

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Complesso immobiliare costituito da un appezzamento di terreno di mq 1.350 catastali, su cui insistono una ex casa cantoniera ed un basso fabbricato.

L'ex casa cantoniera è costituita da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, libera sui 4 lati e si compone di:

- alloggio al piano terreno composto da corridoio, bagno, 2 camere, cucina oltre al locale cantina al piano interrato.
- alloggio al piano primo composto da corridoio, bagno, 3 camere, cucina oltre al locale cantina al piano interrato.

Il basso fabbricato è costituito da locali adibiti a magazzino.

La superficie complessiva di tutti i fabbricati è di circa 360 mq.

**ATTO DI PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare è pervenuto in proprietà alla Provincia di Torino con verbale del 10/05/2006 ad integrazione del verbale del 01/10/2001 relativo ai beni immobili, di cui alla tabella "E" allegata al D.P.C.M. 12/10/2000, a servizio delle strade statali trasferite alla Provincia ai sensi del D.Lgs. 112/98 del 31/03/1998.

La trascrizione del verbale presso la competente Conservatoria è avvenuta in data 25/07/2008 al nr. 37221 del registro generale ed al nr. 23918 del registro particolare.

**DATI CATASTALI**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	420	1	CHIVASSO STRADALE TORINO, Piano T-1					
14	420	2	CHIVASSO STRADALE TORINO, Piano T-S1		A/3	1	4 vani	Euro:202,45 L.392.000
14	420	3	CHIVASSO STRADALE TORINO, Piano 1-S1		A/3	1	6,5 vani	Euro:328,98 L.637.000
14	420	4	CHIVASSO STRADALE TORINO, Piano T-1		C/2	1	75 mq	Euro:185,92 L.360.000

# SCHEDA TECNICA Edifici in alienazione



Estratto di mappa catastale



Estratto di P.R.G.C.

**Estratto N.T.A.**

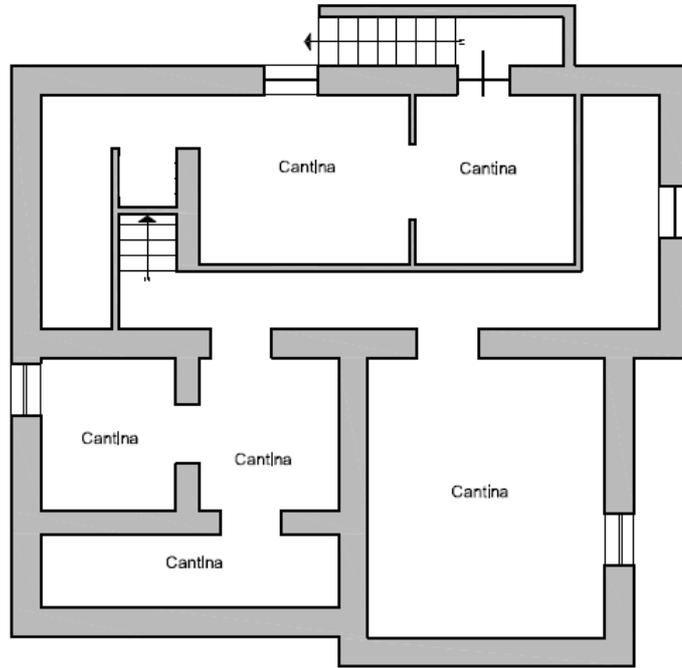
**Art. 36- Aree residenziali esistenti - 2**

