



**AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA
DEL PIEMONTE CENTRALE**

LOTTO N. 26

Scheda locale commerciale con annesso alloggio di proprietà ATC

Sito nel comune di TORINO – Corso Toscana 161/B/C

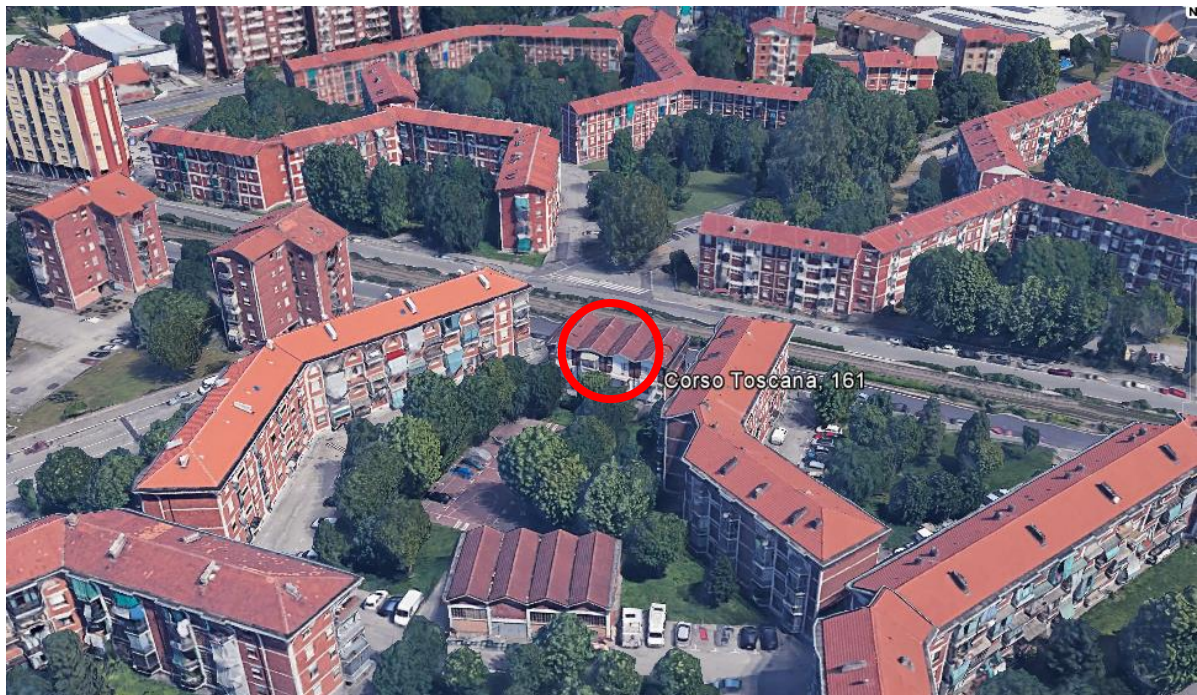
Superficie Commerciale 80 mq- Valore A BASE D'ASTA 1/2025 Euro 163.000,00

1) UBICAZIONE

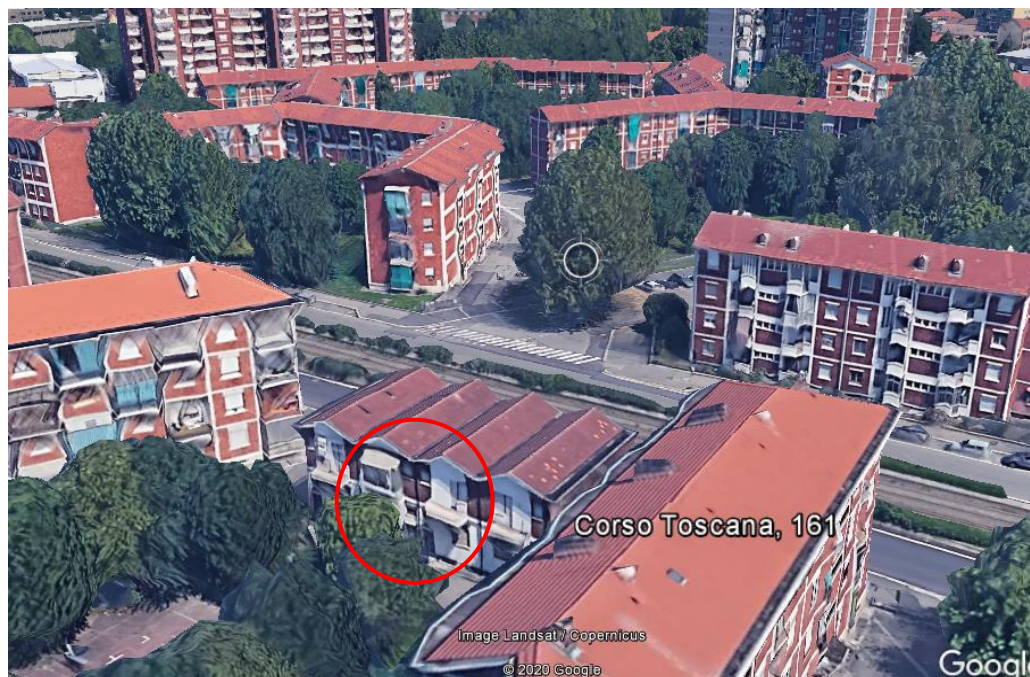
Individuazione toponomastica dell' immobile



