

**LOTTO N. 7 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE**  
**LOCALE AD USO TERZIARIO SITO IN TORINO, VIA CHISONE N. 18**  
**PROPRIETÀ PIENA**



**PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'immobile, amministrativamente compreso nella Circostrizione 1 (Centro-Crocetta), è ubicato in zona semicentrale della Città, nell'isolato delimitato dal corso Turati e dalle vie Chisone e Romagnosi e dall'interno 19 dello stesso corso Turati.

L'unità immobiliare si colloca in posizione retrostante il corso Turati, importante asse viario a vocazione commerciale che delimita il margine meridionale dalla prestigiosa zona residenziale della Crocetta, in zona dotata di un ottimo livello di servizi pubblici e privati; L'immobile è, infatti, localizzato nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Mauriziano - Umberto I°, mentre a breve distanza si trova la stazione ferroviaria di Torino Porta Nuova, con annessa fermata della linea della metropolitana torinese.

Il bene è ubicato all'interno del condominio Aster, facente parte del complesso denominato

“Garden Palace”, realizzato tra il 1968 e il 1970, che si distingue sia per estensione, sia per l’eterogeneità delle relative destinazioni d’uso.

La superficie catastale dell’immobile è pari a m<sup>2</sup> 413, mentre la superficie lorda del lotto assomma a m<sup>2</sup> 181 per il piano terreno ed a m<sup>2</sup> 187 per il piano primo.

Costituisce elemento di pregio del bene un grande terrazzo, ubicato al piano primo, della superficie di oltre 50 m<sup>2</sup>.

---

**PREZZO A BASE D’ASTA**

---

Euro 455.000,00 (euro quattrocentocinquantacinquemila/00) fuori campo IVA.

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

**Immobilie da aggiornare catastalmente prima dell’atto.**

L’immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al fg. 1349, mappale 47, subalterno 417 (Zona censuaria 1, Categoria B/2, Classe 2; Consistenza 1750 m<sup>3</sup>; superficie catastale totale 413 m<sup>2</sup>; Rendita Euro 2.711,40; indirizzo: via Chisone n. 18, Piano T-1) ed insiste su area individuata al Catasto Terreni al fg. 1349, mappale 47 parte.

---

**COERENZE**

---

**Locali piano terreno (primo fuori terra):**

Nord: portico comune, giardino comune, vano scale;

Est: giardino comune;

Sud: via Chisone;

Ovest: vano scale;

**Locali piano primo (secondo fuori terra):**

Nord: soprassuolo giardino comune, altra unità immobiliare del condominio e vano scale;

Est: vano scale, soprassuolo giardino comune;

Sud: soprassuolo via Chisone;

Ovest: vano scale.

---

**PROVENIENZA**

---

L’immobile è stato acquistato dalla Città in sede di liquidazione dell’Ente Morale Alleanza Cooperativa Torinese con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco, rep. n. 133308/56952 del 19 febbraio 1998, registrato a Torino il 24 febbraio 1998 al n. 4818, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 19 marzo 1998 ai nn. 6814/4544.

---

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

---

L’immobile, stante l’epoca di costruzione, non deve ritenersi soggetto alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 o norme antecedenti.

---

**STATO OCCUPATIVO**

---

Libero.

---

**CONDOMINIO**

---

L'unità immobiliare fa parte del condominio chiamato "Aster" sito in via Chisone 18, il cui regolamento è stato depositato con atto a rogito notaio Remo Morone rep. 240047/24717 del 9 novembre 1976, registrato a Torino il 26 novembre 1976 al n. 38255, volume n. 1334, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino il 1° dicembre 1976, ai nn. 20094/16552. Detta unità immobiliare, nel Regolamento di condominio sopra richiamato, è costituita dai lotti 2 (al piano terra) e 12 (al piano primo).

A titolo informativo si precisa che il lotto 2 partecipa alle spese generali di proprietà per 105,63 millesimi, mentre il lotto 12 per 104,54 millesimi e pertanto complessivamente per 210,17 millesimi. Relativamente alla quota di partecipazione dell'unità immobiliare alle altre spese condominiali si richiamano le tabelle millesimali contenute nel Regolamento condominiale sopra citato.

il lotto oggetto di alienazione non partecipa ad alcuna spesa relativa all'ascensore ed alla scala.

I rapporti afferenti l'unità immobiliare in esame facente parte del "Condominio Aster" e gli altri stabili del comprensorio denominato "Garden Palace", sono oggetto, a propria volta, di regolamentazione. Nello specifico si deve fare riferimento al Regolamento del Comprensorio Garden Palace, sempre depositato con il predetto atto a rogito notaio Remo Morone rep. 240047/24717 del 9 novembre 1976, registrato a Torino il 26 novembre 1976 al n. 38255, volume n. 1334, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino il 1° dicembre 1976, ai nn. 20094/16552.

