



1° REPARTO INFRASTRUTTURE TORINO

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Via Cavour,41

ALESSANDRIA



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

2. UBICAZIONE

3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

4. DATI CATASTALI

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

7. SITUAZIONE LOCATIVA

ALLEGATI

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo:

Indirizzo: Via Cavour,41 Alessandria (AL)

Descrizione: *Trattasi di complesso immobiliare contiguo a cortile interno, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti. Un c.f. si sviluppa in tre piani fuori terra e l'altro c.f. in due piani fuori terra e solo in parte con sottostanti cantine. Dal punto di vista planimetrico i due c.f. hanno una base rettangolare. Il compendio si presenta con una struttura portante verticale in muratura tradizionale mista, mentre le solette e i sistemi voltati sono in mattoni. I solai che costituiscono gli orizzontamenti del fabbricato sono parte a sistema voltato e parte a volte piane. La struttura di copertura, è costituita da tetto in legno, con travi e puntoni e travetti con sovrastanti coppi vecchi. La lattoneria è del tipo metallica in lamiera di zinco. L'accesso principale è costituito da un androne carraio, che immette in un ampio cortile piantumato, di forma rettangolare. Sul lato prospiciente il cortile interno, i due corpi fabbrica presentano un porticato con sovrastante corridoio/ veranda finestrato, con serramenti in ferro e pannellature a vetro.*

Data di costruzione dell'edificio: 1876

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: 1960

Consistenza unità immobiliare: 480 mq

Attuale uso unità immobiliare: Libero

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati : intestato a DEMANIO DELLO STATO						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
268	4778	2	A/2	2	20 (vani)	2.169,12
268	4778	6	C/6	6	14 (mq.)	54,23
268	4778	7	C/6	6	14 (mq.)	54,23

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, della unità immobiliare (*codice alloggio EAL0012*) sita al *primo piano* del fabbricato, ubicato in Provincia di *Alessandria*, nel Comune di *Alessandria* alla *Via Cavour,41*.

Il compendio dispone di una vasta area cortili zia, si individuano n. 2 posti auto dell'unità.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona centrale e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto l'ottimizzazione dei flussi dei veicoli, pubblici e privati, è regolamentata da un sistema di circolazione a sensi unici.

La zona è dotata dei servizi essenziali quali negozi, scuole strutture pubbliche e sanitarie.

(*sintetica descrizione del contesto viario, e del contesto socio-economico in cui il bene ricade: dotazione di servizi come scuole, negozi, uffici pubblici, strutture sanitarie etc...*)

la zona è *dotata* di aree pubbliche di parcheggio.

Indicare inoltre:

- a. se l'unità immobiliare presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare).
- b. se l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, la prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Il compendio pur essendo posto nelle immediate vicinanze del centro storico di Alessandria, è limitrofo a monumenti e piazze, non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

Non presenta elementi negativi connessi alla posizione.

Confini

Il fabbricato confina ad Ovest con proprietà privata, a Sud con proprietà privata, a Nord con via XXIV maggio, a est via con Cavour.

(descrizione delle eventuali altre porzioni che delimitano i confini del bene, delle parti comuni dell'edificio, strade, altro).



Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento ed inquadramento territoriale



Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.

3. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito nel 1876, destinato negli anni a diverse destinazioni d'uso e parzialmente ristrutturato nel 1960 al fine di costituire degli alloggi di servizio, è del tipo edificio contiguo a cortile interno e si eleva per una parte in n. 3 piani fuori terra, per un'altra parte si eleva in n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani interrati (solo parzialmente cantinato), aventi destinazione d'uso abitativa.

Nessuna ristrutturazione recente è stata realizzata all'edificio.

