



1° REPARTO INFRASTRUTTURE TORINO

- Ufficio Demanio e Servitù Militari -



RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Via San Bartolomeo,17

OLEGGIO (NO)



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 S. Bartolomeo, 17

Descrizione: *Trattasi di complesso abitativo costituito da un unico corpo fabbrica, a cinque piani fuori terra più sottotetto con annessa area cortilizia. L'edificio comprende n. 24 unità abitative, accessibili da due scale (civici 15 e 17) con annessi ascensori. Le unità abitative sono poste al piano rialzato, 1°, 2°, 3° e 4° piano, invece il piano seminterrato ospita i locali tecnici e le cantine. L'accesso è consentito dai due ingressi pedonali e da ingressi carrai. Il fabbricato si presenta con una struttura portante del tipo tradizionale con fondazioni, pilastri, travi in c.a. gettate in opera. In generale le rifiniture sono del tipo economico. Il tetto è a doppia falda con tegole marsigliesi. La delimitazione dell'area cortilizia è costituita da muretto con sovrastante recinzione metallica.*

Data di costruzione dell'edificio: 1965

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare: n.n.

Consistenza unità immobiliare: 130

Attuale uso unità immobiliare: libero

Identificativi catastali:

1) Alloggio : Comune di Oleggio – Fg. 39– Part.851 – Sub. 28 – Z.c.U – Cat .A/3– Cl. 3– Cons.
7 – Sup.cat. 130 – R.C. 451,90

via S. Bartolomeo, 15 – piani S1-4-5

2) Posto auto : Comune di Oleggio – Fg. 39– Part.836 – Sub. – Z.c.U – Cat .C/6– Cl. 1– Cons.
11 – Sup.cat. 11– R.C. .35,22

via S. Bartolomeo, 15 – piani T

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, dell'unità immobiliare (*codice alloggio ENO0081*) sita al *piano quarto* del fabbricato, ubicato in Provincia di *Novara*, nel Comune di *Oleggio*, via S. Bartolomeo, 17

Il compendio dispone di una area cortilizia, ove si individua un posto auto per alloggio

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona semiperiferica con destinazione principalmente residenziale. Nelle immediate vicinanze transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della cittadina

La viabilità è agevole. L'ottimizzazione dei flussi dei veicoli, pubblici e privati è dovuto, anche alla presenza di una rete stradale con ampie corsie di marcia, rotatorie, sistemi semaforici.

(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.

Il compendio non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

Non presenta elementi negativi connessi alla posizione.