Individuazione dell'immobile – Zona Corona Nord-Ovest - (Vallette - Lucento)



Individuazione locale commerciale Zona Vallette – Lucento



Lato Sud Interno Cortile



Lato Nord Corso Toscana 161

2) DESCRIZIONE IMMOBILE ED INSEDIAMENTO NELLA ZONA

L'immobile in oggetto è inserito in un fabbricato di soli 2 piani fuori terra composto da 6 unità di cui 3 adibite a locali commerciali e 3 ad alloggi comunicanti con i locali stessi, tramite scala interna. L'esposizione dell'immobile è Nord-Sud

La struttura portante dell'edificio in oggetto, è in cemento armato i pilastri ed i solai in rilievo caratterizzano le facciate intonacate, arricchite con inserti di mattoni a vista.

I balconi lato corso Toscana sono a filo parete ed aggettanti quelli verso interno cortile. La copertura tradizionale è a falde inclinate.

Il riscaldamento dell'immobile è fornito dalla sottostazione di Teleriscaldamento.

L'acqua sanitaria è fornita da caldaietta autonoma.

Adiacente all'immobile lato Corso Toscana, vi è l'accesso carraio e pedonale all'area interna cortilizia facente parte del supercondominio, del complesso di immobili di proprietà ATC, delle Vie Parenzo, Via Val della Torre e Corso Cincinnato.

Il complesso di edilizia sociale di proprietà già dell'Istituto Autonomo per le case popolari è stato edificato negli anni '50 e '60.

L'area interna di pertinenza agli edifici è adibita a parcheggio ed a verde condominiale.

Nelle vie circostanti vi è ampia disponibilità di parcheggio.

La zona di ubicazione è periferica denominata Vallette – Lucento, è caratterizzata dalla forte presenza di edilizia residenziale pubblica (quartiere Vallette) edificati, in buona parte negli anni '50, a seguito del crescente flusso emigratorio alla fine della seconda guerra mondiale, e dalla presenza di aree prevalentemente a destinazione d'uso industriale, produttiva, commerciale. La zona è caratterizzata da varie tipologie edilizie quali edifici a torre, bifamiliari, e multipiani.

Il quartiere presenta scarsa attività commerciale stabile, ma potrebbe essere oggetto di espansione del settore terziario visto che, parte del corso Cincinnato, è adibito ad area mercatale; inoltre, la presenza di svariati servizi di trasporto pubblico, la vicinanza dalle vie di grande comunicazione nonché la presenza di servizi pubblici, non può che rappresentare un sicuro vantaggio all'espansione di tali attività. Vi è da aggiungere, inoltre, che i complessi di edilizia sociale, a seguito della vendita di parte delle unità abitative, si sono trasformati in condomini, alcuni a maggioranza privata, operando una trasformazione del tessuto residenziale da prettamente di edilizia sociale a privata.

Tale trasformazione, assieme al miglioramento e potenziamento dei collegamenti pubblici urbani che collegano il centro Città, la presenza di scuole primarie, piscina comunale, asili

ecc.. ne accrescono l'appetibilità sul mercato immobiliare di immobili aventi particolari caratteristiche (residenza, laboratorio e magazzino)

3) PROPRIETÀ'

ATC è proprietaria dell'immobile facente parte di un complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica di 286 alloggi realizzati negli anni '50-60.