In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	X
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

trattasi di complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica (con pianta rettangolare), solo in parte con sottostanti cantine e da uno spazio interno scoperto . Si eleva in parte di tre livelli (compreso il piano terra) e per un'altra parte di due livelli. L'accesso principale è costituito da un androne carraio , su via Cavour, attraverso il quale si accede alle unità immobiliari ed allo spazio scoperto interno (in passato giardino ed orto). Sul lato prospiciente il cortile interno i corpo fabbrica presentano un porticato con sovrastante corridoio/veranda, finestrato con serramenti in profili in ferro e pannelli in vetro. Porticato con camminamento (elemento architettonico aggiunto in epoca diversa dalla data di costruzione del complesso , come si evince dalla architettura del manufatto) , attraverso il quale è possibile accedere ai restanti locali, non accessibili dall'androne. Il compendio si presenta con una struttura portante verticale in muratura tradizionale mista, mentre le solette e i sistemi voltati sono in mattoni, fatta eccezione per pochi locali ristrutturati che si presentano con una soletta mista laterizi e travetti in c.p, Le volte che costituiscono gli orizzontamenti del compendio (solo per il primo e secondo livello), sono parte a sistema voltato e parte a volte piane. Le solette , per quanto riguarda le unità abitative dell'ultimo livello , sono costituiti da un controsoffitto in cannucciato intonacato. La struttura di copertura, è costituita da tetto in legno, con travi e puntoni, e travetti con sovrastanti coppi vecchi. La lattoneria è del tipo metallica in lamiera di zinco. Esternamente le murature sono intonacate alla piemontese e pitturate. Le facciate prospicienti sulla via Cavour presentano modanature , in senso orizzontale (marcapiano e zoccolatura). Le due scale che consentono il collegamento verticale ai piani, sono di tipologie diverse, quella inerente al corpo fabbrica più alto è una scala a sbalzo con pozzo centrale (costruita con il solo incastro dei gradini nella muratura). Ha un impianto planimetrico a tre rampe parallele che collegano il piano terra al primo e al secondo. La scala è costituita da un blocco sagomato in C.A. rivestito con lastre di marmo, le balaustre (in ferro

lavorato) sono fissate a profili metallici posti ai vertici del pozzo. La scala inerente al corpo fabbrica più basso è una scala a sbalzo con pozzo centrale (costruita con il solo incastro dei gradini nella muratura). Ha un impianto planimetrico a tre rampe parallele che collegano il piano terra con la parte cantinata e con il primo piano. La scala è costituita da solo gradini (composti da pedata ealzata) in marmo di circa 6 cm.di spessore. Le balaustre in ferro, lavorato, sono fissate sulle lastre di marmo che costituiscono le pedate. Le pavimentazioni in generale sono da considerare come elementi di rifinitura non significativi. La pavimentazione dell'androne (carraio e pedonale) e dei vari camminamenti esterni è realizzata con mattoni in cemento. Le pavimentazioni dei pozzi scala ed i pianerottoli d'arrivo e intermedi, presentano rivestimenti e con mattonelle in cemento pigmentato e con mattonelle in ceramica. Le finiture interne sono ad intonaco tradizionale e la parte impiantistica (elettrica, citofonica) non è più adeguata secondo le vigenti disposizioni legislative. I serramenti esterni (sono da considerare come elementi di rifinitura non significativi) sono in legno per il portone di accesso all'androne carraio, in ferro e pannelli in vetro colorato per l'accesso al cortile interno , in legno e pannelli di vetro per l'accesso al vano scala principale in ferro e vetro per l'accesso alla scala secondaria, in legno per l'accesso ai locali del piano terra e alle cantine. Non vi è impianto di riscaldamento per le parti comuni. La Centrale Termica è costituita da una caldaia a basamento completa di tutte le sue parti , non più conforme alle vigenti disposizioni legislative, pertanto dismessa. Vi si accede attraverso il pozzo scala secondario.

Il compendio è costituito da un'androne carraio/pedonale attraverso il quale si accede, al pozzo scala principale che conduce alle unità abitative del primo e secondo piano, alle cantine, poste allo stesso livello dell'androne, al cortile interno (giardino). Dal camminamento presente nel cortile, è possibile accedere ai locali del piano terra che compongono la terza unità abitativa. E'anche possibile accedere al pozzo scala secondario dal quale si raggiunge l'ingresso del locale caldaia , le cantine e l'accesso secondario dell' unità abitativa del piano primo.

