

LOTTO N. 14 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
ALLOGGIO SITO IN TORINO, VIA VALEGGIO 23 - PIANO PRIMO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è sita nella Circonscrizione Amministrativa n. 1 (Centro - Crocetta) ed è ubicata al piano primo, scala A, dello stabile d'epoca di via Valeggio n. 23, nella zona semicentrale della città, tra i corsi Re Umberto e Galileo Ferraris.

L'edificio, a 5 piani fuori terra e un appartamento per piano, si presenta nel complesso in buono 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 72 mq. (superficie commerciale mq. 80) composto da ingresso, 2 camere, cucina, bagno e locale wc, con cantina di pertinenza esclusiva priva di numerazione.

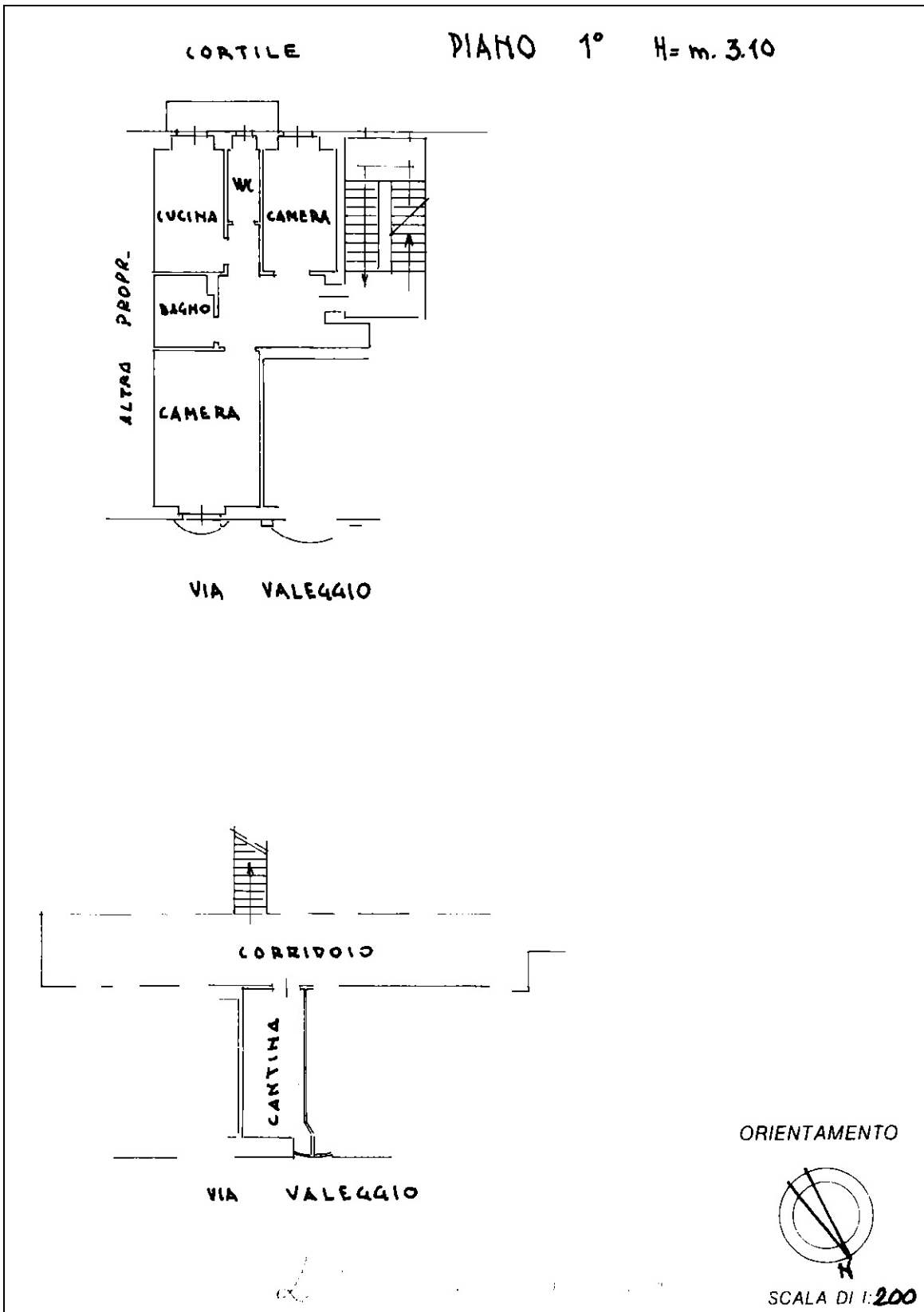
PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 171.000,00= (euro centosettantunomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1301, particella 135, subalterno 4 (via Valeggio 23; piano 1-S1; Zona Censuaria 1; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale totale 72 mq.; Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 71 mq.; Rendita Euro 662,36).