L'immobile, oggetto di stima, è di superficie commerciale di circa 290 mq., deriva dalla fusione di due unità (2 negozi, 2 alloggi, 2 cantine), generando le unità attuali distribuite su due piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine.

Le due unità sono attualmente censite al NCEU di Torino ed individuate al

Foglio 1073 Particella 68 sub 9 - negozio

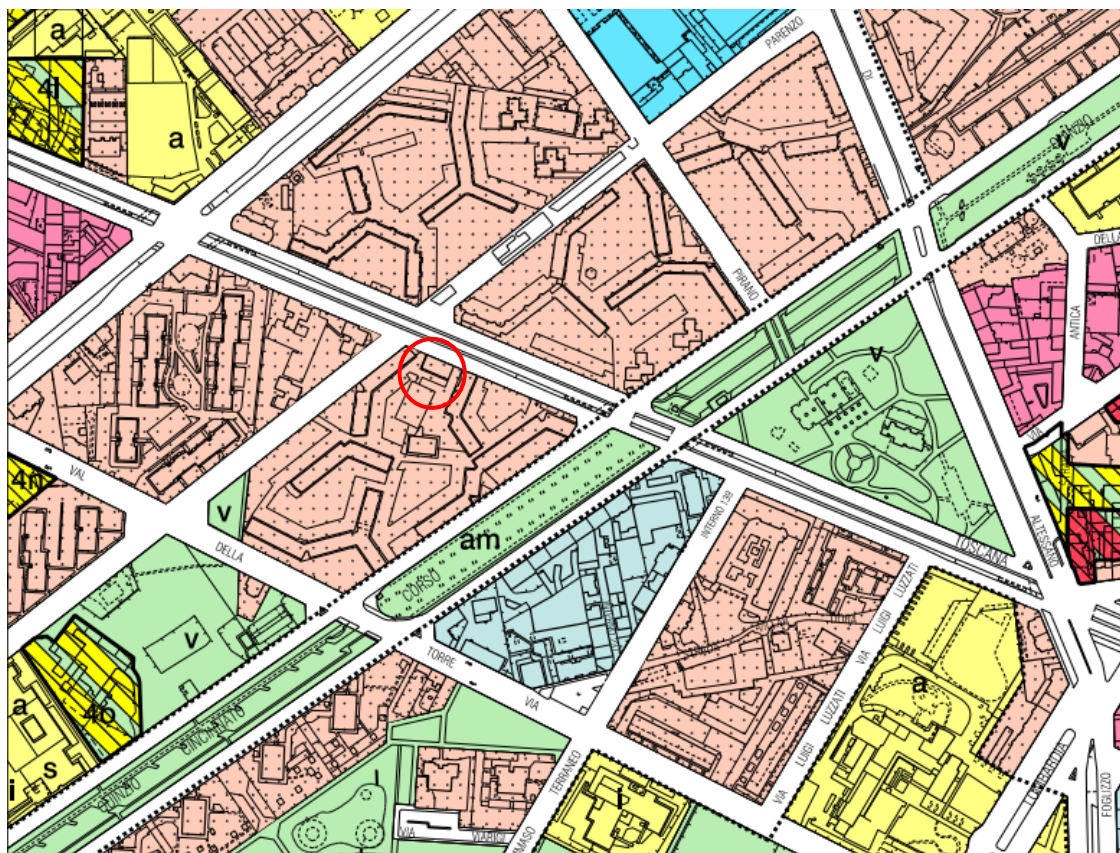
Foglio 1073 Particella 68 sub 10 - abitazione con annesso locale seminterrato

L'immobile è in scarso stato manutentivo e non consente la valorizzazione sul mercato della locazione se non a seguito della esecuzione di importanti interventi manutentivi, ATC pertanto, ha deciso di procedere alla vendita dello stesso.

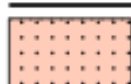
A tale fine, per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto alla stima sintetica per comparazione dei valori immobiliari di beni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella zona medesima o limitrofa.

Per quanto sopra, si è provveduto ad effettuare opportuno sopralluogo per valutarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile utili per individuare il più probabile valore di mercato dei locali.

