

LOTTO N. 7 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOTTO COMPRENDENTE N. 3 UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO QUARTO (IMMOBILI
"A", "B" E "C") E N. 2 CANTINE AL PIANO INTERRATO (IMMOBILI "D" ED "E")
SITI IN TORINO, VIA CERNAIA NN. 28/30
PROPRIETÀ PIENA

PREZZO A BASE D'ASTA PER L'INTERO LOTTO: Euro 1.530.000,00
(euro unmilione cinquecentotrentamila/00) fuori campo IVA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Le unità immobiliari sono ubicate negli stabili d'epoca a sette piani fuori terra di via Cernaia 28 e 30, siti nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro - Crocetta), nella zona centrale della Città, caratterizzata dalla presenza di un edificato con portici a prevalente destinazione residenziale di particolare pregio, di uffici, di studi privati e di negozi.

Il prospetto principale degli edifici risulta uniforme al resto del fronte stradale compreso tra via Assarotti e corso Palestro e si caratterizza per un ampio e alto portico, comprendente piano terra e piano primo e altri quattro livelli, caratterizzati da motivo a bugnato, balconi aggettanti per il secondo e terzo piano, e un marcato cornicione sommitale.

L'ultimo piano dell'edificio è un piano attico che si sviluppa arretrato rispetto al prospetto. Al piano terra dello stabile sono presenti attività commerciali con ingresso indipendente direttamente dal portico. Sul portico si aprono anche i portoni d'ingresso principale agli stabili siti ai civici 28 e 30 di via Cernaia; entrambi conducono allo spazio condominiale sul quale affaccia la portineria e due vani scala comprendenti l'ascensore.

Le unità oggetto della presente alienazione consistono in n. 3 immobili al piano quarto degli stabili (Immobili "A", "B" e "C") e n. 2 cantine pertinenziali (Immobili "D" ed "E") al piano interrato, il tutto come di seguito descritto:

IMMOBILE "A": Unità immobiliare sita al quarto piano dello stabile di via Cernaia n. 28 - Subalterno 233

L'unità immobiliare si compone di sei locali (di cui uno prospettante su via Perrone e i rimanenti su via Cernaia), due logge con affaccio su via Perrone, un bagno finestrato su una delle due logge, un ampio disimpegno d'ingresso ed un corridoio centrale di distribuzione.

I pavimenti sono in marmo nell'ingresso e nel corridoio; in parquet e marmo nei locali; in piastrelle di ceramica nelle due logge e nel bagno.

Gli infissi esterni e interni sono in legno.

L'immobile è stato destinato ad uso uffici dall'ultimo concessionario (associazione no profit).

IMMOBILE "B": Unità immobiliare sita al quarto piano dello stabile di via Cernaia n. 30 - Subalterno 234

L'unità immobiliare si compone di sei locali: cinque di questi prospettano su via Cernaia, mentre il sesto si affaccia e comunica con un ballatoio lato cortile interno. Sono, inoltre, presenti, due bagni affiancati con apertura finestrata sul ballatoio, un ampio locale d'ingresso e due corridoi centrali di distribuzione.

I pavimenti sono in marmo nell'ingresso e nei corridoi, in parquet nei sei locali ed in piastrelle di ceramica nei due bagni. Gli infissi interni ed esterno sono in legno.

L'immobile è stato destinato ad uso uffici dall'ultimo concessionario (associazione no profit).

IMMOBILE "C": Unità immobiliare sita al quarto piano dello stabile di via Cernaia n. 30 - Subalterno 235

L'unità immobiliare si compone di sei locali che si affacciano sulla via Perrone e sul cortile interno dell'edificio, una cucina, tre bagni finestrati (di cui uno prospettante sulla loggia dell'unità immobiliare adiacente), due ripostigli, un ampio balcone su via Perrone e uno più piccolo che affaccia verso il cortile interno dell'edificio.

I pavimenti sono in marmo nell'ingresso e nei corridoi, in piastrelle e ceramica nei bagni e nella cucina, in parquet o marmo negli altri locali. Gli infissi esterni sono in legno.

IMMOBILE "D" - Cantina sita al piano interrato di via Cernaia n. 30 - Subalterno 236

La cantina in oggetto è costituita da un unico vano di piccole dimensioni di pianta stretta e allungata, privo di illuminazione naturale, con porta di accesso in legno.

I pavimenti sono finiti in battuto di cemento, le pareti sono in parte lasciate grezze e in parte intonacate.

