

LOTTO 2 - IMMOBILE DENOMINATO “EX MINI MARKET”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di cessione risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 26 – Mappale 548 – Subalterno 7 – Categoria C/1 – rendita catastale € 1.469,73
Consistenza catastale mq 112,00

INDIRIZZO:

Novi Ligure – Via Umberto Terracini n.1 (ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PERIFERICA)

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valutato a corpo in rapporto alla tipologia, allo stato attuale degli immobili, delle pertinenze.
Valore a base d'asta dell'immobile in oggetto, **€ 75.330,00** (Euro settantacinquemila trecentotrenta/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 terra:

- Area ad uso terziario: mq 112 circa

PROVENIENZA DEI BENI

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

- immobile realizzato in “zona G.III” del Piano per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P. ex lege 167/1962) ai sensi del P.R.G.C. all'epoca vigente con destinazione d'uso commerciale; eseguito a scomputo oneri di urbanizzazione di un complesso di alloggi, conformemente alla Convenzione stipulata con il soggetto attuatore delle residenze.
- Realizzato nel 1983, è stato collaudato staticamente in data 9/11/1983; con autorizzazione Sindacale in data 18/03/1985 è stata rilasciata la “usabilità” del bene immobile.
- Con la stessa autorizzazione si certificava l'utilizzo a centro commerciale dell'intero fabbricato composto nella sua completezza da 4 locali indipendenti, conservandone implicitamente la proprietà “... si autorizza l'Amministrazione Comunale di Novi Ligure ad usare e fare usare il fabbricato...”

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare, di proprietà dell'Ente, è ubicato in Via Umberto Terracini, quale dotazione di servizi dell'espansione residenziale di tipo economico-popolare realizzata nella prima metà degli anni '80 del secolo scorso.

Si tratta di un'espansione periferica di tipo a “satellite” in voga nel periodo succitato a mimesi di altri esperimenti urbanistici coevi realizzati nelle grandi città italiane: oltre alla residenza il tentativo fu quello di realizzare una sorta di quartiere distaccato indipendente dal resto della città. Furono infatti costruiti aree per lo sport, il culto, l'istruzione dell'obbligo e, appunto, locali commerciali.

Quello oggetto di alienazione riguarda la porzione occupante la “testata” nord-ovest del volume edificato complessivo a destinazione d'uso commerciale.

La struttura è ad un piano unico fuori terra, con accessi diretti dal piazzale parcheggio posto in fregio; l'unità immobiliare è suddivisa a formazione di un ampio locale di vendita con accessi su due lati del fabbricato al quale si aggiungono due locali ad uso deposito e un locale bagno con annesso antibagno.

Costruttivamente è realizzata in cemento armato e tamponamenti in laterizio a cassa vuota per le strutture in elevazione e solaio misto in cemento armato e laterizio. La copertura presenta una semplice geometria a quattro falde a padiglione unitarie su tutto il corpo di fabbrica e il manto di copertura è in tegole di cemento tinteggiato.

I serramenti esistenti, oggetto di forte degrado, sono in alluminio anodizzato coevi al periodo di realizzazione, con vetrate semplici ad unica lastra; le facciate esterne finite ad intonaco tinteggiato

All'interno, i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico e i tramezzi, realizzati con laterizi forati, sono finiti ad intonaco e tinteggiati.

A causa di anni di disuso e abbandono, lo stato di degrado interno è piuttosto evidente, soprattutto a causa di atti vandalici e uso improprio degli spazi.

Dotazioni impiantistiche:

- allo stato attuale le dotazioni impiantistiche sono del tutto inidonee qualsiasi riutilizzo a meno di complete ristrutturazioni.
- L'impianto idrico sanitario – perlomeno nelle parti maggiormente “protette” risulta meno compromesso;
- l'impianto elettrico risulta pressoché assente in quanto oggetto di vandalismi;
- l'impianto termico, di tipo tradizionale, è in disuso;

Agli atti dell'ufficio risultano:

- certificato sindacale di usabilità n°3/85 emesso in data 18/03/1985;
- non risultano certificazioni di conformità relative agli impianti installati.

VINCOLI DELL'EDIFICIO:

L'immobile è NON ha alcun tipo di interesse culturale ai sensi delle normative di settore.

