

Regione Piemonte

Casale Monferrato (AL)

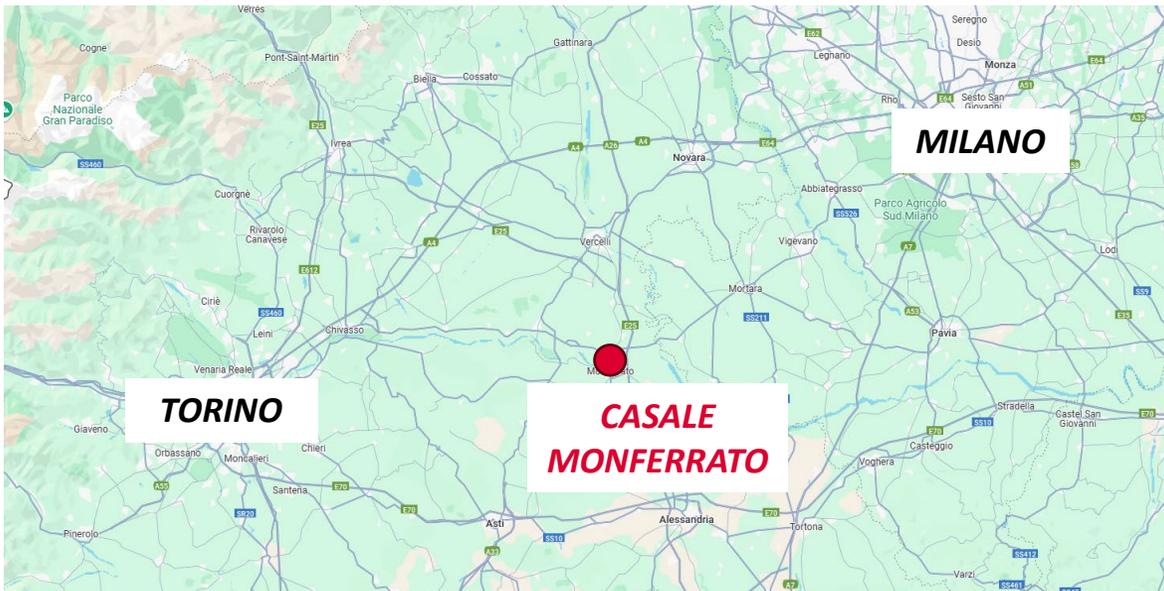


Indice

Inquadramento territoriale
Vincoli/Dati urbanistici/Impegni
Book fotografico stato attuale
Vendita



CASALE MONFERRATO_ Inquadramento territoriale



Regione Piemonte



LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO

Casale Monferrato, Str. Caduti Nei Lager Nazisti

STATO ATTUALE

Area occupata da magazzini e fabbricato ex dormitorio

DISTANZA DELL'IMMOBILE DA

• Autostrade	E25 Genova-Milano	3 km
• Strade Provinciali	SP 31	1 km
• Stazione	Casale Monferrato	0,3 km
• Aeroporti	Torino	70 km

Casale Monferrato, posta sulle sponde del Po, oltre a essere una cittadina importante dal punto di vista storico, è una anche collocata in posizione strategica entro il triangolo compreso tra Torino, Milano e Alessandria, molto significativo dal punto di vista del traffico merci. L'area disponibile alla trasformazione è posta a circa un chilometro a sud del nucleo urbano, in un comparto a vocazione industriale e terziaria. Qui trovano sede manifatture, il polo fieristico, un cinema multisala, un parco urbano. L'area ed i suoi magazzini erano destinati al trasporto del legname su ferro, verso destinazioni d'Oltralpe e in particolare verso la Francia. L'area è ancora oggi collegata ai binari con possibilità di allaccio ferroviario per una logistica multimodale. Anche la viabilità a servizio dell'area è già ben articolata con facile allaccio alla strada provinciale e alla autostrada E26 Genova-Milano.

