

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE (All. B)

**PROCEDURA PER LA VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE, ADIBITO A DEPOSITO E TERMINAL PER GLI AUTOBUS, DI PROPRIETA' DELL'ARST S.p.A., IN VIA SANTA BARBARA, COMUNE DI NUORO E DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 52, MAPPALE 575, SUB 2-3.**

**Procedura n. 20/2021**

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

#### 1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Oggetto della presente procedura è un complesso immobiliare in Comune di Nuoro, capoluogo dell'omonima provincia della Sardegna, composto da distinti manufatti e destinato a deposito e terminal per gli autobus di proprietà dell'A.R.S.T. s.p.a.

Il compendio, non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Azienda proprietaria, edificato nella metà degli anni '60 e solo in piccola parte negli anni successivi oggetto di manutenzione, sorge su un terreno di quasi un ettaro, di forma regolare, pianeggiante, dotato di tutti i servizi, in buona posizione logistica rispetto alle vie urbane di comunicazione che, peraltro, lo delimitano su tre lati.

Il compendio, non distante dal "Quadrivio", nodo nevralgico di ingresso da nord alla città, risulta inserito in un quartiere semicentrale (Istiritta), posto a cavallo tra la nuova espansione e la città consolidata, caratterizzato da un alto addensamento edilizio (in particolare di edilizia economico e popolare che negli anni di ricostruzione post-bellica ha dato una forte spinta al fabbisogno abitativo cittadino) e, rispetto alle esigenze della popolazione residente, da adeguata presenza di servizi pubblici, sociali, di verde e di spazi collettivi.

Ortofoto del comparto territoriale (fonte Google Earth)



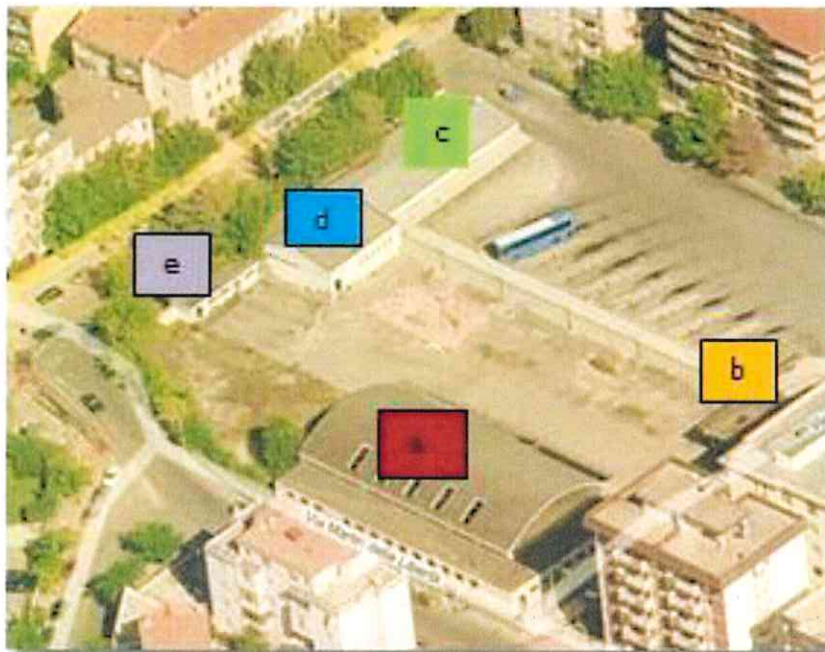
*Il complesso immobiliare oggetto di stima (fonte Google Earth)*



## 2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Il complesso immobiliare, interamente delimitato da muro in pietrame con sovrastante ringhiera in ferro, a cui si può accedere tramite due ampi cancelli in metallo, completi di automatismo, direttamente da via Sardegna e da via Santa Barbara, è costituito da cinque corpi di fabbrica, ad un solo piano fuori terra, più un vasto terreno di pertinenza, pavimentato per la quasi totalità in conglomerato bituminoso (parte pavimentato in quadrati di cemento), adibito a parcheggio e piazzale di manovra automezzi (nella parte nord-ovest si rilevano alcune formazioni arboree spontanee allo stato incolto).

*I corpi di fabbrica(a-b-c-d-e)*



*Vista accesso da viale Sardegna*



*Vista accesso da via Santa Barbara*



*Vista da via Martiri della Libertà*

**Il primo corpo di fabbrica** è un **ex capannone - officina**, costituito da elementi in cemento armato e muratura con copertura parte piana e parte ad arco, che presenta uno schema strutturale semplice, geometricamente regolare e caratteristiche costruttive che rievocano l'architettura industriale sviluppata nel nostro paese negli anni '50 e '60.

