

LOTTO N. 4 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
ALLOGGIO (CON MANSARDA, BOX AUTO TRIPLO E CANTINA) SITO IN TORINO,
STRADA COMUNALE DI MONGRENO N. 79
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'alloggio, disposto su due livelli (di cui uno mansardato), è ubicato ai piani quarto e quinto dell'edificio sito al civico 79 della strada comunale di Mongreno, nella Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora, Vanchiglia, Madonna del Pilone), in zona precollinare, nelle vicinanze del corso Casale e della stazione di partenza della "dentera" per Superga.

Il piano 4°, disposto su 3 arie, è costituito da ingresso con soggiorno, disimpegno, camera, cucina, servizio igienico, ripostiglio, un terrazzo e due balconi. L'ingresso è parzialmente occupato da una scala, attraverso la quale è possibile raggiungere i locali mansardati posti al piano 5°, che risultano comunque accessibili anche esternamente da porta ubicata sul pianerottolo condominiale. Gli stessi locali mansardati sono composti da doppio disimpegno, camera, doppi servizi, 2 ripostigli, 2 locali ad uso deposito e lavanderia.

Completano il lotto, al piano interrato dello stabile, un box triplo ed una cantina pertinenziale.

PREZZO BASE

Euro 305.451,00 (euro trecentocinquemilaquattrocentocinquantuno/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

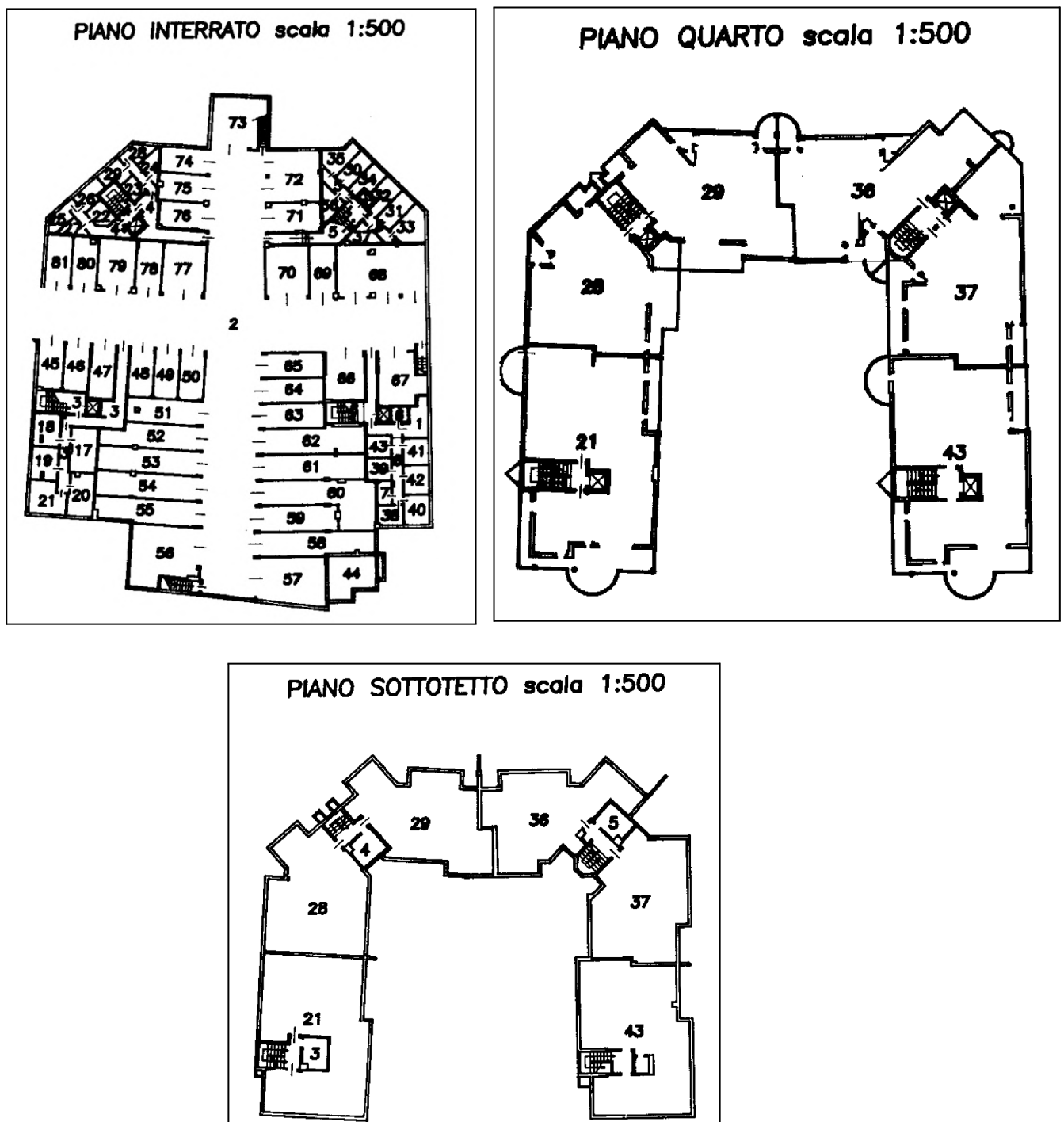
L'appartamento è censito al C.F. al foglio 1204, particella 98, subalterno 37 (Strada Mongreno n. 79, piano: S1-4-5, interno: 7, scala: C; Zona Censuaria 4; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 9

