COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Cat 10 Cl 11 Fasc

CARLO GODANO ARCHITETTO
VIALE G. MATTEOTTI 58 10048 VINOVO (TO)
TEL./FAX 011/5509450 CELL. 335/6697938
PARTITA IVA 08148050019 - C.F. GDN CRL 72P20 L219S
E-MAIL C.GODANO@AWN.IT
P.E.C. C.GODANO@ARCHITETTITORINOPEC.IT

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

inerente il fabbricato ad uso palestra

di proprietà dell'Istituto Suore di San Giuseppe,

sito in Comune di Susa (TO), Strada Statale 24 snc

* * * * *

Il sottoscritto, arch. Carlo Godano, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino (n. 5082), Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino dal 2005 (n. 3159), per incarico ricevuto dalla Città di Susa (TO), giusta Determina del 31.08.2021 n. 188 Registro Generale (n. 53 del Servizio), prot. n. 8971, Cat. 10, Calsse 11, esperiti i dovuti rilievi ed accertamenti ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per evadere il mandato, si pregia di

depositare

il presente documento quale relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della palestra in epigrafe alla data del 16 novembre 2021.

* * * * *

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Indice

- *Punto 1) Inquadramento territoriale e descrizione del bene …… pag. 3*
- *Punto 2) Stato di possesso …… pag. 8*
- *Punto 3) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri …… pag. 8*
- *Punto 4) Formalità pregiudizievoli …… pag. 8*
- *Punto 5) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità …… pag. 8*
- *Punto 6) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale …… pag. 9*
- *Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica …… pag. 10*
- *Punto 8.a) Premesse estimative …… pag. 10*
- *Punto 8.b) Valore di mercato …… pag. 12*

Allegati …… pag. 14

* * * * *

Punto 1) Inquadramento territoriale e descrizione del bene

L'immobile in esame è sito in Comune di Susa (TO) e dispone di accesso autonomo dalla Strada Statale 24 senza numero civico (l'ingresso carraio e pedonale è quello posto a fianco del civico 16); tale bene fa parte del complesso edilizio di proprietà dell'Istituto Suore di San Giuseppe e consiste in una porzione di terreno della superficie indicativa di circa 3.000 m^2 con entrostante un corpo di fabbrica di tipologia a palestra.

Il lotto, che insiste nell'area nord/est del compendio (fronte la Strada Statale), è censito al Catasto Terreni con Foglio 11, particella 270, parte (Ente Urbano della superficie catastale totale di 13.558 m^2), e si presenta alle seguenti coerenze: Strada Statale 24, mappali 1334 e 251 sempre del Foglio 11 e restante parte del mappale 270 sugli altri lati.

In merito alle citate coerenze occorre evidenziare che, a prescindere dalla superficie, l'area di pertinenza da alienare con il fabbricato dovrà in ogni caso corrispondere a quella che lo circonda con andamento pressoché "pianeggiante" e che risulta interclusa tra: l'accesso carraio e pedonale, le recinzioni correnti sui confini nord/ovest e nord/est, il muro controterra corrente sul fronte sud/est e la linea di confine, non materializzata e da definire in contraddittorio tra le parti, che collega l'estremità sud del citato muro contro terra all'accesso carraio e pedonale e che consente di ricomprendere nel lotto anche il piazzale antistante l'ingresso della palestra.

Il corpo di fabbrica, che si eleva ad un piano fuori terra, oltre ad un vano centrale termica interrato, allo stato è costituito da un locale destinato ad uso palestra, parzialmente soppalcato, con annessi locali accessori (atrio d'ingresso, spogliatoi, servizi igienici, due ulteriori vani e la citata centrale termica).

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Susa (TO) l'immobile risulta così censito:

- Foglio 11, particella 270, subalterno 9, Strada Statale 24 n. 14, piano S1-T-1, categoria

D/6, rendita € 4.830,00.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione catastale (all. nn. da 1 a 3).

