

**LOTTO N. 4 – SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
ALLOGGIO SITO IN TORINO, VIA CRAVERO 6, PIANO 2
E POSTO AUTO SITO IN VIA CRAVERO 4
PROPRIETÀ PIENA**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano dello stabile sito in via Cravero n. 6, nella Circoscrizione 6 (Barriera di Milano, Regio Parco, Barca, Bertolla, Falchera, Rebaudengo, Villaretto), in zona periferica della Città. Il contesto si caratterizza per grandi complessi di edilizia popolare e piccole unità abitative preesistenti, residuali insediamenti artigianali e produttivi, zone di nuove grandi parchi urbani ancora privi di una forte identità sul territorio.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è a breve distanza dal tracciato ferroviario - dismesso - che conduceva all'ex scalo Vanchiglia, percorso ora interessato dalle progettualità connesse alla realizzazione della linea 2 della metropolitana torinese. Nelle vicinanze sono situati importanti servizi pubblici, quali l'Ospedale San Giovanni Bosco, il parco della Confluenza tra il torrente Stura di Lanzo ed il fiume Po, ed il parco dell'Arrivore.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da ingresso, disimpegno, cucina, 4 camere e servizio igienico, con cantina al piano interrato. Ha struttura tradizionale in cemento armato con copertura a falde. Le murature esterne sono a cassa vuota con paramento esterno in paramano. I serramenti esterni sono in legno douglas con vetro semplice e quelli interni sono in legno finito a smalto coprente e specchiature vetrate. I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di graniglia di marmo. L'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è con boiler elettrico.

La superficie catastale è di 112 mq.

Completa il lotto un posto auto ubicato al primo piano interrato dello stabile di via Cravero 4, con

accesso carraio dalle rampe poste sulla via Gottardo n. 231 e nn. 241-243 ed accesso pedonale da vano scala con partenza dal piano piloty dello stabile condominiale.

Il posto auto ha una superficie netta di mq. 13 per un'altezza utile di mt. 3,50 (mt. 3,16 sotto trave).

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 108.630,00 (euro centoottomilaseicentotrenta/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

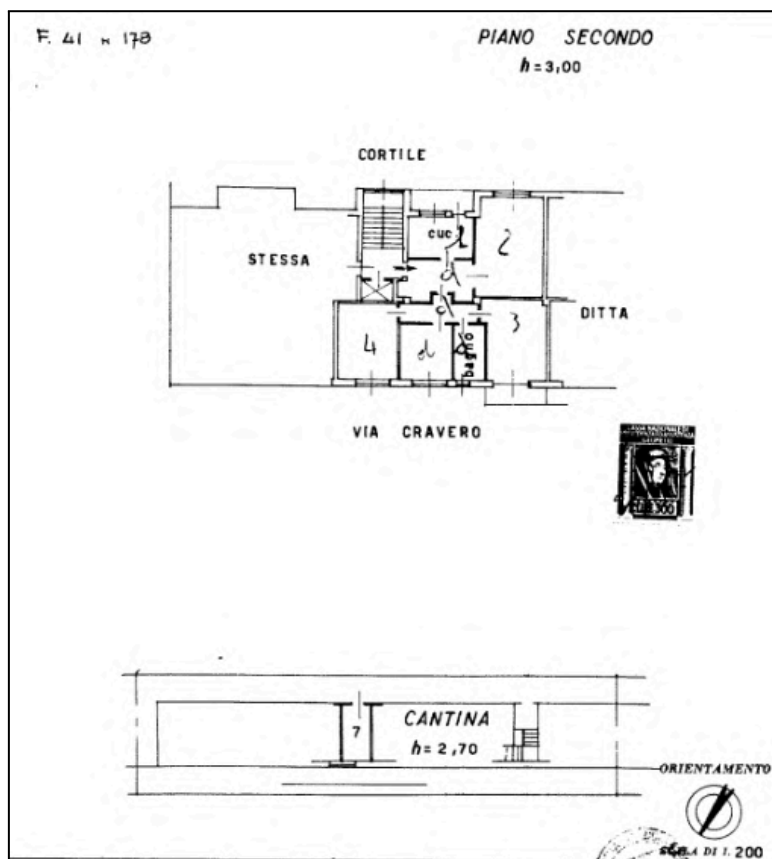
L'alloggio è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1144, particella 3, subalterno 272 (via Giovanni Cravero 6, piano S2-2; Zona Censuaria 2; Categoria A/3; Classe 5; Consistenza 5,5 vani; Superficie catastale totale 112 mq., Superficie Totale escluse aree scoperte 110 mq., rendita Euro 1.178,81).

Il posto auto è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1144 particella 3 sub. 297 (via Giovanni Cravero 4, Zona censuaria 2, Categoria C/6; Classe 2; consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 16, rendita Euro 78,09).