vani; Superficie catastale totale 216 mq.; Superficie catastale totale escluse aree scoperte 207 mq.; Rendita euro 2.254,33).

Il box triplo è censito al C.F. al foglio 1204, particella 98, subalterno 68 (Strada Mongreno n. 79, piano: S1; Zona Censuaria 4; Categoria C/6; Classe 7; Consistenza 50 mq.; Superficie catastale 54 mq.; Rendita euro 379,60).

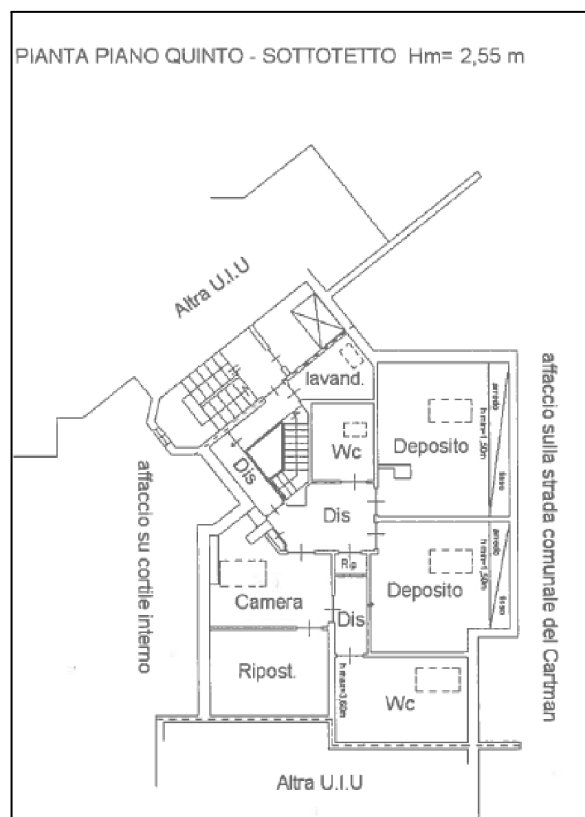
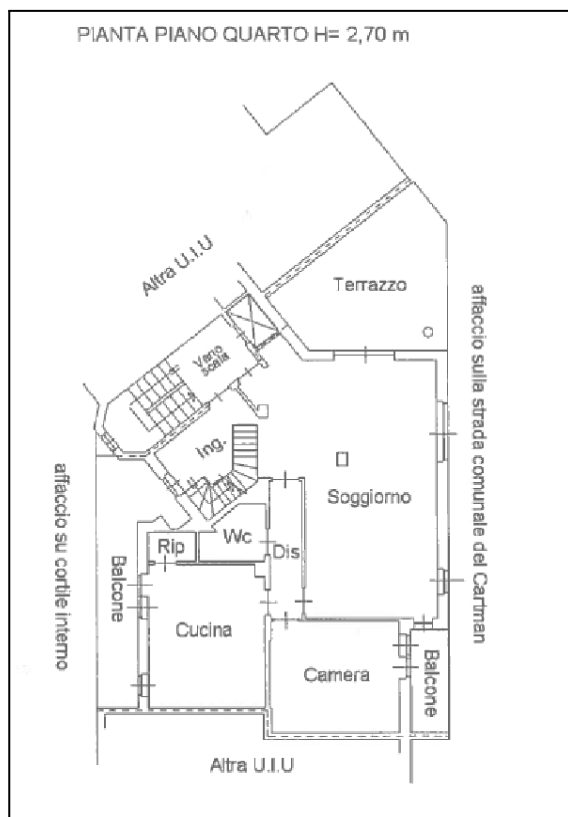
ELABORATO PLANIMETRICO CONDOMINIO