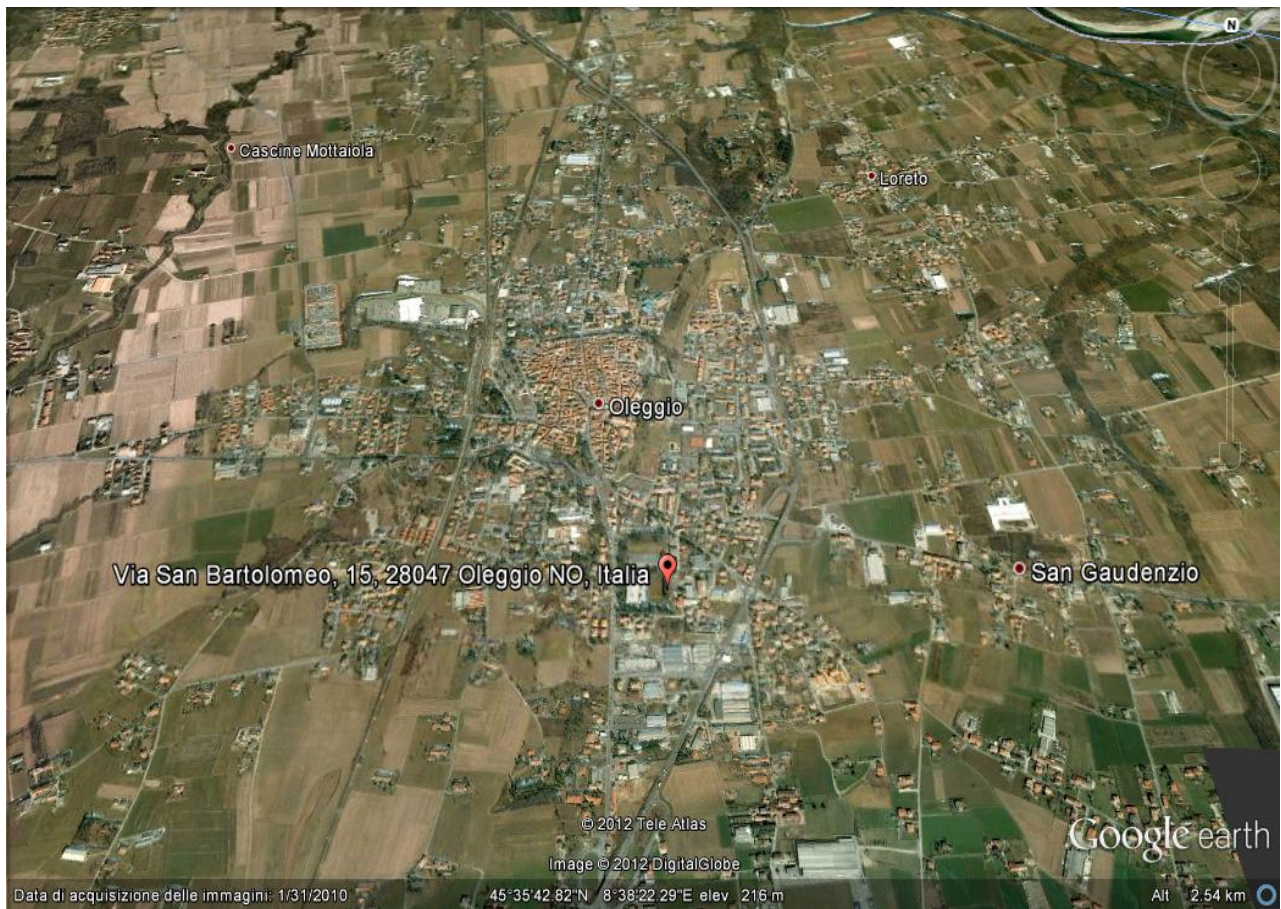
Indicare inoltre:

- 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.

