

Allegato “A”

Immobile denominato “ex Villa Nazzaro”

- Via Roccabruna, 33/A - DRONERO



L'immobile è indipendente ed è collocato nella zona Nord-Ovest del Comune di Dronero in via Roccabruna n°33/A.

La costruzione è ubicata nell'immediata periferia di Dronero con vista sulle campagne e sulle colline circostanti. L'accesso avviene tramite strada secondaria che si diparte dalla strada comunale “Via Roccabruna”. La zona è caratterizzata da edifici isolati e non, con destinazione residenziale. La proprietà su cui insiste il fabbricato risulta pianeggiante.

L'immobile è dotato di modesto giardino privato, ad oggi boschivo causa abbandono.

Risulta accessibile attraverso due entrate: una pedonale e una carraia.

Il villino è costituito da piano seminterrato, rialzato e primo.

Al piano seminterrato sono ubicati l'autorimessa, la cantina e la centrale termica.

Al piano rialzato è posto un vano soggiorno di discrete dimensioni, con contigua cucina, camera e bagno.

Attraverso una scala in legno si accede al piano primo ove sono ubicate 4 camere, completamente disimpegnate e n° 1 servizio igienico completo.

Impianto elettrico: da adeguare.

Impianto di riscaldamento: inadeguato e non conforme alle vigenti normative.

Servizi igienici: 2 bagni dotati ognuno di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il fabbricato ha complessivamente un sedime pari a 1040 mq di cui 196,40 mq circa di superficie commerciale sviluppata come sopra indicato.

Stato manutentivo

L'immobile nell'insieme delle strutture principali si può definire in buone condizioni statiche e medie condizioni di conservazione, mentre per quanto concerne gli elementi accessori e di finitura e la copertura sarebbe necessario un intervento di risistemazione.

Stato locativo

L'unità immobiliare è attualmente non occupato.

Proprietà

Il suddetto immobile è di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale CN1 con sede in Cuneo, codice fiscale 01128930045, proprietà per 1/1 in forza del D.P.G.R. n. 129 del 22/12/2008 trascritto a Saluzzo il 12.02.2009 con nota 1284.2/2009.

Destinazione urbanistica

Urbanisticamente il complesso ricade nella perimetrazione della zona *"Insedimenti residenziali edificati di completamento, ristrutturazione e nuovo impianto: "R5" - Capoluogo - Sarrea nord - Area residenziale esistente satura (foglio 28 mappale 806 in parte (78,8%))"* e della zona *"Insedimenti residenziali edificati di completamento, ristrutturazione e nuovo impianto: "R5" - Capoluogo - Sarrea nord - Verde pubblico di quartiere n 16 (foglio 28 mappale 806 in parte (21,2%))"* del vigente P.R.G.C., inoltre appartiene alla zona Classe IIp (foglio 28 mappale 806 in parte (97,7%)) e Classe IIIa (foglio 28 mappale 806 in parte (2,3%)).

Gli interventi eseguibili sono normati dalle disposizioni di cui alle Norme Tecniche d'Attuazione, con particolare riguardo agli art. 10, 11 e 12.

Vincoli urbanistici: I vincoli di zona sono descritti all' interno dell'articolo stesso e nelle prescrizioni dell'Art. n°38/bis "Vincoli territoriali e di difesa delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Quanto sopra è da considerarsi indicazione sommaria e non esaustiva. Restano ferme le prescrizioni del vigente P.R.G.C.

Identificativi catastali

il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Dronero nel seguente modo:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità classe	Superficie m²
28	806	Ente urbano	1.040

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie m²	Rendita
28	806	-	A/7	1	9,5 vani	176,00	€ 461,20

Ape

Da redigere a cura dell'aggiudicatario prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

Certificato di Agibilità

Il fabbricato in oggetto è stato edificato nel 1970

Licenza di costruzione in data 29/07/1970

Dichiarazione di abitabilità in data 16/09/1971

Prezzo base

Euro 88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/00).

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

L'immobile non rientra tra i beni soggetti a verifica di interesse culturale e/o artistico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004, per mancanza del requisito di vetustà, essendo stato realizzato nel 1970 ed avendo quindi meno di settant'anni.

Rifiuti

L'acquirente dovrà farsi carico dello sgombero e dello smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.