

LOTTO N. 10 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
ALLOGGIO SITO IN TORINO, VIA CASTELGOMBERTO N. 75 SCALA "B"
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato dello stabile sito in Torino, via Castelgomberto n. 75, nella Circoscrizione 2 (Santa Rita-Mirafiori Nord-Mirafiori Sud), ex quartiere "Mirafiori Nord", nelle vicinanze della sede della stessa Circoscrizione 2.

Il quartiere risulta ben servito dai mezzi di trasporto ed è dotato di un ottimo livello di servizi pubblici e privati, con presenza di scuole di ogni ordine e grado, impianti sportivi (la piscina Sebastopoli è a breve distanza), biblioteche (tra le quali quella di Villa Amoretti), strutture sanitarie (non distante si trova anche il Poliambulatorio dell'ASL Città di Torino di via Gorizia 114), supermercati ed esercizi commerciali.

Il complesso edilizio di cui l'unità fa parte è stato realizzato nei primi anni '70: si compone di tre edifici sostanzialmente simili di sei piani fuori terra, a destinazione residenziale, che si ergono da un piano terreno di maggiore sagoma, costituito da negozi e uffici, e da una piastra interrata con cantine, autorimesse e spazi correlati alle attività del sovrastante piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da un alloggio ad uso residenziale (inizialmente adibito ad alloggio custode dell'ex scuola materna) al piano rialzato (primo fuori terra) posto nella scala B, composto di n. 2 vani e servizi, avente superficie commerciale pari a 49 m² circa. A detto alloggio è annessa una cantina al piano sotterraneo.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 44.280,00 (euro quarantanquattromiladuecentottanta/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Immobile da aggiornare catastalmente prima dell'atto.

Attualmente è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1387, particella 35, subalterno 139 (via Castelgomberto n. 75, piano S1-1; Zona Censuaria 2; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 7 vani; Rendita 1.753,37 €) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 1387, particella 35 parte.

COERENZE

Alloggio: altra unità immobiliare del piano; affaccio su cortile condominiale; soprassuolo cortile condominiale; pianerottolo e corridoio condominiale.

Cantina: altra cantina del piano intercapedine realizzata nel sottosuolo del marciapiede della via Cravero; corridoio cantine ed altra cantina del piano; unità immobiliare individuata al C.F. foglio 1387, particella 35, subalterno 173.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto di atto di acquisto dalla società costruttrice in data 20 marzo 1972 a rogito notaio Aldo Billia (Repertorio n. 42304/21177), registrato a Torino il 28 marzo 1972 al n. 11549, vol. 1208, trascritto a Torino il 26 aprile 1972 n. 21740/16493 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data 19 aprile 1971, nonché del Decreto del Prefetto della Provincia di Torino in data 5 novembre 1971, Divisione S - numero 3405/2.270.29

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPATIVO

Libero.

CONDOMINIO

L'unità immobiliare fa parte del condominio sito in via Castelgomberto 75/via Nuoro 20, il cui regolamento è stato depositato con atto a rogito notaio Aldo Billia rep. 39510/19653 del 21 luglio 1971, registrato a Torino il 24 agosto 1971 al n. 26014, vol. 1189, trascritto a Torino il 2 agosto 1971 ai nn. 35902/27702. Detta unità immobiliare costituisce il lotto "C", come da identificazione del Regolamento di condominio sopra richiamato. Nello specifico l'immobile oggetto di alienazione partecipa alle spese condominiali nella seguente misura:

- 9,57 millesimi per le spese della proprietà (tabella A);
- 13,04 millesimi per le spese di pulizia e portineria (tabella B);
- 9,92 millesimi per le spese generali ed a carico del corpo principale (tabella C);
- 12,75 millesimi per le spese dell'ascensore (tabella E).

Relativamente alla ripartizione delle spese di riscaldamento, la stessa avviene sulla base delle volumetrie indicate in apposita relazione tecnica commissionata e resa in data 1° ottobre 1996 da Studio Tecnico abilitato; le stesse sono riportate nei documenti di bilancio annuali predisposti dall'Amministratore del supercondominio. Nello specifico, l'unità immobiliare partecipa a dette spese nella seguente misura di 119 metri cubi.

I rapporti afferenti il complesso immobiliare costituito dallo stabile di via Castalgomberto 75 / via Nuoro, dal fabbricato di via Filadelfia 237/2, dallo stabile di via Filadelfia 237/8 e dalle ulteriori unità immobiliari interne, è oggetto, a propria volta, di regolamentazione (c.d. "Statuto - Regolamento") depositata con atto del notaio Piero Bourlot in data 19 maggio 1975, rep. n. 61231/30906, registrato a Torino il 9 giugno 1975 al n. 14054, volume 1297, trascritto presso l'Ufficio Ipotecche di Torino al n. 6543/7675 il 5 giugno 1975.

