

LOTTO N. 8 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
ALLOGGIO SITO IN TORINO, VIA ALBENGA N. 22 - SCALA SX
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale situato nella Circoscrizione 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto - Filadelfia), nell'isolato compreso tra via Albenga, corso Giambone, corso Corsica e via La Loggia, in prossimità del sottopasso del Lingotto, del centro commerciale Lingotto e del "Villaggio Olimpico ex MOI".

Urbanisticamente l'area si è sviluppata nel corso degli anni '60 del secolo scorso, allorquando 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 ottimamente servito dai mezzi di trasporto - nelle vicinanze si trovano tanto la stazione ferroviaria Torino Lingotto, quanto le stazioni di collegamento con la rete metropolitana della Città di Torino - 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 (quali il centro sportivo "Sisport"), biblioteche (tra le quali la Bonhoeffer), strutture sanitarie (non distante si trova anche il Poliambulatorio dell'ASL Città di Torino di corso Corsica 55), supermercati ed esercizi commerciali, quali, per l'appunto quelli del già citato centro commerciale Lingotto.

Il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato nei primi anni '70: il medesimo è costituito da tre corpi di fabbrica, con fronte sull'arretramento della via Albenga (con accesso dai civici 20 e 22), e rivolto verso la via La Loggia. Il fabbricato, dotato di ascensore, è elevato a 10 piani fuori terra, oltre piano interrato, seminterrato e sottotetto ed è provvisto di ampia area verde condominiale, con accesso dalla via Albenga, e di servizio di portineria.

L'unità immobiliare è costituita da un alloggio ad uso residenziale al piano nono (10° fuori terra servito da ascensore) dello stabile avente accesso dal civico 22 di via Albenga, scala sinistra, con cantina pertinenziale al piano interrato (non servito dall'ascensore).

L'appartamento gode di doppia esposizione, verso sud-est, in direzione della via Albenga, e verso nord-ovest, in direzione del cortile interno.

Il medesimo è costituito di ingresso su disimpegno, soggiorno, due camere, doppi servizi, piccolo ripostiglio e tinello con annesso cucinino, due balconi, per una superficie commerciale totale pari a 126 m².

Le finiture interne all'alloggio si presentano allo stato originario: pavimenti in palchetto nelle camere, in graniglia di marmo in ingresso e soggiorno, monocottura nel tinello e servizi. L'appartamento dispone di infissi a vetro singolo in legno e avvolgibili in pvc.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 183.000,00 (Euro centottantatremila/00)