* * * * *

Il complesso edilizio compendiante il bene in esame è ubicato in prossimità del concentrico cittadino (da cui dista circa 600 m) ed insiste in un ambito urbanizzato ed a prevalente destinazione residenziale.

Il lotto oggetto della presente si sviluppa a ridosso della Strada Statale 24 del Monginevro e presenta un profilo altimetrico pressoché pianeggiante; tale lotto, di forma irregolare, risulta parzialmente recintato, è dotato di un ingresso carraio e pedonale autonomo (privo di numero e posto a fianco del civico 16) ed è caratterizzato dall'area a verde e da due zone asfaltate (quella antistante l'ingresso della palestra è adibita a parcheggio per gli autoveicoli, mentre quella retrostante era adibita a campo da gioco, ma ormai è in disuso da anni e risulta in stato di abbandono).

Il fabbricato, edificato alla metà degli anni '70 del secolo scorso, è ubicato in posizione baricentrica rispetto al lotto e si eleva ad un piano fuori terra, oltre ad un vano interrato di modeste dimensioni adibito a centrale termica; tale immobile è costituito da:

- corpo di fabbrica principale (altezza interna sottotrave di circa 7 m) destinato all'attività fisica e dotato di un soppalco parziale, cui si accede da una scala interna alla palestra stessa;
- avancorpo (altezza interna di circa 3,10 m) ove insistono l'atrio d'ingresso, gli spogliatoi maschili, femminili ed istruttori, con relativi servizi igienici e docce, due locali senza specifica destinazione d'uso, oltre al sottostante vano adibito a centrale termica.

La costruzione è caratterizzata da:

- strutture portanti in c.a. e c.a.p.;

- tamponamenti in laterizio privi di coibentazione e con finitura esterna prevalentemente in mattoni faccia a vista o ad intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni in alluminio color bronzo e vetro semplice; si evidenzia che quelli relativi al locale palestra, che si sviluppano solo sui fronti sud/ovest e nord/est del fabbricato principale, non sono dotati di dispositivi di apertura;
- coperture piane con manto in guaina impermeabile e prive di coibentazione.

I vari ambienti sono caratterizzati da:

- pavimentazioni: nella palestra in PVC con le linee delimitanti diversi tipi di campo da gioco (pallacanestro, pallavolo e calcetto);
- finiture interne: ad intonaco e nello specifico le pareti della palestra presentano una finitura tipo “alphatone”, mentre i locali accessori presentano prevalentemente un rivestimento in ceramica o la tinteggiatura come sui soffitti;
- serramenti interni: con struttura in alluminio color bronzo e tamponamenti in vetro o in laminato;
- servizi igienici: dotati di docce, lavabi, vasi ed anche orinatoi nello spogliatoio maschile;
- dotazione impiantistica: riscaldamento autonomo combinato con produzione di acqua calda sanitaria servito da una caldaia a gasolio, non a norma ed apparentemente in disuso [la palestra è dotata di sistema di diffusione del calore ad aria a mezzo di canalizzazione, mentre i locali accessori sono dotati di elementi radianti (termosifoni e ventilconvettori)], idrico, elettrico e di illuminazione (costituito da plafoniere con lampade al neon e associate nella palestra a fari con lampade ad incandescenza verosimilmente alogene);
- centrale termica: ubicata al di sotto della testata nord/ovest dell’avancorpo ed avente accesso indipendente, consiste in un vano interrato di dimensioni pari a circa 6 x 5,5 m,

ed altezza pari a circa 3 m; presenta una porta in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto ad intonaco.

Si evidenzia infine che la palestra è dotata di alcuni accessori necessari per lo svolgimento di alcune attività fisiche, quali due canestri, alcune spalliere e un quadro svedese, il tutto vetusto e risalente all'epoca di edificazione dell'immobile.

