



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI – PATRIMONIO

**VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO COMUNALE
SITO IN COMUNE DI CAMPIGLIA CERVO (BI) FRAZIONE BELE, GIA' ADIBITO A COLONIA
MONTANA.**

SCHEDA RIASSUNTIVA

SCOPO DELLA VALUTAZIONE: ALIENAZIONE

**EPOCA DI RIFERIMENTO
DELLA VALUTAZIONE:** DICEMBRE 2020

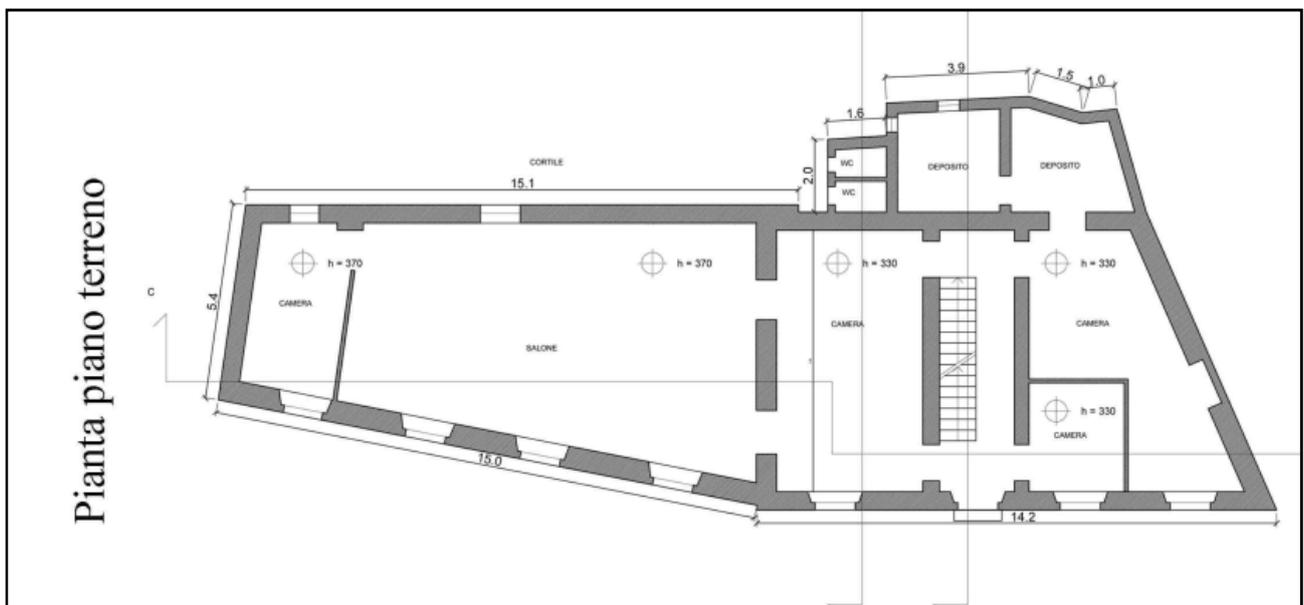
**VALORE DI MERCATO
STIMATO:** €. 30.000,00 (trentamila)

INDIRIZZO: Frazione Bele -13182 CAMPIGLIA CERVO (BI)

DESCRIZIONE: Il fabbricato è posto a Nord della strada comunale per Rosazza in Fraz. Bele, Comune di Campiglia Cervo (BI), è costituito d unico corpo in muratura, di tre piani f.t. collegati da scala interna ad unica rampa per ciascun piano, con tetto in legno a due falde e manto di copertura in coppi.



In pianta l'immobile ha forma di poligono irregolare suddiviso in due porzioni, separate tra loro dal vano scala, già adibite a: zona ovest - piano terreno, ampio salone ex refettorio e, al piano primo salone polivalente, mentre al secondo piano sono ubicate le camere da letto/dormitorio. Nella parte ad est del vano scala invece si trovano: al piano terreno un piccolo vano ex ufficio/portineria e sul retro la ex cucina; ai piani primo e secondo alcune piccole camere da letto presumibilmente per il personale di servizio e/o per ufficio amministrativo. All'ultimo piano, terzo fuori terra, vi è un'unica camera di larghezza corrispondente al sottostante vano scala, dotata di porta finestra e terrazzino esterno sul fronte sud, con copertura a lucernario sulla falda del tetto.