IMMOBILE "E" - Cantina sita al piano interrato di via Cernaia n. 30 - Subalterno 237

La cantina in oggetto è costituita di un unico vano di piccole dimensioni di pianta stretta e allungata, privo di illuminazione naturale, con porta di accesso in legno.

I pavimenti sono finiti in battuto di cemento, le pareti sono in parte lasciate grezze e in parte intonacate.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

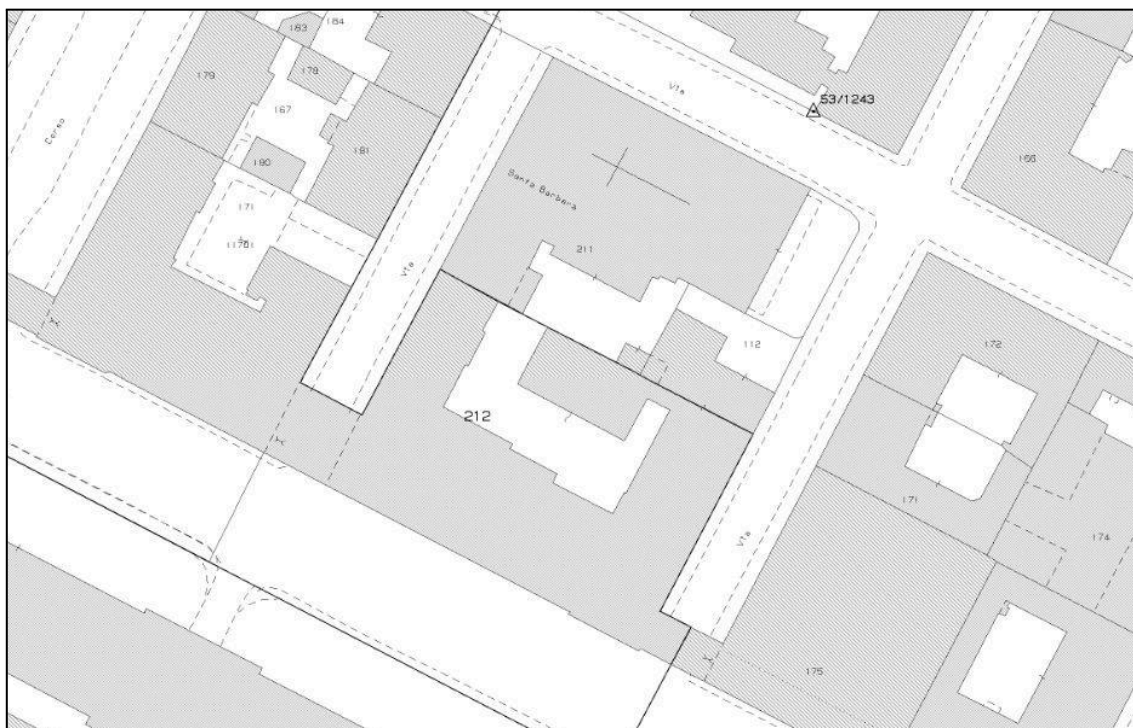
Gli immobili di cui si compone il Lotto sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio n. 1220, particella n. 212:

- **subalterno 233 (IMMOBILE "A")** (indirizzo: via Cernaia n. 28, scala B, piano 4, Zona Censuaria 1, Categoria B/4, Classe 2, Consistenza 657 m³, Superficie catastale 223 m², Rendita 1459,04 €);
- **subalterno 234 (IMMOBILE "B")** (indirizzo: via Cernaia n. 30, scala B, piano 4, Zona Censuaria 1, Categoria B/4, Classe 1, Consistenza 637 m³, Superficie catastale 213 m², Rendita 1184,34 €);
- **subalterno 235 (IMMOBILE "C")** (indirizzo: via Cernaia n. 30, piano 4, Zona Censuaria 1, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 643 m³, Superficie catastale 221 m², Rendita 830,20 €);
- **subalterno 236 (IMMOBILE "D")** (indirizzo: via Cernaia n. 30, scala B, piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 m², Superficie catastale 7 m², Rendita 23,24 €);
- **subalterno 237 (IMMOBILE "E")** (indirizzo: via Cernaia n. 30, scala B, piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 9 m², Superficie catastale 12 m², Rendita 34,86 €).

