

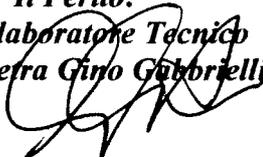
**SERVIZIO SANITARIO - REGIONE SARDEGNA  
AZIENDA U.S.L. N° 5 - ORISTANO**

**TERRENO IN ORISTANO  
NEL PROLUNGAMENTO DELLA VIA CAIROLI**

**RELAZIONE SULLO STATO DELL'IMMOBILE  
E  
STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

**Oristano, 21 Dicembre 2011**

**Il Perito:  
Collaboratore Tecnico  
Geometra Gino Gabrielli**



## **1. PREMESSA.**

*Il sottoscritto geometra Gino Gabbrielli dipendente in ruolo della Azienda U.S.L. n° 5 di Oristano, con disposizione del Direttore del Servizio Manutenzioni, logistica, servizi generali e gestione del patrimonio Aziendale, ha ricevuto l'incarico di redigere una perizia tendente a assegnare al terreno di proprietà della Azienda Sanitaria, sito nel prolungamento della Via Cairoli ad Oristano, il più probabile valore di mercato.*

*Per ottemperare a quanto richiesto mi sono recato sul luogo oggetto della perizia in data odierna, scattando alcune fotografie e rilevando la situazione dei luoghi.*

## **2. DESCRIZIONE DEL TERRENO.**

*Il terreno è situato nel prolungamento della via Cairoli ad Oristano ed è contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Oristano al Foglio 6 mappali 6319, 6320, 6321 e 241 e non è contraddistinto da un numero civico.*

*La giacitura dello stesso è in piano e non esistono costruzioni di alcun tipo (come si evince dalle fotografie allegate).*

*Il terreno risulta essere in pieno possesso della Azienda Sanitaria di Oristano in quanto al momento non risultano essere presenti affittuari.*

*I tre lati confinanti con la proprietà di altri privati risultano essere già recintati dai confinanti stessi, mentre nel lato nord confinante con la strada è presente un fitto filare di canne.*

*La superficie reale complessiva del terreno risulta essere pari a 19.472,00 m<sup>2</sup>.*

## **3. CONSIDERAZIONI GENERALI.**

*Nella stesura della perizia è stata considerata la particolare situazione creatasi con l'entrata in vigore del Piano Urbanistico del Comune di Oristano che ha previsto che i terreni oggetto della presente relazione ricadano in parte in Zona C –ed in parte in Zona S.*

## **4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO.**

*La stima del valore attuale del terreno sarà eseguita tenendo conto delle personali esperienze nel campo del mercato dei beni immobili nella città di Oristano, tenendo presente il fatto che lo stesso ricade per complessivi 18.515,00 m<sup>2</sup> in una Zona C - Sottozona C3 - Nuove espansioni del P.U.C. di Oristano e per 957,00 m<sup>2</sup> in zona S4 - Aree per parcheggi pubblici.*

*Superficie catastale del terreno :*

<i>n°</i>	<i>particella</i>	<i>Sup.cie in m2</i>	<i>Destinazione Urbanistica</i>
<i>1</i>	<i>6319</i>	<i>13.980,00</i>	<i>C3-Nuove espansioni</i>
<i>2</i>	<i>6320</i>	<i>1.730,00</i>	
<i>3</i>	<i>6321</i>	<i>2.805,00</i>	
<i>4</i>	<i>241</i>	<i>957,00</i>	<i>S4-Aree per parcheggi</i>

*Ai fini della stima si procede a valorizzare i mappali 6319-6320-6321 ricadenti in zona C3, i quali complessivamente raggiungono una superficie pari a 18.515,00 m2.*

---

***Superficie valutata ricadente in zona C3 - 18.515,00 m2.***

*Considerato che la edificazione è subordinata alla approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere cessioni gratuite al Comune di aree nella misura di 18 m2 per abitante insediabile.*

*Considerato che il numero di abitanti insediabili per le Zone C è desumibile, in mancanza di indicazioni locali, attraverso l'articolo 4 del Decreto dell' Assessore degli Enti Locali e Urbanistica della regione Sardegna n° 2266/U del 20/12/1983, che prevede tale numero pari a 1 abitanti ogni 100 m3, si deduce che dividendo la superficie complessiva di 18.515,00 m2 per 100, si ottiene il numero di abitanti insediabile nel piano attuativo.*