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

l'unità si presenta con una struttura portante verticale in muratura tradizionale mista, mentre le solette e i sistemi voltati sono in mattoni intonacati, posta al piano primo si accede dal vano scala principale e dal vano scala secondario. Si compone di n° 6 locali bagno, n° 3 locali cucina, n° 14 camere, accessibili dal corridoio/disimpegno, n. 4 locali cantina e n. 2 posto auto posizionato nel cortile interno. I locali sopraindicati fruiscono di aerazione ed illuminazione diretta o dalla veranda, chiusa con infissi in profilato in ferro e vetri, prospiciente il cortile interno. I locali che compongono questa unità abitativa , in passato avevano destinazioni d'uso diverse , alcuni erano locali di servizio, cappella, magazzini , camerette per le suore dell'ospedale militare, quindi sono diverse le tipologie dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi interni ed esterni, che sono da considerare come elementi di rifinitura non significativi .Le pavimentazioni sono costituite da mattoni in cemento pigmentato, in cemento con graniglia , in ceramica, in gres. I rivestimenti dei servizi e dei locali cucina in ceramica (le pareti sono rivestite parzialmente). Tutte le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni (inadatti perché favoriscono la dispersione termica) sono composti da finestre ,in legno dolce smaltato, con persiane a doppia anta in legno oppure con

serrande in plastica, i vetri sono normali. Le porte interne sono di diverse tipologie, tamburate ad anta unica, con o senza pannellatura in vetro. Il portoncino d'ingresso è del tipo tamburato, ad anta unica.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

L'impianto elettrico e citofonico, non sono conformi alle vigenti disposizioni legislative, e gas. Non esiste impianto di riscaldamento per le parti comuni.

(descrizione dell'impianto elettrico, citofonico/videocitofonico, dell'eventuale impianto di riscaldamento condominiale, dell'eventuale ascensore, etc.).

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

Impianto elettrico: le linee di distribuzione sono in tubazioni incassate su pareti. I punti luce sono del tipo tradizionale con lampade di potenza massima pari a 100 w . Gli interruttori e le prese sono del tipo montato su scatola a frutto rettangolare, con all'esterno la placca di alluminio anodizzato.

Impianto idrico-sanitario: l'impianto idrico sanitario , costituito da tubazione in ferro, esterna per la linea principale, in parte sottotraccia per la distribuzione fino ai punti di erogazione. Impianto tradizionale costituito da un impianto per l'acqua fredda ed un impianto per l'acqua calda, prodotta da boiler elettrico .

Impianto di riscaldamento: l'impianto di riscaldamento è centralizzato, la distribuzione è realizzata in tubazione in ferro, parte esterna e parte sottotraccia. Sistema di irraggiamento, per la cessione delle calorie prodotte agli ambienti serviti, viene svolto da radiatori ghisa.

(descrizione dell'impianto elettrico, idrico-termo-sanitario, eventuale impianto di condizionamento, eventuale impianto di riscaldamento autonomo etc.).

L'immobile è dotato di certificazione energetica ACE

[Il Valutatore dovrà indicare se il bene è dotato dell'**attestato di certificazione energetica (ACE)** ai sensi del D.P.R. 59 del 2 aprile 2009 (in G.U. 132, del 10 giugno 2009) – Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, concernente l'attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia – Riferimento eventuale Legge Regionale in materia].

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato manutentivo generale dell'edificio è da definirsi scadente:

le problematiche dovute a diversi fattori hanno creato un degrado delle strutture; queste sono riconducibili a difetti di esecuzioni, alla carbonatazione, all'ossidazione e al rigonfiamento dei ferri di armatura, all'aggressione degli agenti atmosferici ed in particolare delle piogge acide dovute all'inquinamento. In particolare il prospetto della facciata interna presenta dei distacchi di intonaco

e lesioni/fessurazioni su tutta la superficie. La struttura della veranda (che si estende dal piano primo al secondo) chiusa con infissi in ferro e vetro, realizzata in epoca più recente, presenta dei fenomeni di “scoppio del calcestruzzo” (dovuto probabilmente ad infiltrazioni di acqua che hanno generato la carbonatazione fino all’ossidazione dei ferri, che compongono l’armatura. L’aumentare della patina di ossido ha generato il distacco del calcestruzzo). Le coperture non presentano dei problemi in particolare, non presentano tracce di infiltrazioni d’acqua piovana.

