



**CITTA' DI ARONA**  
**PROVINCIA DI NOVARA**

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

**LOTTO 5**

**IMMOBILE DEL PATRIMONIO COMUNALE  
SUSCETTIBILE DI DISMISSIONE**

(Legge 133/2008 e s.m.i.)

**Scheda n. 4 Fabbricati**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Complesso immobiliare denominato "Villa Rosa" sito in Arona, Via Cadorna n. 38, costituito da n. 6 appartamenti (in parte locati), una cantina condominiale ed un'area a verde condominiale. L'esatta superficie dell'area a "verde condominiale" sarà determinata a mezzo di apposito frazionamento da redigersi prima della cessione dell'immobile o di parte degli alloggi presenti all'interno dello stesso. La stessa risulta identificabile dalla consultazione della tavola P04b del Piano Regolatore Generale e risulta costituita da parte del mappale 65 già di pertinenza dell'immobile e da parte del mappale 559 da frazionare (vedasi planimetria allegata).

Il fabbricato è caratterizzato da una pianta a L che si sviluppa prevalentemente su due livelli, che diventano tre all'intersezione dei due corpi di fabbrica principali; risulta servito da via pubblica con entrata carraia al cortile interno. La struttura è quella delle cascine a ballatoio, caratterizzate da prospetti lineari, scanditi da balconi, con aperture regolari.

La copertura è a due falde, con manto in tegole marsigliesi e sottogronda perlinato, con travetti a vista. La struttura è stata oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '80 che hanno visto la sostituzione delle balconate in pietra con nuovi elementi in calcestruzzo, la realizzazione della scala esterna gettata in opera, la sostituzione dei serramenti e diverse opere di riorganizzazione interna degli ambienti, che hanno condotto alla suddivisione in numero sei appartamenti. Nella porzione verso via G. Cadorna è presente un giardino condominiale con basse siepi di bosso a delimitazione del viale di accesso.

Il cortile collocato nel retro del fabbricato è sterrato.

**DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE**

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare dal 13.07.2016

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
30	65	2	ARONA VIA GENERALE LUIGI CADORNA, Piano S1	1	C/2	2	25 mq.i	Euro: 41,32		
30	65	3	ARONA VIA GENERALE LUIGI CADORNA, Piano T	1	A/3	2	5,5 vani	Euro: 383,47		

**SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile in oggetto ricade nello strumento urbanistico vigente (costituito dalla Variante Generale PRG 2009, approvata con D.G.R n.32-1481 in data 25.05.2015, pubblicata sul BUR n.22 del

4.06.2015, subordinatamente all'introduzione di modifiche "ex officio") in ambito "Tessuto Urbano-MixR" (art. 16 delle N.T.A.), con classificazione di idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circolare Regionale 8.05.1996, n.7 LAP, Classe II – (art.37 delle N.T.A.); aree a rischio archeologico (Art. 31 delle N.T.A.)

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Gli alloggi sono tutti dotati di impianti autonomi, pertanto si è proceduto alla redazione dell'APE per ogni singola unità:

- Subalterno 3: classe energetica G, IPE 332,83;

### **PROVENIENZA**

Atto notaio Matricardi del 21 gennaio 1954 rep 2579 registrato ad Arona il 1 febbraio 1954

### **STATO OCCUPAZIONALE**

Gli alloggi risultano un parte locati ad uso residenziale ed in parte liberi:

- Subalterno 2: Bene Comune a tutti i subalterni;
- Subalterno 3: occupato;