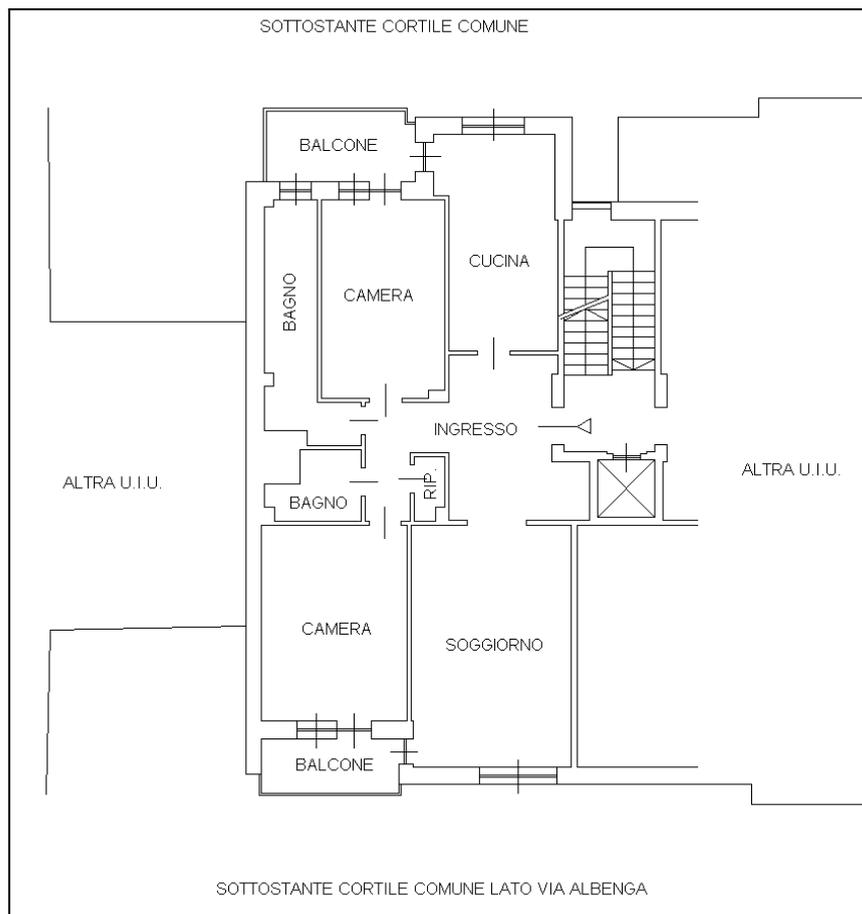
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'alloggio risulta attualmente censito al C.F. al foglio 1423, particella 236, subalterno 398 (via Albenga n. 22, piano 9; Zona Censuaria 2; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 5,5 vani; Superficie catastale totale 129 m²; Superficie catastale totale escluso aree scoperte 125 m²; Rendita 1,377,65 €) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 1423, particella 236 parte.

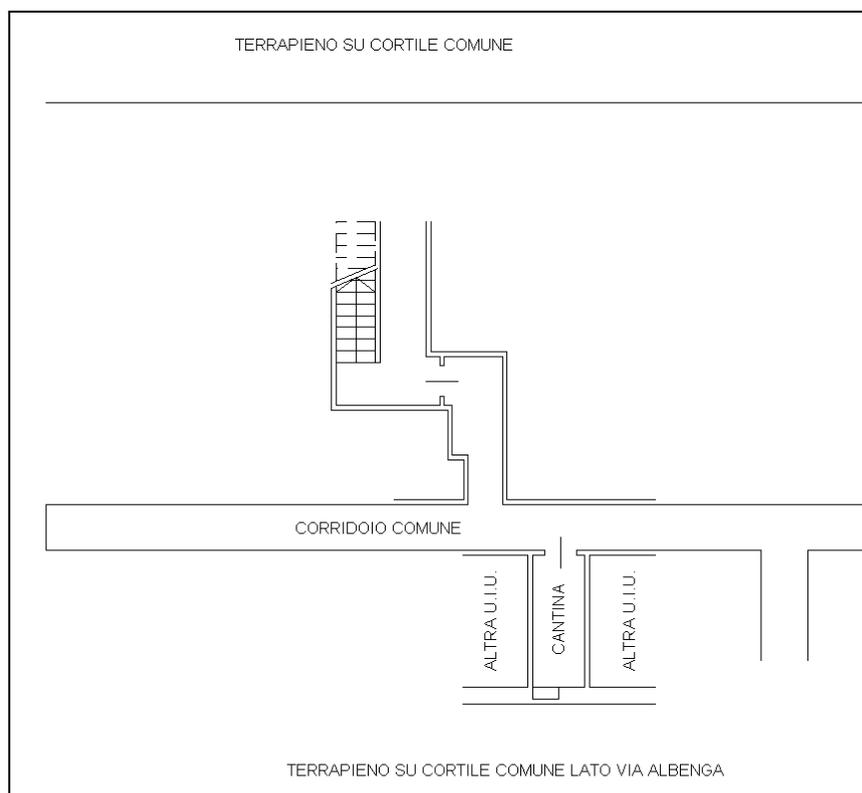
La cantina risulta attualmente censita al C.F. al foglio 1423, particella 236, subalterno 399 (via Albenga n. 22, piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m², Superficie catastale totale 6 m², Rendita 10,33 €).

