AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA
DEL PIEMONTE CENTRALE

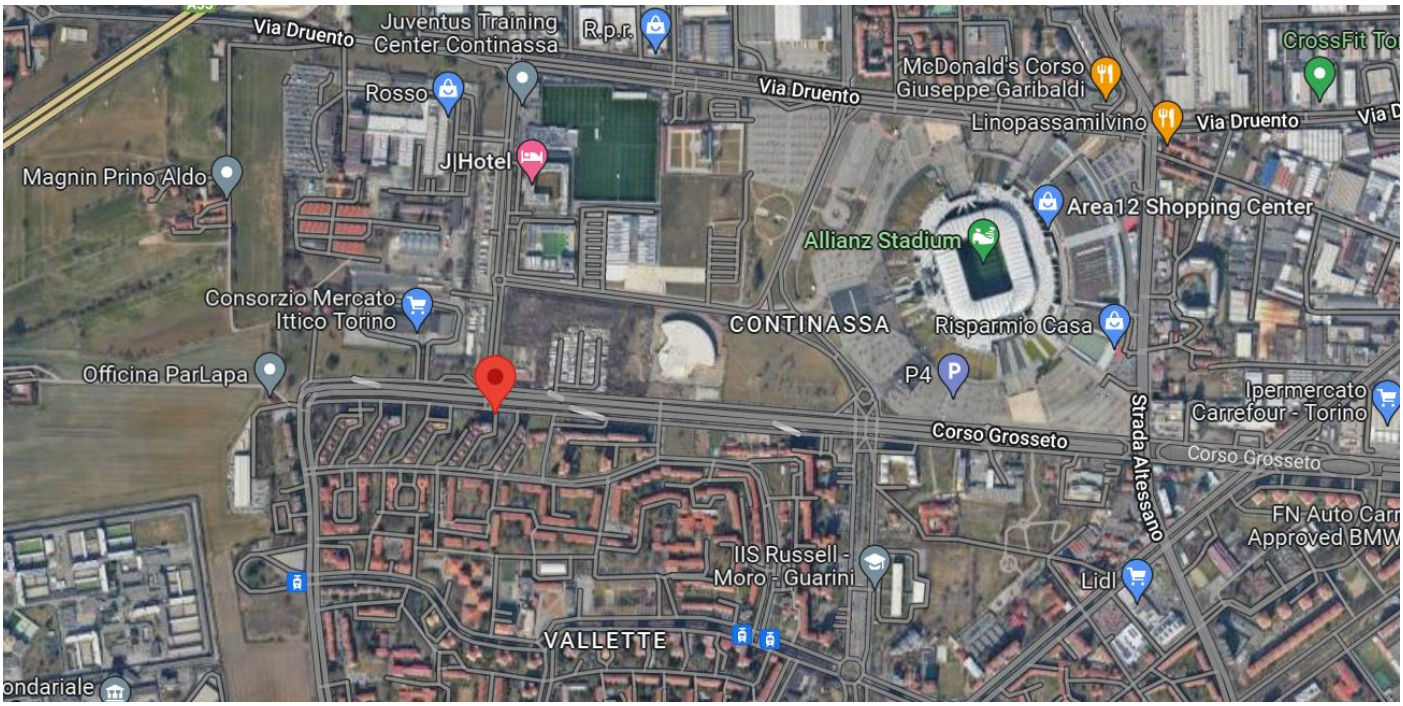
LOTTO N. 18

Scheda alloggio

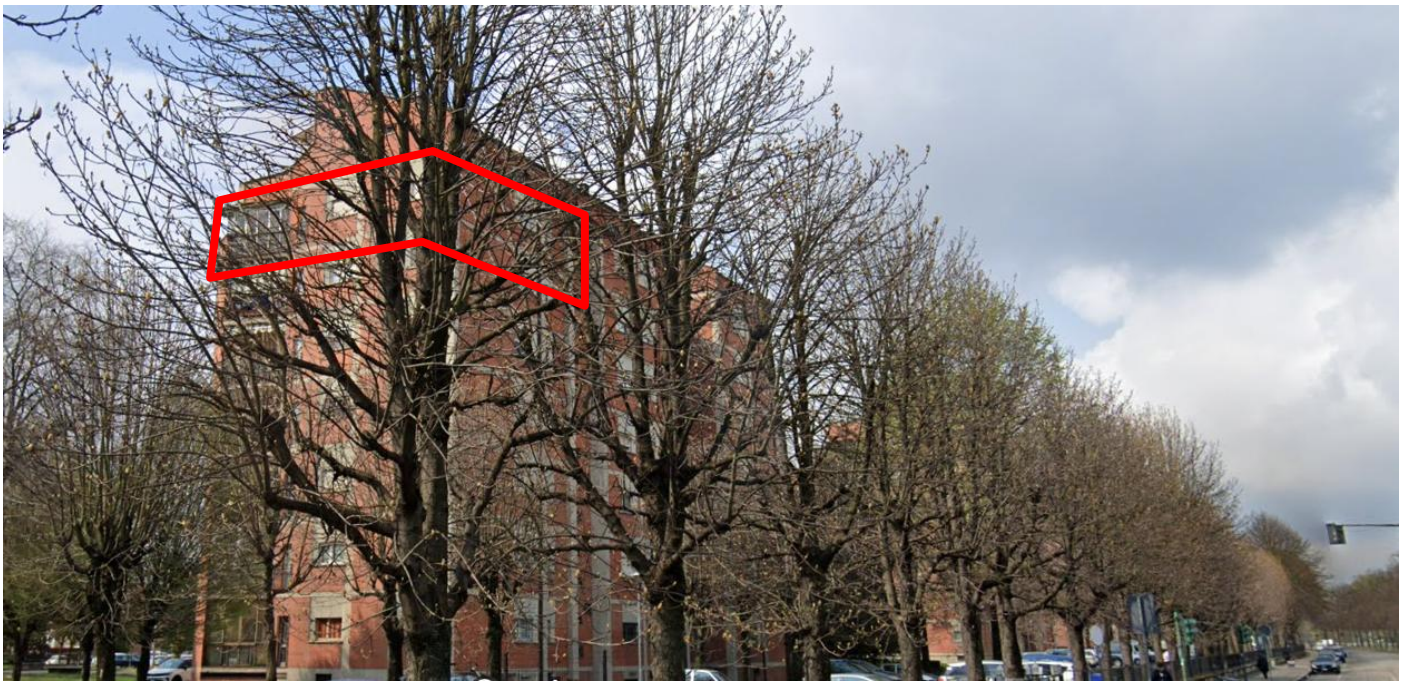
Sito nel comune di TORINO – Corso Ferrara 43 - piano 6°

Superficie Commerciale 131- Valore A BASE D'ASTA 1/2026 Euro 127.800,00

INDIVIDUAZIONE TOPONOMASTICA DELL' IMMOBILE



INDIVIDUAZIONE DELL'ALLOGGIO NELL'EDIFICIO



ATC è proprietaria di 4 ultimi alloggi in corso Ferrara 43, facente parte del complesso immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica tra via delle Pervinche 46 e Corso Ferrara 43-45-47. Gli immobili sono stati edificati antecedente al 1967.

Ai sensi del DM Infrastrutture e Trasporti del 24 febbraio 2015 del 20 maggio 2015, tutti gli alloggi che si trovano in quartieri oggetto di piani vendita, la cui quota di proprietà ATC a livello condominiale è inferiore al 50% possono essere alienati.

Il civico 43 è composto da 1 scala formata da 20 unità abitative, gli alloggi residuali di ERPS di proprietà ATC sono 4 di cui uno sfitto, oggetto della presente stima.

Tenuto conto che la norma prevede, in questi casi, la vendita mediante l'espletamento della procedura tramite bando pubblico, a tale fine, per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile si procederà alla stima, per comparazione dei valori immobiliari, di beni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella medesima zona o limitrofe.

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 dell'alloggio di Corso Ferrara 43.

UBICAZIONE ZONA IMMOBILE

La zona dove è ubicato l'alloggio è periferica denominata Vallette. L'ambito in cui insiste l'insediamento è caratterizzato da destinazioni d'uso industriale, produttiva, aree residuali, sponde fluviali, svincoli autostradali ecc.. con concentrazione di edilizia residenziale di tipo economico-popolare.

Situato al piano 6, settimo fuori terra.