### **VINCOLI AI SENSI T.U. 42/2004**

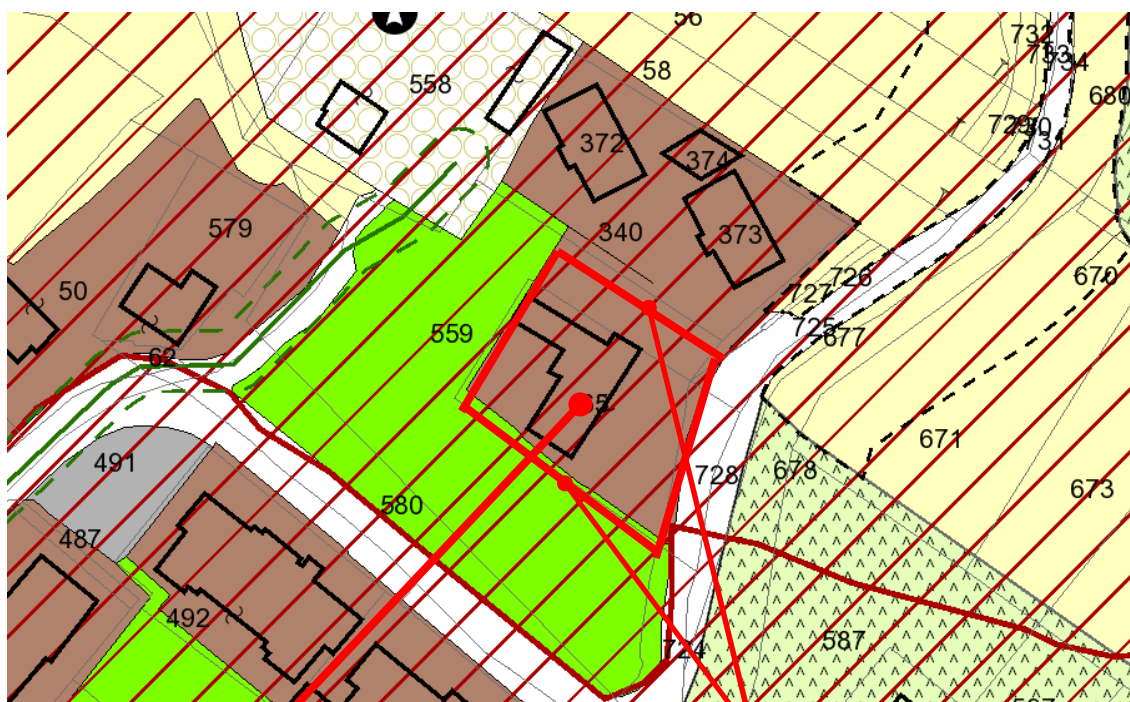
L'immobile in seguito a valutazione da parte della Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte risulta non presentare caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dagli art. 10-12 del DLgs 42/04.

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Gli alloggi sono stati stimati, come da conteggi depositati agli atti dell'Ufficio, come segue:

- Subalterno 2: non oggetto di stima (nella determinazione del valore delle singole U.I. si è tenuto conto della presenza del locale comune, nonché del "verde condominiale";
- Subalterno 3: Euro 93.488,00 (novantatremilaquattrocentottantotto/00);

Planimetria



Immobile in vendita

Area a "verde condominiale" da frazionare

Planimetria catastale

Data presentazione: 26/10/1987 - Data: 19/12/2017 - n. T258518 - Richiedente: GNZFRZ65R22F952E