* * * * *

Sulla base degli accertamenti effettuati in merito al fabbricato occorre evidenziare che:

- non si rilevano criticità di carattere strutturale, eccezione fatta per alcune crepe su un paio di lastre predalles del solaio di copertura della palestra, e precisamente su quelle ubicate in prossimità dei pluviali correnti sul prospetto nord/est;
- si sono riscontrate all'interno ed all'esterno dell'immobile macchie da infiltrazioni ancora in essere provenienti dalla copertura piana del fabbricato principale e da quella dell'avancorpo; per quanto attiene la palestra si evidenziano in particolare le macchie rilevate all'intradosso del solaio in prossimità dei citati pluviali correnti sul prospetto nord/est, nonché quelle presenti sul cornicione del prospetto sud/est, mentre per quanto riguarda l'avancorpo si evidenziano quelle rilevate alle estremità del basso fabbricato sia sui cornicioni sia all'intradosso del solaio (ulteriori infiltrazioni si sono accertate anche sulle pareti perimetrali della C.T.);
- gli infissi relativi al locale per lo svolgimento dell'attività fisica sono di tipologia non apribile, motivo per cui devono essere necessariamente sostituiti per garantire il requisito di aerazione;
- gli impianti, i serramenti e gli accessori sono vetusti, appaiono in disuso e non sono a norma, così come le opere di finitura interne che oltre a non essere a norma manifestano anche i fisiologici segni di degrado dovuti ad oltre 40 anni di utilizzo, in

particolare i pavimenti, motivo per cui il tutto dovrà essere sostituito.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 4)

* * * * *

Per quanto attiene nello specifico l'impianto sportivo occorre segnalare invece che:

- il locale palestra presenta una lunghezza totale pari a 24,10 m circa ed una larghezza utile a filo pilastri pari a 16 m, che si riduce tuttavia a 14 m a filo soppalco; tali dimensioni non sono sufficienti per contenere un campo regolamentare per la pallacanestro (dimensioni richieste 28 x 15 m), motivo per cui la struttura non è idonea per una scuola secondaria di secondo grado;
- le pareti ed i pilastri della palestra non presentano alcuna protezione antitrauma;
- la pavimentazione dell'area destinata all'attività fisica, oltre a non essere conforme alla norma UNI 14904/2006, non è di tipologia antitrauma, inoltre mostra rilevanti segni di usura; le pavimentazioni degli altri locali presentano piastrelle di ceramica risalenti per la maggior parte all'epoca di edificazione del fabbricato, motivo per cui, dato che la struttura è aperta al pubblico, non sono a norma in quanto non antiscivolo;
- l'area per i servizi accessori è carente di alcuni spazi elementari richiesti dalla normativa vigente, quali quanto meno un locale per il personale separato, un locale idoneo per il pronto soccorso (dotato di servizio igienico) ed in ultimo, ma non in ordine di importanza, un servizio igienico per disabili;
- il locale dedicato a spogliatoio per il personale, oltre a non essere separato, non dispone della doccia ed è in pessime condizioni d'uso;
- attesa l'evoluzione della normativa antincendio avvenuta nell'arco degli anni, è ragionevole ipotizzare che la palestra, essendo un'attività soggetta a tale norma, debba essere oggetto di interventi di adeguamento.

* * * * *

Sulla base di tutto quanto sopra indicato si rileva quindi che la struttura sportiva ha dimensionali tali da pregiudicarne quanto meno alcune possibilità di utilizzo, inoltre necessita di rilevanti interventi di adeguamento tecnico e funzionale.

* * * * *

Punto 2) Stato di possesso

Secondo quanto indicato dall'Arch. Vicario, tecnico dell'Istituto, nella mail ricevuta in data 09.11 u.s. (di seguito per brevità anche solo "mail" - all. n. 5) la palestra è libera e nella disponibilità dell'Istituto.

* * * * *

Punto 3) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla sopra citata mail ricevuta dall'Arch. Vicario non si evince la sussistenza di vincoli gravanti sul bene in esame, eccezione fatta per un tratto di fognatura comunale corrente in prossimità della recinzione a separazione del lotto dalla Strada Statale 24.