*Da tale numero di abitanti pari a 185 moltiplicato per 18 m2 per abitante si ottiene la superficie da cedere al Comune pari a 3.330,00 mq.*

*Detraendo dall' area complessiva di 18.515,00 m2 il dato precedentemente calcolato pari a 3.330,00 m2, si ottiene la superficie complessiva a disposizione su cui edificare pari a 15.185,00 m2.*

*A questo punto si calcola l' indice di fabbricabilità fondiario che sarà dato dalla divisione tra la volumetria massima realizzabile, che sarà pari a 18.515,00 m3 (ottenuta moltiplicando la superficie complessiva pari a 18.515,00 m2 per l'indice di fabbricabilità territoriale di 1 m3/m2) e la superficie edificatoria pari a 15.185 m2, e che risulterà essere pari a 1,22 m3/m2.*

*La stima del valore di mercato si può quindi effettuare con una semplice proporzione confrontando il prezzo medio corrente per aree edificabili con indice di fabbricabilità pari a 3 m3/m2 che sono pari a euro 500,00 al m2 e aree edificabili con indice di 1,22 m3/m2.*

*Da quanto sopra detto valore di mercato aree in Zona C3 = 1,22 m3 su m2 x 500,00 euro al m2/ 3,00 m3 su m2 = 203,33 euro al m2.*

*Tale valore di mercato è però soggetto alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria che stimabili intorno a 50,00 euro al m2, applicate alla intera superficie oggetto del piano attuativo pari a 18.515,00 m2, ammonteranno a 925.750,00 euro di spesa complessiva da detrarre dal valore di stima al m2.*

Tale valore sarà calcolato dividendo la somma necessaria per le urbanizzazioni pari a euro 925.750,00 per l'area complessiva edificabile di 15.185,00 m2 e sarà pari a 60,96 euro al m2.

Per cui il valore di mercato del terreno che costituirà i lotti edificabili sarà pari a valore di mercato di 203,33 euro al m2 dedotto del costo delle urbanizzazioni pari a 60,96 euro/m2, e sarà quindi pari 142,37 euro al m2.

A questi calcoli è prudentiale e corretto aggiungere anche il costo finanziario che l'imprenditore deve sopportare per impegnare le somme di acquisto e di urbanizzazione dell'area che potranno essere diluite in un arco di almeno 4 anni.

A tale proposito applicando un costo del denaro di circa il 6% annuo si potrebbe ottenere un costo complessivo dell'operazione pari a euro 111.000, che riportato al m2 edificabile inciderà per circa 7,30 euro al m2.

Per quanto sopra esposto si può in via definitiva ottenere il valore di mercato delle aree in Zona C3 pari alla differenza tra 142,37 euro al m2 e il costo finanziario dell'operazione pari a 7,30 euro al m2.

Da tale operazione scaturisce il valore di mercato dell'area in questione pari a euro 135,00 al m2

(Diconsi Euro centotrentacinque/00 al m2 )

che può essere considerato il valore attuale di mercato più probabile alla luce delle considerazioni di cui sopra.

---

Per completare la stima si procede a valorizzare il mappale 241 ricadente in Zona S4, il quale raggiunge la superficie di 957 m2.

#### **Superficie valutata ricadente in zona S4 - 957,00 m2.**

Per quanto attiene alla valutazione di questo terreno, bisogna considerare che lo stesso nel Piano Regolatore Generale del Comune di Oristano, in vigore sino alla adozione del PUC, rientrava in Zona B3 – completamento estensivo con vocazione edificatoria immediata in quanto il lotto si affaccia sulla via Cairoli e le sue forme e dimensioni consentivano la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, negozi o piccoli laboratori non molesti o nocivi, avente superficie massima coperta di circa 380,00 m2 e di volume non superiore a 2.871,00 m3.

A seguito di queste considerazioni, anche in base alla possibile decadenza del vincolo entro 5 anni dalla approvazione del PUC, si ritiene di poter considerare il terreno stesso avente valore leggermente inferiore a quello di mercato per aree simili presenti nella zona.

Tale valore in via cautelativa può essere assunto pari a euro 300,00 al m2.