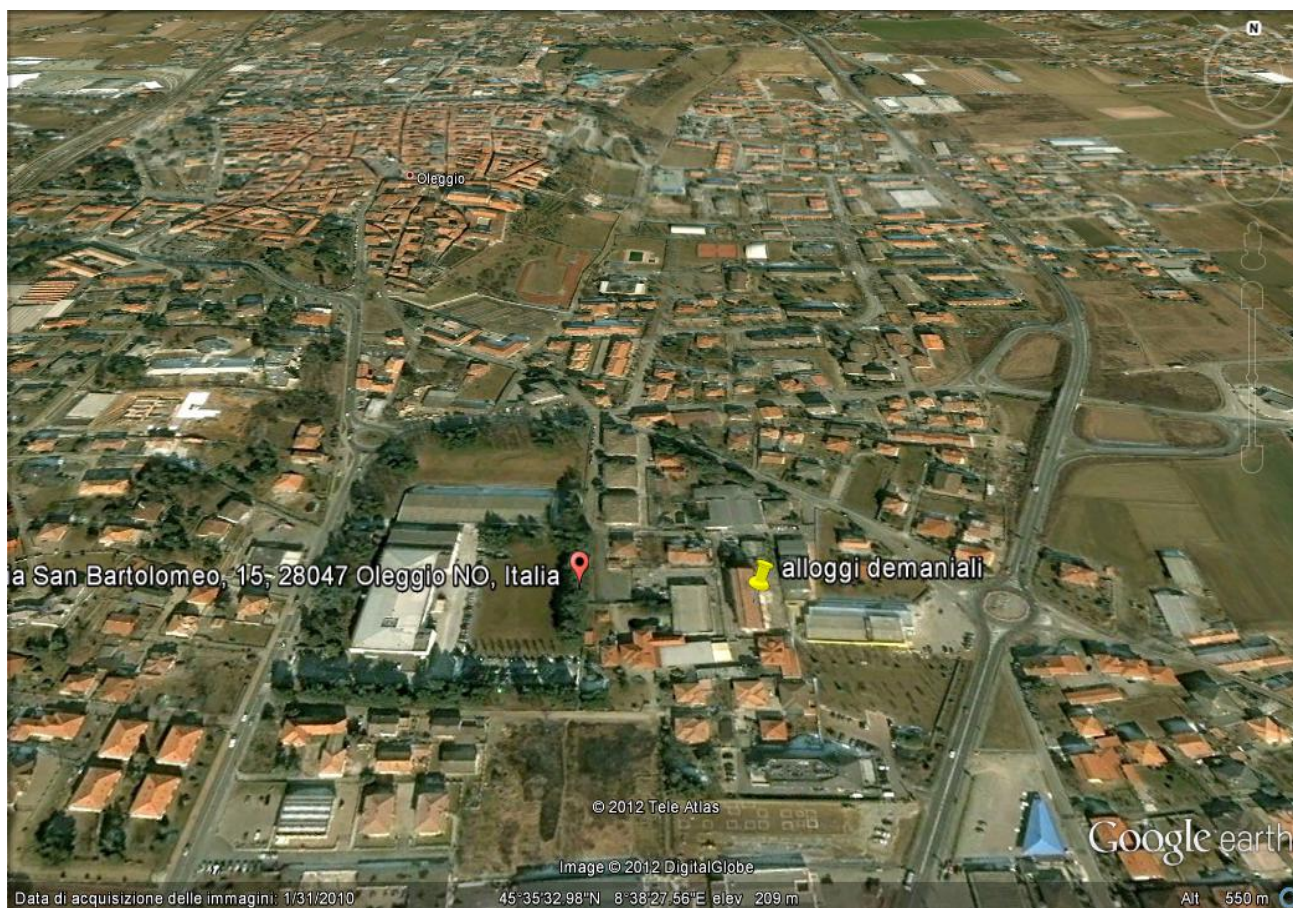
Confini

Il fabbricato confina con a ovest con strada cittadina, a sud e nord con altre proprietà ad uso residenziale, a est con altra proprietà ad uso industriale.

(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 nell'anno 1965, è del tipo *edificio isolato* e si eleva in n. 5 piani fuori terra, aventi destinazione d'uso abitativa.

Nessuna ristrutturazione 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 dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	X

| attico

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche:

Trattasi di complesso abitativo costituito da un unico corpo fabbrica, a cinque piani fuori terra più sottotetto con annessa area cortilizia. L'edificio comprende n. 28 unità abitative, accessibili da due scale interne (civici 15 e 17) con annessi ascensori. Le unità abitative sono poste al piano rialzato, 1°, 2°, 3° e 4° piano, invece il piano seminterrato ospita i locali tecnici e le cantine. L'accesso è consentito dai due ingressi pedonali e due ingressi carrai. Il fabbricato si presenta con una struttura portante del tipo tradizionale con fondazioni, pilastri, travi in c.a. gettate in opera, i solai sono del tipo latero-cemento, i tamponamenti perimetrali sono a "cassa vuota". Le finiture esterne del prospetto esterno sono realizzate con mattoni faccia a vista, ai piani superiori, con pietra naturale al piano terra. Il prospetto interno è finito ad intonaco. I collegamenti verticali sono consentiti da due scale poste nei pozzi scala accessibili dal vano accesso. Il sottotetto non abitabile è grezzo, comunicante per tutta la lunghezza del corpo fabbrica, in prossimità delle due scale di accesso sono situati i locali tecnici per l'impianto dell'ascensore. Il tetto è a doppia falda, in tegole marsigliesi.. La delimitazione dell'area cortilizia è costituita da muretto con sovrastante recinzione metallica .

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, posta al piano quarto , è composto da n° 4 camere, n° 1 cucina, n° 1 bagno, n° 1 ripostiglio, accessibili dal corridoio/disimpegno, I locali sopraindicati fruiscono di aerazione ed illuminazione diretta. I rivestimenti dei pavimenti e delle pareti in generale sono da considerare come elementi di rifinitura non significativi. I pavimenti ed i rivestimenti del locale cucina e dei locali bagno sono realizzati in ceramica. I pavimenti delle camere e del corridoio sono realizzati in con piastrelle in cemento e graniglia Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.. Il portoncino di accesso è del tipo tamburato impiallacciato con pannelli nobilitati. Le porte interne sono del tipo tamburato impiallacciate e verniciate. Gli infissi esterni sono realizzati in ferro verniciato con specchiature in vetro semplice e dotati di tapparelle.

