

LOTTO 7 - AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE SITA IN VIA CONCORDIA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di cessione risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 33 – Mappale 1177– Ente Urbano
Consistenza catastale mq 870

INDIRIZZO:

Novi Ligure – Via Concordia (ZONA DI PRIMA PERIFERIA)

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: **€ 147.806,25** (Euro centoquarantasettemilaottocentosei/25).

Sono ammesse offerte al rialzo e al ribasso massimo del – 25% (meno venticinque per cento) rispetto alla base d'asta.

SUPERFICI LORDE:

Superficie fondiaria	mq 870 circa
Fabbricato annesso (esistente da demolire)	
Piano terra:	mq 45 circa
Piano primo	mq 30 circa

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare, di proprietà dell'Ente, è ubicato in Via Concordia in fregio al civico n.6, porzione di immobile su due piani fuori terra di superficie lorda complessiva pari a mq 75 circa, ormai in disuso e di cui è prevista la demolizione.

La corte annessa al fabbricato succitato è ad uso esclusivo e presenta una superficie catastale di circa 870 mq. Di forma pressoché quadrata, il lotto risulta libero sui quattro lati anche se recenti lottizzazioni degli anni '90 del secolo scorso sono state edificate a ridosso dei confini N-O e S-O mantenendo le distanze minime prescritte dal piano regolatore. Meglio i confini verso oriente, che sono rivolti su spazi maggiormente "aperti".

Il lotto presenta andamento pianeggiante. Attualmente l'accesso all'area avviene direttamente da Via Concordia, attraverso un cancello carrabile o indirettamente, dal fabbricato esistente annesso (ex "centro Anziani Concordia").

L'area risulta sgombra da manufatti accessori eccezion fatta per una tettoia realizzata in materiale leggero e, causa incuria, presenta una folta vegetazione spontanea.

VINCOLI DELL'EDIFICIO:

L'immobile è NON ha alcun tipo di interesse culturale ai sensi delle normative di settore ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Dichiarazione di NON interesse culturale MIBACT – Regione Piemonte del 04/07/2007 (Fonte: Tab 5.3 DUP 2021-2023)

CERTIFICAZIONE EDILIZIA:

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

n.b.: certificazione edilizia riferita al fabbricato (di cui è prevista la demolizione) annesso al lotto

PARAMETRI URBANISTICI:

Premessa: il P.R.G.C. prevede, a riguardo dell'area in esame, la demolizione di parte dell'edificio (non interessata dal lotto in alienazione) individuato al mappale 1176 e la realizzazione, di un parcheggio ad uso pubblico.

Zonizzazione e vincoli urbanistici in essere:

- “AREA DESTINATA AD USO RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (r)” - rif. art.24.c) N.t.A.
 - Distretto Urbanistico: 7a
 - Denominazione: TERRITORIO URBANO – destinazione d’uso prevalente RESIDENZIALE
 - Denominazione area: r/8 – superficie. fondiaria 870 mq – volume residenziale convenzionale 1320 mc – capacità abitativa aggiuntiva 11 abitanti – n° piani consentiti 3 – h. massima consentita 10,50 mt – rapporto di copertura 35 % – [rif. Quadri Sinottici P.R.G.C.]
 - Tipo di intervento consentito: diretto.
1. Nota art.24c): *“tale classificazione comprende immobili urbani ... singoli o comunque di esigua entità, per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio ... la cui attuazione richiede la ristrutturazione, **fino alla sostituzione edilizia**, dell’impianto costruttivo esistente”*
 2. Nota art.24c): *“... nelle aree relative è ammessa **con intervento diretto** la demolizione in tutto o in parte degli edifici esistenti e la ricostruzione nei limiti fissati dai valori parametrici stabiliti per ciascuna area nei quadri sinottici...”*
 3. Nota art.24c): *“... è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dall’art.13, 3° comma lett.c, d della L.R. 56/77 e s.m.i. e ampliamento nei limiti dell’indice purché si attuino le destinazioni d’uso del P.R.G.C...”*
 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.

[illegible]

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



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

Art. 24 - Tessuto edilizio di impianto recente

Art. 24 a)		Aree a capacità insediativa esaurita (m)
Art. 24 b)		Aree di ristrutturazione urbanistica (R)
Art. 24 c)		Aree di ristrutturazione edilizia (r)
Art. 24 d)		Aree da completare (n)
Art. 24 e)		Immobili costituenti complesso ambientale (ca)
Art. 24 e)		Immobili costituenti complesso ambientale (ca) riferito alle pertinenze arboree
Art. 24 e bis)		Aree a Verde privato (Vpr)

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



FOTO 01 – foto aerea



FOTO 02 – vista accesso lotto da Via Concordia e edificio annesso



FOTO 03 – vista interno lotto e retro edificio annesso



FOTO 04 – vista interno lotto verso confine N-E