

LOTTO N. 1 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

ALLOGGIO SITO IN TORINO, PIAZZA FREGUGLIA 1 - PIANO PRIMO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'alloggio è ubicato al piano primo dell'edificio sito al civico 2 di Piazza Freguglia - località Cavoretto, in piena zona collinare. La palazzina, che ha ospitato sino al 1889 la storica sede del Municipio di Cavoretto, sorge proprio nel cuore dell'antico e pittoresco borgo, a brevissima distanza dal Parco Europa.

L'appartamento, privo di pertinenze e balconi, è costituito da due vani principali, disposti su due arie, oltre ad un piccolo locale wc (cieco), dotato di antibagno.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 62.000,00= (euro sessantaduemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto fabbricati al Foglio 1416, particella 201, subalterno 6 (piazza Freguglia Carlo n. 2, piano 1; Zona Censuaria 4; Categoria A/2; Classe 2; Consistenza 2 vani; Superficie catastale totale 57 mq.; Superficie catastale totale escluse aree scoperte 57 mq.; Rendita euro 428,66).

COERENZE

Nord: immobile insistente su area identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1416, mappale 200;

Est: via S. Rocco;

Sud: piazza Freguglia;

Ovest: pianerottolo comune e vano scala comune.

PROVENIENZA

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è pervenuto alla Città a seguito dell'emanazione del Regio Decreto n. 6339 del 28 luglio 1889 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del Regno il 28 agosto 1889 n. 204), con il quale è stata disposta la soppressione del Comune di Cavoretto e la contestuale aggregazione dell'abitato al Comune di Torino.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Con nota prot. n. 12330 del 6 dicembre 2012, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004, pur segnalando la necessità di preservare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'immobile mediante gli strumenti urbanistici.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Tale vincolo è stato imposto con D.M. 11 novembre 1952, emanato in attuazione della legge 29 giugno 1939 n. 1497 (di "Protezione delle bellezze naturali").

STATO OCCUPAZIONALE

Libero

CONDOMINIO

L'edificio è sprovvisto di Regolamento di Condominio.

Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte che, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. o comunque per legge, uso o destinazione, siano da ritenersi comuni.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista – Area normativa Residenza R9 con Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 0.6 - mq/mq Area collinare. L'immobile risulta essere inserito negli edifici di rilevante valore storico.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile ricade in Parte Collinare: Classe di stabilità II2(C). L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase II – II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale Omogeneizzazione F; Fase III – II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale Acc. critici rimossi F; Fase IV – II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 55 dBA; Limite notturno 45 dBA.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà venduto a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

Al piano terreno dell'edificio sono presenti due cabine elettriche, una destinata all'illuminazione pubblica (n. di inventario 81-976), l'altra di trasformazione elettrica (n. di inventario 81-S10).

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 9106292/47 del 2 luglio 1991 è stata approvata l'esecuzione di interventi di ristrutturazione dell'alloggio in argomento, consistenti nel rifacimento del pavimento, del servizio igienico, dei rivestimenti, dei serramenti interni, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, che, si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto"

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed il relativo certificato di collaudo.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

