

Descrizione:

- l'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da un fabbricato a due piani fuori terra, composti da unità immobiliari a destinazione residenziale, con soprastante sottotetto e piano cantina ad uso centrale termica, oltre ad autorimessa ed area esterna di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 78 mappale 134 categoria B/1 classe 3 cons. 6253 sup. cat. 1549 rendita 11.302,92

Consistenza del bene: La consistenza del bene è pari a circa mq. 1855 per le unità ad uso residenziale, oltre a mq. 66 di autorimessa e mq. 420 di area pertinenziale.

PRIMO IMPORTO DI PERIZIA: euro 1.600.000,00 ASTA DESERTA

IMPORTO RIBASSATO NELLA SECONDA ASTA: euro 1.440.000,00 ASTA DESERTA

IMPORTO ATTUALE DELIBERATO PIANO ALIENAZIONI: euro 1.152.000,00 (in atti comunali in visione)

Inquadramento urbanistico: il Piano Regolatore Generale Comunale vigente destina l'immobile in questione nel seguente modo: Art. 18 AER

Si riporta l'estratto Art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Vigente

“Art. 18 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, esistenti o incluse nelle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi in corso di attuazione, o oggetto di concessioni edilizie rilasciate.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

– quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

– industrie

– laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e considerate compatibili dai competenti uffici pubblici);

– centri commerciali e/o direzionali

– costruzioni per allevamenti zootecnici.

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, REC, A, S, NC, D, RU.

5. Parametri:

Rc = 40% o pari a maggiore preesistente

H = 12,00 ml. o pari a maggiore preesistente

Sul = pari all'esistente, all'interno del lotto di intervento, determinata ai sensi dell'art.2 delle presenti norme e dell'art.18 del regolamento edilizio con un incremento massimo per edifici residenziali esistenti, con destinazioni proprie di cui all'art.15 delle presenti norme, pari a:

- + 30% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia inferiore a 200 mq.
- + 20% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 200 mq. e fino a 400 mq.
- + 10% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 400 mq. (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 mq. per ogni unità immobiliare)
- + 5% per edifici residenziali plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche).

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della Sul sopra elencati, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio residenziale esistente. Tale ampliamento "una tantum" è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Per gli immobili non residenziali esistenti, che possiedono i requisiti di agibilità (superficie utile netta uguale o maggiore a 28 mq. altezza interna netta maggiore o uguale a 2,70 mt., coperti e chiusi almeno su tre lati) è possibile il loro recupero e/o la loro trasformazione a fini residenziali, secondo le categorie di intervento edilizio e l'applicazione dei parametri, di cui ai commi 4. e 5. del presente articolo.

Gli immobili non residenziali di superficie utile netta inferiore a 28 mq. e/o altezza interna netta inferiore a 2,70 mt. e comunque con altezza interna netta entro i 2,40 mt. possono essere recuperati a fini residenziali (mediante interventi di demolizione e ricostruzione) senza alcun incremento di superficie, se accorpati/integrati all'immobile principale.

Quanto sopra non si applica alle autorimesse ed ai fabbricati/locali accessori già assentiti in vigore del presente Piano Regolatore Generale o nel corso della vigenza del precedente Piano Regolatore Generale Intercomunale.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati al contributo di costruzione.

D = a norma di Codice Civile e 5,00 ml. per interventi di NC

Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444

Dc = a norma di Codice Civile

Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.
- 2) Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale. Nel caso di completo rifacimento della sistemazione delle aree libere è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie di intervento.
- 3) Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori, nei limiti previsti dalle presenti norme.
- 4) Le richieste di concessione di incremento volumetrico dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G.I. non si sia già utilizzato un incremento volumetrico una tantum. Sarà comunque permesso un incremento volumetrico una tantum pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato antecedentemente in base alle norme del precedente P.R.G.I.
- 5) Le parti di edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei

loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti e situazioni assimilabili poste a piano terra con esclusione delle parti di edifici aventi funzione di pubblico passaggio o parti poste a piani superiori al piano terreno), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro Sul, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.

6) Nel caso di aree assoggettate dal P.R.G. a vincolo di aree di interesse storico o paesaggistico, gli interventi dovranno essere assoggettati al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio.

7) Nel caso di interventi su edifici aventi altezze preesistenti superiori a mt. 12,00, l'applicazione dell'incremento percentuale di Sul non può comportare l'innalzamento della quota di colmo della copertura; su parere favorevole della C.E. potrà essere autorizzato l'innalzamento della quota di gronda; è sempre ammessa l'applicazione dell'ultimo comma del precedente articolo "ristrutturazione edilizia".

Per quanto riguarda la **destinazione d'uso propria e compatibile** del fabbricato, in riferimento all'articolo di cui sopra in estratto, si elencano quelle del punto b) dell'Art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Vigente

“Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

b) *usi residenziali:*

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza temporanea

destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio (con la precisazione che per le attività di uso commerciale valgono le specifiche prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo)
- attrezzature terziarie
- artigianato
- autorimesse pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici e ristoranti
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali”

L'unità immobiliare non è locata.