

LOTTO N. 3 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
FABBRICATO SITO IN TORINO, VIA CASTELGOMBERTO N. 75 - SCALA "B"
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale situato nella Circoscrizione 2 (Santa Rita-Mirafiori Nord-Mirafiori Sud), ex quartiere "Mirafiori Nord", nell'isolato compreso tra le vie Castelgomberto, Nuoro, Filadelfia interno 237, e Filadelfia, nelle vicinanze della sede della stessa Circoscrizione 2.

Urbanisticamente l'area si è sviluppata nel corso degli anni '60 e '70 del secolo scorso, quando alle preesistenze edilizie a destinazione agricola si sono aggiunti, oltre agli insediamenti di edilizia civile, economica e popolare, anche attività artigianali e industriali. Il quartiere risulta ben servito dai mezzi di trasporto ed è dotato di un ottimo livello di servizi pubblici e privati; il contesto territoriale nel quale l'immobile è collocato è, infatti, caratterizzato dalla 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 è costituita da una parte dei locali non residenziali posti al piano terreno dell'edificio "C" e dalla correlata porzione di piano interrato (con sagoma non corrispondente alla porzione del piano terreno). La superficie lorda complessiva dei locali risulta pari circa 450 mq. per il piano terreno ed a 410 mq. circa per il piano interrato. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare un'area cortilizia esterna di mq. 230 circa, che dovrà essere ceduta gratuitamente in favore del Condominio, come meglio descritto nel paragrafo "OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO ACQUIRENTE".

PREZZO BASE

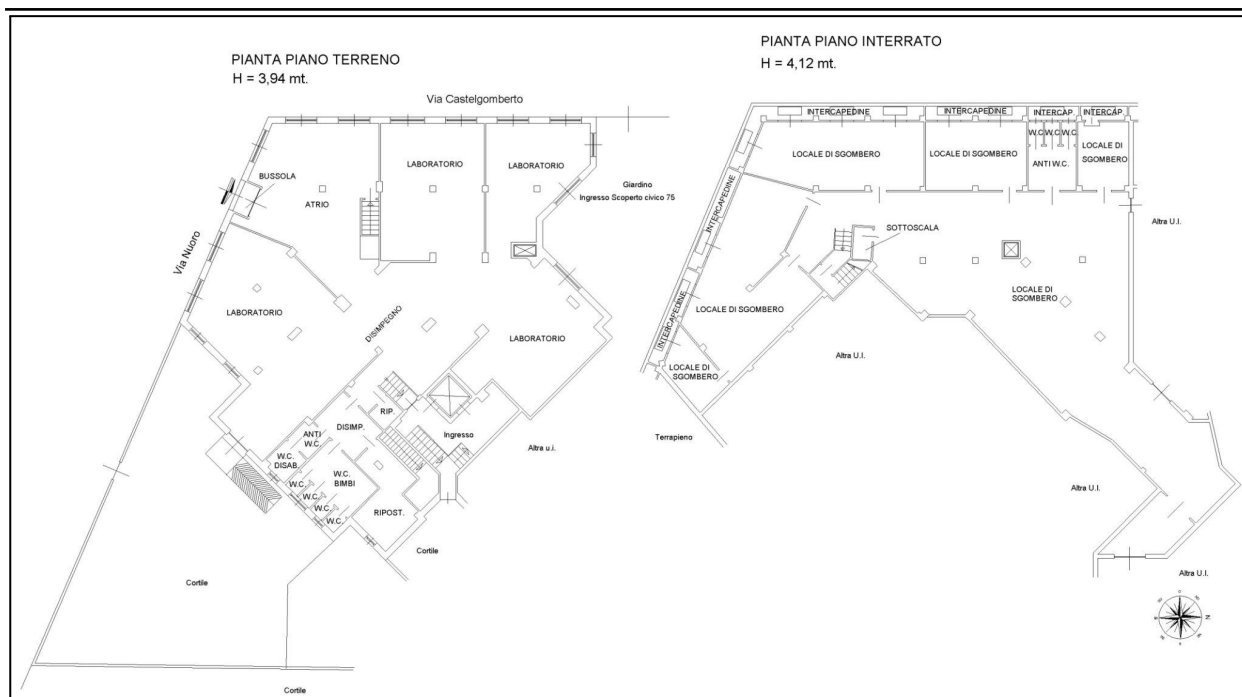
Euro 588.600,00= (euro cinquecentottantottomilaseicento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Immobile da aggiornare catastalmente prima dell'atto.