- [1] Nelle aree residenziali esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ampliamenti, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuove costruzioni nei lotti interclusi nel rispetto delle indicazioni delle tavole di piano nonché delle modalità e degli indici stabiliti nelle relative schede allegate alle presenti norme.  
 Dovrà comunque prevedersi per le nuove costruzioni, un'altezza massima di mt.10,50 nelle aree del concentrico e di mt.7,50 nelle aree frazionali relativamente all'estradosso dell'ultimo piano abitabile, **oltre al rispetto dell'indice di zona e del rapporto di copertura massimo del 40%.**
- [2] Per la edificazione nei lotti liberi o interclusi, non di pertinenza d'uso o volumetrica degli edifici esistenti, nei quali gli interventi previsti richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'Amministrazione Comunale potrà stabilire il ricorso alla concessione edilizia ex art. 49 comma 5 L.R. 56/77, anziché il rilascio di semplice concessione edilizia.  
**I lotti liberi non dovranno comunque derivare da impropri frazionamenti dei terreni. E' inoltre possibile trasferire la volumetria di aree a servizi (senza frazionamento) di interesse per l'Amministrazione Comunale, prossime ai lotti liberi di intervento, con valore pari al 50% dell'indice fondiario e con contestuale cessione gratuita dell'area al Comune. In tal caso la volumetria massima realizzabile sul lotto d'intervento sarà quella che rispetta l'altezza massima, il rapporto di copertura e gli standards edilizi urbanistici.**
- [3] Per i fabbricati esistenti, saranno comunque consentiti ampliamenti in misura non superiore al 30% della volumetria esistente rispettando il rapporto massimo di copertura del 40% e l'altezza massima prevista all'ultimo capoverso del 1° comma, oltre al rispetto degli standards privati di parcheggio e verde. Negli edifici a cortina prospettanti su spazi pubblici, non è possibile configurare nuovi volumi in facciata, salvo interventi di sopraelevazione e recupero dei sottotetti ad uso abitativo.  
**Gli ampliamenti dovranno di norma rispettare gli indici di zona, salvo specifiche esigenze riconducibili a motivazioni igienico-funzionali ovvero comportanti la chiusura dei piani pilotis dei fabbricati esistenti.**
- [4] L'Amministrazione Comunale può prevedere la localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di quartiere e di arredo urbano.

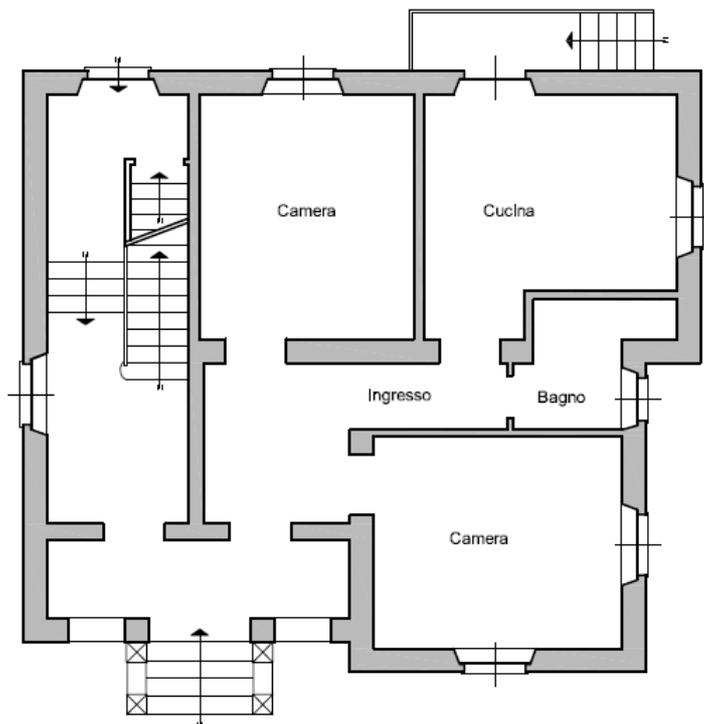
- [5] Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per modifiche di destinazione d'uso, semprechè ammissibili nelle aree residenziali di edifici preesistenti, per i quali si prevede la conservazione o la valorizzazione dei caratteri ambientali, non è obbligatorio il rispetto degli indici di utilizzazione di area stabiliti per le nuove costruzioni; in tale caso nella ristrutturazione edilizia è ammissibile anche la chiusura delle strutture ancora aperte dei corpi di fabbrica principali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie.
- [6] **ANNULLATO.**
- [7] In tutte le aree residenziali esistenti, le attività produttive inquinanti e/o moleste, oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene, della salute e della quiete pubblica, sono da considerarsi destinazioni d'uso incompatibili. Sono consentite le attività artigianali di servizio connesse alla residenza .
- [8] Sono da intendersi aree frazionali le aree situate nelle numerose frazioni del comune con edificazione consolidata prevalentemente di vecchio impianto, soprattutto di origine rurale, con alcune residenze di nuovo impianto, di tipo unifamiliare.  
Obiettivo prioritario del P.R.G.C. è favorire il recupero degli immobili per uso residenziale, migliorando lo standard edilizio ed urbano in tutti gli ambiti territoriali.
- [9] **Per tutti i fabbricati frontestanti la viabilità perimetrale del Centro Storico, di non recente edificazione, si dovrà prevedere, in caso di intervento di manutenzione straordinaria e/o di ristrutturazione edilizia, l'utilizzo degli stessi materiali e tipologie edilizie previste per i fabbricati ricadenti nel Centro Storico. .**