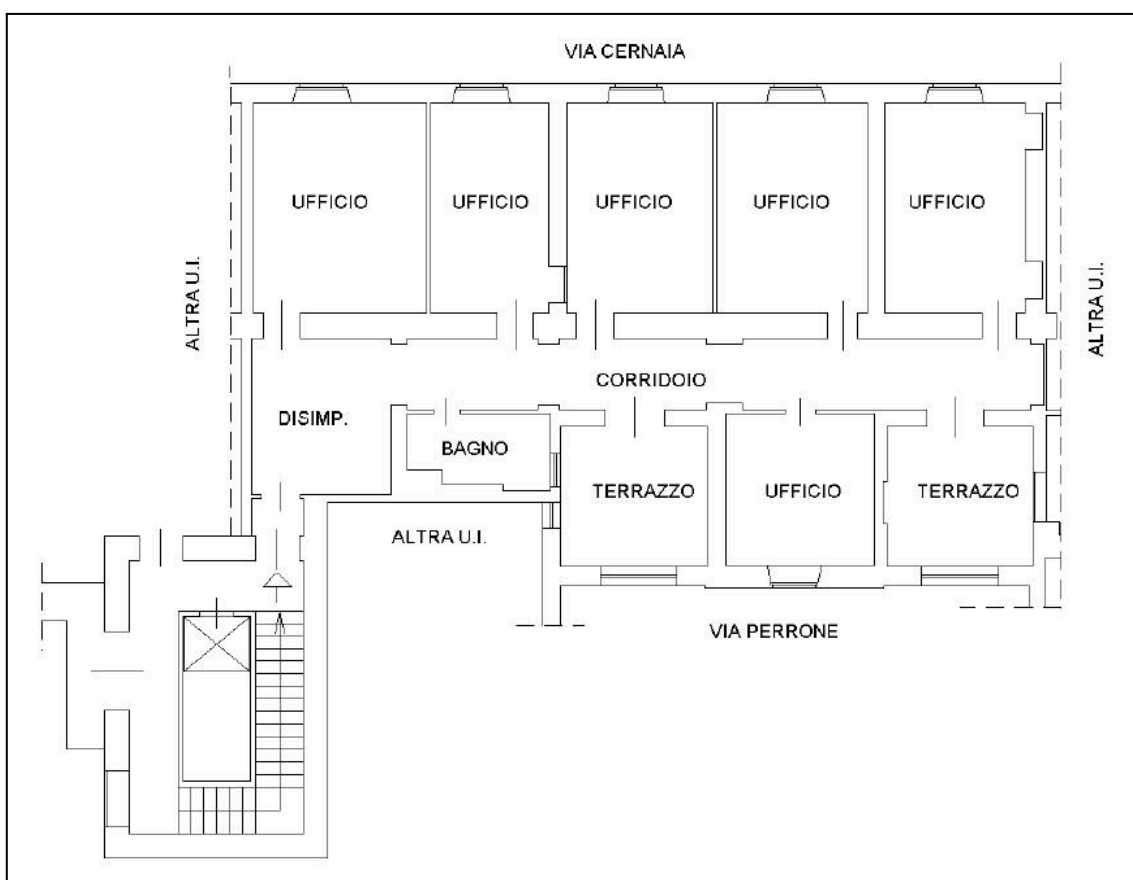
Esso insiste su area descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio n. 1220, particella n. 212.