(Diconsi euro trecento/00 al m2)

---

## **RIEPILOGO**

*Applicando le valutazioni di cui sopra alle aree interessate si otterranno i seguenti valori dei terreni, da porre a base d'asta per la eventuale alienazione :*

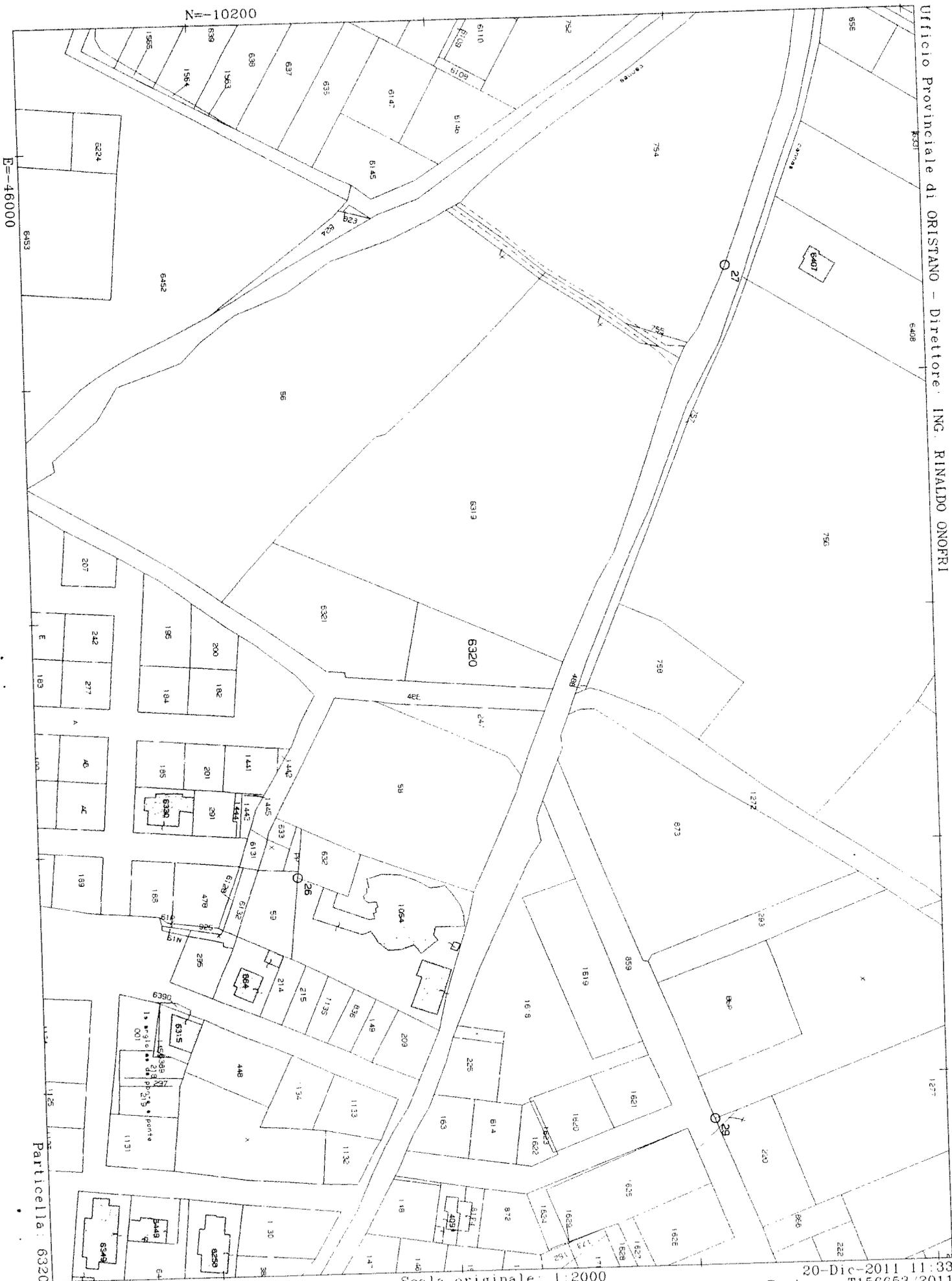
<i>n°</i>	<i>N° Mappale</i>	<i>Superficie m2</i>	<i>Valore euro al m2</i>	<i>Valore euro</i>
<i>1</i>	<i>6319</i>	<i>13.980,00</i>	<i>135,00</i>	<i>1.887.300,00</i>
<i>2</i>	<i>6320</i>	<i>1.730,00</i>	<i>135,00</i>	<i>233.550,00</i>
<i>3</i>	<i>6321</i>	<i>2.805,00</i>	<i>135,00</i>	<i>378.675,00</i>
<i>4</i>	<i>241</i>	<i>957,00</i>	<i>300,00</i>	<i>287.100,00</i>
		<i>sommano</i>		<i>2.786.625,00</i>