L'unità immobiliare è attualmente censita al C.F. al foglio 1387, particella 35, subalterno 173 (via Castelgomberto n. 75, piano T-S1; Zona Censuaria 2; Categoria B/5; Classe 6; Consistenza mc. 3.726; superficie catastale totale 925 mq.; Rendita Euro 6.542,67) ed al Catasto Terreni al Foglio 1387, particella 35.

PLANIMETRIA CATASTALE



COERENZE

Giardino scoperto civico 75 e Fg. 1387, particella 35, sub. 172; cortile; via Nuoro; via Castelgomberto.

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 parte dei lotti identificati quali lotto "A" (piano seminterrato) e lotto "B" (piano terra) dal Regolamento di condominio sopra richiamato. Nello specifico, in rapporto ai lotti "A" e "B" del regolamento di condominio, l'immobile oggetto di alienazione partecipa alle spese condominiali nella seguente misura:

- per quanto concerne la porzione del Lotto A (piano seminterrato):
 - 20,21 millesimi per le spese della proprietà (tabella A);
 - 4,04 millesimi per le spese di pulizia e portineria (tabella B);
 - 20,96 millesimi per le spese generali ed a carico del corpo principale (tabella C);
- per quanto concerne la porzione del Lotto B (piano terra):
 - 108,14 millesimi per le spese della proprietà (tabella A);
 - 21,63 millesimi per le spese di pulizia e portineria (tabella B);
 - 112,14 millesimi per le spese generali a carico del corpo principale (tabella C).

Pertanto, nel suo complesso, l'immobile in oggetto partecipa in misura pari a:

- 128,35 millesimi per le spese della proprietà (tabella A);

- 25,67 millesimi per le spese di pulizia e portineria (tabella B);
- 133,10 millesimi per le spese generali a carico del corpo principale (tabella C).

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:

- per quanto concerne la porzione del Lotto A (piano seminterrato): 1490 metri cubi;
- per quanto concerne la porzione del Lotto B (piano terra): 1707 metri cubi.

Così complessivi 3197 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. Il contatore dell'energia elettrica è ubicato in locale tecnico situato nell'interrato della scala "A". Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti - salvo preventiva disdetta della Città - dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente, ivi compresa l'utenza per l'impianto antincendio.

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 - mq/mq.

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 Castelgomberto 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.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m.i. e compresa nell'addensamento sopra riportato; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

ULTERIORI NOTE

Si segnala che, sebbene la toponomastica abbia assegnato la lettera "B" 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 "A" dello stabile.

Ai sensi delle vigenti disposizioni condominiali l'unità immobiliare oggetto di vendita non ha diritto all'utilizzo dell'ascensore e, conseguentemente, non concorre alle relative spese.

SERVITÙ

Il piano interrato dell'unità immobiliare ospita un locale tecnico, evidenziato con perimetro rosso nella planimetria riportata al fondo del presente paragrafo, nel quale sono presenti il contatore della fornitura idrica del complesso immobiliare formato dagli immobili di via Filadelfia 237/2 e 237/8 e via Castelgomberto 75, nonché la relativa autoclave con pompe per il rilancio verso la centrale idrica posizionata in altri locali del complesso immobiliare stesso. L'intero piano interrato ospita, inoltre, il passaggio (prevalentemente a soffitto) di tubazioni per lo scarico delle acque, per la fornitura idrica e antincendio, nonché per l'alimentazione elettrica afferenti anche alle ulteriori porzioni immobiliari che compongono il complesso immobiliare.