Il complesso è dotato di un accesso carraio/ pedonale (parte comune) , su via Cavour, in pessimo stato manutentivo .Le parti in comuni sono costituite (oltre dall’accesso carraio) dalla centrale termica e dal cortile interno. Il locale centrale termica , in pessime condizione manutentive, è sito al piano terra è accessibile dal pozzo scala secondario, (la caldaia posizionata all’interno del locale è inefficiente e non conforme con le disposizioni legislative vigenti). Stato manutentivo pessimo. Il cortile interno è costituito da uno spazio verde, piantumato. E’ possibile realizzare delle aree di stallo. Stato manutentivo pessimo

(In questo paragrafo va indicato lo stato di manutenzione generale dell’edificio in aderenza alle assunzioni della tabella di seguito riportata)

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	X

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell’edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- o **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- o **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- o **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l’intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;

- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane ;
- **le scale, e parti comuni;** saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato;** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

(barrare la casella di interesse)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	X	
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	X	
Copertura		X
Scale, e parti comuni	X	
Impianto di riscaldamento centralizzato		X
Ascensore		

Il prospetto della facciata interna presenta dei distacchi di intonaco e lesioni/fessurazioni su tutta la superficie. La struttura della veranda (che si estende dal piano primo al secondo) chiusa con infissi in ferro e vetro, realizzata in epoca più recente, presenta dei fenomeni di “scoppio del calcestruzzo”.

Gli impianti comuni risultano essere vetusti, non a norma e necessitano il totale rifacimento.

Le aree comuni sono in pessimo stato menutentivo e necessitano di interventi radicali di manutenzione straordinaria.

Il locale centrale termica , in pessime condizione manutentive (la caldaia posizionata all'interno del locale è inefficiente e non conforme con le disposizioni legislative vigenti)

(Breve descrizione giustificativa della definizione di “SCADENTE” degli elementi costitutivi riportati in tabella).

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo risulta essere mediocre.

Tutti gli infissi esterni (inadatti perché favoriscono la dispersione termica) sono in legno dolce smaltato, non sono dotati di vetro camera , sono di diverse tipologie, con o senza scuretti interni, molti infissi presentano segni di cedimento negli incastri. Tutti gli infissi esterni sono corredati da grate o inferriate in ferro battuto, sul prospetto principale, in ferro lavorato sul prospetto interno. Stato manutentivo scadente

Le porte sono di tipologie diverse, una certa percentuale del tipo tamburate con o senza specchiatura in vetro, alcune in legno massello, presentano segni di cedimento agli incastri. Stato manutentivo pessimo.

L'impianto elettrico non è conforme alle disposizioni legislative vigenti.

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni				
unità immobiliare oltre 40 anni			X	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- o **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- o **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- o **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- o **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- a. **pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.

- b. **pareti, soffitti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- c. **infissi interni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- d. **infissi esterni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- e. **impianto elettrico:** sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari:** saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- g. **impianto di riscaldamento:** sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(barrare la casella di interesse)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti		X
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni	X	
Infissi interni	X	
Impianto elettrico	X	
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico	X	

Gli infissi esterni (inadatti perché favoriscono la dispersione termica) presentano deformazioni e scarsa tenuta.

Le porte interne di diverse tipologie ed il portoncino d'ingresso risultano essere vetusti e ammalorati.

L'impianto elettrico è obsoleto e non a norma.

L'impianto termico è obsoleto e gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentano malfunzionamenti non riparabili

(Breve descrizione giustificativa della definizione di "SCADENTE" degli elementi costitutivi riportati in tabella).

(In questo paragrafo va indicato lo stato di manutenzione generale dell'unità abitativa oggetto di valutazione in aderenza alle assunzioni della tabella di seguito riportata)

Servitù attive e passive

Indicare le servitù e altri diritti reali insistenti sulla proprietà, oltre a quelli desumibili dall'atto di provenienza.