### *Allegati :*

- 1) N° 3 fotografie;*
- 2) Estratto di mappa catastale;*
- 3) Visura storica mappale 6319;*
- 4) Visura storica mappale 6320;*
- 5) Visura storica mappale 6321;*
- 6) Visura storica mappale 241;*
- 7) Stralcio P.U.C.;*
- 8) Certificato destinazione urbanistica mappali 6319-6320-6321-241 del 07/02/2011;*
- 9) Certificato destinazione urbanistica del 09/10/2006;*







E=46000

N 10200

Particella: 6320

Per Visura

Comune: ORISTANO/A

Foglio: 6

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

20-Dic-2011 11:33  
Prot. n T156653/2011

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2011

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ORISTANO ( Codice: G113A)</b>		
	<b>Sezione di ORISTANO (Provincia di ORISTANO)</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 6 Particella: 6319</b>		
<b>INTESTATO</b>	00681110953* (1) Proprieta' per 1/1		
I	AZIENDA U.S.L. N. 5 DI ORISTANO con sede in ORISTANO		

**Situazione dell'Immobile dal 08/02/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	6	6319		-	SEMINATIVO 2	1 39 80 ha are ca			Agrario Euro 57,76 FRAZIONAMENTO del 08/02/2007 n. 16771 .1/2007 in atti dal 08/02/2007 (protocollo n. OR0016771)

**Notifica**

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 827
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 6 particella 6320 - foglio 6 particella 6321

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 17/10/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA U.S.L. N. 5 DI ORISTANO con sede in ORISTANO DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/10/2007 Trascrizione n. 1005 .1/2010 in atti dal 04/03/2010 Repertorio n. : 41 Rogante: REGIONE AUTONOMA SARDEGNA Sede: CAGLIARI DELIBERA GIUNTA REGIONALE 41/20/2007 DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI ALLA ASL N. 5 ORISTANO	00681110953	(1) Proprieta' per 1/1

**Situazione degli intestati dal 08/02/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE CIVILE DI ORISTANO FRAZIONAMENTO del 08/02/2007 n. 16771.1/2007 in atti dal 08/02/2007 (protocollo n. OR0016771)		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 17/10/2007

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 20/12/2011

Fine

Data: 20/12/2011 - Ora: 11.19.01

Visura n.: T142608 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 15/05/1985 (antecedente all' impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	6	827		-	SEMINATIVO 2	1 85 15		Dominicale Euro 138,65 L. 268.468	Agrario Euro 76,50 L. 148.120	FRAZIONAMENTO del 15/05/1985 n. 14 .10/1985 in atti dal 27/09/1996
<b>Notifica</b>						Partita		473		
<b>Annotazioni</b>						EX MAPP.57 SUB/A				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 1562

Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	6	827		-	SEMINATIVO 2	1 85 30		Dominicale L. 268.685	Agrario L. 148.240	Impianto meceanografico del 03/10/1985
<b>Notifica</b>						Partita		473		
<b>Annotazioni</b>						EX MAPP.57 SUB/A				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	OSPEDALE CIVILE DI ORISTANO	Impianto meceanografico del 03/10/1985				(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 08/02/2007	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

**Dati della richiesta** Comune di **ORISTANO** ( Codice: G113A)  
**Catasto Terreni** Sezione di **ORISTANO** (Provincia di **ORISTANO**)  
**Foglio: 6 Particella: 6320**

**INTESTATO**

1 AZIENDA U.S.L. N. 5 DI ORISTANO con sede in ORISTANO

00681110953\*

(1) Proprieta per 1/1

**Situazione dell'Immobile dal 08/02/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	6	6320	-	SEMINATIVO 2	17 30		Dominicale Euro 12,96 Agrario Euro 7,15
Notifica Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 827 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 6319 - foglio 6 particella 6321							
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: FRAZIONAMENTO del 08/02/2007 n. 16771.1/2007 in atti dal 08/02/2007 (protocollo n. OR0016771)							