CASALE MONFERRATO_ Vincoli/Dati urbanistici/Impegni

Vincoli

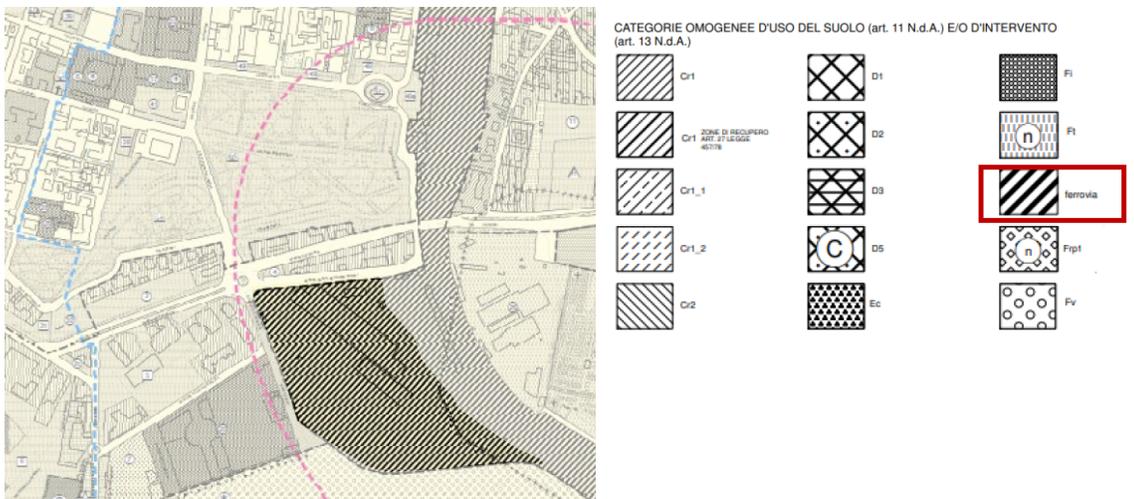
INDAGINI AMBIENTALI
Due Diligence ambientale superficiale curata da RFI nel 2019-2021.
VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004
Non necessaria
DEROGA D.P.R. 753/1980
Da richiedere. Data la vicinanza alla linea ferroviaria il compendio è soggetto al DPR 753/80.
SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE
Da verificare, al momento non noti

Dati urbanistici

Superficie Territoriale
54.600 mq circa

Fabbricati Esistenti
6.950 mq circa

Mix funzionale Destinazioni d'uso
L'area in esame è individuata dal vigente strumento urbanistico, Variante strutturale n. 2 al PRGC del 1989 di Casale Monferrato – Progetto Definitivo, (adottato con Delibera del C.C. n. 21 del 10/04/2013, approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 20/01/2014) all'interno della Zona identificata come – Aree di categoria FG – destinate a sedi ed impianti ferroviari, disciplinata dall'Art. 18.5 delle NTA.



PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Strumenti abilitativi	Strumento attuativo del PRGC approvato.
Fabbisogno aree per servizi	Da verificare in base allo strumento attuativo
Edilizia Convenzionata	Non prevista

Impegni

ATTI SOTTOSCRITTI

Non presenti

IMPEGNI DELLO SVILUPPATORE

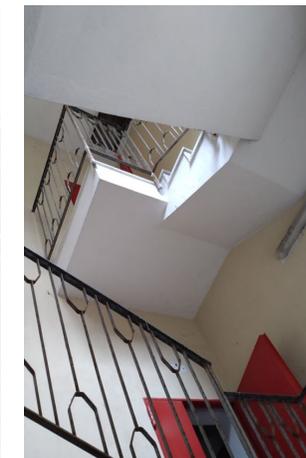
Eventuale variante al PRGC ovvero mantenimento della destinazione a impianti ferroviari

CASALE MONFERRATO_ book fotografico



PUNTI DI FORZA

- ✓ Ampia estensione territoriale
- ✓ Ampio piazzale con possibilità di allaccio alla linea ferroviaria
- ✓ Presenza di fabbricati potenzialmente adatti ad un uso logistico
- ✓ Presenza di un fabbricato ex dormitorio potenzialmente adattabile ad altri usi



CASALE MONFERRATO_Vendita

TEMPISTICA DI SVILUPPO ATTIVITA'

- 1 2025: Avvio delle fasi di approfondimento, aggiornamento della due diligence immobiliare, aggiornamento della stima del compendio
- 2 2026: completamento studi e approfondimenti, avvio del progetto di vendita

