

LOTTO 1 – IMMOBILE DENOMINATO “EX TELECOM”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di cessione risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 31 – Mappale 80 – Subalterno 1 – Categoria D1 – rendita € 1.990,00

Foglio 31 – Mappale 80 – subalterno 2 – Categoria D1 – rendita € 1.717,22

INDIRIZZO:

Novi Ligure – Viale Aurelio Saffi n.3 (ZONA VIALI – CENTRO).

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valutato a corpo in rapporto alla tipologia, allo stato attuale degli immobili, delle pertinenze:

Prezzo a base d'asta dell'immobile in oggetto, **€ 656.000,00** (Euro seicentocinquantaseimila/00).

Per questo lotto sono ammesse offerte al rialzo o in alternativa anche offerte al ribasso nel limite massimo del – 25% (meno venticinque per cento) rispetto alla base d'asta.

SUPERFICI LORDE:

Piano seminterrato:

- area ad uso accessorio / deposito: mq 205 circa

Piano terra:

- Area ad uso terziario: mq 205 circa

Piano primo:

- area ad uso terziario: mq 205 circa

Totale superfici lorde: mq 615 circa

PROVENIENZA DEI BENI

I beni risultano essere pervenuti al Comune di Novi Ligure in virtù dei seguenti titoli:

- immobile realizzato su sedime comunale da STIPEL (ora Telecom Italia S.p.A.) con atto n.1255 – Vol.164 Atti Pubblici in data 26/04/1929;
- immobile ricostruito ed ampliato (a seguito della distruzione del 8/7/1944 dovuta a bombardamenti della II Guerra Mondiale) da STIPEL (ora Telecom Italia S.p.A.) con convenzione con il Comune di Novi Ligure registrata con atto n.9.958 – Vol.252 Atti Pubblici in data 20/05/1947;
- l'immobile, eccettuate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ha mantenuto sino ad oggi la consistenza della ricostruzione del 1947.

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare, di proprietà dell'Ente, è ubicato in viale Aurelio Saffi n.3, frontistante l'accesso pedonale alla piazza Falcone e Borsellino (Stazione Ferroviaria e Movicentro). Il fabbricato, oggi sede della “Banca Carige S.p.A.” (*contratto di locazione in corso di validità stipulato con il Comune di Novi Ligure in data 15/07/1998 n.898 – repertorio 109 – e successivi rinnovi*) si compone di due piani fuori terra (sub.1-2) utilizzate dall'istituto bancario – il piano terra con accesso da Viale Saffi ad uso sportello bancario ed il piano primo ad uso esclusivo degli uffici connessi all'attività – e un piano seminterrato ad uso accessorio.

Il piano seminterrato, con accesso diretto e esclusivo dal piano terra e destinato a centrale termica, locale casseforti, locali tecnici e accessori.

Il piano terra, aperto al pubblico, si caratterizza con un unico vano “open space” sede dello sportello bancario e annessi uffici.

Il piano primo, anch'esso ad uso esclusivo della banca, è suddiviso in più ambienti (uffici amministrativi, sala riunione, spogliatoi, servizi igienici)

La struttura è realizzata in muratura portante con setti interni.

Nel complesso l'immobile, libero su quattro lati presenta uno stile ad imitazione degli altri immobili pubblici esistenti su Viale Saffi, ricalcando un vago neoclassico ottocentesco.

Le finiture esterne sono in intonaco tinteggiato con lesene bugnate e archi sugli sfondati delle finestre a piano terra; al piano primo l'impianto decorativo è maggiormente semplificato con semplici lesene a sostegno di un marcapiano in corrispondenza dell'ultimo solaio.

La copertura, a quattro falde, è realizzata in coppi su struttura lignea. A causa dello stato di degrado che ha provocato infiltrazioni di acqua piovana, la copertura è stata oggetto di intervento di manutenzione straordinaria in anni recenti (2019-2020).

Dotazioni impiantistiche:

- impianto di climatizzazione: è di tipo misto con caldaia a metano (posta nel locale dedicato al piano seminterrato) con corpi scaldanti di tipo tradizionale - termosifoni - in ghisa; la climatizzazione estiva è garantita da impianto di condizionamento distribuito sui due piani ad uso terziario;
- impianto elettrico e idrico-sanitario: di tipo tradizionale con lampade a fluorescenza, si presenta in buono stato e funzionante per l'uso attuale.