PLANIMETRIE CATASTALI

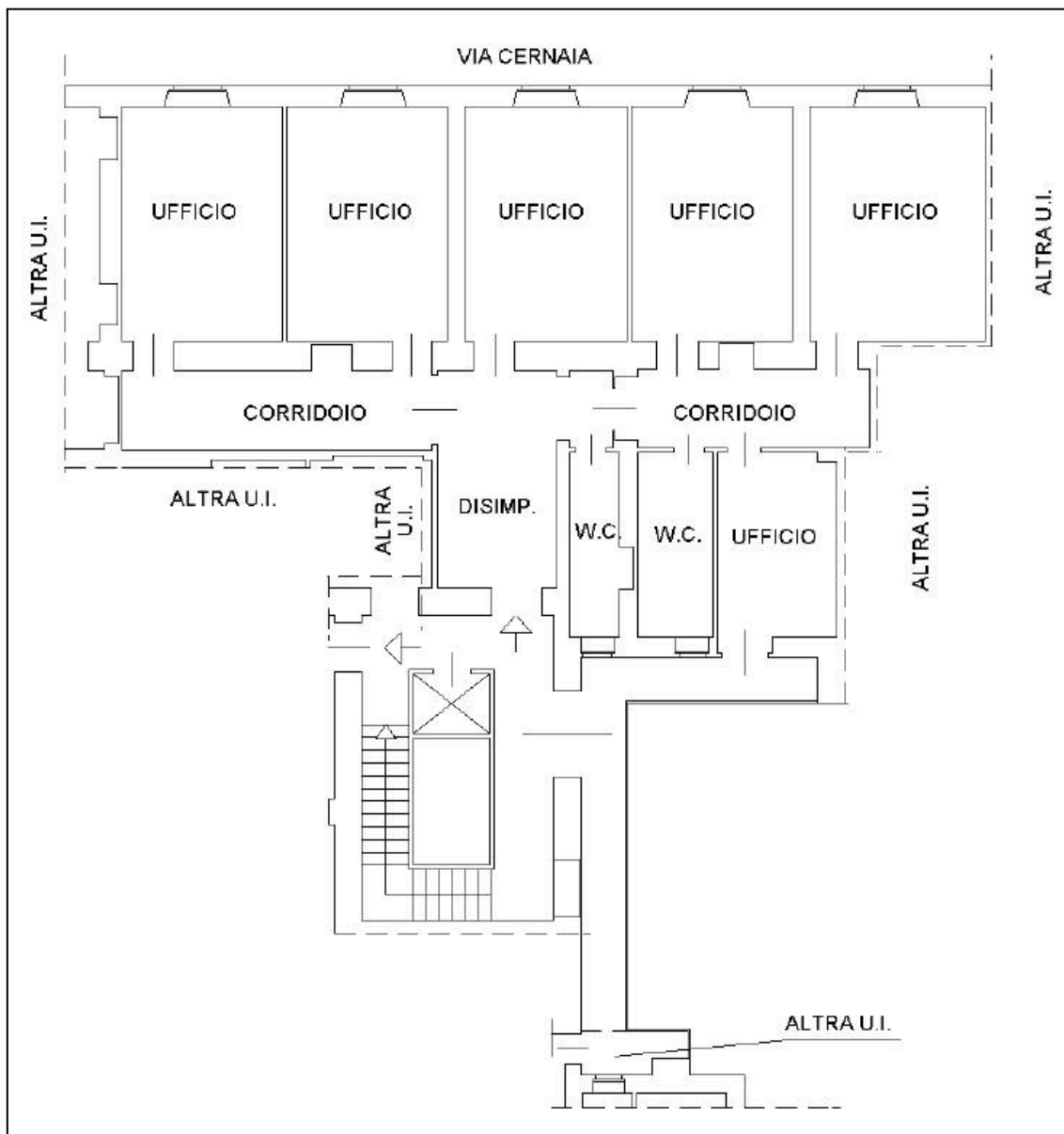
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, da non intendersi quale stato legittimato.



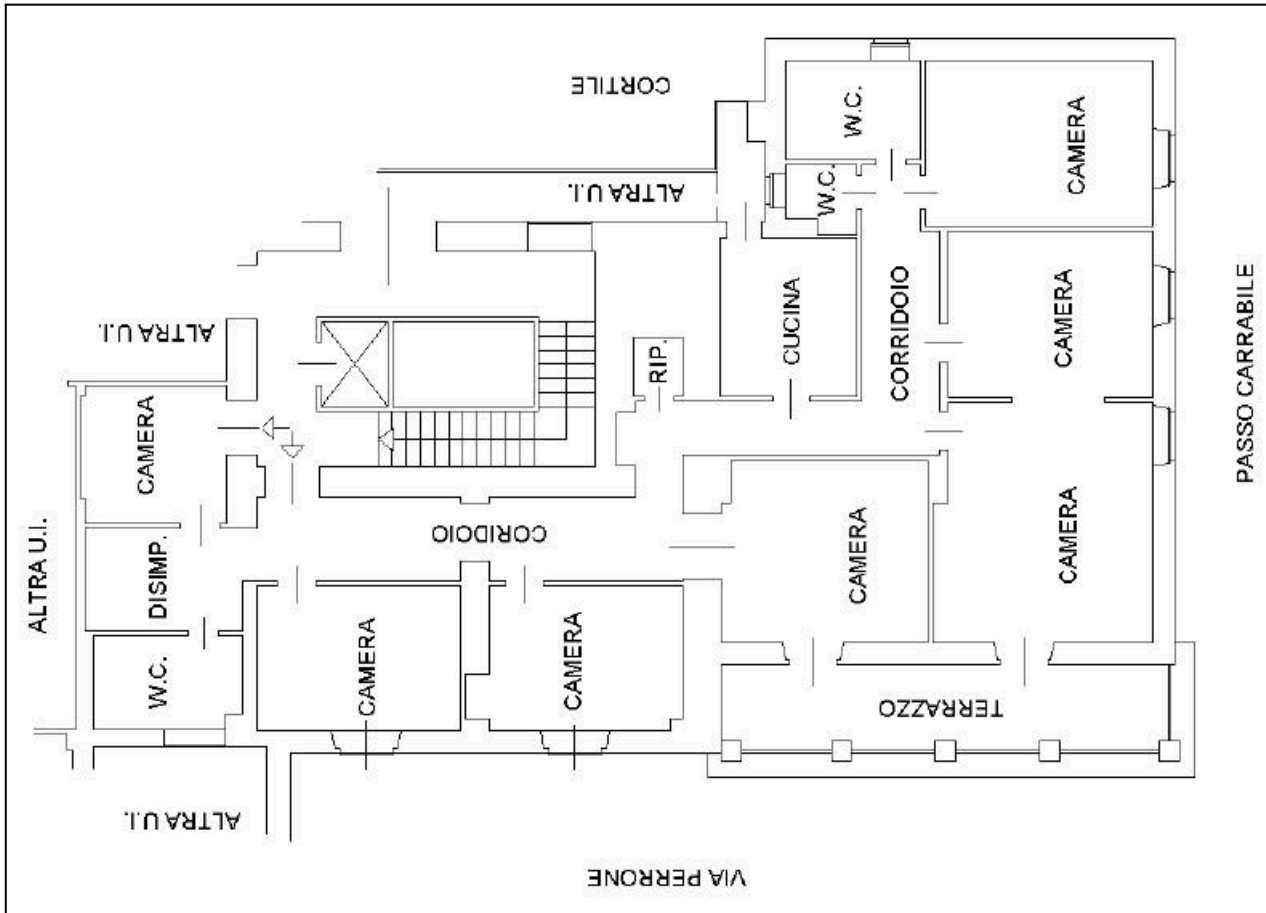
Foglio 1220, part. 212 – Stralcio estratto di mappa catastale C.T. – Non in scala