5) INQUADRAMENTO URBANISTICO



Aree normative



Residenza R1

6) DATI CATASTALI

locale negozio, individuato al NCEU al Foglio 1073 Particella 68 sub 9 -

Categoria C1 - Zona Censuaria 2 - Classe 5 - Consistenza 78 mq - Sup. Catastale 80 mq – Rendita Catastale Euro 1.712,05. La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2020

Data: 16/04/2020 - Ora: 15.33.28 Segue

Visura n.: T122952 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 1073 Particella: 68 Sub.: 9

INTESTATO

1	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI TORINO	03644830014*	(1) Proprietà
---	--	--------------	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	1073	68	9	Cens.	Zona	C/1	5	78 m²	Totale: 80 m²	Euro 1.712,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO TOSCANA n. 161 piano T.										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella cen sez fgl 62 pia 220 sub 9 per allineamento mappe										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L219 - Sezione - Foglio 1073 - Particella 68

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	1073	68	9	Cens.	Zona	C/1	5	78 m²	Catastale	Euro 1.712,05	Variazione del 31/10/2013 protocollo n. TO0456713 in atti dal 31/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 403753.1/2013)
Indirizzo		CORSO TOSCANA n. 161 piano T.										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella cen sez fgl 62 pia 220 sub 9 per allineamento mappe										

Alloggio, individuato al NCEU al Foglio 1073 Particella 68 sub 10 - Categoria A3 - Zona Censuaria 2 - Classe 2 - Consistenza 6,5 Vani - Sup. – Rendita Catastale Euro 872,81. La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

2883

MODULARIO
F. 1073

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1938, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Torino Via C.so Toscana n° 161
Ditta Istituto Quibonno per la case popolari della provincia di Torino
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino

PER FUSIONE
N.C.E.U. F. 62 n° 220 sub. 6-7
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICAT.
F. 62 N. 220 SUB. 10

Piano Primo h.m. 3.00

area comune

area comune

C.so Toscana

Piano Seminterrato h.m. 2.20

area comune

area comune

Corso Toscana

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 FEB, 1985

PROT. N° 579

Compilata dal Geometra
Oberto Giuseppe
(Titolare, agente o segretario del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Torino
DATA 10.1.85
Firma: Oberto Giuseppe

7) CONSISTENZA

Il locale, a forma quadrata, è distribuito su tre piani, 2 fuori terra ed un piano sminterrato collegati tra loro tramite scala interna.

NEGOZIO Al piano terra con ingresso da Corso Toscana 161, lato Nord, il retro posizionato nel lato Sud, è formato da 4 locali accessibili anche dal lato interno cortile. **L'altezza interna del piano terra è di mt. 4. - La superficie Commerciale misurata è di circa mq. 98.** Leggermente superiore a quella catastale.

ALLOGGIO al piano primo si accede mediante la scala interna è composto da 4 camere, cucina, bagno con due finestre, disimpegno, con esposizione Nord – Sud. **L'altezza interna del piano primo è di mt. 3. - La superficie Commerciale misurata è di circa mq. 105.**

PIANO SEMINTERRATO si accede mediante medesima scala interna ed è formato da quattro locali, disimpegnati e finestrati, ed un ulteriore locale disimpegno. **L'altezza interna di mt. 2,20. - La superficie Commerciale misurata è di circa mq. 87.**

La superficie Totale Commerciale (Negozio+ Alloggio+ Seminterrato) è di circa 290 mq

8) STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile nel suo complesso si presenta in scarso stato manutentivo per quanto riguarda gli impianti termici a vista, ed in buone condizioni per quanto riguarda i serramenti esterni in alluminio dotati di saracinesca per il negozio e quelli dell'alloggio anch'essi in alluminio anodizzato, dotati di vetro camera ed avvolgibili in plastica. La pavimentazione del negozio è originale in graniglia, nell'alloggio è in piastrelle di grès porcellanato, la scala è rivestita in marmo. Le porte interne al piano negozio sono originali, di fattura più recente in legno e vetro nell'alloggio.

La pavimentazione dei balconi è in grès antigelivo. La pavimentazione della cantina è in battuto di cemento. Le pareti interne del negozio necessitano in parte il ripristino dell'intonaco.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile sia interno che nelle facciate esterne è appena sufficiente come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

9) SITUAZIONE LOCATIVA E CARATTERISTICHE IMMOBILE

Il locale risulta sfitto dal 2016;

La zona ove è ubicato l'immobile è scarsamente commerciale e l'unità immobiliare oggetto della presente non gode di particolare appetibilità sul mercato.

L'immobile in questione ha alcuni elementi di positività che lo ritengono appetibile in quanto è un edificio a 2 piani fuori terra, semi-indipendente, composto da negozio ed alloggio con possibilità di eventuale ripristino delle doppie unità originarie.

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



corso Toscana 161