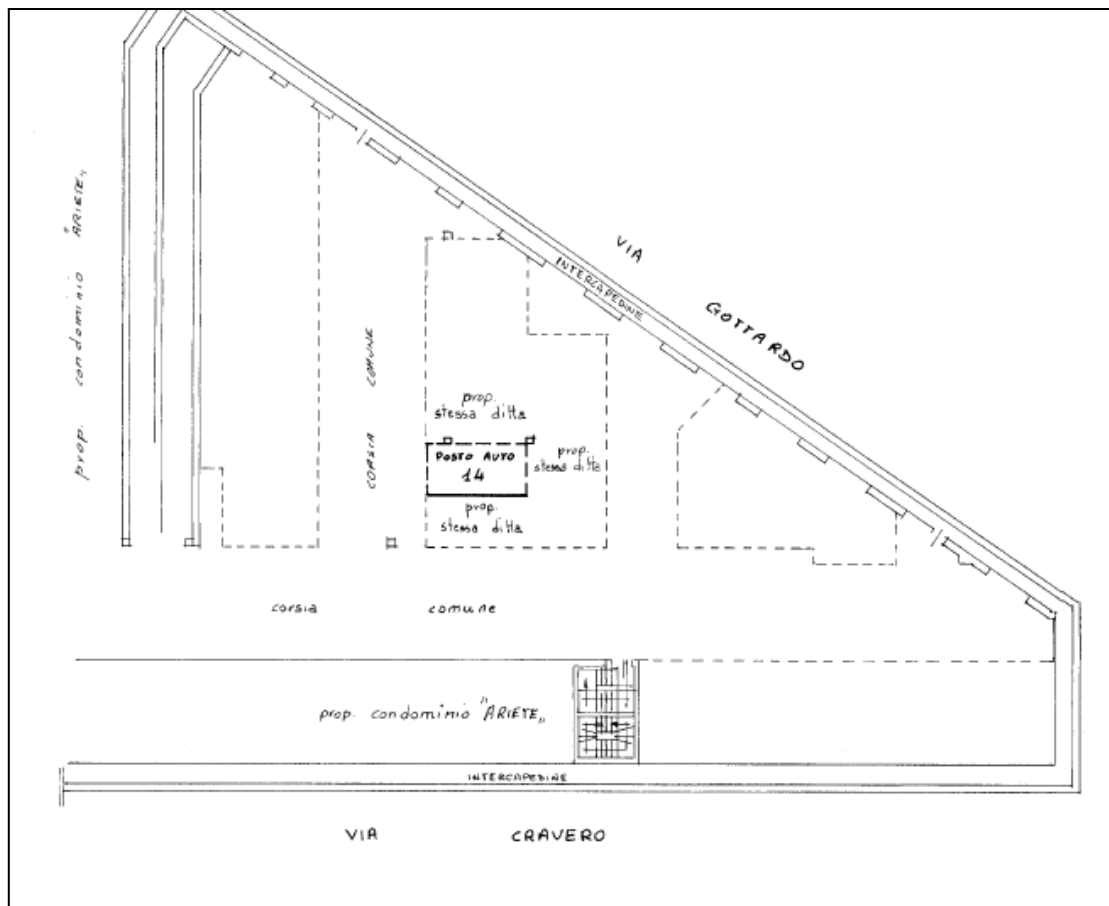
Gli immobili insistono su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1144, particella 3 parte.

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.



Stralcio planimetria C.F. Fg 1144, part. 3, sub. 272 - Non in scala



Stralcio planimetria C.F. Fg 1144 particella 3 sub. 297 - Non in scala

COERENZE

Alloggio:

Via Cravero; altra unità immobiliare del piano, pianerottolo e vano scala condominiale, vano ascensore; giardino condominiale; altra unità immobiliare del condominio.

Cantina:

Intercapedine realizzata nel sottosuolo del marciapiede della via Cravero; altre cantine del piano; corridoio cantine.

Posto Auto:

altro posto auto del piano a tre lati e corsia di manovra.

PROVENIENZA

L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è pervenuta in proprietà della Città in forza di atto a rogito notaio Enrico Fantini rep. n. 8600 del 12 novembre 1949, registrato a Torino il 28 novembre 1949 al n. 9054.

Su parte di detto terreno è stato edificato il fabbricato di cui l'alloggio fa parte in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 novembre 1963, avente ad oggetto "Ricostruzione Edilizia". Piano Torino-Casa. Costruzione di una casa sull'area compresa tra le vie Ancina, Gottardo e Cravero da assegnarsi con patto di futura vendita ai soci della Società Cooperativa Edilizia Capricorno costituente il lotto n. 93. Approvazione del progetto ai fini del finanziamento con mutuo" (il cui progetto esecutivo è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 settembre 1964).