Il bene immobile oggetto della presente relazione è soggetto a servitù attive di passaggio su proprietà limitrofe, per l'esistenza di tre aperture situate sul lato nord del compendio (due sul muro di cinta e una con accesso diretto al sub. 1). Di fatto ciò comporta l'attraversamento della particella confinante n. 4777 del Foglio 268 di proprietà demaniale (non inserita nella presente vendita) e di conseguenza sulla particella successiva n. 1074 del medesimo foglio di mappa, di proprietà comunale.

(Allegato 1 – fotografie: almeno otto tra esterni ed interni).

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati della provincia di Alessandria – Comune di Alessandria come di seguito riportato.

Catasto Terreni: intestato ENTE URBANO							
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza (mq.)	R. D. [€]	R. A. [€]
268	4778		282		1.350		

Catasto fabbricati : intestato a DEMANIO DELLO STATO						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
268	4778	2	A/2	2	20 (vani)	2.169,12
268	4778	6	C/6	6	14 (mq.)	54,23
268	4778	7	C/6	6	14 (mq.)	54,23

(Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure)

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Inquadramento urbanistico

L'area su cui sorgono gli alloggi demaniali è visualizzabile sulla Tav n. 21, ed è classificata AREA RESIDENZIALE DI 1^CLASSE e come tale è disciplinata all'articolo n. 34 delle Norme di Attuazione del piano di cui si fornisce estratto.

Vincoli architettonici

L'immobile è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con il foglio n. 12221/11 cl. 34.07.08 dell'11/11/2011 ha dichiarato che l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'Art. 10-12 del Dlgs 42/2004.

(Indicare gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, destinazione d'uso previste, possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso etc. e tutti gli altri eventuali vincoli presenti sul bene, sia in relazione allo strumento urbanistico che derivanti da altre disposizioni di Legge.)

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m²)	480
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	/
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	/
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	34

