFICA

Che l'area distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Nuoro al:

Foglio 52 Mappale 1037, 3141

risulta/risultano avere la seguente destinazione 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. Variante riguardante la strada pedemontana di monte Jaca approvata con deliberazione del C.C. n. 8 del 09/04/2015, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 18 del 10/09/2015 e pubblicata nel BURAS n.56 del 10/12/2015. Variante alle NTA approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 01/03/2017, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 e pubblicata nel BURAS n.50 del 26/10/2017.

B - Destinazione urbanistica:

Le aree individuate nel NCT al **Foglio 52 Mappale 1037, 3141** ricade/tricadono all'interno delle **Z.T.O. B - di completamento residenziale – sottozona B2.2;**

C - Prescrizioni sottozona Z.T.O. B2.2

- Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;
- Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 3,00 per ogni mq. della superficie del lotto;
- Distanza minima dai confini di proprietà e dal ciglio stradale: mt. 3,00;
- Altezza massima delle fronti verso strada: mt. 18,00;
- Altezze sui distacchi uguale a 4.5 volte la di stanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.
- Ammesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri comuni a condizione che siano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni.
- Lunghezza massima del corpo di fabbrica ml. 60.
- Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16,00 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a mt. 4,00 che non prospettino finestre. E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.
- 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.

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.

D - Vincoli:

Le aree distinte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Nuoro al **Foglio 52 Mappale 1037, 3141** ricade/ricadono all'interno delle **aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)** in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016 e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27/10/2016 e pubblicato sul BURAS del 23/02/2017 n.10, e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna adottato con delibera della G.R. n°54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n°3 del 21/02/2005, pubblicato sul BURAS n°8 del 11/03/2005, così come 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. NTA del PAI modificate con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016, con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 27/02/2018, pubblicata sul BURAS n°17 del 29/03/2018, e con Deliberazione di G.R. n.13/12 del 13/03/2018 pubblicata sul BURAS n°23 del 03/05/2018, così come modificato con Deliberazione n. 28 del 17.07.2019 dell'Autorità di Bacino Regionale, pubblicata sul BURAS n.39 del 05/09/2019, e come modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019 pubblicata sul BURAS n.45 del 17/10/2019.

E - 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.

Il Responsabile del Procedimento



FRUTTERO
ALBERTO
10.01.2024
12:58:28
GMT+00:00

(Geom. Alberto Fruttero)

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Il Dirigente pro tempore



ROBERTO
DEL RIO
15.01.2024
20:20:00

(Dir. Roberto Del Rio)

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)