CERTIFICAZIONE EDILIZIA:

Attestato di prestazione energetica – non presente

Segnalazione Certificata di Agibilità – non presente (rif. Certificato di Usabilità n°3/85)

Certificato Prevenzione Incendi – non presente

PARAMETRI URBANISTICI:

zonizzazione e vincoli urbanistici in essere:

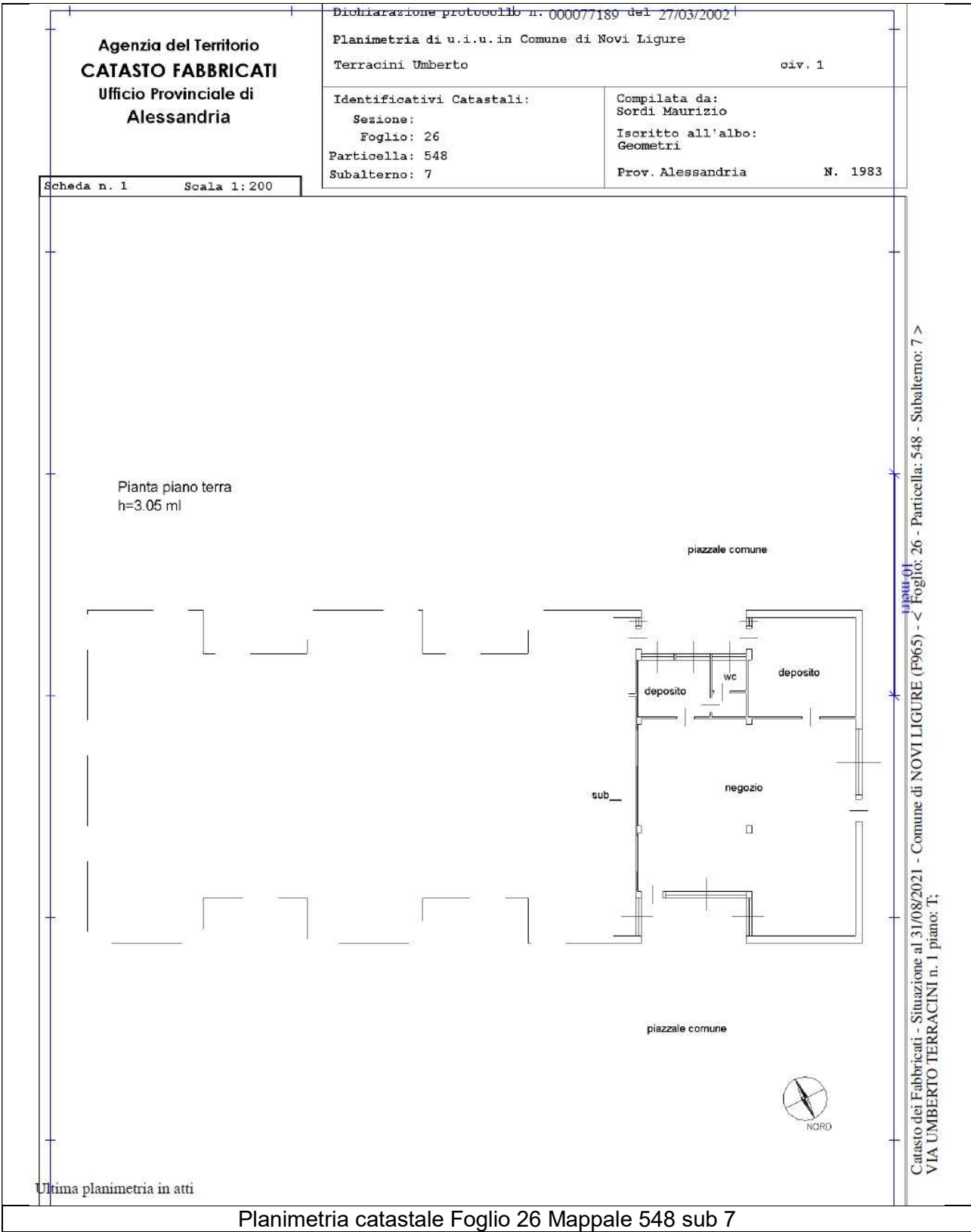
- *“IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO”* - rif. art.15 N.t.A.
 - Distretto Urbanistico: 2.b
 - Denominazione servizio: Va (verde attrezzato) – SS (attrezzature comuni, amministrative, culturali, ecc.) – Ip (istruzione primaria pubblica) – SC (attrezzature commerciali) - art.19 N.t.A.
 - Denominazione area: S/3 (Ip istruzione primaria mq 6.240 esistenti – SC attrezzature comuni: 20.000 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.