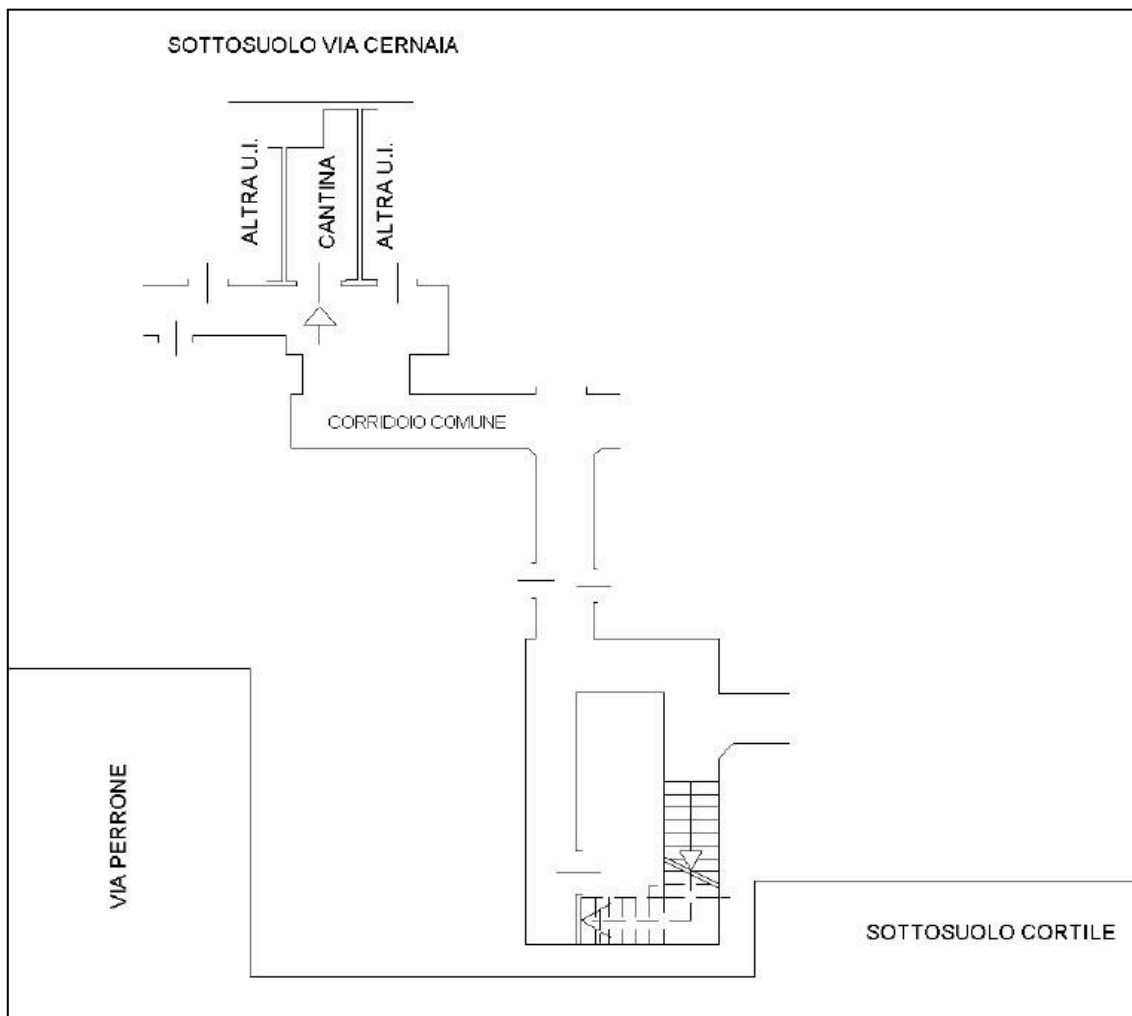
IMMOBILE "A" - Stralcio planimetria C.F. - Foglio n. 1220, p. 212, sub. 233 - Non in scala