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

Il riscaldamento, centralizzato, risulta privo di contabilizzatori di calore. 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 1.35, Area Normativa "Residenziale R1" con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - m²/m².

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 Piana - Classe di stabilità I (P). L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, con limite assoluto di immissione diurno 55 dBA e limite assoluto di immissione notturno 45 dBA.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Castalgomberto e via Nuoro.

In relazione ai possibili riusi dell'immobile, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la

compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

PIANO DEL COMMERCIO

L'unità immobiliare risulta inserita all'interno dell'Addensamento tipo A4 – Santa Rita.

ULTERIORI NOTE

Sebbene la toponomastica abbia assegnato la lettera "A" alla scala di accesso al Lotto, sotto il profilo delle disposizioni dell'atto di provenienza e del Regolamento di condominio risulta che il Lotto abbia accesso dalla scala "B" dello stabile.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo successivo al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 2407 del 1 settembre 1967 (prot. edilizio n. 1964-1-20090) con cui è stata autorizzata "[...] costruzione di edificio a sei piani fuori terra e di basso fabbricato uso negozi [...]";
- Licenza edilizia n. 1551 del 30 dicembre 1970 (prot. edilizio n. 1970-1-11507) per "[...] l'esecuzione di opere in variante al progetto di cui alla licenza n. 2407 del 1 settembre 1967, consistenti in modifiche alle piante ed ai prospetti in edificio e basso fabbricato uso negozi [...]".

Negli ultimi anni il condomino è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria riguardanti:

- lavori per il "[...] ripristino delle facciate lato strada con tacconatura degli intonaci [...]" (prot. ed. n. 2013-20-16595);
- lavori per il "[...] ripristino delle facciate lato cortile con tacconatura degli intonaci di frontolini e sottobalconi [...] e ripristini delle impermeabilizzazioni del tetto piano [...]" (prot. ed. n. 2015-20-8625);
- lavori "[...] volti all'eliminazione delle barriere architettoniche [...] all'interno della proprietà condominiale [...]" (prot. ed. n. 2016-20-12553).

Prima del formale atto di alienazione - ove occorrente - verrà predisposto provvedimento nel quale si darà atto che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

I locali si presentano in uno stato manutentivo mediocre con necessità di interventi soprattutto sulle componenti impiantistiche e sulle finiture.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica dell'immobile 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 relativo all'unità immobiliare in oggetto. Presso l'archivio edilizio della Città di Torino è disponibile la pratica edilizia prot. n. 1971-2-10186 con cui è stato richiesto il "*permesso di abitazione*" per l'intero complesso edilizio. La pratica è agli atti dal 30 marzo 1995 e non risulta che sia stato rilasciato il relativo certificato di agibilità.

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 dell'unità immobiliare e dell'edificio (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture...). 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".

BONIFICHE AMBIENTALI

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Allegato alla pratica edilizia prot. n. 1971-2-10186 è disponibile la "*Relazione di collaudo di opere in cemento armato eseguite nella nuova costruzione costituita da n. 1 fabbricato elevato a 6 piani fuori terra (casa C) ad uso civile abitazione sito in Torino via Castalgomberto 75*" del 9 marzo 1970.

IMPIANTI

Il supercondominio, composto dagli stabili di via Filadelfia 237/2 e 237/8 e via Castalgomberto 75, è servito dalla rete di teleriscaldamento cittadino (sia per l'acqua calda sanitaria, sia per il riscaldamento). La centrale di scambio termico è unica ed è collocata in un locale sotterraneo,

gravato da servitù di passaggio a favore delle altre proprietà, dell'immobile di via Filadelfia. Non vi è una misurazione dei consumi distinta per i vari condomini costituenti il complesso immobiliare. Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui all'art. 13 del suddetto D.M. 37/08, accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città il relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente, e facendosi carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della Città da ogni responsabilità al riguardo.

Sono disponibili:

- per quanto concerne l'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato - Artt. 7 e 9 della Legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M. 20 febbraio 1992 - D.P.R. 18 aprile 1994 n. 392 - Art. 9, comma 4 del D.P.R. 14 dicembre 1999 n. 558) del 5 marzo 2008 relativa a *"manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico di civile abitazione"*;
- per quanto concerne l'impianto a gas metano, la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (art. 7 D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008) del 24 luglio 2017 relativa a *"manutenzione straordinaria" per "realizzazione nuova linea gas di alimentazione piano cottura, installazione valvola presa prova, foro aerazione $\phi 125$, foro ventilazione $\phi 125$ "*.

PLANIMETRIA

Planimetria fuori scala allegata alla pratica ed. prot. n. 1970-1-11507.