La pianta, di forma rettangolare, occupa una superficie di circa 1.000,00 m<sup>2</sup>, con lato maggiore di 42,00 ml e lato minore di circa 24,00 ml.

*vista ex capannone*

**Il secondo corpo di fabbrica** è un **ex deposito in muratura** con copertura piana, non più utilizzato da decenni. La pianta di forma rettangolare occupa una superficie di circa 214,00 m<sup>2</sup>, con lato maggiore di 24,00 ml e lato minore di circa 9,00 ml.

*vista ex deposito*



**Il terzo corpo di fabbrica**, attualmente utilizzato a **biglietteria e servizi igienici pubblici**, ristrutturato in parte intorno agli anni '2000', ha la struttura in muratura, la copertura a tetto a due falde e frontalmente una tettoia in metallo. Le rifiniture sono del tipo commerciale, impianti tecnologici sufficienti per l'uso a cui è destinato.

La struttura, delimitata da un marciapiede frontale pavimentato in quadrati di cemento, ha una pianta di forma rettangolare e occupa una superficie complessiva di circa 290,00 m2.

*vista esterna*

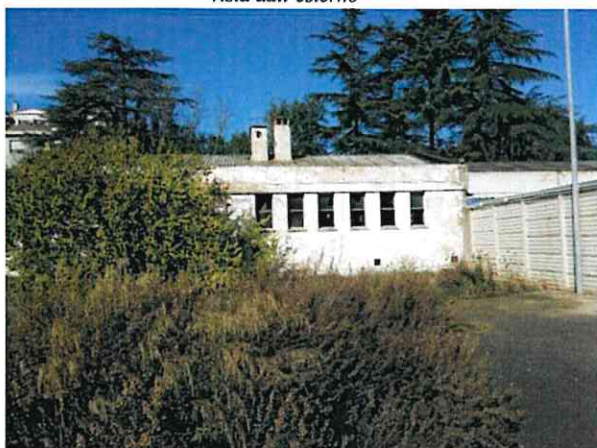


*vista parte interna e servizi igienici*



**Il quarto corpo di fabbrica**, destinato in origine a **spogliatoio e vari servizi per il personale impiegato** (adiacente al terzo corpo di fabbrica), ha struttura in muratura con copertura a tetto. Il fabbricato, non più utilizzato da decenni ha pianta di forma rettangolare e occupa una superficie di circa 220,00 m2.

*vista dall'esterno*



*vista dall'interno*



**Il quinto corpo di fabbrica**, in origine destinato a **sala riunioni sindacali**, è una piccola struttura in muratura, copertura piana, non più utilizzata da decenni, ha pianta di forma rettangolare e occupa una superficie di circa 55,00 m2.



Vista cortile di pertinenza e delle tettoie in metallo



### 3. UTILIZZO ATTUALE

Il complesso immobiliare solo in una minima parte (porzione del terzo corpo di fabbrica) è tuttora utilizzato a biglietteria per gli autobus di proprietà dell'A.R.S.T. S.p.a., mentre lo spazio antistante è utilizzato a parcheggio e piazzale di manovra.

### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel N.C.E.U. del Comune di Nuoro, il complesso urbano, intestato all'Ente Regionale committente, risulta così individuato:

Foglio	Particella	Sub.	Catg.	Classe	Piano	Consistenz a Vani/Mq	Superficie Dpr 138/98	Rendita
52	575	2	E/1	-	T	-	-	€ 12.474,00
52	575	3	C/1	3	T	107	121	€ 2.322,01

