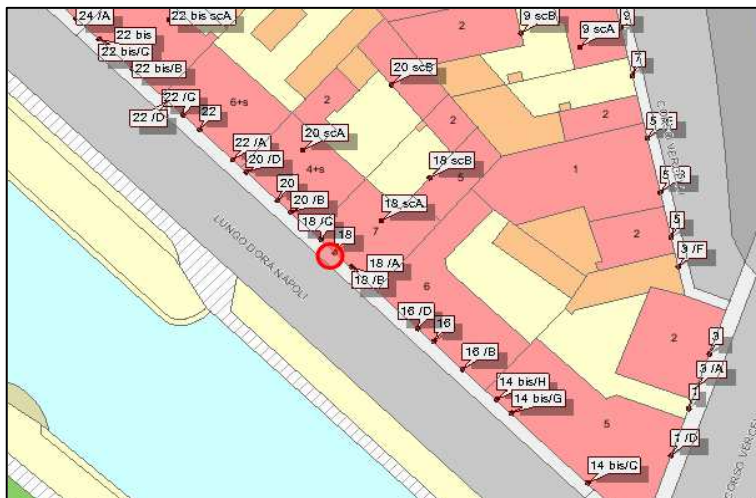


LOTTO N.7 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
ALLOGGIO CON BOX SITO IN TORINO, L.GO DORA NAPOLI 18 - PIANO PRIMO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è sita nella Circoscrizione 7 (Aurora-Vanchiglia-Sassi-Madonna del Pilone) ed è ubicata al piano primo di uno stabile degli anni '50 del secolo scorso sito in Lungo Dora Napoli 18, nella zona semicentrale della città.

L'edificio, a 7 piani fuori terra e due appartamenti per piano, si presenta nel complesso in un mediocre stato di conservazione. La scala di cui fa parte l'unità immobiliare non è dotata di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della vendita consiste in un alloggio della superficie catastale di 117 mq. (superficie commerciale mq. 103) composto da ampio ingresso, soggiorno, 3 camere, cucina e 2 bagni, con cantina e box di pertinenza. Il box è situato al piano terreno del cortile interno dello stabile. La sua superficie commerciale è di mq. 18 circa, mentre la superficie utile è di mq. 15 circa. Vi si accede tramite serranda in ferro. Il fondo è pavimentato. L'accesso al cortile comune avviene dal portone carraio situato su L.go Dora Napoli.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 88.000 = (euro ottantottomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

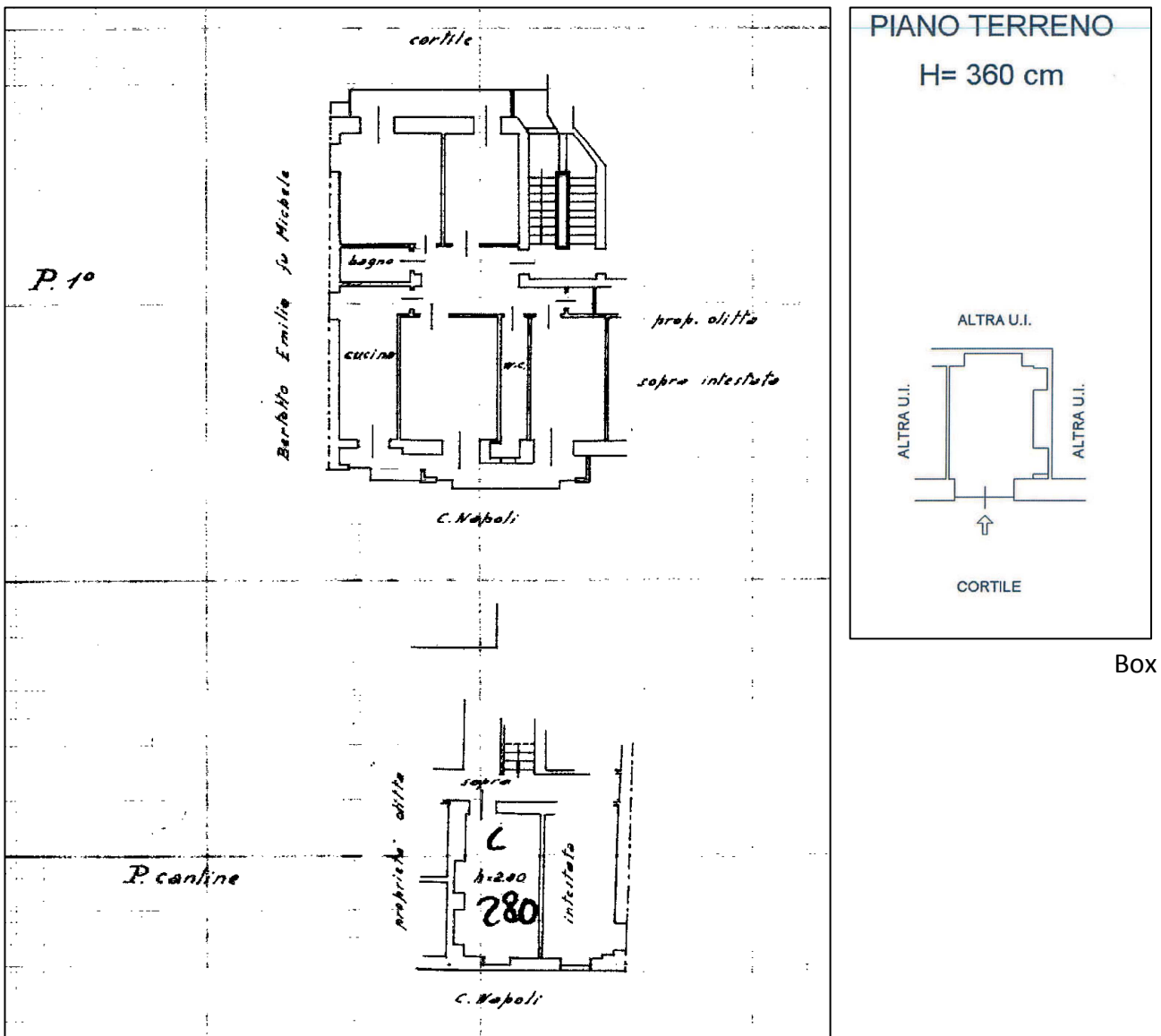
Alloggio: l'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1183, particella 168, subalterno 4 (Lungo Dora Napoli 18; piano 1; Zona Censuaria 1; Categoria A/3; Classe 3;