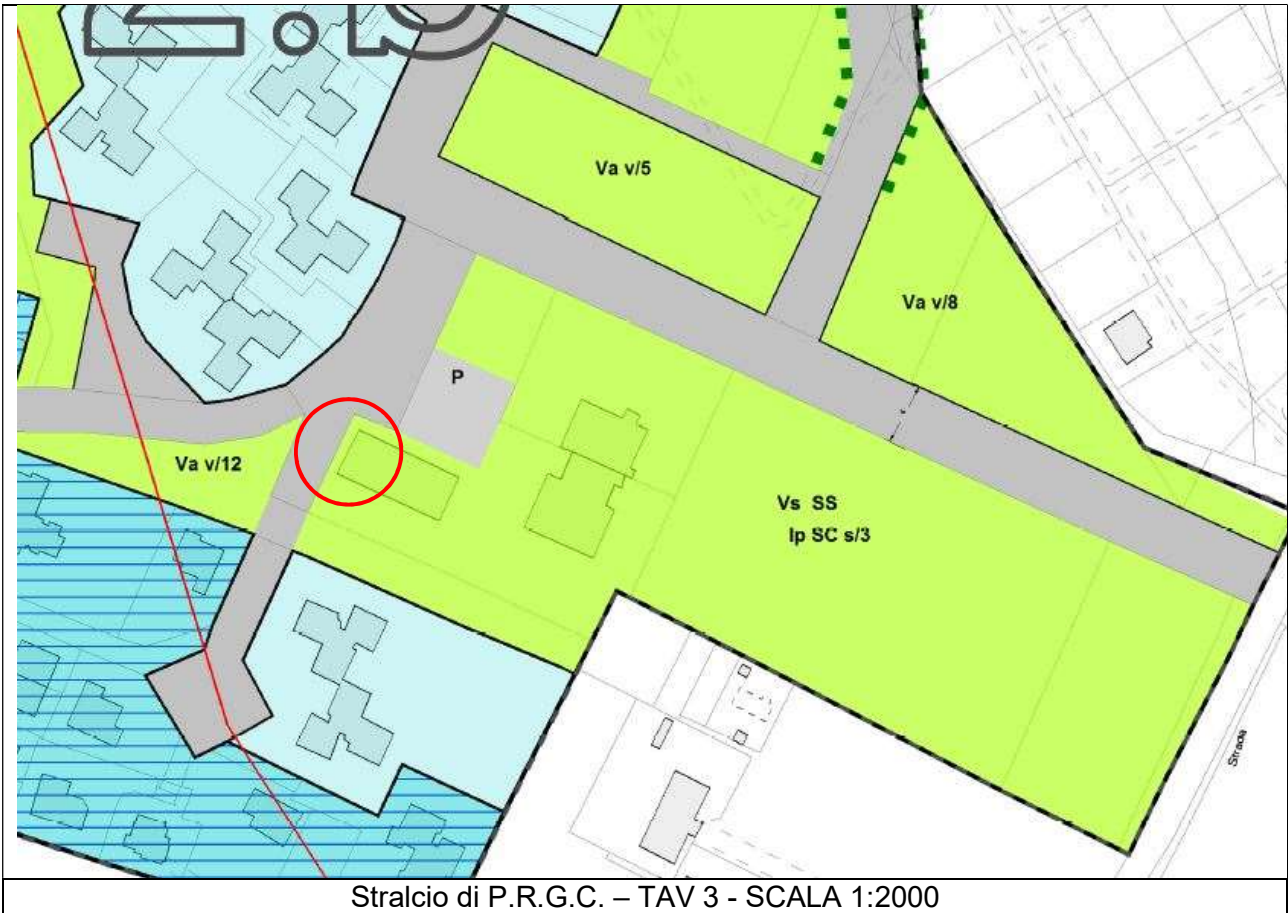
ALLEGATI

- Planimetrie catastale;
- Estratto di PRGC e legenda;
- Prese fotografiche dell'immobile.