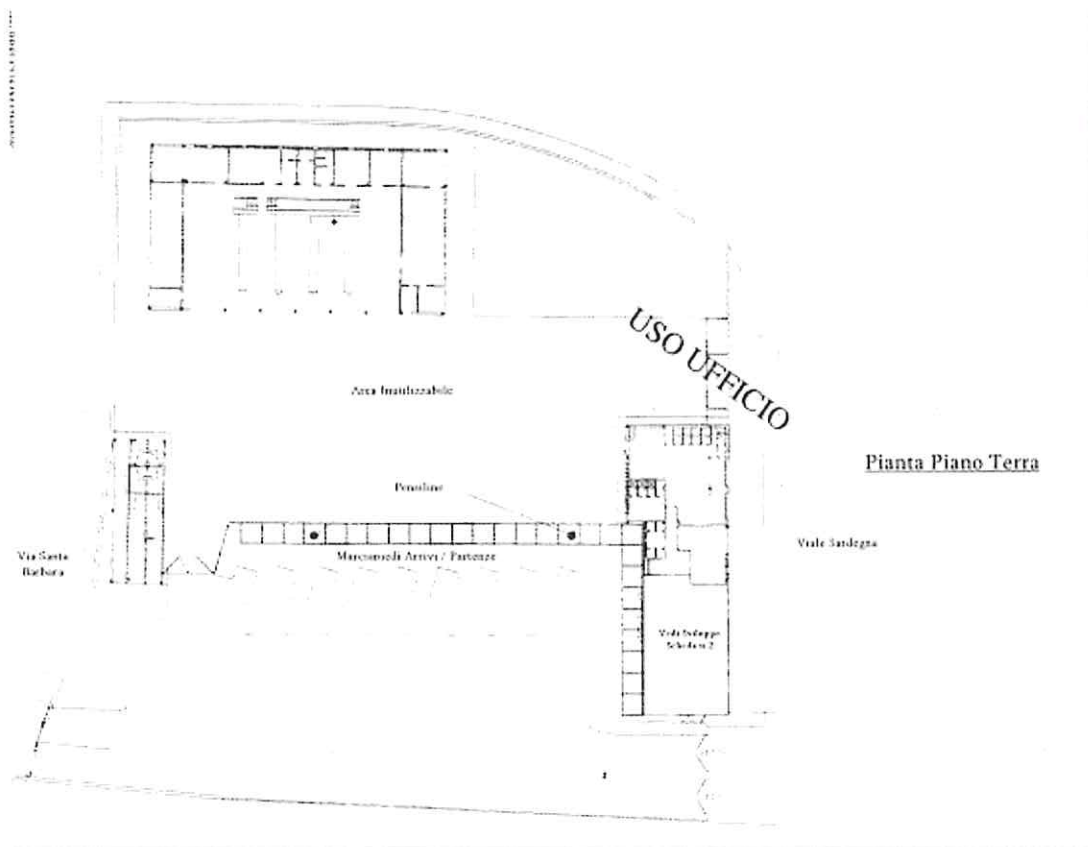
Mentre, nel N.C.T. del Comune di Nuoro:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha	Dominicale euro	Agrario euro
52	2030	Ente Urbano	-	0.95.17	-	-

Stralcio mappa catastale

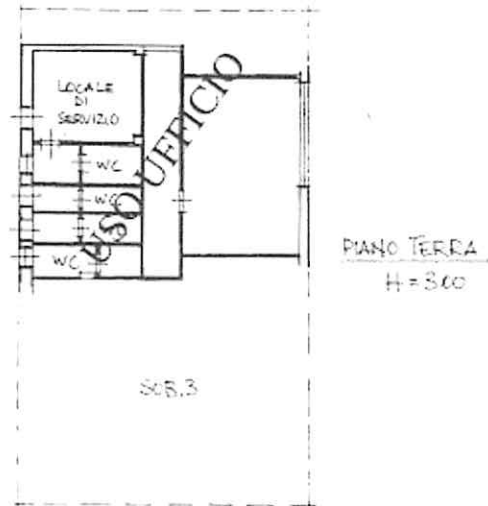


Planimetria catastale fuori scala: Sub. 2





Sviluppo parte sub. 2



Sub. 3



## 5. CONSISTENZA

### Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, le consistenze dell'edificio, misurate al lordo delle murature esterne per le diverse tipologie e destinazioni attraverso la poligonazione delle schede catastali presenti nell'archivio della scrivente Agenzia, sono riportate nella sottostante tabella, unitamente alla superficie pertinenziale effettiva:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Volume mc</b>
<i>Terra</i>	<i>Corpo a</i>	<i>998,75</i>	<i>4355,18</i>
<i>Terra</i>	<i>Corpo b</i>	<i>214,00</i>	<i>1005,80</i>
<i>Terra</i>	<i>Corpo c</i>	<i>294,00</i>	<i>882,00</i>
<i>Terra</i>	<i>Corpo d</i>	<i>218,00</i>	<i>719,40</i>
<i>Terra</i>	<i>Corpo e</i>	<i>55,00</i>	<i>137,50</i>
<b>Totale superficie Corpi a-b-c-d-e in c.t</b>		<b>1.780,00</b>	<b>7.100,00</b>
<b>Area pertinenziale effettiva</b>		<b>6.817,00</b>	–

## 6. DESCRIZIONE URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (certificato di destinazione urbanistica redatto dal Comune di Nuoro in data 22/10/2019, prot. n° 56751) le aree oggetto di valutazione risultano comprese all'interno della zona territoriale omogenea G, Sottozona G1 – attrezzature di servizio, che comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la sanità, per la cultura – contraddistinta con il n° G1- 33 –Deposito ARST.