MODULARIO  
F. - 109, rinv. - 487

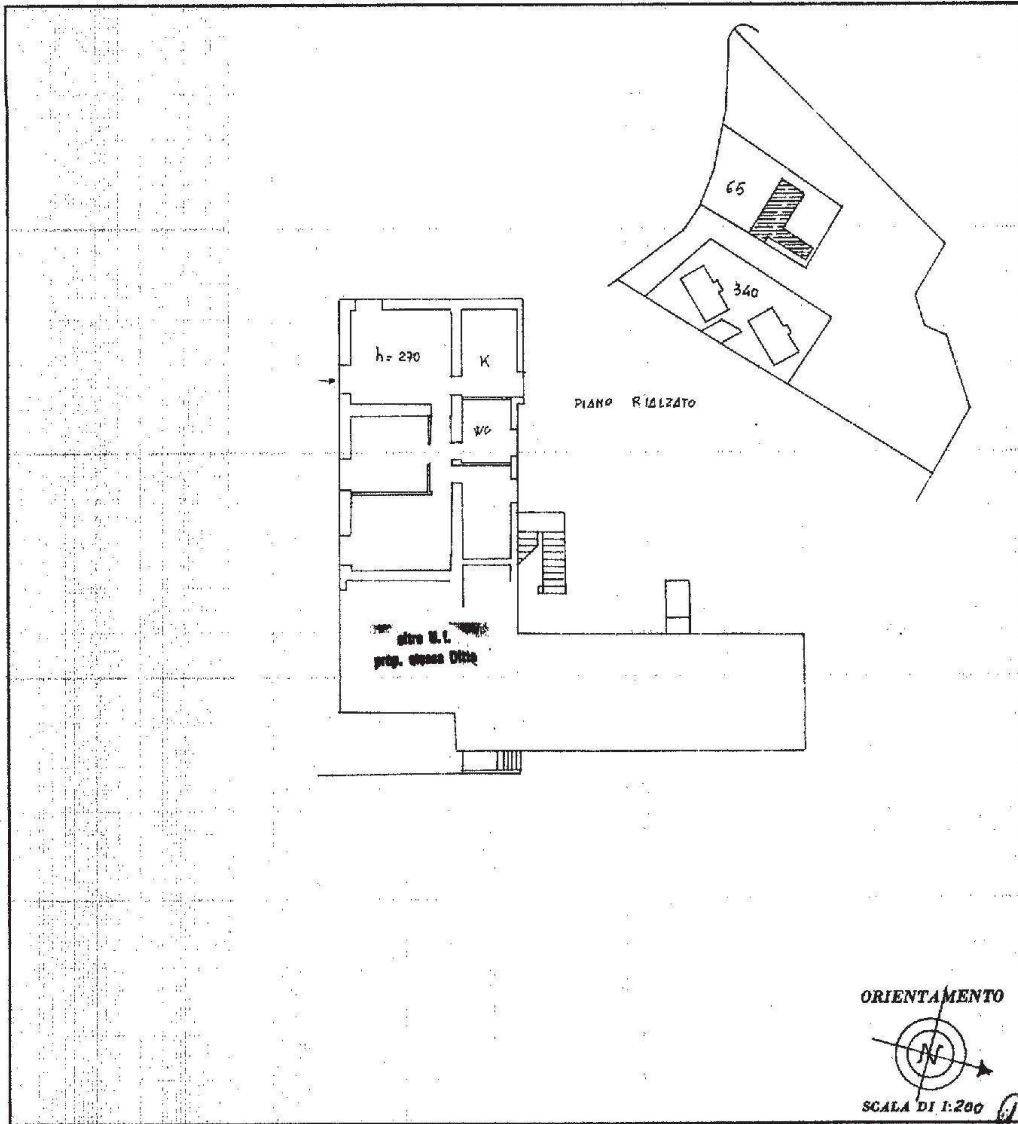
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 641)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARONA Via CADORNA  
 Ditta COMUNE DI ARONA C.F. 81000470039  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA

Lire  
150



<b>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</b>		Compilata dal <u>Geom. MASSENZANA VIANIER</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo de _____ della Provincia di _____ DATA <u>23-7-87</u> Firma: <u>Luigi Maszenza</u>
DATA <u>26/10/87</u> PROT. N° <u>532/87</u>	PART. 339 FG. 30 MAP. 65 SUB. 3	

Data presentazione: 26/10/1987 - Data: 19/12/2017 - n. T258518 - Richiedente: GNZFRZ65R22F952E  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X370) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 19/12/2017 - Comune di ARONA (A429) - < Foglio: 30 - Particella: 65 - Subalterno: 3  
 VIA GENERALE LUIGI CADORNA piano: T  
 piano 01