Il quartiere popolare, edificato prevalentemente negli anni 60 – 70 è servito da linee di trasporto pubblico, presenza di locali commerciali, scuole ed asili. Le vie principali circostanti sono: corso Molise, via Mughetti, Via Primule, vicinanza dell'Allianz Stadium Juventus.

L'edificio, già inserito in passato nei piani vendita da ATC è gestito da amministratore esterno.

CARATTERISTICHE EDIFICIO

L'edificio di edilizia popolare di proprietà Istituto Autonomo per le case popolari, è stato costruito a fine anni 60 su area di proprietà.

Il fabbricato è articolato in più scale dal civico 43 al 47, costituito da 7 piani fuori terra; ad ogni piano si alternano 2 o 3 alloggi per un totale di 20 alloggi.

Il fabbricato è accessibile ai portatori di disabilità motoria, tramite montascale. E' dotato di ascensore. Lo stato manutentivo dell'edificio è discreto.

L'ingresso all'edificio, non avviene su corso Ferrara, ma tramite cancello carraio e pedonale accedendo all'ampia area verde condominiale ben tenuta. L'area dispone di ampia disponibilità di parcheggio.

La struttura portante è in pilastri di cemento armato, la facciata dell'edificio è in mattoni faccia-vista con fasce marcapiano in cemento, balconi insistenti nell'interno cortile, sono sporgenti con ringhiere in ferro.

La pavimentazione delle parti comuni esterne è in cemento.

Il regolamento di condominio generale ed autonomo è agli atti.

CARATTERISTICHE ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano Sesto (settimo fuori terra) è individuato al NCEU al Fg. 1069 Part.14 sub. 199 – Zona censuaria 3, Categoria A3, Classe 5, Vani 6,5 – Rendita Catastale Euro 604,25 – Superficie catastale 131 mq.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. Vi è una veranda non autorizzata.

L'appartamento è dotato di tre arie con esposizione nord, sud, est con ottima luminosità.

L'alloggio, si presenta nello stato originale, è composto da ingresso, 5 camere, soggiorno con cucinino, bagno, ripostiglio e locale cantina situata al piano interrato. Il riscaldamento è centralizzato. L'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaietta posizionata nell'attuale veranda.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è insufficiente.

La superficie commerciale dell'alloggio è di circa 135 mq, a pianta regolare, con altezza interna di circa mt. 3,00, all'alloggio è annessa una cantina di circa 7 mq.

L’impianto elettrico è in traccia e non si dispone di certificazioni impiantistiche.

La pavimentazione dell’alloggio è in parte in graniglia, ed in parte in ceramica anni ‘70. La pavimentazione del balcone, *verandato*, è in gres porcellanato.

I serramenti interni sono in legno e vetro.

I serramenti esterni in legno originari, con serrande.

Il bagno attrezzato è in scarse condizioni e risulta ancora nello stato originale come da costruzione. Lo stato di conservazione generale dell’alloggio è scarso come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

L’appartamento necessita interventi manutentivi.

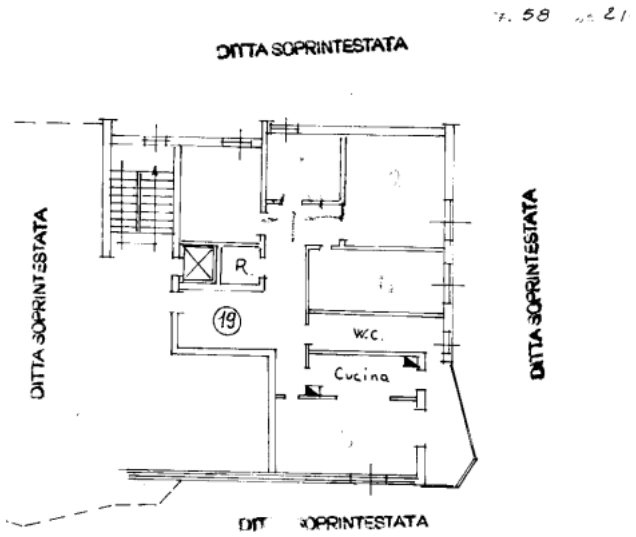
L’alloggio non è dotato di certificazioni impiantistiche.

L’ attestato di certificazione energetica è in fase di predisposizione.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

La visura necessita aggiornamento d’intestazione.

PLANIMETRIA CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRFICA

aa