### Prescrizioni Zona G - sottozona G1

Ai sensi dell'art. 4 D. Ass. 2266/u del 20/12/1983 e della legge regionale n. 20 del 01/07/1991, per l'edificazione nella zona omogenea "G" è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo PUA, quando l'indice è superiore a 0,01 mc/mq.

In base all'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. il PUA può essere anche di iniziativa privata. L'indice territoriale massimo, salvo ove diversamente disposto, è stabilito in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo (art.3 L.R. 01/07/1991, n.20) anche di iniziativa privata.

Negli insediamenti di carattere direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno l'80% destinata a parcheggio.

Negli insediamenti di carattere commerciale dovranno essere rispettati gli standard previsti nel Piano commerciale in adeguamento alla deliberazione della Giunta regionale n. 55/2000.

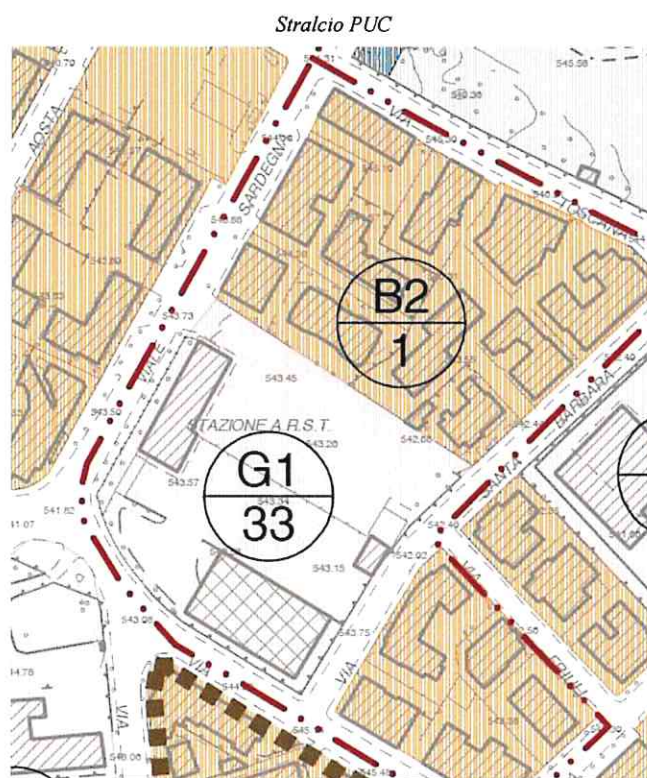
L'indice fondiario massimo viene fissato in 3,0 mc/mq con possibilità del ricorso alla deroga esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale.

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

### Prescrizioni specifiche per il compendio in stima

tipologia di area	numero di individuazione tavola zonizzazione	Superficie area (mq)	Destinazione d'uso	Grado di attuazione si=realizzato no=non realizzato	Inserimento di piano	I.f.f. consentito o mc/mq
G1	33	8.597	Deposito ARST	si	PRG approvato con D.A. 1074U/1981	3,00

*n. b. dalla consistenza volumetrica dei fabbricati presenti è chiaramente rilevabile la notevole potenzialità edificatoria dell'area residuale essendo 3,00 mc/mq l'indice di edificabilità fondiaria delle costruzioni realizzabili previsto dalle NTA. Considerata la superficie effettiva di mq 8.597,00 del terreno, la volumetria complessiva potenziale è pari ad mc. 25.791,00 contro l'attuale volumetria realizzata di soli mc. 7.100,00.*



*n. b. la pianificazione di livello sovraordinato a quello comunale non fornisce altre indicazioni utili alla stima per l'area in esame.*

## 7. VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato, ossia quello che più verosimilmente si realizzerebbe nell'ambito di una libera e attuale contrattazione nel mercato immobiliare, è stato stimato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di

Nuoro, con apposito Accordo di Collaborazione per Valutazioni immobiliari, sottoscritto in data 27 agosto 2019 e risulta essere il seguente:

**Il valore di mercato per l'intero complesso in esame è pari a euro 840.000,00 per complessivi mq effettivi circa 8.597,00.**