* * * * *

Punto 4) Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, Sezione distaccata di Susa, aggiornate al 12.11 u.s., non si è accertata la sussistenza di formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 6):

* * * * *

Punto 5) Titoli abilitativi e agibilità

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e dall'Arch. Vicario si evince che:

- per la costruzione del fabbricato ad uso palestra è stata rilasciata Licenza Edilizia in data 06.02.1974 (Pratica Edilizia n. 33/74);

- il Certificato di Collaudo del cemento armato è stato depositato presso il Genio Civile in data 20.02.1981 (Denuncia n. 15518 presentata in data 21.06.1974);
- l'agibilità non risulta essere stata rilasciata.

* * * * *

Punto 6) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade in *"Zona per servizi pubblici*" e precisamente in *"Aree private per servizi pubblici"*; dal punto di vista urbanistico non si riscontrano irregolarità.

Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'immobile, dai rilievi effettuati si sono accertate le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo, e precisamente:

- il soppalco e la centrale termica interrata non risultano assentiti;
- le coperture dei due corpi di fabbrica sono piane, anziché a falde;
- le aperture in essere del corpo di fabbrica ad uso palestra sono parzialmente difformi, inoltre i serramenti sono privi di sistema di apertura;
- i servizi igienici degli spogliatori maschili e femminili non sono conformi.

Nel caso di trasferimento del bene l'Istituto dovrà quindi provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione dello stato di fatto.

* * * * *

Per quanto attiene la documentazione catastale si evidenzia che:

- atteso che il mappale 270 del Foglio 11 ricomprende anche altri immobili, lo stesso dovrà essere frazionato in modo tale che il lotto disponga di identificativi catastali propri;
- in visura l'immobile è censito al civico 14 anziché senza numero civico;
- la planimetria catastale corrisponde.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

Punto 8.a) Premesse estimative

Prima di entrare nel merito del procedimento estimativo occorre porre l'attenzione su alcune evidenze di carattere generale:

- il bene in oggetto è una struttura ad uso palestra assimilabile a quelle a servizio delle scuole secondarie di primo grado;
- tenuto conto della tipologia, della destinazione d'uso e dell'ambito in cui è ubicato (Comune con circa 6.000 abitanti distante circa 50 km da Torino), l'immobile non può essere considerato come un bene ordinario e sul mercato locale non si riscontrano strutture similari ubicate in zone limitrofe; a ciò si aggiunga che il valore di tale bene non trova nemmeno riscontro, per quanto aleatorio possa essere data la non ordinarietà dello stesso, tra quelli riportati nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- ai sensi del PRGC l'immobile ricade nella zona normativa "Aree private di interesse pubblico", quindi la struttura non può essere convertita ad usi diversi;
- in ultimo, ma non in ordine di importanza, considerata la funzione del bene è ragionevole ipotizzare dal punto di vista economico che, a fronte degli ingenti investimenti previsti, prezzo di acquisto compreso, i ricavi saranno alquanto contenuti e forse appena sufficienti per coprire le spese di gestione ordinaria.

In estrema sintesi l'acquisto può trovare una sua ragione d'essere solo per una finalità di carattere sociale, posto che le caratteristiche del bene pregiudicano qualsivoglia tipologia di operazione di mercato avente fini speculativi.

* * * * *

In considerazione quindi della atipicità del caso, in merito ai criteri su cui basare la stima occorre evidenzia che:

- il più probabile valore di mercato non è applicabile in quanto subordinato a due specifiche condizioni non riscontrabili nel caso in esame: ordinarietà dell'immobile e possibilità di acquisire valori di beni comparabili per tipologia e destinazione d'uso (non si ritiene congruo equiparare il valore di un capannone industriale, anche se di tipologia costruttiva similare, alla palestra, in quanto l'utilità del bene è totalmente differente);
- la mancanza di qualsivoglia forma di redditività esclude la possibilità di basare la stima sulla capitalizzazione;
- il valore desumibile dalla rendita catastale, pari ad € 305.000,00[1] circa, alla luce delle peculiari specificità e dello *statu quo* dell'immobile è da ritenersi abbondantemente sovrastimato;
- i vincoli di PRGC escludono l'utilizzo del criterio del valore di trasformazione del lotto, atteso che la destinazione prevista è ad uso pubblico;
- sono altrettanto da escludere i criteri di surrogazione attesa l'utilità sociale e complementare dato che la struttura è autonoma.