Planimetrie fuori scala

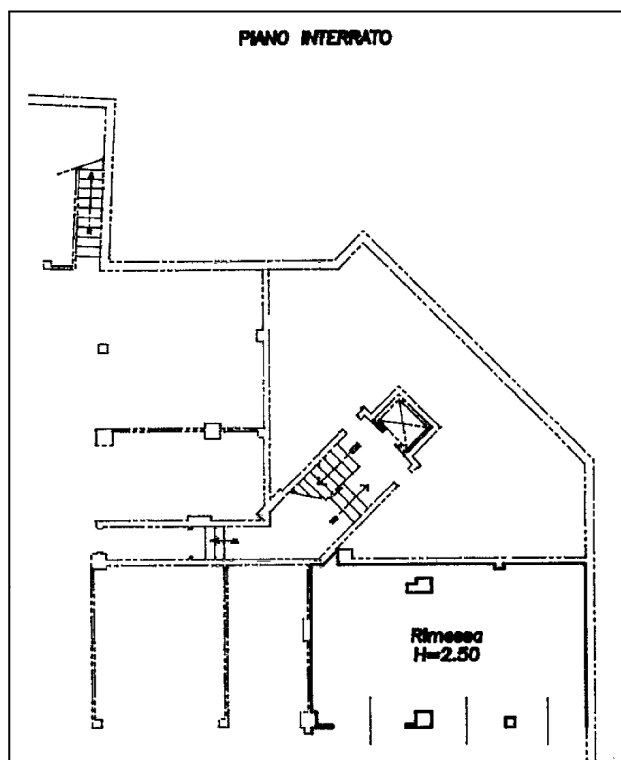


PLANIMETRIE CATASTALI

Planimetria Catastale alloggio subalterno 37 – fuori scala



Planimetria Catastale subalterno 68 – fuori scala



COERENZE

Appartamento, locali piano 4°: pianerottolo e vano scala condominiale, vano ascensore ed altro alloggio del piano; affaccio su strada del Cartman; altro alloggio del piano; affaccio su cortile interno.

Appartamento, locali piano 5°: pianerottolo e vano scala condominiale, vano ascensore ed altra unità immobiliare del piano; affaccio su strada del Cartman; affaccio su cortile interno.

Cantina: vano scala condominiale; corridoio cantine; box auto triplo di proprietà, ricompreso nella presente vendita;

Box triplo: cantina di proprietà ricompresa nella presente vendita, corridoio cantine e altra cantina del piano; sottosuolo giardino condominiale verso strada del Cartman; corsia manovra box; altro box del piano.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono pervenute in proprietà alla Città a seguito dell'emanazione di Decreto della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2015/17727/DR-TO del 23 dicembre 2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 6 maggio 2016 ai nn. 15431/10747.

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

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Tale vincolo è stato imposto con D.M. 11 novembre 1952, emanato in attuazione della legge 29 giugno 1939 n. 1497 (di "Protezione delle bellezze naturali").

STATO OCCUPATIVO

Libero.

CONDOMINIO

Il regolamento di condominio del complesso immobiliare risulta depositato con atto a rogito notaio Silvana Castiglione in data 5 dicembre 1990, rep. n. 18885, registrato a Torino il 27 dicembre 1990, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 2 gennaio 1991 ai nn. 36/27.

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

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 consolidata collinare di tipo R7 (ZCCR7) - Area normativa Residenza R7 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 0.2 – mq/mq - Area collinare.