Complessivamente il fabbricato, pur conservando una buona solidità strutturale, versa in condizioni scadenti e precarie a causa della prolungata assenza di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Il prezzo indicato tiene conto del costo delle opere necessarie alla messa in sicurezza del tetto e dei solai, sensibilmente compromessi.

La vendita comprende anche due appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di mq. 890, disposti a gradoni lungo il pendio che, a partire dalla strada comunale posta sul fronte sud del fabbricato, declina fino al fondo valle.

CONSISTENZA:

FABBRICATO: La superficie lorda di pavimento (inclusi muri perimetrali) ammonta a circa mq. 667,00 distribuita su tre piani di circa mq 200,00 ciascuno, oltre a un locale sottotetto di mq 67,00.circa.

TERRENI : mq. 890 complessivi

PROPRIETA'/PROVENIENZA: Il fabbricato fu acquisito dal Comune di Casale Monferrato con atto Rep. 5481 del 6/4/1910 a rogito Notaio Buscaglia Evasio di Biella dalla Cassa di Risparmio di Biella allo scopo di concederlo a favore dell'Ospizio Marino Casalese, in seguito rinominato in Ente Colonia Alpina e Marina Casalese

DESTINAZIONE URBANISTICA Il Comune di San Paolo Cervo è dotato di PRGC approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 14/03/1994 n.49-32977 il quale prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:
TERRENI: i mappali individuati oggetto della presente perizia di stima risultano in zona agricola in cui sono consentite opere inerenti alle attività agricole e alle attrezzature e pertinenze per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli. Inoltre è consentita la effettuazione di opere di bonifica del terreno e di difesa oltre a interventi per opere di urbanizzazione quali acquedotti e fognature o altri, strettamente necessari alla esecuzione di infrastrutture e servizi pubblici.
FABBRICATO: il PRGC vigente definisce l'immobile come collocato in "nucleo di antica fondazione": l'uso specifico previsto in tale tipologia di area è la destinazione residenziale. In particolare in tale tipologia di area sono ritenute compatibili le destinazioni residenziale e relative pertinenze, servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, attività culturali e sociali, commercio al dettaglio, uffici, esercizi pubblici, attrezzature turistiche e ricettive, artigianato di servizio purché non molesto, residenze rurali e loro pertinenze limitatamente a quelle esistenti e non moleste. Per l'edificio in esame sono ammessi esclusivamente interventi di risanamento conservativo (RC).

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

FABBRICATO: CATASTO FABBRICATI: Comune di San Paolo Cervo, Fg 2 mappale n.133 sub 1 Categoria B/1, Classe U, Consistenza mc.2.037 Rendita € 568,10, Indirizzo: Frazione Bele, n.20, Piano T-1-2-3.

TERRENI: CATASTO TERRENI: Comune di San Paolo Cervo
- Fg 2 mappale n.188 Qualità Prato Classe 1 Superficie mq 230 Reddito Dominicale €.0,36, Reddito Agrario € 0,24.
- Fg 2 mappale n.189 Qualità Prato Classe 3 Superficie mq.660 Reddito Dominicale €.0,51, Reddito Agrario € 0,10



Estratto di Mappa – Comune di Campiglia Cervo Fg 2 mapp. 133 (fabbricato) e mapp. 188 e 189 (terreni)

SITUAZIONE GIURIDICA

La verifica dell'interesse culturale dell'immobile avviata il 25/10/2011 ha avuto esito negativo come dichiarato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte con nota del 12/12/2011 prot. 13553-340708/9731. Gli immobili non risultano gravati da vincoli o servitù in genere.

SITUAZIONE LOCATIVA IN ESSERE

L'immobile è libero ed attualmente inutilizzato

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

COD APE: 2018 2034660034 - CLASSE ENERGETICA: **E**
 EPgl.nren (KWh/mq anno): 358,86
 EPgl.ren (KWh/mq anno) : 22,7.3

COERENZE

L'immobile confina ai lati est: e ovest con proprietà private, a nord e sud con la strada comunale per Rosazza.

Casale Monferrato li 10/03/2021

IL DIRIGENTE SETTORE PUT
 Ing Roberto Martinotti