**Situazione degli intestati dal 17/10/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	AZIENDA U.S.L. N. 5 DI ORISTANO con sede in ORISTANO		
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/10/2007 Trascrizione n. 1008.1/2010 in atti dal 04/03/2010 Repertorio n. 41 Rogante: REGIONE AUTONOMA SARDEGNA Sede: CAGLIARI DELIBERA GIUNTA REGIONALE 41/20/2007 DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI ALLA ASL N. 5 ORISTANO				
Situazione degli intestati dal 08/02/2007				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE CIVILE DI ORISTANO			
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 08/02/2007 n. 16771.1/2007 in atti dal 08/02/2007 (protocollo n. OR0016771)				
(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 17/10/2007				

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2011

Data: 20/12/2011 - Ora: 11.20.17

Visura n.: T143467 Pag: 2

Fine

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 15/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	6	827			SEMINATIVO 2	1 85 15			FRAZIONAMENTO del 15/05/1985 n. 14 .10/1985 in atti dal 27/09/1996
<b>Notifica</b>									
Annotazioni									
EX MAPP.57 SUB/A									
Partita 473									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 6 particella 1562

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	6	827			SEMINATIVO 2	1 85 30			Impianto meccanografico del 03/10/1985
<b>Notifica</b>									
Annotazioni									
EX MAPP.57 SUB/A									
Partita 473									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE CIVILE DI ORISTANO				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/02/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>					
Impianto meccanografico del 03/10/1985					

Rilasciata da: Servizio Telematico



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2011

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 15/05/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	6	827			SEMINATIVO 2	1 85 15			FRAZIONAMENTO del 15/05/1985 n. 14.10/1985 in atti dal 27/09/1996
<b>Notifica</b> Annotazioni EX MAPP.57 SUB/A Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 1562									

Partita 473

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

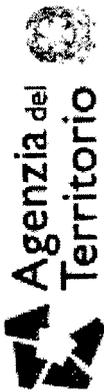
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	6	827			SEMINATIVO 2	1 85 30			Impianto meccanografico del 03/10/1985
<b>Notifica</b> Annotazioni EX MAPP.57 SUB/A									

Partita 473

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	OSPEDALE CIVILE DI ORISTANO						(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 08/02/2007
1	OSPEDALE CIVILE DI ORISTANO						
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 03/10/1985							

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2011

Data: 20/12/2011 - Ora: 11.22.45

Visura n.: T146019 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di ORISTANO ( Codice: G113A)	
Catasto Terreni		Sezione di ORISTANO (Provincia di ORISTANO)	
		Foglio: 6 Particella: 241	
INTESTATO			
1	AZIENDA U.S.L. N. 5 DI ORISTANO con sede in ORISTANO		00681110953* (1) Proprieta` per 1/1

## Situazione dell'Immobile dal 04/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	6	241			SEMINATIVO 1	ha are ca 09 57		Dominicale Euro 9,14	Agrario Euro 4,45	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/2008 n. 208 .1/2008 in atti dal 04/02/2008 (protocollo n. OR0020242) VMI

### Notifica

Annottazioni VARIATO ORIGINA IL M.LE.6371 TIPO MLE N.48280/1987.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 6371

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	6	241			SEMINATIVO 2	ha are ca 09 60		Dominicale Euro 7,19 L. 13.920	Agrario Euro 3,97 L. 7.680	Impianto meccanografico del 03/10/1985

### Notifica

Partita 473

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 17/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA U.S.L. N. 5 DI ORISTANO con sede in ORISTANO		00681110953	(1) Proprieta` per 1/1