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 Collinare: Classe di stabilità IIIb3(C) e ricade in un perimetro inferiore a 10 m da un punto critico del reticolo idrografico minore con sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto.

L'immobile risulta essere compreso tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice Dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio immobiliare, di cui le unità immobiliari sono parte, risale ad un periodo successivo al 1° settembre 1967 e per la realizzazione dello stesso sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 549 del 2 agosto 1988 (prot. edilizio n. 1987-1-4726) per costruzione di edificio di 4 p.f.t. più pilotis (fascicolo non reperito);
- Concessione edilizia n. 161 del 9 maggio 1989 (prot. edilizio n. 1989-1-229) per variante in c/o conc. n° 549/88 per modifiche varie di distribuzione e strutturali;
- Autorizzazione edilizia n. 2185 del 28 dicembre 1989 (prot. edilizio n. 1989-1-2307) per costruzione recinzione a chiusura terreno;
- Autorizzazione edilizia n. 2193 del 16 dicembre 1991 (prot. edilizio n. 1990-1-864) per realizzazione di recinzione;
- Concessione edilizia n. 1119 del 15 novembre 1990 (prot. edilizio n. 1990-1-2336) per variante in c/o conc. n. 161/89 per nuove soluzioni distributive funzionali;
- Autorizzazione edilizia n. 891 del 6 giugno 1991 (prot. edilizio n. 1990-1-2668) per modifiche esterne/arredo giardini;
- Autorizzazione edilizia n. 16 del 29 febbraio 1992 (prot. edilizio n. 1991-2-75) presentata per ottenimento licenza di abitabilità;

- Autorizzazione in subdelega (L.R. 20/89 art. 13) n. 98 del 31 maggio 1996 (prot. edilizio n. 1996-13-1989) presentata per realizzazione copertura rampe di scale;
- Denuncia inizio attività del 29 aprile 1997 (prot. edilizio n. 1996-9-5382) presentata per realizzazione di modifiche esterne (coperture trasparenti a protezione delle rampe di scale esterne d'accesso all'autorimessa interrata);
- Permesso in sanatoria art. 36 DPR 380/01 con accertamento di compatibilità paesaggistica n. 39/2017 del 16 novembre 2017 (prot. edilizio n. 2017-1-2057) per conservazione modifiche interne (recupero sottotetto ai fini abitativi al quarto e quinto p.f.t.);
- Pratica edilizia cemento armato (prot. edilizio n. 2018-18-19127) per esecuzione di opere in C.A. in sanatoria relative (recupero sottotetto ai fini abitativi al quarto e quinto p.f.t.).

Ove occorrente, prima del formale atto di alienazione, verrà predisposto provvedimento deliberativo 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 mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Gli stessi sono dotati di impianto di aria condizionata e riscaldamento autonomo, che si presumono tuttavia non funzionanti. Anche l'impianto elettrico si presume non funzionante in quanto parzialmente asportato.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Sarà obbligo dell'acquirente provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

CERTIFICATO AGIBILITÀ

Con riferimento alla palazzina, è stato rilasciato il permesso n. 16 del 29 gennaio 1992, che autorizza “[...] *l’abitabilità di edificio ad uso civile abitazione a quattro piano fuori terra su piloti con garage e cantine interrate* [...]”. Non è, viceversa, disponibile il certificato di agibilità dell’unità immobiliare nell’attuale consistenza, venutasi così a determinare a seguito del recupero ai fini abitativi del sottotetto; sarà onere dell’acquirente provvedere a certificare l’agibilità della nuova unità immobiliare.

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”.

OPERE STRUTTURALI

La documentazione relativa ai progetti strutturali delle porzioni edificate del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte non è disponibile. Esiste un certificato di collaudo del 14 settembre 1990 delle strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato nella “[...] *casa di civile abitazione [...] via Mongreno 73 Denuncia n. 4484 del 17 -11-88*”. Esiste inoltre una “*Dichiarazione sostitutiva di Collaudo*” del 27 luglio 2018 rilasciata a seguito di denuncia lavori di costruzione in zona sismica 4 per opere strutturali in assenza di denuncia configurabili “[...] *quali interventi locali ai sensi del par.8.4.1 del D.M. 17/01/2018, che modificano una porzione limitata della struttura*”.

IMPIANTI

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.