

Autorimessa Bellavarda

Descrizione desunta dalla perizia Tecnica - Estimativa

L'immobile è situato in una zona dotata di opere d'urbanizzazione primaria, quali: strade a servizio degli insediamenti, spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas, rete telefonica, la pubblica illuminazione, gli spazi a verde privato, nonché di opere d'urbanizzazione secondaria ed indotta. Si rileva, in particolare, la prossimità a poli d'interesse collettivo (chiese, scuole, centri commerciali, negozi, ecc.), ad arterie stradali ad alta densità di circolazione (Tangenziale Nord di Torino), la copertura della rete di trasporto pubblico locale (linee autobus) e la vicinanza alla linea ferroviaria Torino – Ceres.

La destinazione d'uso prevalente della zona urbana in cui si trova il fabbricato è la residenziale.

La costruzione del fabbricato è riferibile agli anni (1960/67).

Il fabbricato, fa parte del complesso immobiliare residenziale denominato Condominio di Via Berino numeri 9 - 15/5 ed è composto da un Piano Terra (Piano T) oltre ad un Piano Seminterrato (Piano S1).

Il Piano Terra si sviluppa a livello delle strade pubbliche e possiede due ingressi carrai-pedonali: uno dalla Via Berino, utilizzando un tratto di rampa condominiale e uno dalla Via Destefanis in cui l'ingresso carraio-pedonale è costituito da una breve rampa.

Il Piano Interrato è raggiungibile, dall'esterno del fabbricato, con una rampa carrabile che parte dalla Via Berino e da una rampa di scale posta sul lato Sud/Est del fabbricato, mentre dall'interno, utilizzando una ripida scala in metallo posta sul lato Nord-Est del Piano Terra, non rappresentata graficamente in planimetria catastale.

Attualmente il Piano Terra e il piano Interrato sono adibiti ad autorimessa.

L'autorimessa al piano terra ha annesso un piccolo ufficio e una zona soppalcata ad uso deposito attrezzature e materiale.

Anche il Piano Interrato è utilizzato come autorimessa con annesso un locale ad uso servizi igienici.

La tipologia costruttiva è a struttura portante in cemento armato, copertura a tetto piano, tamponamenti in muratura ordinaria, pareti esterne finite ad intonaco tinteggiato, pavimentazione in piastrelle ceramiche, infissi esterni ed interni in

metallo, impianti presenti: elettrico, idrico, igienico-sanitario ecc. Le rifiniture sono normali.

Il bene catastalmente ricade nel Comune censuario di Torino distinto al foglio n.° 1036 mappale 168, sub 1 del Catasto Fabbricati

L'edificio risulta attualmente di proprietà dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – I.N.P.S. con sede legale in Roma – Codice Fiscale 80078750587 – Proprietà per 1000/1000 – in forza di: D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214 con modificazioni è già di proprietà del Ministero del Tesoro – Direzione Generale degli Istituti di Previdenza – C.P.D.E.L. (Cassa per le Pensioni ai Dipendenti degli Enti Locali) – Atto di Compravendita 22 Marzo 1967 Rep.n. 26805 Progr. N. 560 registrato in Roma il 27 Maggio 1967 al n. 8809 Vol. 1468 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 22 Maggio 1967 n. 20791 – 15341.

L'immobile di cui trattasi, unitamente ad altri fabbricati, è stato costruito in data antecedente il 1° Settembre 1967 con i seguenti titoli autorizzativi:

Titoli autorizzativi alla costruzione

- Licenza Edilizia n. 2665 Protocollo 1957 N. 6 del 27 Ottobre 1960 rilasciata dalla Divisione XVII del Comune di Torino.

Titoli abilitativi

- Licenza di Abitabilità o Occupazione n.° 989 Protocollo 1967 n. 386 del 2 Ottobre 1967

In sede di sopralluogo si è accertata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e precisamente:

- Piano Terra: presenza di un locale ad uso ufficio, rampa di scale in ferro interna di collegamento del Piano Terra con il Piano Seminterrato, soppalco in carpenteria metallica con scala di accesso in ferro adibito a deposito materiale;
- Piano Seminterrato: presenza di muro di tamponamento realizzato sul lato nord/est.

Al riguardo, tra la documentazione presente agli atti del Coordinamento Regionale Attività Tecnico Edilizie, non si è riscontrata la presenza di provvedimenti tecnico-edilizi, amministrativi, urbanistici e catastali.

VINCOLI GRAVANTI SULL'EDIFICIO: non rilevati

ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO: Tutti gli impianti, elettrici, idrici ecc. risultano in stato manutentivo normale confacente alla vetustà dell'edificio.

Le parti in muratura, facciate esterne ecc. risultano in linea con la vetustà dell'edificio.

SITUAZIONE STRUTTURALE: il fabbricato risulta costruito con struttura prefabbricato portante in cemento armato.

SITUAZIONE IMPIANTISTICA: L'attività di autorimessa non è dotata di Certificato di prevenzione incendi. All'interno dell'edificio non sono presenti sistemi di rilevazione e spegnimento incendi.

CONCLUSIONI: quale più probabile valore di mercato del cespite in argomento, € **495.000,00** in cifra tonda.