Consistenza 6,5 vani; Superficie Catastale totale 117 mq.; Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 112 mq.; Rendita euro 956,74). Possibile oggetto di aggiornamento catastale.

Box: l'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1183 particella 168 sub. 127 (lungo Dora Napoli n. 18, piano T; Zona censuaria 1; Categoria C/6; Classe 5; Consistenza 12 mq.; Superficie catastale 20 mq.; Rendita euro 94,20).

PLANIMETRIA CATASTALE

Alloggio



COERENZE

Per l'alloggio:

Nord: cortile interno;

Est: vano scala, pianerottolo comune e altra unità immobiliare dello stabile;

Sud: Lungo Dora Napoli;

Ovest: altra unità immobiliare di altro stabile.

Per il box:

Nord: altra unità immobiliare;

Est: altra unità immobiliare;
Sud: altra unità immobiliare;
Ovest: cortile comune.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Città in forza di scioglimento dell'IPAB "Casa di Riposo Geriatrica Carlo Alberto", disposto con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte in data 4 aprile 1989 n. 24-27712 (del quale la Città prese atto con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 89 11318/08 del 4 dicembre 1989), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino l'13 giugno 1994 ai nn. 15519/10373.

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

Gli immobili sono assoggettati ai disposti normativi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.. E' in corso il procedimento di verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del succitato decreto.

STATO OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari sono libere.

CONDOMINIO

Il regolamento di condominio è stato depositato con atto a rogito Bracco in data 20/11/1950 rep. n°3559/2556, registrato a Rivarolo Canavese in data 7/12/1950 al n. 259.

Si rimanda alle tabelle millesimali allegata a tale documento per quanto concerne la partecipazione del Lotto alle spese condominiali.

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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono situati in Zona Urbana Storico Ambientale 25 (ZUSA 25), in Area Misto M1 con indice di edificabilità fondiario (I.F.) pari a 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 il punto individuato in cartografia ricade in Parte Piana, Classe di stabilità IIIb2(P) ed è compreso nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali. L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica gli immobili sono inseriti in: Fase IV – IV – Aree di intensa attività umana. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 65 dBA; Limite notturno 55 dBA.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dei fabbricati dei quali le unità immobiliari fanno parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n° 31 del marzo 1887, prot. n° 1887-1-48 per costruzione di basso fabbricato (nucleo originario dell'edificio in cui trovasi attualmente ubicato il box di pertinenza).
- Permesso di Costruire n° 97 del maggio 1888, prot. n° 1888-1-102 per opere di ampliamento del basso fabbricato succitato.
- Permesso di Costruire n° 249 del 15 settembre 1889, prot. n° 1889-1-276 per costruzione di edificio abitativo a sei piani fuori terra su Corso Napoli (edificio precedente quello attuale).
- Permesso di Costruire n° 147 del 3 settembre 1890, prot. n° 1890-1-160 per opere di sopraelevazione di un piano dell'edificio di cui al permesso precedente.
- Permesso di Costruire n° 380 del 18 gennaio 1950, prot. n° 1950-1-10367 per ricostruzione parziale dello stabile sinistrato in Lungo Dora Napoli 18 (nuova costruzione di cui fa parte l'alloggio in oggetto).
- Permesso di Costruire n° 320 del 17 marzo 1951, prot. n° 1950-1-30213 per sistemazione autorimessa, con cambio di destinazione d'uso da magazzini ad autorimesse.
- Relazione di collaudo del cemento armato n° 19 del 13 aprile 1951, prot. n° 1950-18-20017, relativa al fabbricato di cui al permesso n° 380/1950.
- Permesso di abitazione (abitabilità) n° 462 del 01 agosto 1952, prot. n° 1950-2-16, relativo al fabbricato di cui al permesso n° 380/1950.
- Licenza n° 1483 del 21 novembre 1956, prot. n° 1956-1-30429, per lavori di costruzione balcone al terzo piano del fabbricato relativo alle autorimesse.

Per le unità immobiliari non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento deliberativo di presa d'atto dello stato di fatto dell'immobile nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – 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

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA/APE

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

Per l'unità immobiliare identificata al Fg. 1183, part. 168 sub. 4 sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile. Il box viceversa non è dotato di impianti.

CERTIFICATO AGIBILITA'

In merito alla unità immobiliare identificata al Fg. 1183, part. 168 sub. 4 esiste permesso di abitazione (abitabilità) n° 462 del 01 agosto 1952, prot. n° 1950-2-16 per “[...] *l’abitazione di locali ricavati dalla ricostruzione delle stabile a 7 p.f.t. [...] sito in corso Napoli 18.*”.

Non è disponibile invece il certificato di agibilità del box.

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

Relazione di collaudo del cemento armato n° 19 del 13 aprile 1951, prot. n° 1950-18-20017, relativa al fabbricato di cui al permesso n° 380/1950.

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle ulteriori porzioni edificate; si rappresenta in tal senso che parte dell’immobile è stata realizzata prima del 1939. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d’uso legittimate.

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 dell’alloggio e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all’epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L’aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.