PLANIMETRIE

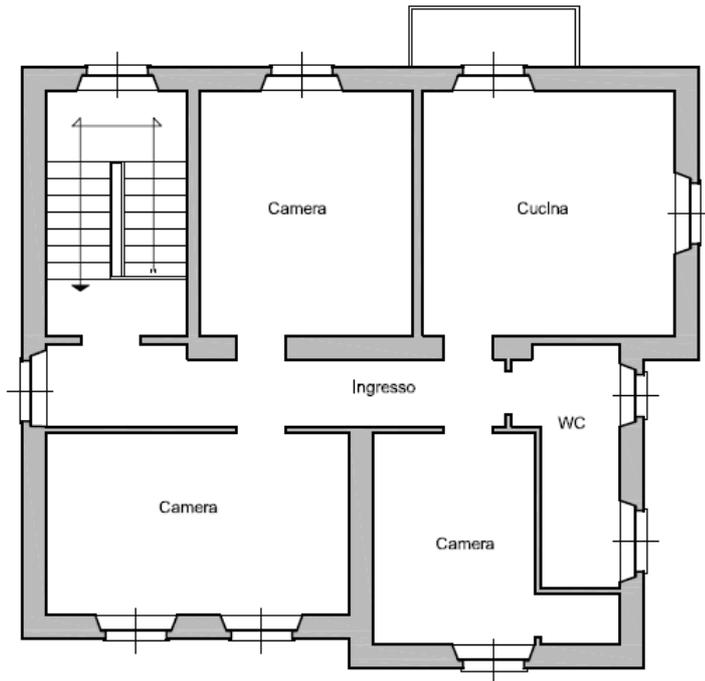
PIANO SEMINTERRATO



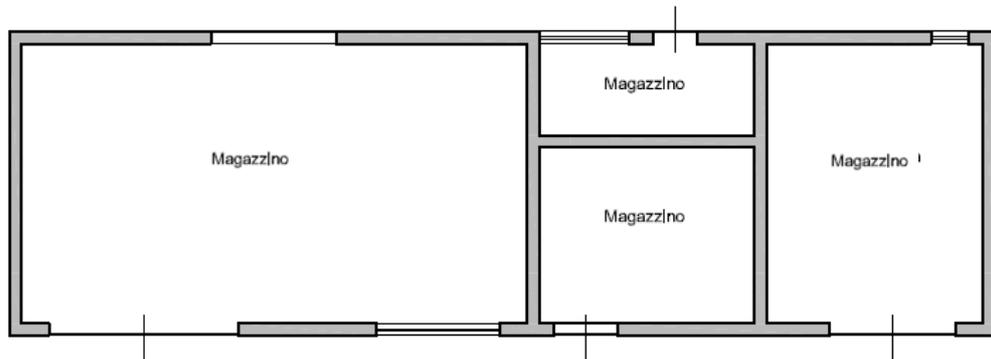
PIANO RIALZATO



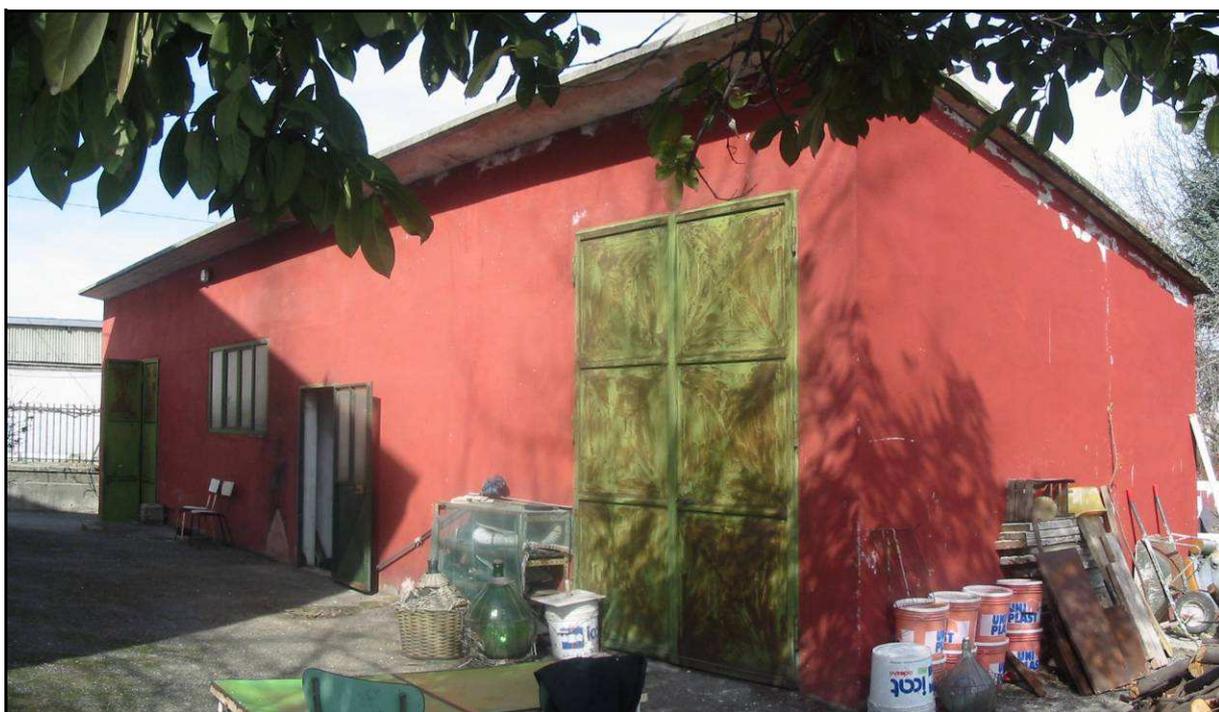
**PIANO PRIMO**



**MAGAZZINI**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



### ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: CHIVASSO  
 Indirizzo: Strada Torino , 110  
 NCEU: f. 14 n. 420 sub. 2  
 Piano: n 1 N 2  
 Progettista: francesco Garetto  
 Direttore dei Lavori:  
 Costruttore:

### DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E1 (1)  
 Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1952  
 Tipologia edificio: appartamento  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 272,71  
 Superficie disperdente totale (m<sup>2</sup>): 283,84  
 Fattore di forma S/V (m<sup>-1</sup>): 1,0408  
 Trasmittanza media superfici opache (W/m<sup>2</sup>k): 1,3205  
 Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m<sup>2</sup>k): 3,8711  
 Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2628  
 Superficie utile Su (m<sup>2</sup>): 56,06  
 Tipologia impianto di riscaldamento: Autonomo  
 Fonte energetica per riscaldamento: Gas naturale  
 Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Gas naturale



### CLASSE ENERGETICA

Basso consumo

- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- NC



Alto consumo

Indice prest. energ. globale: 506,724 kWh/m<sup>2</sup>

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

### INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale = 333,386 kWh/m<sup>2</sup>



limite di legge 70 kWh/m<sup>2</sup>

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria = 29,459 kWh/m<sup>2</sup>



### EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0,05639 Ha



0 [Kg/m<sup>3</sup>anno] EMISSIONE DI CO<sub>2</sub> 20,6788 Kg/m<sup>3</sup>anno 100

### RACCOMANDAZIONI

SISTEMA	INTERVENTO	PRIORITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	cappotto esterno con pannelli isolanti	MEDIA	10 anni
IMPIANTO			

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2011 107994 0003