(descrizione della distribuzione degli spazi all'interno dell'unità abitativa, la qualità delle finiture – pavimenti, rivestimenti, infissi, porte interne e d'ingresso, servizi igienici, presenza di locali accessori etc..)

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico dei vani scale e area esterna, rete idrica, di scarico e del gas, citofono, ascensore.

(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: la fornitura elettrica viene effettuata dall'ENEL con linea B-T a 220 v. La potenza impegnata è di 3 KW. I cavi sono posizionati in tubazioni incassate su pareti e/o affogate a pavimento, i punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 amp., 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 in plastica.

Impianto idrico-sanitario: L'impianto idrico-sanitario garantisce l'alimentazione dell'acqua fredda e calda nei servizi e cucina. L'impianto è costituito dalle tubazioni di carico e di scarico dei servizi igienici e della cucina. L'impianto di adduzione, sia per l'acqua fredda potabile sia per quella calda sanitaria, è realizzato in parte con tubi in ferro posti sottotraccia. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene eseguita con caldaia a gas posizionata in cucina.

Impianto di riscaldamento: l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato (n.1 impianto per ciascuna scala). Sistemi di irraggiamento, per la cessione delle calorie prodotte agli ambienti serviti, viene svolto da radiatori in lega di ghisa.

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

L'unità immobiliare è dotato dell'Attestato 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 dei due edifici è da definirsi normale.

(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	X
Stato manutentivo scadente	

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	X	

I prospetti lato cortile necessitano il totale rifacimento

Le scale e le parti comuni (cortile, marciapiede perimetrale) necessitano interventi di manutenzione straordinaria

L'impianto ascensore è obsoleto e non conforme alla normativa vigente

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

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'unità è da definirsi buono.

(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)

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		X		
unità immobiliare oltre 40 anni				

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

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- 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:

- pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- 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.
- 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.
- 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.
- impianto elettrico**: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- 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 devono essere tutti sostituiti, in quanto non rispondono alle norme di sicurezza e di contenimento energetico.

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

Servitù attive e passive

La situazione urbanistica esistente, confrontata con la mappa catastale, comporta la necessità, da parte del Comune di Oleggio, di sanare l'occupazione dell'attuale strada di accesso, denominata Via San Bartolomeo; che serve diverse proprietà contermini (frontisti), compresa la proprietà demaniale, mediante l'avvio di un procedimento espropriativo per P.U.

Di fatto tutte le proprietà prospicienti la viabilità pubblica, compresa quindi anche la palazzina alloggi in specie, sono soggette a servitù di passaggio.

Dall'esame della mappa catastale risultano le seguenti servitù a "Favore" e "Contro" la proprietà demaniale:

SERVITU' ATTIVE Per raggiungere la palazzina alloggi vengono attraversati i seguenti mappali di proprietà privata: Foglio 39 particelle n. 78, 222, 706, 227 e 739; Foglio 40 particella 134.

SERVITU'PASSIVE Occorre lasciare il passaggio per la viabilità pubblica per almeno una striscia di terreno demaniale della larghezza di m. 1,40 circa (per tutta la lunghezza della particella demaniale da cedere al Comune successivamente) così da mantenere la stessa larghezza di carreggiata esistente e consentire l'accesso alle seguenti proprietà private: Foglio 39 particelle n. 601 e 713.

Ne consegue che una parte dell'area libera antistante la palazzina alloggi resterà di esclusivo utilizzo dei futuri condomini per la realizzazione di un parcheggio privato”.

(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									
Foglio	Sez.	P.lla.	superficie			Qualità	Classe	R. D. [€]	R. A. [€]
			ha	a	ca				
390		851		15	56	282		0	0

Catasto fabbricati						
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
39	851	28	A/3	3	7	451,90
39	836		C/6	1	11	35,22

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

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Inquadramento urbanistico

Il PRGI vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regione Piemonte n. 52.16349 in data 29.06.1992, colloca la proprietà nella Zona B (zone residenziali) sottozona B2, ovvero in aree già interessate da costruzioni e lotti liberi di limitate dimensioni inseriti nel tessuto urbano.