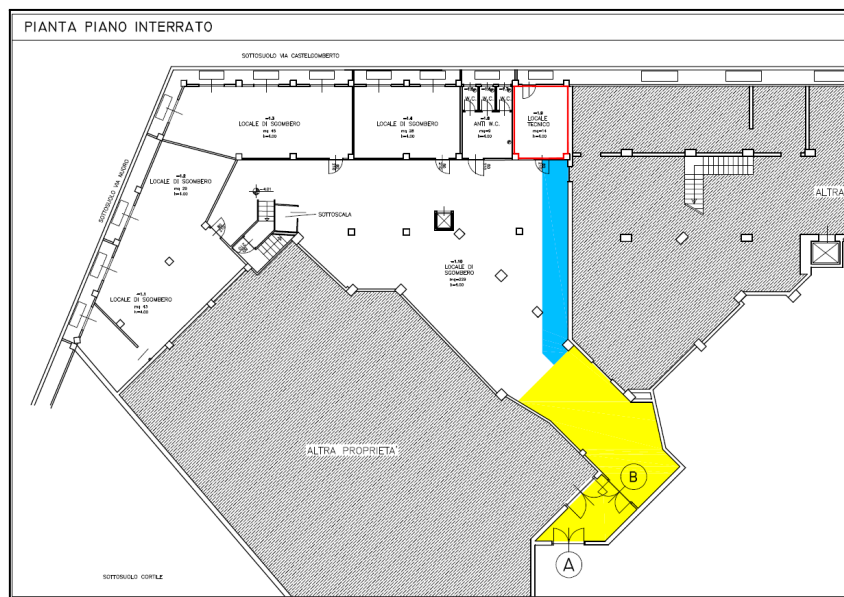
L'installazione degli anzidetti macchinari/attrezzature presso il locale di cui si è detto, la destinazione d'uso dello stesso, così come il passaggio degli impianti e delle condutture di cui sopra all'interno dei locali costituenti il Lotto (elencazione da ritenersi meramente esemplificativa e non esaustiva), deve intendersi oggetto di specifica servitù a favore del condominio di via Castelgomberto 75 e del supercondominio in conseguenza dei summenzionati atti a rogito notaio Aldo Billia del 21 luglio 1971 (rep. 39510/19653) e del notaio Piero Bourlot in data 19 maggio 1975, (rep. n. 61231/30906), così come il passaggio per le occorrenti ispezioni e manutenzioni, con esercizio per il tramite dei portoni carrai rappresentati con le lettere "A" e "B" nella planimetria sotto riportata.

Attraverso il locale tecnico di cui si è detto si accede, inoltre, all'intercapedine condominiale ubicata sui fronti delle vie Castelgomberto e Nuoro. Anche il passaggio per l'accesso a detta intercapedine deve ritenersi oggetto di servitù in favore del Condominio di via Castelgomberto 75. Per il tramite del portone carraio identificato con la lettera "A" nella stessa planimetria è possibile raggiungere i locali di proprietà condominiale identificati con i numeri 19 e 20 nella planimetria richiamata nel Regolamento di condominio dello stabile, locali che ospitano la centrale idrica del complesso immobiliare. Anche tale accesso deve intendersi oggetto di servitù ai sensi delle disposizione dei summenzionati atti a rogito notaio Billia e notaio Bourlot.

Sull'area cortilizia esterna, di proprietà esclusiva, sono presenti 3 manufatti finalizzati ad assicurare l'aerazione naturale della corsia di manovra dei box presenti nell'interrato. La presenza in loco di tali manufatti, deve intendersi anch'essa oggetto di servitù a favore del condominio e del supercondominio in conseguenza del citato atto a rogito notaio Billia del 21 luglio 1971.

Con l'alienazione del lotto si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto alienato e le unità immobiliari attigue, destinate a rimanere in proprietà della Città, tra cui la servitù di passaggio pedonale e carraio sulla porzione immobiliare rappresentata con colore giallo nella planimetria qui di seguito riportata e la sola servitù di passaggio pedonale sulla porzione immobiliare raffigurata con colore azzurro (dal cancello carraio avente accesso dalla corsia box del piano interrato è così consentito l'accesso ai locali del piano interrato del predetto immobile identificato al C.F. del Comune di Torino al Fg. 1387, n. 35, sub. 172).