B1

Classe energetica globale nazionale dell'edificio	G
Prestazione energetica raggiungibile	428,424 kWh/m2
Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale	466,081 kWh/m2
Limite normativo nazionale per il riscaldamento	104,414 kWh/m2
Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009)	I
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento	0,7153
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)	0,8116
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)	
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)	

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Motivazione di rilascio del presente attestato: Passaggio di proprietà'

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare: 01/01/1952

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ( Ante L.373/76 ) No

**DICHIARAZIONI**

Il sottoscritto certificatore DIEGO RIVELLA, nato a TORINO (TORINO), il 10/09/1972 residente a TORINO (TORINO), CF RVLDG172P10L219R ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li torino il 15/03/2012

Firma digitale del Certificatore

DIEGO RIVELLA N. 107994

**ANAGRAFICA EDIFICIO**

Comune: CHIVASSO  
 Indirizzo: strada Torino , 110  
 NCEU: f. 14 n. 420 sub. 3  
 Piano: n 1 N 2  
 Progettista: francesco Garetto  
 Direttore dei Lavori:  
 Costruttore:

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso: E1 (I)  
 Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1952  
 Tipologia edificio: appartamento  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 340,4  
 Superficie disperdente totale (m<sup>2</sup>): 269,34  
 Fattore di forma S/V (m<sup>-1</sup>): 0,7912  
 Trasmittanza media superfici opache (W/m<sup>2</sup>k): 1,3139  
 Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m<sup>2</sup>k): 4,0628  
 Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2628  
 Superficie utile Su (m<sup>2</sup>): 70,5  
 Tipologia impianto di riscaldamento: Autonomo  
 Fonte energetica per riscaldamento: Gas naturale  
 Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Gas naturale