Vincoli architettonici

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

(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 (m ²)	130
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m ²)	11

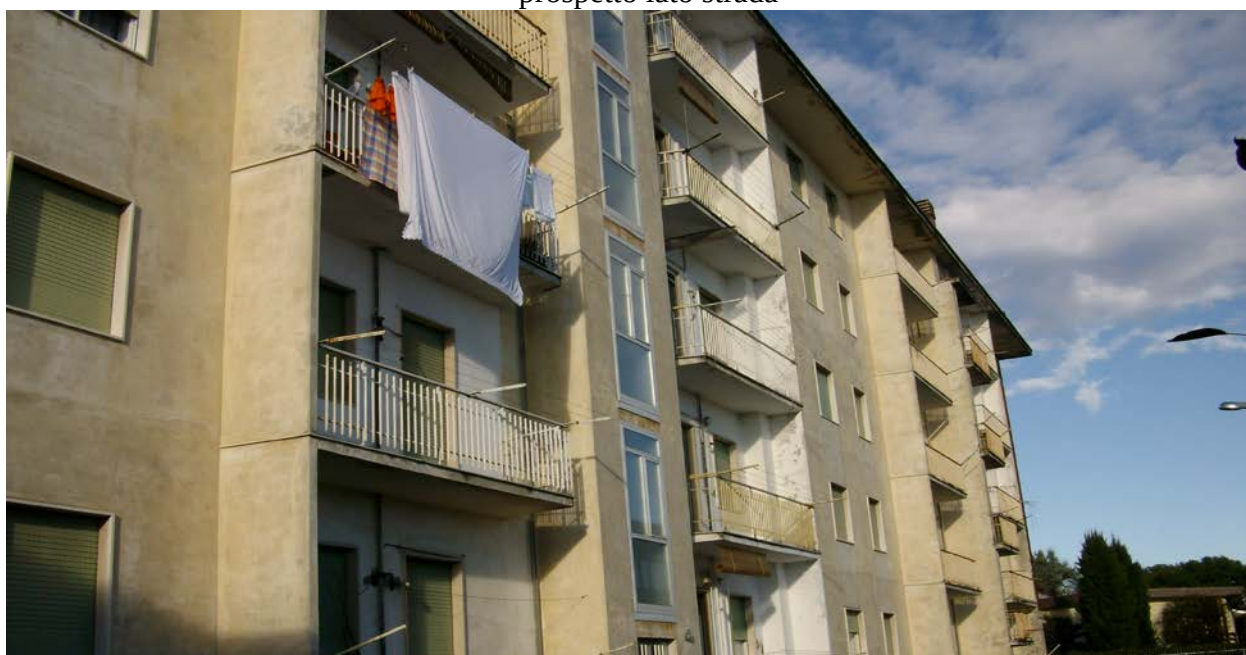
(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

7. SITUAZIONE LOCATIVA

Omissis.



prospetto lato strada



prospetto lato cortile



cortile



accesso al cortile



cantina



vano scala



sottotetto



bagno



corridoio



cucina



camera



camera

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

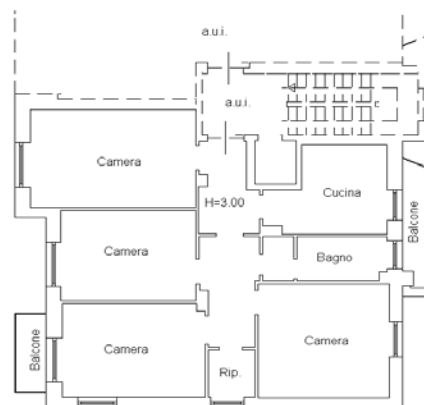
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Oleggio	
Via San Bartolomeo _____ civ. 17	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Portoni Mauro
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 851	Geometri
Subalterno: 28	Prov. Novara N. 1489

Scheda n. 1 Scala 1:200

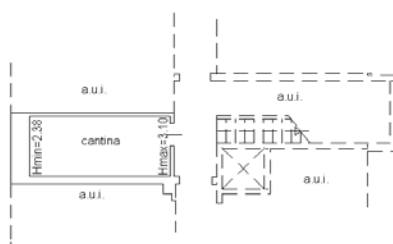
Piano Quinto



Piano Quarto



Piano Seminterrato



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Oleggio	
Via San Bartolomeo _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Portoni Mauro
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 836	Geometri
Subalterno:	Prov. Novara N. 1489

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