PLANIMETRIA CATASTALE



COERENZE

Nord: via Valeggio;

Est: altro alloggio;

Sud: cortile interno dello stabile;

Ovest: vano scala, pianerottolo comune e altra unità immobiliare dello stabile.

PROVENIENZA

Lo stabile del quale fa parte l'alloggio è pervenuto alla Civica Amministrazione per la quota di comproprietà di ½ per effetto della Delibera della Giunta Regionale del Piemonte, verbale n. 390 del 14 febbraio 1985, n° 97-41167, di estinzione dell'ex I.P.A.B. "Istituto Regionale dei Ciechi" (di seguito I.R.C.) e conseguente trasferimento di funzioni, personale e beni al Comune di Torino, con il vincolo della destinazione a servizi di assistenza sociale ai sensi dell'allora vigente legislazione in materia di istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza.

Il Consiglio Comunale di Torino ha, a sua volta, deliberato l'accettazione del trasferimento dei beni immobiliari dell'I.R.C. alla Città, nonché la successione nei rapporti contrattuali con deliberazione n. 3572/88 del 13 settembre 1988. Il trasferimento è stato trascritto in data 4 dicembre 1997 ai numeri 29318/19171, successivamente più volte rettificato, in ultimo con nota in data 10 febbraio 2006 ai numeri 7042/4422.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 settembre 1997, mecc. n. 97 04343/08, è stato approvato lo scioglimento della comunione sullo stabile con gli eredi comproprietari, con attribuzione della proprietà esclusiva dell'alloggio alla Città. A tale provvedimento ha fatto seguito l'atto di divisione della proprietà, rogito Notaio De Lorenzo rep. n° 46510, raccolta n° 14078 del 22 dicembre 1997, registrato in data 9 gennaio 1998 al n°463 e trascritto a Torino 1 il 17 gennaio 1998 ai numeri 1187/895.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 30 agosto 2011 (protocollo n° 9491) ha dichiarato che l'immobile non riveste interesse culturale, ai sensi degli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

CONDOMINIO

Il regolamento di condominio è stato depositato con atto rogito notaio De Lorenzo del 22 dicembre 1997, rep. n° 46510, registrato a Torino il 9 gennaio 1998 al n. 463 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 ai nn. 1188/896 del 17/01/1998.

Si rimanda alle tabelle millesimali allegate 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

L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale, Area Normativa Residenza R2. L'immobile risulta essere inserito nel gruppo - Edifici caratterizzanti il tessuto storico. 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.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase II – III – Aree di tipo misto Omogeneizzazione F; Fase III – III – Aree di tipo misto Acc. critici rimossi F; Fase IV – III – Aree di tipo misto. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

- permesso di costruire n. 228 (prot. n. 1934-1-10109) del 18 maggio 1934 per la realizzazione di "casa a 5 piani";
- permesso di costruire n. 223 (prot. n. 1950-1-10215) del 4 aprile 1950 per la realizzazione di "ricostruz. parte di stabile";
- Denuncia e collaudo cemento armato prot. n. 1950-18-10229.

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 00909/131 del 13 marzo 2018 si è dato atto che la situazione di fatto dell'immobile, quale rilevata nella planimetria allegata a tale provvedimento, 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 uno stato di conservazione non ottimale.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica 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 dell'immobile.

Esiste autorizzazione di abitabilità n. 73 del 6 marzo 1951 (prot. n. 1950-2-10122) per “[...] *l’abitazione dei locali ricavati dalla parziale ricostruzione di un fabbricato a cinque piani f.t., [...], consistenti al piano terreno ed ai piani primo, secondo, terzo e quarto: quattro stanze, un gabinetto da bagno ed un ripostiglio, per ciascuno dei piani.*”

Si evidenzia che l’autorizzazione di cui sopra si riferisce solo alla porzione ricostruita del fabbricato e non alla totalità del medesimo.

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

Esiste “*verbale di collaudo delle opere in cemento armato eseguite nella ricostruzione parziale di casa [...] via Valeggio 23*” del 4 novembre 1950.

Si evidenzia che il certificato di collaudo nella disponibilità della Città di Torino si riferisce solo alla porzione ricostruita del fabbricato e non alla totalità del medesimo. Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle ulteriori porzioni edificate .

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 e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all’epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