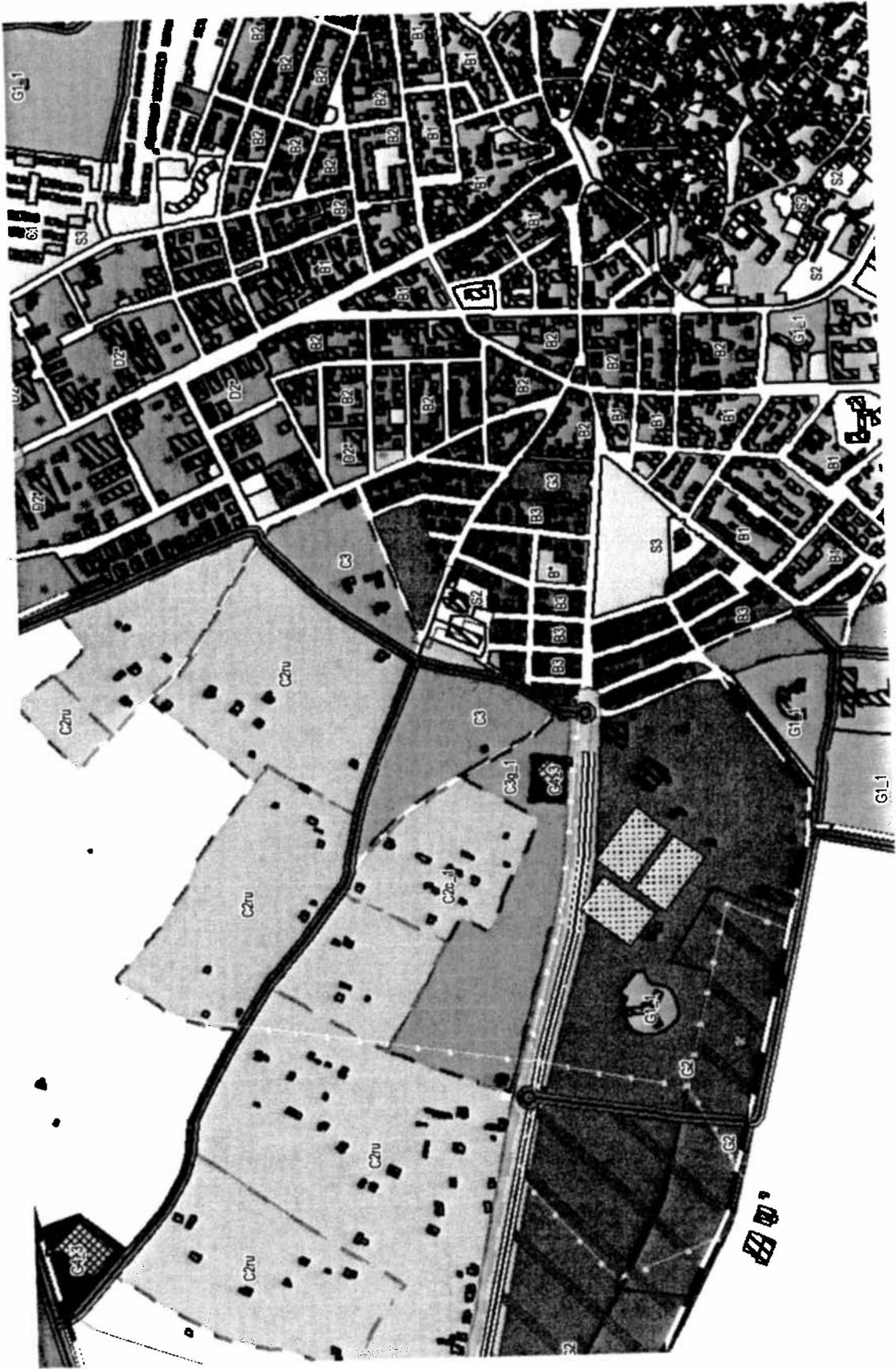
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2011

DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/10/2007 Trascrizione n. 1004 .1/2010 in atti dal 04/03/2010 Repertorio n. : 41 Rogante: REGIONE AUTONOMA SARDEGNA Sede: CAGLIARI DELIBERA GIUNTA REGIONALE 41/20/2007 DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI ALLA ASL N. 5 ORISTANO	
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
N. I OSPEDALE CIVILE DI ORISTANO		(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 17/10/2007	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/10/1985	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



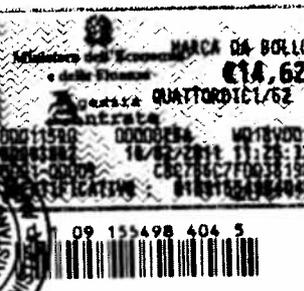
SA

C3



**COMUNE DI ORISTANO**  
**5° SETTORE URBANISTICA**

Via Ciudadella de Menorca 19 – Oristano – Tel. 0783 791-314/250/313/246



Protocollo n. 003272/3

Oristano 07/02/2011

**OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.**

A richiesta del **Sig. Ing. Tuvèrì Giorgio**, in qualità di incaricato dalla **ASL 5 di Oristano**, con sede in Oristano, Via Carducci 35;

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2007 (ex art. 18 della Legge 28/02/85 n.47),

**SI CERTIFICA**

che le aree site in Oristano, distinte in Catasto al foglio 6, particelle 6319-6320-6321-247, risultano così classificate:

- nel **Piano Urbanistico Comunale** adottato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n°45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n° 34 del 18/11/2010: **parte in zona C3 – Nuove espansioni, parte in zona S4 – Aree per Parcheggi pubblici, interessate in parte dalla Viabilità di progetto (circonvallazione).**

▪ **Stralcio Norme Tecniche di attuazione PUC - ART. 33 - SOTTOZONA "C3" – NUOVA ESPANSIONE**

Sono quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

**PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà essere superiore a 1 mc/mq. La volumetria dovrà essere così ripartita:

- 70% per residenze;
- 10% per servizi pubblici;
- 20% per servizi connessi con la residenza.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

▪ **Stralcio Norme Tecniche di attuazione PUC - ART. 89 - SOTTOZONA S4**

Individua le aree pubbliche destinate a parcheggio.

Nelle aree destinate a parcheggio possono essere realizzate strutture "autosilos" destinate alla sosta degli autoveicoli previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle modalità di intervento soprattutto in riferimento all'impianto viario al contorno.

**NON SUSSISTE ALCUN VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 21 Novembre 2000 n°353 - Legge quadro in materia di incendi boschivi.**

- Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 il presente certificato ha validità di un anno dalla data di rilascio.

Si rilascia in carta resa legale per gli usi di Legge.

Il tecnico incaricato  
Geom. Ignazia Pes



IL DIRIGENTE DEL 5° SETTORE  
Dott. Ing. Giuseppe Pirna

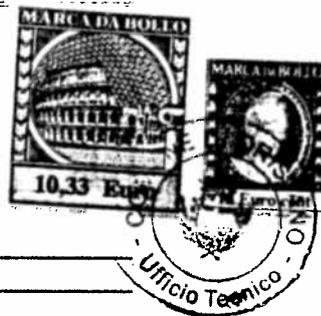


# COMUNE DI ORISTANO

AREA TECNICA-Servizio Edilizia Privata

Protocollo n°4070/UT/16238

Oristano li, 09/10/2006



**OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.**

A richiesta del Sig. Giorgio Tuberi in qualità di responsabile del settore tecnico Presidi Extra Ospedalieri e Territoriali dell'Azienda Sanitaria Locale n°5 di Oristano.

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi della Legge 28/02/85 n.47,

## SI CERTIFICA

Che l'area in Oristano, distinta in Catasto al foglio 6, mappale n°241(parte), è classificata nel vigente Piano regolatore generale parte in zona E agricola e parte in zona B3.

Che l'area in Oristano, distinta in Catasto al foglio 6, mappale n°827 ex mappale 57/a (parte) , è classificata nel vigente Piano regolatore generale parte in zona E e parte in zona B3.

### ZONA E: AGRICOLA

In questa zona è consentita l'edificazione di:

- opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e simili;
- ricovero per attrezzi agricoli;
- abitazione al servizio dell'azienda agricola o zootecnica.

Gli indici fondiari massimi, che si applicano entrambi all'intera superficie del lotto, sono i seguenti:

- per il lotto di superficie superiore ad un ettaro,
  - 0,20 mc/mq per le opere di cui al punto a) o al punto b);
  - 0,03 mc/mq per l'abitazione di cui al punto c);
- per il lotto di superficie compresa tra un ettaro e 4.000 mq,
  - 0,10 mc/mq per le opere di cui al punto a) o al punto b);
  - 0,03 mc/mq per l'abitazione di cui al punto c);
- per il lotto di superficie inferiore a 4.000 mq,
  - 0,04 mc/mq per il ricovero attrezzi agricoli con massimo di 75 mc.
  - 0,01 mc/mq per l'abitazione di cui al punto c,



### ZONA B<sub>3</sub>: COMPLETAMENTO ESTENSIVO

Questa zona comprende le parti dell'aggregato urbano di recente formazione, edificate con tipi edilizi isolati, abbinati, a schiera o in linea lungo il fronte stradale, con destinazione ad abitazione, negozi e piccoli laboratori; ad essa pertanto si conserva il carattere di zona mista, con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere, che abbiano una superficie non inferiore a mq 5.000 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. nE 2266/U del 20.12.83 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq;
- rapporto di copertura =  $\frac{2}{5}$ ;
- altezza massima = m 9,00 (non è consentito comunque superare l'altezza di m 7,00 o quella degli edifici preesistenti e circostanti più alti e comunque l'altezza media della zona, con eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate);
- distanze;

- a) m 5,00 dal confine (salva la possibilità di costruire in aderenza);
- b) m 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti; nel caso di parete cieca, la distanza deve essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- c) nel caso di lotti che si affacciano su strade nelle quali esiste un allineamento di edifici arretrati rispetto al filo stradale, la nuova costruzione dovrà rispettare l'arretramento minore degli edifici adiacenti;
- d) si applicano inoltre le norme di cui ai punti c), d), e) dell'art. 5.3. (zona B1).