PLANIMETRIE CATASTALI

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1423, particella 236, sub. 398 - Stralcio planimetria C.F. piano 9° (10° F.T.) - Non in scala



Foglio 1423, particella 236, sub. 399 - Stralcio planimetria C.F. piano interrato - Non in scala

COERENZE

Appartamento: fabbricato di corso Giambone 63, soprassuolo cortile condominiale, vano scala, pianerottolo ed ascensore condominiale, altro alloggio del piano e soprassuolo giardino condominiale.

Cantina (contraddistinta con la sigla A/9 sulla relativa porta)altra cantina del piano, corridoio cantine, altra cantina del piano, sottosuolo giardino condominiale.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto di atto di successione della signora Bombarda Francesca, deceduta in Torino il 25 marzo 2021, previo testamento olografo del 3 settembre 2018, pubblicato con verbale del notaio Anna Colombo di Torino in data 15 aprile 2021, rep. 55258/10818, documento con il quale la *de cuius* istituì erede del proprio patrimonio il Comune di Torino.

L'accettazione dell'eredità col beneficio d'inventario è stata formalizzata con atto a rogito notaio Maccarone in data 14 marzo 2022, rep. n. 30738/13431 (trascritto, quanto all'immobile, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11333/8325 il 18 marzo 2022).

La dichiarazione di successione è stata effettuata con atto a rogito notaio Maccarone rep. n. 31019/13613 del 12 luglio 2022, presentata telematicamente all'Agenzia delle Entrate il 14 luglio successivo e registrata al vol. 88888 n. 309415, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 38119/28284 il 19 agosto 2022).

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 comprensorio costituito dagli stabili di corso Giambone 59 e 63, di via Albenga 20-22 e dai bassi fabbricati realizzati nel cortile interno, fabbricati tutti meglio rappresentati nella planimetria costituente allegato "B" all'atto di deposito del Regolamento di condominio degli stabili, effettuato con atto a rogito notaio Piero Bourlot del 16 novembre 1971, rep. n. 52542/27578, registrato a Torino il 4 dicembre 1971 al n. 38516/1197 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il successivo 13 dicembre 1971 ai nn. 42043/55243.

Nell'ambito del predetto regolamento di condominio l'unità immobiliare è identificata quale lotto "A/9", e partecipa alle spese condominiali nella seguente misura:

- 18 millesimi quale quota di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali della

casa di via Albenga 20/22 (tabella A);

- 122 millesimi quale quota di concorso spese ascensore della relativa scala (tabella B);

Per quanto attiene alla ripartizione delle spese di riscaldamento, si precisa che l'unità immobiliare partecipa alle spese di gestione ed alle spese per la parte fissa di detti consumi (pari al 30% del totale, essendo la rimanente percentuale del 70% ripartita su base variabile, in base ai consumi contabilizzati da misuratori), in misura pari a 304 metri cubi, rispetto su ai 5.200 metri cubi della relativa scala.

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 intestati.

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 m²/m².

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 La Loggia, del Sottopassaggio Lingotto e di via Albenga.

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 A3 – Tunisi Sud - ex MOI.

OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO ACQUIRENTE

L'unità immobiliare viene alienata unitamente agli arredi, suppellettili, elettrodomestici, masserizie e, in generale, a quanto attualmente presente all'interno dell'alloggio e della cantina.

Sarà cura dell'acquirente procedere - a proprie cura e spese - all'eventuale sgombero dei locali ed al conferimento in discarica di quanto ivi presente.