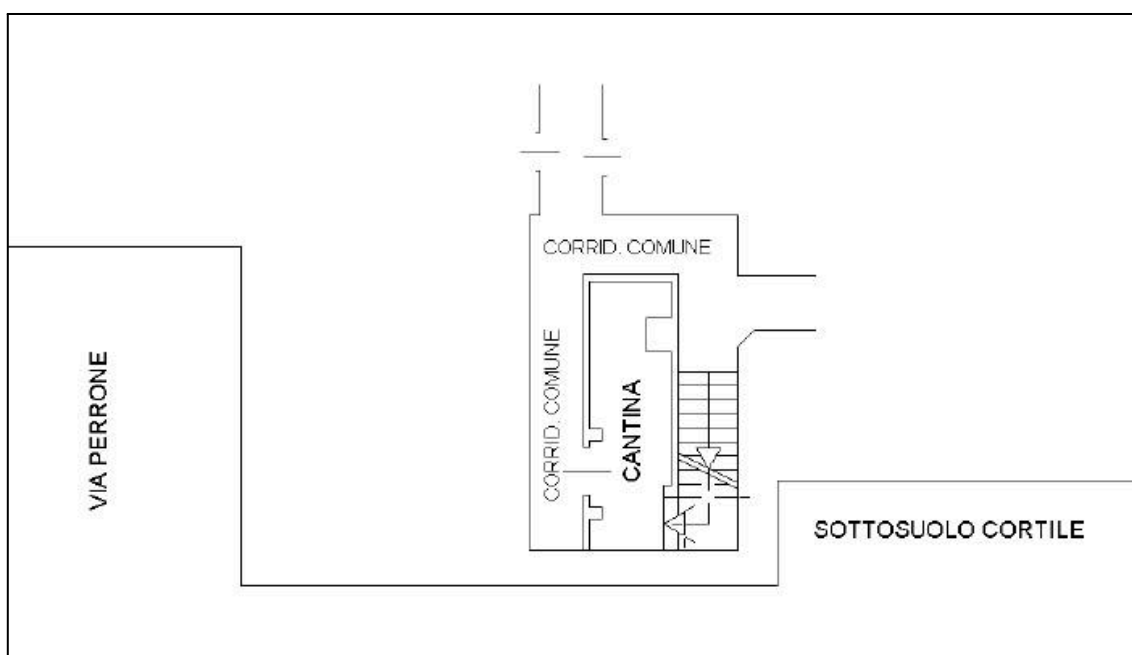
IMMOBILE "B" - Stralcio planimetria C.F. - Foglio n. 1220, p. 212, sub. 234 - Non in scala



IMMOBILE "C" - Stralcio planimetria C.F. - Foglio n. 1220, p. 212, sub. 235 - Non in scala



IMMOBILE "D" - Stralcio planimetria C.F. - Foglio n. 1220, p. 212, sub. 236 - Non in scala



IMMOBILE "E" - Stralcio planimetria C.F. - Foglio n. 1220, p. 212, sub. 237 - Non in scala

COERENZE

IMMOBILE "A": via Cernaia, via Perrone, vano scale, altre unità immobiliari.

IMMOBILE "B": via Cernaia, vano scale, altre unità immobiliari.

IMMOBILE "C": via Perrone, vano scale, cortile, passo carrabile, altre unità immobiliari.

IMMOBILE "D": sottosuolo di via Cernaia, altre cantine, corridoio comune.