**FOTO**



**CLASSE ENERGETICA**

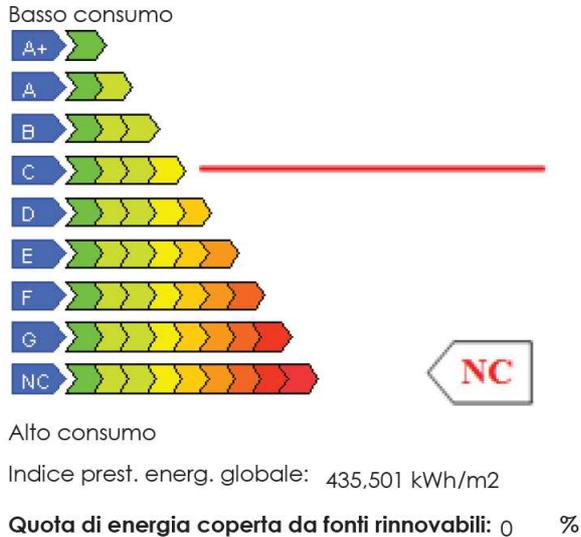
Basso consumo

- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- NC

Alto consumo

Indice prest. energ. globale: 435,501 kWh/m<sup>2</sup>

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %



**INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO**

Fabbisogno di energia termica utile ideale = 280,556 kWh/m<sup>2</sup>

limite di legge 70 kWh/m<sup>2</sup>

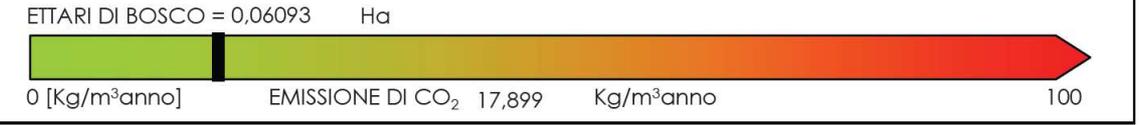
Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria = 27,211 kWh/m<sup>2</sup>



**EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA**

ETTARI DI BOSCO = 0,06093 Ha

EMISSIONE DI CO<sub>2</sub> 17,899 Kg/m<sup>3</sup>anno



**RACCOMANDAZIONI**

SISTEMA	INTERVENTO	PRIORITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	cappotto esterno con pannelli isolanti	MEDIA	10 anni
IMPIANTO			

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2011 107994 0004

B1

Classe energetica globale nazionale dell'edificio	G
Prestazione energetica raggiungibile	368,307 kWh/m2
Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale	398,522 kWh/m2
Limite normativo nazionale per il riscaldamento	94,64 kWh/m2
Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009)	II
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento	0,704
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)	0,8116
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)	
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)	

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Motivazione di rilascio del presente attestato: Annuncio immobiliare

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare: 19/04/2016

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ( DGR 46-11968 )      No

**DICHIARAZIONI**

Il sottoscritto certificatore DIEGO RIVELLA, nato a TORINO (TORINO), il 10/09/1972 residente a TORINO (TORINO), CF RVLDGI72P10L219R ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li torino il 20/03/2012

Firma digitale del Certificatore

DIEGO RIVELLA N. 107994

**ASPETTI IMPIANTISTICI**

IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
Elettrico e parafulmini	Impianto presente ma non reperita la dichiarazione di conformità
Automazione porte e cancelli	Impianto non presente
Radiotelevisivo	Impianto presente ma non reperita la dichiarazione di conformità
Idrico sanitario	Impianto presente ma non reperita la dichiarazione di conformità
Riscaldamento, climatizzazione	Impianto presente ma non reperita la dichiarazione di conformità
Distribuzione del gas	Impianto presente ma non reperita la dichiarazione di conformità
Ascensore, montacarichi, scale mobili	Impianto non presente
Protezione antincendio	Impianto non presente

Le informazioni contenute nella presente scheda tecnica hanno carattere puramente indicativo; lo stato di fatto è inequivocabilmente riscontrabile solo a seguito di sopralluogo.

Dovranno essere verificate da parte dell'offerente, presso il Comune di riferimento, tutte le caratteristiche tecniche urbanistiche edilizie inerenti l'immobile descritto nella scheda, e di tali aspetti l'offerente dovrà tenerne conto al momento dell'effettuazione dell'offerta.

**NOTE**

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Si precisa che la copertura del basso fabbricato non risulta staticamente verificabile e pertanto l'utilizzo dell'immobile in questione è subordinato ad un consolidamento strutturale del medesimo ed al rilascio, a firma di un professionista abilitato, della conseguente verifica di idoneità statica.