(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

Utente/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
libero		

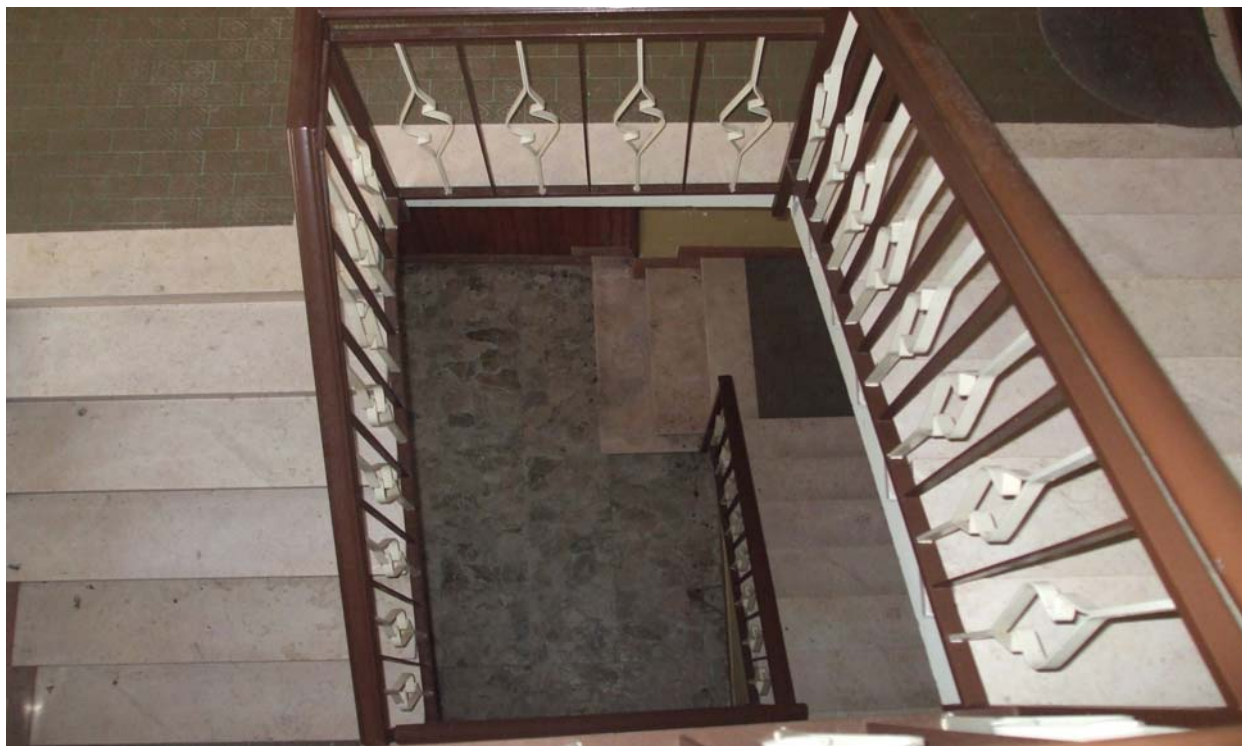
Allegato 1 – Documentazione fotografica



Prospetto esterno



Prospetto interno



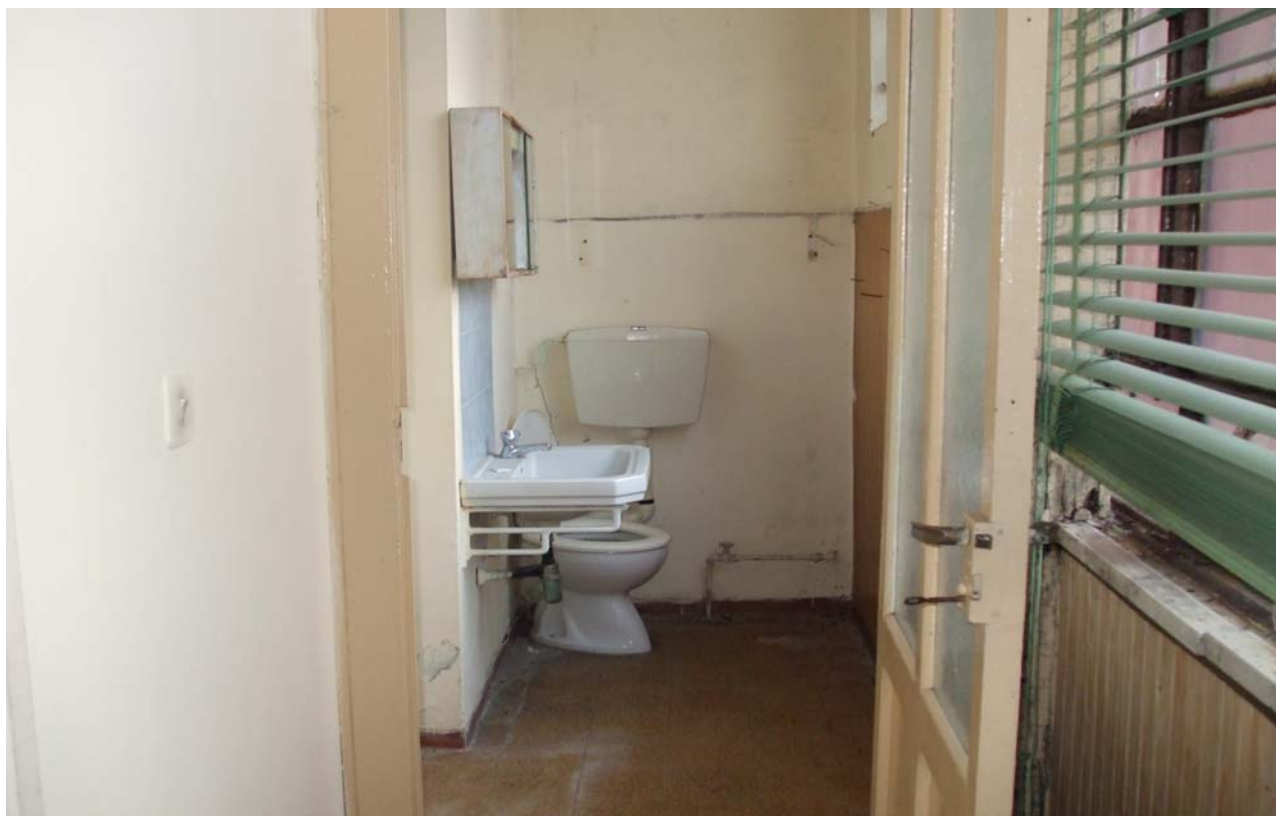
Vano scale



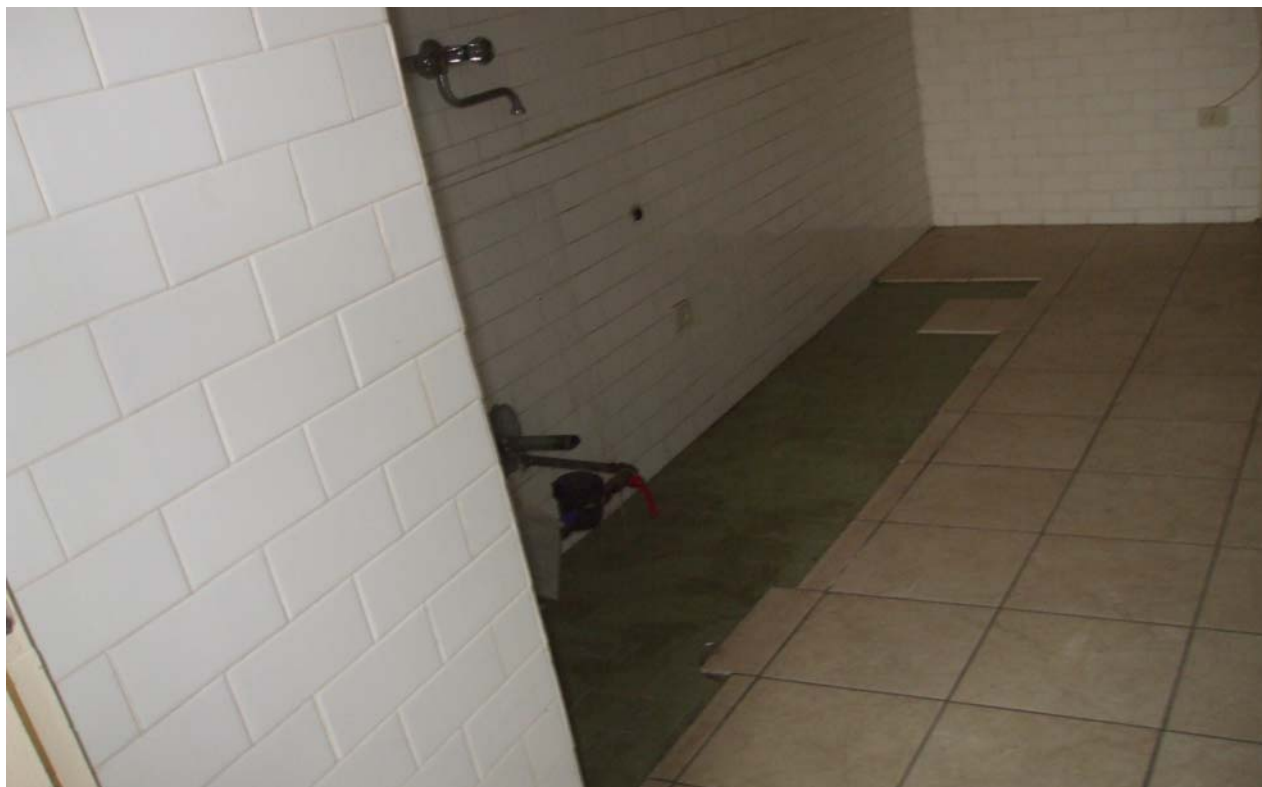
Prospetto esterno - ingresso



bagno



bagno



cucina



camera



corridoio



Camera



cucina

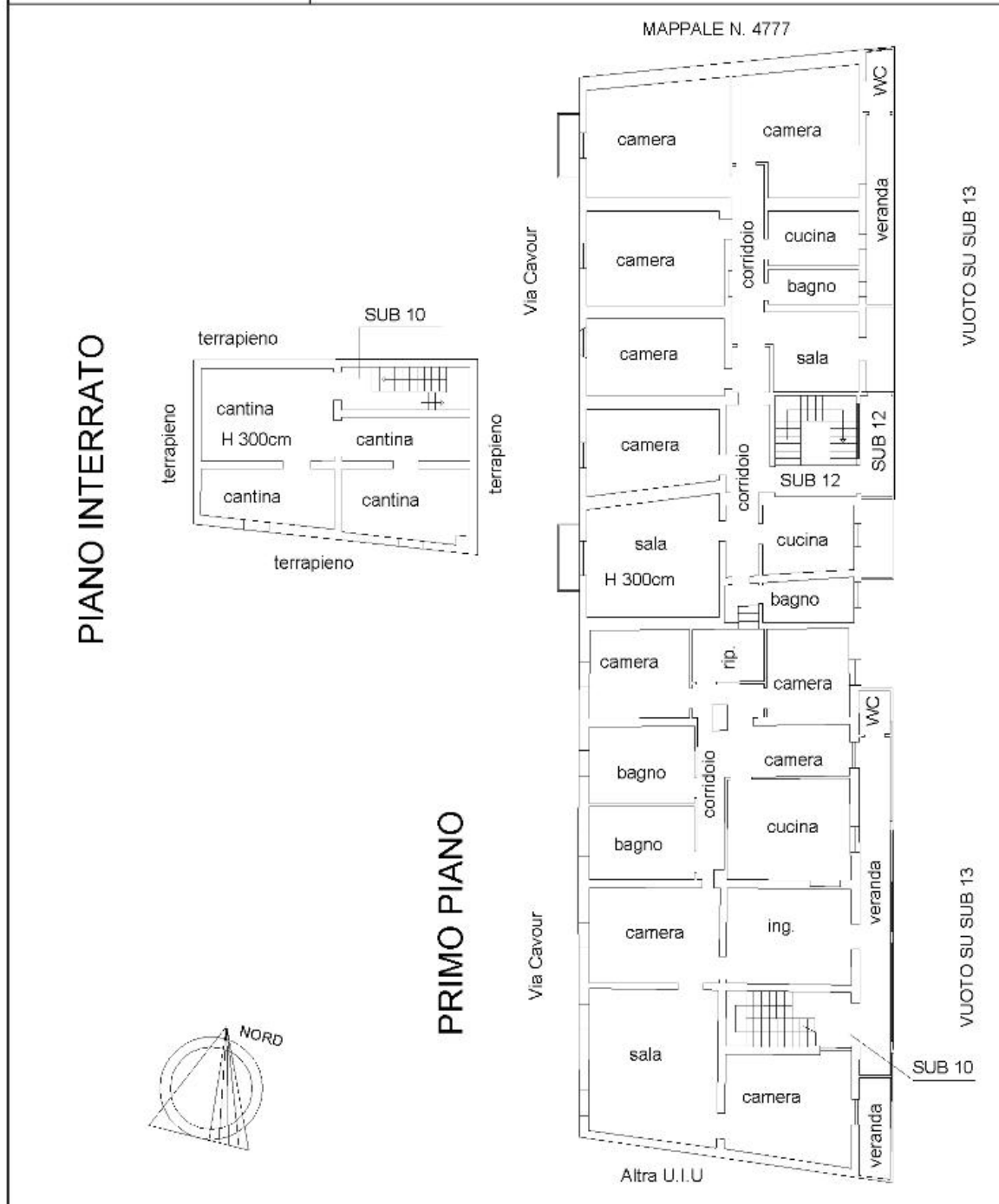


Bagno

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria	
Via Cavour _____	civ. 41 _____
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 268 _____ Particella: 4778 _____ Subalterno: 2 _____	Compilata da: Menino Marco _____ Iscritto all'albo: Geometri _____ Prov. Alessandria _____ N. 1759 _____

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------



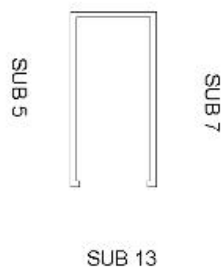
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria	
Via Cavour	civ. 41
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Menino Marco
Foglio: 268	Iscritto all'albo:
Particella: 4778	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Alessandria N. 1759

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

mappale 1074



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Alessandria

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria	
Via Cavour _____	oiv. 41
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Menino Marco
Foglio: 268	Iscritto all'albo:
Particella: 4778	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Alessandria N. 1759

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

mappale 1074