IMMOBILE "E": corridoio comune, vano scala, intercapedine nel sottosuolo del cortile.

PROVENIENZA

Gli stabili del quale fanno parte le unità immobiliari costituenti il Lotto sono pervenuti alla Civica Amministrazione per effetto della Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 155-21690 del 14 dicembre 1982 (trascritta in data 11 gennaio 1984 ai nn. 1709/1507) che ha attribuito alla Città la proprietà delle unità immobiliari site in via Cernaia 28-30, già appartenenti al soppresso Ente Nazionale Assistenza Orfani Lavoratori Italiani e trasferite alla Regione Piemonte con Decreto Ministeriale in data 18 aprile 1979.

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

Con nota in data 21 luglio 2011, prot. n. 8450, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che le unità immobiliari di cui si costituisce il Lotto non rivestono l'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., fatte salve future successive valutazioni sull'intero edificio.

STATO OCCUPATIVO

Tutte le unità immobiliari costituenti il Lotto sono libere.

CONDOMINIO

Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti dei complessi condominiali di cui l'unità immobiliare fa parte (Complesso Condominiale Belmonte Prima e Complesso Condominiale Belmonte Seconda) che, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. o comunque per legge, uso o destinazione siano da ritenersi comuni o che risultino tali in base ai vigenti regolamenti di condominio (atto a rogito notaio Luigi Grassi Reverdini rep. n. 82.780 in data 1° marzo 1965 (registrato a Torino in data 4 marzo 1965 al n. 5040 e trascritto il successivo 5 marzo 1965 ai n.ri 8626/652) e atto a rogito notaio Joli rep. n. 82.780 in data 26 aprile 1965 (registrato a Torino in data 3 maggio 1965 al n. 9476 e trascritto il successivo 7 maggio 1965 ai n.ri 16891/13160).

Si rimanda alle tabelle millesimali allegate a tale documento per quanto concerne la partecipazione del Lotto alle spese condominiali.

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

Il Lotto è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), parte in Residenza - R4 e parte in Area per il terziario - TE, come meglio rappresentato nella planimetria con indicazione schematica delle aree normative in riferimento al Lotto, di seguito riportata.



Estratto Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso - P.R.G.C.. – Non in scala



Individuazione schematica delle aree normative di P.R.G. in riferimento al lotto – Non in scala

Lo stesso è, inoltre, inserito negli *“Edifici della costruzione ottocentesca della città”* per cui sono ammessi interventi di restauro conservativo (RES), risanamento conservativo (RIS) e ristrutturazione edilizia (RIE) secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5 del P.R.G. del Comune di Torino e secondo le *“parti”* d'intervento di seguito riportate:

ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI			
	Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio	Fronti caratterizzanti ambienti urbani	Altre fronti
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RES	RIS	RIE

SISTEMA DISTRIBUTIVO				
	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Androni collegati con cortili e con giardini privati	Altri androni	Scale padronali	Altre scale
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIE	RIS	RIE

CORTILI, GIARDINI PRIVATI FRONTI VERSO TALI SPAZI			
	Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio	Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti	Altri spazi di cortile e giardino
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIS	RIE

INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA		
	Parti e qualità degli edifici	
Gruppi di edifici	Interni di edifici vincolati ex 1089/39 e interni di edifici individuati dal piano come di gran prestigio	Altri interni
Edifici della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIE

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., l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P). L'ambito risulta essere compreso in zona alfa.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Cernaia, via Perrone e corso Palestro.

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'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento centrale tipo A1.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'edificio del quale le unità immobiliari in esame fanno parte risale ad un periodo precedente al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti provvedimenti-richieste edilizie:

- Richiesta prot. edilizio n. 1864-1-103 con cui è stata proposta l'esecuzione di isolati in via Cernaia;
- Richiesta prot. edilizio n. 1864-1-222 con cui è stata proposta l'*"[...] aggiunta di un attico in sostituzione delle soffitte [...]"*;
- Permesso di costruire n. 553 del 16 novembre 1939 (prot. n. 1939-1-10418) con cui è stata autorizzata la *"[...] ricostruzione isolati [...]"*;
- Licenza edilizia n. 2680 del 11 settembre 1963 (prot. n. 1962-1-11257) con cui è stata autorizzata la *"[...] costruzione di edificio a 4 piani normali fuori terra più piano arretrato [...] e la demolizione di locali ai piani quinto, sesto e settimo fuori terra di edificio preesistente [...]"*.
- Licenza edilizia n. 136 del 7 maggio 1965 (prot. n. 1964-1-11037) con cui è stata autorizzata *"[...] l'esecuzione di opere in variante alla licenza edilizia n. 2680 del 11 settembre 1963 consistenti in modifiche interne in edificio a quattro piani fuori terra normali più uno arretrato [...]"*;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 17 del 14 gennaio 1977 (prot. n. 1976-1-30002) con cui è stata autorizzata *"[...] l'esecuzione di modifiche interne al 4° piano (5° f.t.) di edificio, consistenti nelle demolizione e costruzione di tramezzi divisorii interni per una nuova sistemazione degli uffici in Torino, via Cernaia 30 [...]"*.