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 OCCUPAZIONALE

Libero.

CONDOMINIO

Gli immobili fanno parte del condominio "Capricorno", il cui regolamento, approvato dall'Assemblea dei condomini in data 26 giugno 1982, non è stato tuttavia depositato con atto notarile.

In base a detto Regolamento, il piano autorimesse avrebbe dovuto intendersi di proprietà comune a tutti i condomini; tuttavia, con deliberazione del Consiglio Comunale del 28 settembre 1989, mecc. n. 89 09958/08 (adottata ad integrazione di quanto disposto con la precedente deliberazione della Giunta Comunale del 24 novembre 1970), è stata disposta l'assegnazione dei posti auto ricavati nell'interrato dello stabile di via Cravero 4-6 in favore degli assegnatari degli appartamenti, dando atto che l'attribuzione degli alloggi originariamente effettuata doveva intendersi comprensiva anche dei posti auto, i quali, pertanto, dovevano intendersi stralciati dalle parti comuni.

Ai sensi del suddetto Regolamento l'alloggio partecipa alle spese generali di proprietà per 36 millesimi, ed alle spese di riscaldamento e di ordinaria e straordinaria amministrazione per 37,02 millesimi.

Mentre ai sensi della predetta deliberazione del Consiglio Comunale del 28 settembre 1989, mecc. n. 89 09958/08 il posto auto partecipa alle spese condominiali riferibili ai soli posti auto/autorimesse nella misura di 27 millesimi.

Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti dell'edificio di cui le unità immobiliari fanno 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.

In merito al consumo dell'acqua sanitaria, in data 1 marzo 2018 l'assemblea ordinaria dei condomini ha deliberato la possibilità di avvalersi della lettura del relativo consumo per tutti i condomini in possesso del contatore/misuratore in luogo della classica ripartizione basata sul numero di persone.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono collocati in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00, Area Normativa "Residenza R1" con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 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 è compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica lo stabile 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 Gottardo e via Giovanni Cravero.

In relazione ai possibili riusi degli immobili, 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..

ULTERIORI NOTE

Si dà atto che gli immobili erano originariamente gravati da ipoteca, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 15 aprile 1969 ai nn. 19313/2106 e successivamente rinnovata con formalità iscritta presso la medesima Conservatoria in data 28 marzo 1989 ai nn. 19572/1991; detto gravame è ora inefficace, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2847 del codice civile, restando inteso che saranno a carico della parte acquirente tutte le spese per l'eventuale formale cancellazione dello stesso.

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La realizzazione dell'edificio, di cui le unità immobiliari in esame fanno parte, risale ad un periodo successivo al 1° settembre 1967. Il progetto "[...] per la costruzione di un edificio da erigersi sull'area compresa tra le vie Ancina, Gottardo e Cravero, comprendente 28 alloggi [...]" è stato autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 novembre 1963.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 settembre 1964 è stato approvato il "[...] progetto esecutivo per la costruzione di un edificio da erigersi sull'area compresa tra le vie Ancina, Gottardo e Cravero [...]".

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

I locali si trovano in mediocre stato di manutenzione e si presentano allo stato originale: necessitano di interventi soprattutto per la parte impiantistica elettrica e idrico sanitaria.

CLASSE ENERGETICA / APE

Per l'alloggio esiste attestato di Certificazione Energetica n. 2021 102099 0011 del 2 aprile 2021, valido fino al 2 aprile 2031.

L'immobile è stato classificato in Classe Energetica "G".

Indice della prestazione energetica non rinnovabile: 221,08 kWh/m² anno.

Indice della prestazione energetica rinnovabile: 10,92 kWh/m² anno.

Emissioni di CO₂: 45,84 kg/m² anno.

Ai sensi dell'art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) il posto auto è escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà.

CERTIFICATO AGIBILITÀ

Non è disponibile il certificato di agibilità.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

È altamente probabile la presenza di amianto in alcuni dei manufatti utilizzati durante la realizzazione del complesso immobiliare (a mero titolo d'esempio canne per la spazzatura, canne di esalazione e/o ventilazione, impermeabilizzazioni etc.); non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'unità immobiliare e dell'edificio (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.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a radiatori, mentre la produzione di acqua calda è garantita da boiler elettrico.

Sono disponibili:

- la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte (Ministero dello sviluppo economico - Decreto 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i. - Decreto 19 maggio 2010) del 1 ottobre 2015 relativa a "*trasformazione*", "*sostituzione boiler elettrico*";
- la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte (Art. 7, comma 1 D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) del 4 ottobre 2015 relativa a "*manutenzione straordinaria*", "*sostituzione differenziale 16A 0.03 6000 ka*".