SI PRECISA CHE LE SUINDICATE NORME URBANISTICHE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE ATTUALMENTE VIGENTE POSSONO ESSERE MODIFICATE DOPO CHE ENTRERA' IN VIGORE IL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE RIADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°28 DEL 17/02/2006 (APPROVAZIONE ELABORATI PROGETTUALI PER L'ADEGUAMENTO ALLA DELIBERAZIONE C.C. NR. 83 DEL 09/06/2005). DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DEL 03/03/2006, DECORRONO LE NORMALI MISURE DI SALVAGUARDIA DI CUI ALLA LEGGE N°1902/1952 PER CUI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE N°765/1967, DEVE ESSERE SOSPESA OGNI DETERMINAZIONE SULLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA QUANDO QUESTE SIANO IN CONTRASTO CON IL PIANO RIADOTTATO.

Si precisa altresì che con deliberazione della Giunta Regionale n°22/3 del 24/05/2006 è stato adottato il PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE, nel quale le aree in oggetto sono comprese nell'ambito di paesaggio costiero n°9 (Golfo di Oristano). Ai sensi dell'art 15 dello stesso Piano, da tale data di adozione e fino alla sua approvazione si applica l'art. unico della Legge 03/11/1952 n°1902 e successive modifiche e integrazioni.

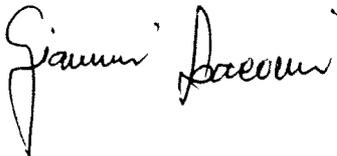
---

NON SUSSISTE ALCUN VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 21 Novembre 2000 n°353.

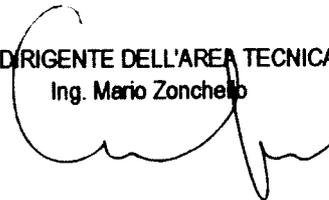
---

Si rilascia in carta resa legale per gli usi di Legge.

Il tecnico incaricato  
Geom. Gianni Laconi



IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
Ing. Mario Zonchello



9

## AZIENDA U.S.L. N° 5 - ORISTANO -

### DATI CATASTALI DEI TERRENI IN PROPRIETA'

Comune di: **Oristano**  
Zona Censuaria: **Oristano**  
Località: **Bau Caannas**

Conduttore: Misura Angelo, nato ad Oristano il 29/11/33, ivi residente nel prolungam. di Via Cairoli, s.n.c., tel. 0783/212478

Foglio: **6**  
Mappale: **57 a**  
Mappale attuale: **827**  
Partita: **473**

Superficie Ha. **1** A. **85** ca. **15**  
Reddito agrario: **148120**  
Reddito dominicale: **268467**

Qualità catastale: **Seminativo**  
Coltura praticata: **Seminativo irriguo**

Valore fondiario presunto ad ettaro: L. **50.000.000**  
Valore fondiario presunto per mappale: L. **92.575.000**  
Canone di locazione congruo: L. **949.974**

Provenienza della proprietà immobiliare: **Impianto N.C.T. (1932)**  
Precedente concessione: **Da Corona Libero, Gianfranco e Giorgio**  
Anno di entrata in possesso da parte del conduttore: 1987

Note: Sul terreno, formato dai mappali 827, 241, 1562 del F. 6 costituenti un corpo fondiario unico della superficie di Ha. 1.94.90 sono state effettuate O.M.F. consistenti in sistemazione idraulico - irrigua. Il valore fondiario ed il canone congruo sono riferiti al terreno nudo, escluse le opere di miglioramento in quanto eseguite dal conduttore. Detti valori sono da intendersi per il solo uso agricolo. L'attuale canone di locazione pagato per l'intera superficie è di L. 500.000, come da ricevuta n. 138 del 21/03/97 P.T. succursale 3 di Oristano

File mappa catastale: **OR-F-6.DWG**