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

- *"[...] manutenzione straordinaria del tetto dell'edificio, sostituzione di pannelli sottocoppo con pannelli termoisolanti e nuovo manto di copertura in coppi [...]"* (prot. n. 2004-9-10586) per il civico di via Cernaia n. 30;
- manutenzione straordinaria per *"[...] tinteggiatura e ripristino caratteri originari delle facciate; rifacimento pavimentazione cortile; installazione linee vita in copertura [...]"* (prot. n. 2020-20-21537).

Il lotto era destinato, come evidenziato nella planimetria di seguito riportata, in parte a "sede per l'associazionismo", in colore rosa (subalterni nn. 233-234), ed in parte a "comunità alloggio", in colore giallo (subalterno n. 235).



Individuazione schematica delle destinazioni d'uso art. 3 comma 15 paragrafo 7 "Attività di servizio - lettera a) Servizi sociali e sedi per l'associazionismo" delle N.E.U.A. del Comune di Torino in riferimento al lotto Non in scala



Individuazione schematica del catasto in riferimento al lotto - Non in scala

Prima del formale atto di alienazione 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. Nello stesso provvedimento si prenderà atto, anche ai sensi dell'art. 2 paragrafo 8 - Destinazioni, comma 11 delle N.U.E.A., che la destinazione d'uso attuale dell'immobile è in parte a "sede per l'associazionismo" ed in parte a "comunità alloggio" e che a seguito del trasferimento della proprietà la destinazione d'uso legittimata sarà da ritenersi, ai sensi dell'art. 3 – Destinazioni d'uso – delle N.U.E.A. del P.R.G.C. del Comune di Torino, comma 15, paragrafo 7 - "Attività di servizio - lettera a) - servizi sociali e sedi per l'associazionismo". Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso ove consentito e nell'ambito delle destinazioni ammesse, 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, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il Lotto nel suo complesso versa attualmente in uno scadente stato di manutenzione e conservazione. Si evidenziano, in particolare, ammaloramenti e criticità sugli infissi esterni, obsolescenza degli impianti elettrici, vetustà dei sanitari e della componentistica idraulica e usura dei pavimenti e finiture in generale. Per un riuso degli immobili risultano, pertanto, necessari opportuni interventi di trasformazione e ristrutturazione sia dal punto di vista prettamente edilizio sia da quello impiantistico.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica delle unità immobiliari 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'

Per le porzioni di compendio immobiliare edificate prima del 1934 e per quelle ricostruite nel 1939 non sono disponibili i relativi certificati di agibilità. Per la porzione di immobile edificata a partire dal 1963 esiste la licenza di abitabilità ed occupazione n. 951 del 30 novembre 1966 (prot. n. 1966-2-140016) rilasciata per "*[...] l'abitabilità in Torino, via Cernaia 30 angolo via Perrone, di edificio a 4 piani fuori terra, uno arretrato e uno seminterrato. Consistenza [...] secondo, terzo e quarto piano fuori terra: tre camere, cucina, tre latrine di cui due con bagno [...]*".

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 (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.

Nella licenza di abitabilità o occupazione n. 951 del 30 novembre 1966 viene indicata “[...] *la licenza d’uso opere in conglomerato cementizio prefettura Torino, Div. IV n. 12311/21679 di protocollo del 18 marzo 1965 [...]*”.

IMPIANTI

La condizione degli impianti, in considerazione anche del periodo di relativa costruzione, non è buona. L’impianto di riscaldamento è centralizzato e serve anche il complesso immobiliare di via Assarotti n. 16, via Cernaia nn. 26-28 e via Perrone n. 13.

Sono emerse promiscuità degli impianti tra le varie unità immobiliari che compongono il lotto; le stesse non si presentano, per tale motivo, indipendenti l’una dall’altra.

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 detti impianti sono stati realizzati. L’acquirente è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano; la Città di Torino è esonerata da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

PLANIMETRIA



Planimetria non in scala rappresentante lo stato di fatto con indicazione schematica delle unità immobiliari originarie