

LOTTO N. 4 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
ALLOGGIO SITO IN TORINO, CORSO GIULIO CESARE 25, PIANO TERRA
PROPRIETA' PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone) ed è ubicato in zona semicentrale della Città, confinante con la zona centrale storica, nel quartiere Aurora e più precisamente nel grande isolato delimitato da corso Giulio Cesare, lungo Dora Napoli, corso Vercelli e corso Brescia.

L'edificio in cui è ricompreso l'alloggio è stato realizzato secondo il progetto approvato nel luglio 1880. Successivamente, con progetto approvato nel mese di marzo 1956, ne è stata autorizzata la sopraelevazione.

L'unità immobiliare, ubicata al piano terreno dell'edificio ed avente accesso da ballatoio, è costituita da un unico ambiente della superficie catastale di mq. 29. La medesima, sprovvista di impianto di riscaldamento è fornita di allacciamento idrico ma non di servizio igienico interno.

Nella vendita sono ricomprese le ragioni di comproprietà (con gli altri locali del piano) sul servizio igienico avente accesso dal ballatoio, come previsto dall'art. 4 del Regolamento di Condominio di cui infra.

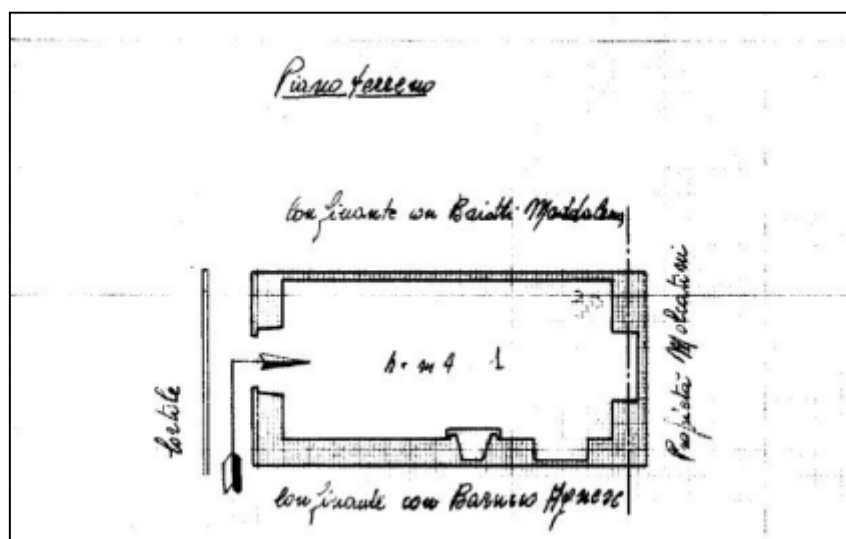
PREZZO BASE

Euro 12.300,00= (euro dodicimilatrecento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al C.F. al foglio 1214, particella 54, subalterno 8 (corso Giulio Cesare n. 25; piano T; Zona Censuaria 1; Categoria A/5; Classe 4; Consistenza 1 vano; Superficie Catastale totale 29 mq; Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 29 mq.; Rendita Euro 118,79).

PLANIMETRIA CATASTALE

**COERENZE**

Nord: condominio di corso Giulio Cesare 27;

Est: altra unità immobiliare del piano;

Sud: ballatoio;

Ovest: altra unità immobiliare del piano.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà della Città in forza di Decreto del Presidente della Regione Piemonte n. 24 - 27712 del 4 aprile 1989 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 13 giugno 1994 ai numeri 15519/10373), di scioglimento dell'Ipab "Casa di Riposo geriatrica Carlo Alberto" (del quale la Città prese atto con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 89 11318/08 del 4 dicembre 1989).

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

Con nota prot. n. 8450 del 21 luglio 2011 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte - Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato che *"il bene in sé non riveste 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 complesso"*.

STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare è libera.

CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile è stato depositato con atto rogito notaio G. B. Bolatto rep. 18346, racc. 9994 in data 29 aprile 1955, registrato a Torino il 5 maggio 1955 al n. 23556, vol. 840, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 12 maggio 1955 ai nn. 13356/11536. Nello specifico, l'immobile oggetto di alienazione partecipa alle spese condominiali in misura pari a 5,00 millesimi per le spese della proprietà.

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

L'immobile è fornito di allacciamento idrico. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente ove non ancora disdetti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 25 (Zusa25) Misto M1, con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq. L'immobile risulta essere inserito tra gli Edifici caratterizzanti il tessuto 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 il l'immobile ricade in Parte Piana, Classe di stabilità IIIb2b(P) ed è compreso nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Giulio Cesare. 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..

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Dal punto di vista edilizio, la documentazione reperita non riporta una suddivisione planimetrica corrispondente allo stato di fatto. La scheda catastale invece, risalente al 1940, riporta una situazione sostanzialmente corrispondente a quella ad oggi rilevata.

La costruzione del compendio immobiliare, di cui l'unità immobiliare è parte, risale ad un periodo antecedente al 1° settembre 1967 e nello specifico, per l'unità immobiliare, non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi.

Ove occorrente, 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.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il locale si presenta in mediocri condizioni di conservazione e necessita di diffuse opere di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica dell'alloggio 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; a tal fine si comunica che la porzione del complesso edilizio in cui è ricompresa l'unità immobiliare è stata costruita prima del 1934.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

IMPIANTI

Come anticipato, l'unità immobiliare, sprovvista di impianto di riscaldamento, è fornita di allacciamento idrico ma non di servizio igienico interno.

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.

RIFIUTI

L'acquirente dovrà farsi carico dello sgombero e dello smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

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".

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso dei Lotti 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.