Allegato 1: planimetria catastale



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



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

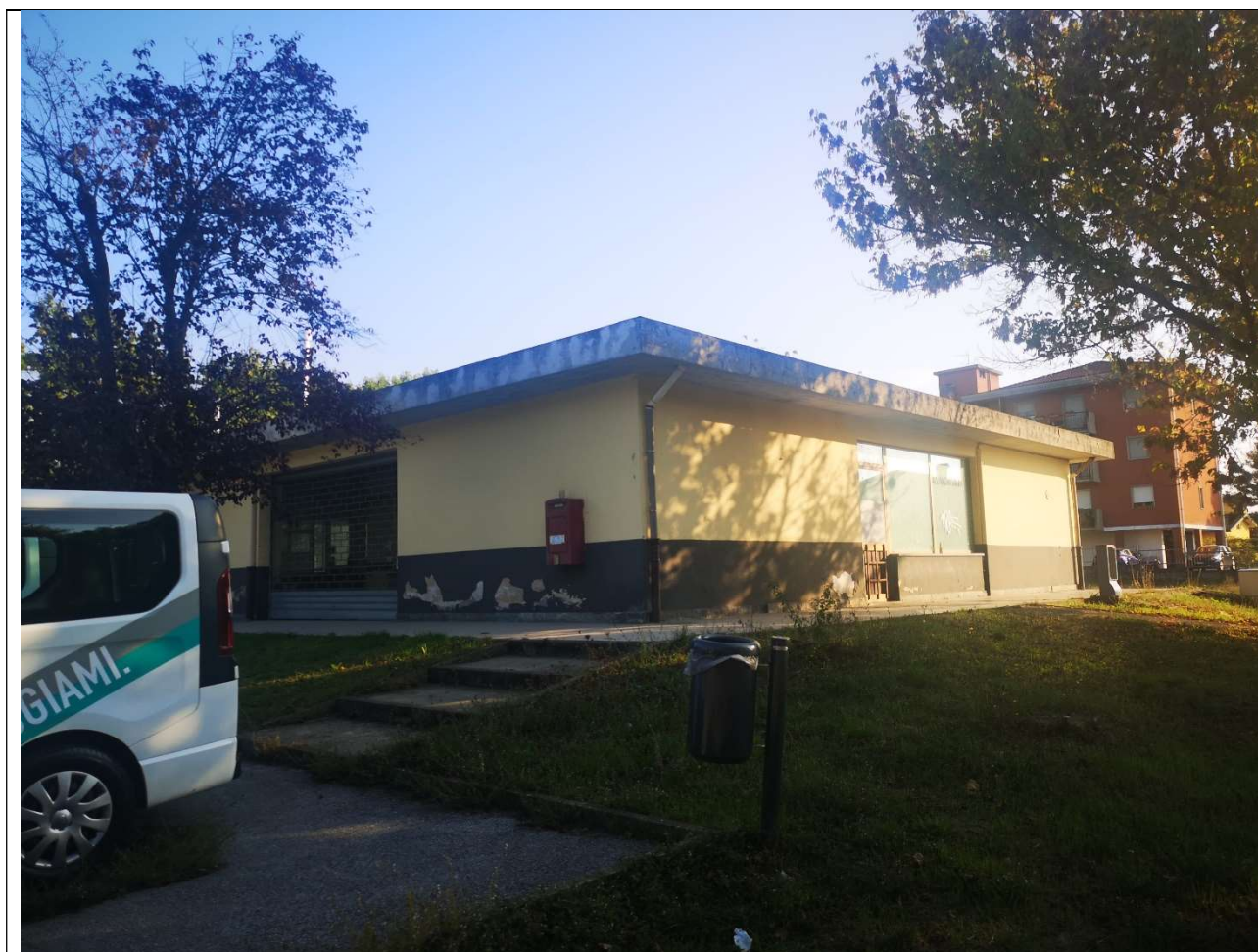


FOTO 01 – vista angolo nord-ovest



FOTO 02 – vista angolo sud - ovest