Agli atti dell'ufficio risultano:

- dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento e raffrescamento in data 27/10/1999
- dichiarazione di conformità adduzione gas metano per caldaia 116 Kw in data 25/05/1999
- denuncia I.S.P.E.S.L. per impianto di riscaldamento in data 9/11/1999
- libretto di impianto centrale di riscaldamento ad acqua calda in data 24/02/2008
- certificato di prova idraulica caldaia in data 07/07/2006
- capitolato speciale impianto elettrico in data 12/11/1998
- dichiarazione di conformità impianto elettrico in data 30/04/1999
- dichiarazione di conformità Q.E. bassa tensione tipo ANS in data 02/02/1999
- dichiarazione di conformità per Q.E. bassa tensione CEI 23-51 in data 15/06/1999

Nel complesso l'immobile, essendo utilizzato come istituto di credito, presenta un buono stato di conservazione. Le finiture interne sono in buono stato; i serramenti vetrati sono dotati di doppi vetri e protetti da inferriate fissate esternamente al corpo di fabbrica.

Vista la destinazione d'uso attuale e l'uso pubblico che ne consegue, il piano rialzato (terra) è agibile ai sensi della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche, per effetto della rampa fissa in corrispondenza dell'accesso verso Viale Saffi.

VINCOLI DELL'EDIFICIO:

L'immobile NON È stato dichiarato di interesse culturale dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo in data 03/07/2017.

CERTIFICAZIONE EDILIZIA:

- Attestato di prestazione energetica – non presente
- Segnalazione Certificata di Agibilità – non presente
- Certificato Prevenzione Incendi – non presente

Atti di Legittimazione:

- D.I.A. per "modifiche interne per adattamento ad agenzia bancaria ed adeguamento dell'ingresso alle vigenti norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche (15/10/1998)
- Retrocessione della concessione della proprietà superficiale Sip-Telecom S.p.A. presentata all'Agenzia del Territorio in data 02/12/2015 (in atti dal 15/12/2015 – prot.AL0223768)

PARAMETRI URBANISTICI:

zonizzazione e vincoli urbanistici in essere:

- “FASCIA DI RISPETTO AREE AEROPORTUALI” – rif. art. 71 a.5 N.t.A.
 - “IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO” - rif. art.15 N.t.A.
 - Distretto Urbanistico: 1
 - Denominazione servizio: Va (verde attrezzato art.19 N.t.A.)
 - Denominazione area: V/6 (attrezzature comuni: 5'370 mq esistenti) – rif. Quadri Sinottici P.R.G.C.
1. Nota art.15: *“per gli immobili di cui al presente articolo è prescritta la proprietà pubblica o se privati, l’assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione...” “...in essi è ammessa la realizzazione per iniziativa privata di centri di servizio e/o la conservazione degli impianti esistenti...”*
 2. Nota art.15: *“... sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero... fermi restando, nel caso di ampliamento, i limiti di superficie coperta e di utilizzazione fondiaria fissati. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali non superiori al 20% della S.U.L. esistente nel limite di superficie copribile stabilito...”*
 3. Nota art.15: *“... gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono disciplinati da convenzione...”* da stipulare con il Comune di Novi Ligure.
 4. N.b. le note di cui sopra rappresentano spunti per un inquadramento generale: ogni ulteriore aspetto di natura urbanistica dovrà essere approfondito con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Novi Ligure.

ALLEGATI

- Visure e planimetrie catastali;
- Estratto di PRGC e legenda;
- Prese fotografiche dell'immobile.

1374
MODULO
1
C. 2. 1. 1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Reg. Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Lire
15

27 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1928, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Navi Ligure

Via A. Saffi n° 1

Ditta S.I.P. Società Italiana per l'Esercizio Telefonico p.A. - TORINO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria

n° scheda EDIZIONE

PIANO SOTTOTERRANEO
H = 2.60

PIANO TERRENO
H = 4.30

Scalzo F.M. IV
Scala 1:7500

ALLUVIONATA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 536

Completato dal Dr. Luigi Garzella
(firma e cognome dell'ingegnere)

Inscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di TORINO

DATA

Firma: Quona

Planimetria catastale sub 1

1324
MODULARIO
7 Cat. 2.7 213



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

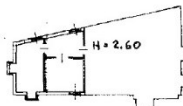
Lire
15

26 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 685)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Novi Ligure Via A. Saffi n. 1
 Di via S.P. Società Italiana per l'esercizio Telefonico p.A. - TORINO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria

no scheda 284793

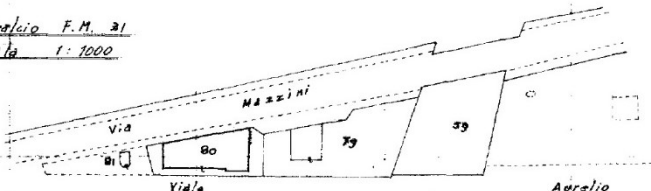


PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

Stralcio F.M. 31
Scala 1:1000



ALLUVIONATA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

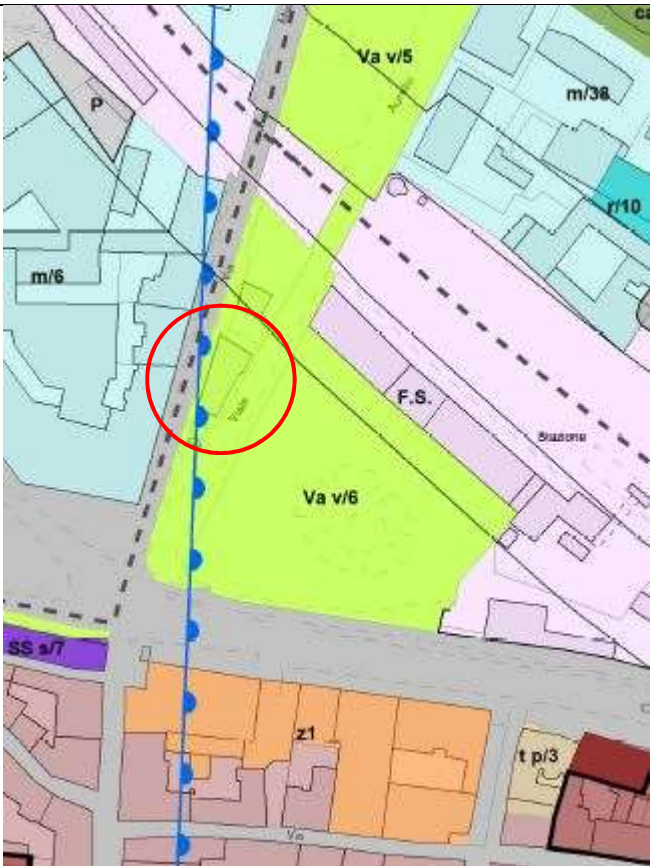
DATA
PROT. N° 537

Completata dal Dr. Ing. Giancarlo
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Marra di Cella
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di TORINO

DATA
Firma: Puono

Planimetria catastale sub 2

Allegato 2: Estratto di P.R.G.C. e Legenda di piano



Stralcio di P.R.G.C. – TAV 3 - SCALA 1:2000

IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO
(Titolo III, capo 2)

Art. 15		Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico
Art. 16		Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale: spazi pubblici
Art. 16		Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale: edifici e/o attrezzature esistenti
Art. 18		Aree per la viabilità e infr. relative: viabilità in ampliamento o in progetto
Art. 18 Art. 71 a1)		Aree per la viabilità e infr. relative: sedimi viabilità esistente e relative fasce di rispetto
Art. 19 Art. 63		Immobili destinati ad impianti pubblici o di interesse pubblico: aree di parcheggio
Art. 19 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi		
Ip	Istruzione primaria pubblica	T Servizi tecnologici
Is	Istruzione secondaria pubblica	C Impianto cimiteriale
CH	Servizi religiosi	I.C. Impianti per la protezione civile
SS	Attrezzature comuni amministrative, culturali, ecc.	Va Verde attrezzato
SH	Servizi sanitari	Vs Attrezzature sportive
TS	Spazi di relazione e attrezzature ricreative	Vp Parchi pubblici urbani
SC	Attrezzature commerciali	v Verde d'arredo
		PP Lastrici plurifunzionali

LEGENDA di P.R.G.C. – TAV 3 SCALA 1:2000

Allegato 3 – Documentazione fotografica



FOTO 01 – Vista fronte principale verso Viale Aurelio Saffi
Angolo sud



FOTO 03 – Vista fronte principale verso Viale Aurelio Saffi
Angolo nord



FOTO 03 – Vista fronte secondario verso Via Mazzini
Angolo nord



FOTO 04 – Vista fronte secondario verso Via Mazzini
Angolo sud