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.

Si precisa che il lotto oggetto di alienazione non ha diritto di fruire delle piscine del comprensorio.

---

**UTENZE**

---

L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Il condominio è servito da teleriscaldamento.

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

---

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 – Area Normativa Residenza R1 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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).

#### 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'immobile è interessato dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Chisone e dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti ferroviari.

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 A4 – Mauriziano.

#### ULTERIORI NOTE

---

#### SERVITÙ

---

Come specificato all'art. 2 del Regolamento di Condominio *"l'unitaria progettazione degli stabili relativi al Comprensorio ha comportato l'insorgere di una serie di vincoli e di servitù, reciproche o meno, tra le diverse proprietà del Comprensorio stesso. Tali servitù sono state fondamentalmente stabilite già nell'atto notaio Morone del 22.05.1969 registrato a Torino il 10.06.1969 al n. 19269, nell'atto notaio Perotti del 13.08.1969 registrato a Torino il 1.09.1969 al n. 27823, nell'atto notaio Morone del 6.10.1970 registrato a Torino il 15.10.1970 al n. 30041 e negli atti notaio Perotti del 6.12.1972, rispettivamente registrati a Torino il 20.12.1972 al n. 45436 ed il 21.12.1972 al n. 46185 e nell'atto notaio Morone del 24.10.1973 registrato a Torino il 2.11.1973 al n. 33451"*.

### PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

#### PROVVEDIMENTI EDILIZI

---

La costruzione del comprensorio "Garden Palace", del quale l'unità immobiliare in esame fa parte, risale ad un periodo successivo al 1° settembre 1967 in forza del seguente provvedimento edilizio:

- Licenza n. 1947 del 30 agosto 1968 (prot. edilizio n. 1968-1-70097) con cui è stata autorizzata *"[...] la costruzione di edifici ad uno, due e dieci piani fuori terra [...]"*.

Successivamente è stato rilasciato il seguente provvedimento edilizio in riferimento all'unità immobiliare in oggetto:

- Concessione edilizia n. 1361 del 9 ottobre 1981 (prot. n. 1981-1-90121) con cui è stata autorizzata l'esecuzione di “[...] *modifiche interne ai piani 1° e 2° per sistemazione uffici siti in Torino, via Chisone 18 [...]*”.

L'unità immobiliare era da ultimo destinata ad ospitare gli uffici della società Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.

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. Nello stesso provvedimento si prenderà atto, anche ai sensi dell'art. 2, comma 9, paragrafo 8. Destinazioni delle N.U.E.A., che la destinazione d'uso attuale dell'immobile è “uffici pubblici non a carattere direzionale” 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 11 - paragrafo 5. “Attività terziarie - lettera A), Uffici pubblici non a carattere direzionale”.

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**

---

I locali, seppur di non recente ristrutturazione, si presentano in buone condizioni, idonei all'immediato utilizzo. Sono state recentemente ultimate opere di manutenzione straordinaria, condominiali, delle parti esterne.

---

#### **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 del compendio immobiliare.

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono disponibili le pratiche prot. n. 1972-2-10053 e prot. n. 1972-2-10004 con cui sono state richieste “l'autorizzazione ad occupare i locali” ad uso uffici e negozi e “l'autorizzazione ad abitare e occupare i locali” ad uso civile abitazione in riferimento al compendio in oggetto. Le pratiche risultano agli atti dal 30 marzo 1995 e non risulta che siano stati rilasciati i relativi certificati 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 anche 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 si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Esistono le seguenti licenze d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciate dalla Prefettura di Torino:

- in data 23 febbraio 1972, prot. n. 12311/34928 relativa al certificato di collaudo del 30 dicembre 1971 (Scala A);
- in data 23 febbraio 1972, prot. n. 12311/34927 relativa al certificato di collaudo del 20 dicembre 1971 (Scale B e C).

---

**IMPIANTI**

---

Gli impianti dell'unità immobiliare sono complessivamente da rivedere e, con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui vennero realizzati. L'acquirente deve intendersi informato delle possibili conseguenze pregiudizievoli a persone e 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.

L'intero comprensorio è servito dalla rete di teleriscaldamento cittadino. Gli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria, raffrescamento, centrale idrica a servizio del comprensorio sono centralizzati. Ogni impianto è ubicato in apposito locale tecnico ai piani interrati del comprensorio. Nell'unità immobiliare in oggetto l'impianto di riscaldamento a pavimento è stato in parte sostituito da radiatori a parete; il raffrescamento degli ambienti,

regolato a livello condominiale, avviene attraverso immissione di acqua refrigerata nella rete di distribuzione dell'acqua per il riscaldamento condominiale.

## PLANIMETRIA

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria non in scala dell'unità immobiliare.