La rampa discendente dalla via Nuoro (di proprietà dello stabile interno) fino al cancello di ingresso dei locali sotterranei dello stabile interno, è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio nel modo più ampio a favore degli stabili di Via Filadelfia 237/2-8 e dello stabile di Via Castelgomberto 75, come specificato nello "Statuto - Regolamento" depositato con atto notaio Piero Bourlot del 19 maggio 1975 più volte citato.



NB: La planimetria sopra riportata è esclusivamente rappresentativa delle servitù di passaggio pedonale e carraio in favore del lotto destinato a rimanere di titolarità comunale.

OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO ACQUIRENTE

L'acquirente dovrà ottemperare anche alle disposizioni di cui ai seguenti atti:

- atto a rogito notaio Bourlot del 27 gennaio 1969, registrato a Torino il 13 febbraio 1969 al n. 5227, mediante il quale il terreno su cui è stato costruito il condominio di cui il lotto fa parte pervenne alla Edilizia Castalgomberto S.p.A., dante causa della Città;
- regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Aldo Billia del 21 luglio 1971, in particolare il "Capitolo 4° - Destinazione dei Lotti A B C", che tra l'altro prevede che, in caso di frazionamento del lotto "B" - come nel caso di specie - l'area cortilizia annessa al lotto stesso debba essere gratuitamente dismessa in favore del condominio, *"il quale subentra in tutti gli obblighi citati ai punti f) ed o) del capitolo 3° [...]"*. Al riguardo si evidenzia che l'area cortilizia annessa al lotto B e rappresentata nella planimetria del piano terreno a cui si riferisce il regolamento di condominio ha un'estensione maggiore rispetto a quella di titolarità comunale, ricomprendendo una porzione che non è stata mai acquisita dalla Città, sebbene la recinzione costruita sulle aree l'abbia di fatto accorpata al lotto comunale. Tale porzione è, ovviamente, esclusa dalla presente alienazione e, conseguentemente, dall'obbligo di cessione in favore del condominio di cui si è detto.

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°.9.67, consistenti in modifiche alle piante ed ai prospetti in edificio e basso fabbricato uso negozi [...]”;

Con deliberazione della Giunta Comunale del 30 novembre 1970 la Città di Torino *“In esito alle crescenti esigenze della popolazione delle case popolari e civili sorte nella zona [...] si è resa inderogabile la necessità di reperire locali ad uso Sezioni di scuola materna. Idonei allo scopo sono parsi alcuni locali - già destinati a negozi, siti ai piani terreno e interrato dello stabile di via Castelgomberto 75 [...] che possono permettere la formazione di 6 sezioni di scuola materna. [...] La Società proprietaria si impegna a consegnare i locali adattati e sistemati alla destinazione in base alle indicazioni di massima previste dal Civico Ufficio Tecnico [...]”*

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 comma 11 delle N.U.E.A., che la destinazione d'uso attuale dell'immobile è “scuola materna” 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 “Attività di servizio - Istruzione inferiore”.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

I locali si presentano in condizioni discrete. Il piano interrato, salvo interventi effettuati per normalizzazione antincendio e impiantistica, si presenta ancora allo stato originale, ma comunque idoneo alla funzione di deposito.

Il piano terreno è stato presumibilmente oggetto di interventi di manutenzione più recenti.

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 al complesso immobiliare di cui l'unità è parte.

Non è, altresì, disponibile il certificato di agibilità dell'unità immobiliare nell'attuale consistenza; sarà onere dell'acquirente provvedere a certificare l'agibilità dell'unità immobiliare.

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 del complesso e 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.

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.

Per quanto concerne l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile vedasi quanto sopra riportato nel paragrafo inerente le Servitù.

Pur presentandosi in discrete condizioni 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. 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.