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. 1605 del 19 giugno 1968 (prot. edilizio n. 1968-1-150058) con cui è stata autorizzata la *“[...] costruzione di tre edifici a dieci piani normali fuori terra e di un edificio a sette piani normali fuori terra e piani interrati uso autorimessa in Torino, [...], via Albenga nn. 20-22-24 [...]”*;
- Permesso di costruire n. 1205 del 21 luglio 1970 (prot. n. 1970-1-200485) variante a licenza edilizia n. 1605 del 19 giugno 1968, attualmente non presente presso gli archivi della Città.
- Autorizzazione edilizia n. 680 del 30 ottobre 1979 (prot. n. 1979-1-30078) che autorizzava *“[...] i condomini di corso Giambone 53-59 e via Albenga 20-22 ad eseguire il collocamento di tiranti sulla facciata di edificio esistente, onde evitare il crollo della stessa [...]”*;
- Lavori di manutenzione straordinaria della facciata su via Albenga per *“[...] sostituzione parziale dei montanti verticali in ferro [...] di supporto alle ringhiere dei balconi, [...] sostituzione dei telai contenenti i vetri delle ringhiere balconi su strada [...], sostituzione di tutti i vetri, [...] verniciatura di tutte le parti in ferro delle ringhiere, [...] riparazione e consolidamento di tutti i frontalini e balconi [...] e della fascia cornicione [...]”* (prot. n. 2000-9-11405);
- Lavori di manutenzione straordinaria per *“[...] opere finalizzate all'adeguamento normativo antincendio consistenti in rinforzo delle murature per renderle REI 120, al piano interrato sostituzione dei serramenti di accesso ai vani scala con nuovi serramenti REI 120, sostituzione delle griglie carrabili di aerazione e rifacimento della pavimentazione [...]”* (prot. n. 2008-9-12403);
- Lavori di manutenzione ordinaria per *“[...] facciata lato cortile (visibile da strada) [...]”* (prot. n. 2022-20-00066);
- Parere favorevole del 28 settembre 2022 (prot. n. 2022-5-15325) *“[...] all'approvazione del progetto tipo per la realizzazione di verande, accessorie alle abitazioni, con struttura in alluminio anodizzato colore argento [...]”*.

In merito al Permesso di costruire n. 1205 del 21 luglio 1970 in variante a Licenza edilizia n. 1605 del 19 giugno 1968, non è stato possibile accedere, presso l'archivio edilizio della Città di Torino, alla relativa documentazione depositata in quanto *“[...] non è materialmente presente [...]”* e *“[...] non si possiede nessun elemento per recuperare il fascicolo [...]”*. Non essendo disponibili gli elaborati grafici allegati alla variante sarà necessario riferirsi, ai sensi dell'art. 9bis comma 1bis del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., alla planimetria catastale di impianto del 1970. 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

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione.

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'

Esiste una licenza di abitabilità ed occupazione n. 898 del 28 ottobre 1971 (prot. n. 1971-2-10225) che autorizza “[...] l'abitabilità in Torino, via Albenga 20-22 e corso Giambone 59-63 di due edifici a 10 piani fuori terra più piani interrati [...]. Consistenza via Albenga n. 22:

- secondo piano interrato: ventun autorimesse;
- primo piano interrato: quindici autorimesse e quattro magazzini;
- primo piano fuori terra: cinque entrate, otto camere, quattro cucine, cinque latrine con bagno;
- secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo, nono, decimo fuori terra, per ogni piano: quattro entrate, dieci camere, quattro cucine e quattro latrine con bagno [...]”.

AMIANTO

Non si dispone di informazioni in merito alla presenza di amianto nel complesso immobiliare e nell'unità immobiliare in oggetto. Non si può pertanto escludere 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”.

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 licenza di abitabilità ed occupazione prot. n. 1971-2-10225 è disponibile il certificato di collaudo del 3 marzo 1971 con visto della Prefettura di Torino n. 12311/34499 “[...] delle opere in c.a. eseguite nella costruzione di c.so Giambone ang. via Albenga [...]”

IMPIANTI

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.

Il compendio, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è servito da teleriscaldamento. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e l'alloggio è dotato di elementi radianti in ghisa su cui sono installati termovalvole e ripartitori di calore. E' stata rilevata la presenza di uno split per il raffrescamento del soggiorno e di un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno. La Città non può garantire in merito alla loro conformità e al loro regolare funzionamento.