Sulla base di quanto sopra esposto l'unico criterio che può essere adottato a base del procedimento di stima è quello relativo al Valore di Costo parametrato allo *statu quo*, fermo restando che date le peculiari caratteristiche del bene e condizioni di mercato il più probabile valore non può essere direttamente proporzionale a quello intrinseco dello stesso.

* * * * *

[1] € 305.000,00 circa = € 4.830,00 (Rendita catastale) + 5% (coefficiente di rivalutazione) x 60 (coefficiente catastale per la categoria D/6).

Punto 8.b) Valore di mercato

La superficie commerciale della struttura sportiva è stata desunta attraverso il rilievo strumentale effettuato *in loco* ed è stata quantificata, secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, pari a 625 m^2 circa, soppalco e C.T. compresi (data l'utilità ed il pregiudizievole vincolo del PRGC ad uso pubblico, la quota parte relativa al terreno non può essere computata nel calcolo della superficie commerciale).

Per quanto attiene il valore di costo del bene *ex novo* lo si può quantificare, sulla base di parametri unitari desunti da interventi similari adeguatamente corretti al fine di renderli aderenti al caso in esame, pari a € 419.000,00[2] (euro quattrocentodiciannovemila/00); nel merito di tale valutazione occorre tuttavia evidenziare che:

- la stessa è riferita ad un immobile realizzato *ex novo* e quindi conforme alle attuali Norme Tecniche per le Costrizioni ed alla normativa Energetico Ambientale; la palestra invece ha oltre 40 anni di vita, il suo involucro opaco è totalmente privo di coibentazione (a differenza di quello che verrebbe realizzato ad oggi) e lo stesso non è mai stato oggetto, in particolare negli ultimi anni, di significativi interventi volti al contenimento energetico;
- gli impianti, i serramenti e gli accessori sono vetusti e non a norma e pertanto devono essere sostituiti, così come devono essere sostituite le opere di finitura che, oltre a non essere anch'esse a norma, manifestano anche i fisiologici segni di degrado dovuti ad oltre 40 anni di attività, in particolare i pavimenti;
- si sono accertati fenomeni di degrado in diversi punti dell'immobile dovuti ad infiltrazioni ancora in essere e provenienti dalle coperture piane di entrambi i corpi di fabbrica, il

[2] € 419.000,00 circa = 625 m^2 x €/m^2 670,00.

che implica non solo il rifacimento totale del manto impermeabile, ma anche la realizzazione della coibentazione delle coperture piane in osservanza alla normativa vigente;

- gli interventi di adeguamento funzionale e normativo devono prevedere oltre alla nuova installazione di impianti, serramenti, accessori e finiture, anche la demolizione e smaltimento del materiale di risulta dei manufatti in essere.

Alla luce di tali evidenze si può quindi equiparare il valore di costo del bene a quello della sola struttura portante e dell'involucro opaco, cui va tuttavia applicato un adeguato coefficiente di deprezzamento per tenere conto della vetustà del bene, della vita utile residua e dei costi da sostenere per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene quindi equo stimare il bene applicando forfettariamente un abbattimento del valora sopra indicato pari al 75% circa, il che significa stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile pari ad € 105.000,00 (euro centocinquemila/00).

In estrema sintesi, dato atto che il concretizzarsi di qualsiasi compravendita è il frutto di un accordo tra le parti e che la valutazione è un processo estimativo volto a determinare il più probabile valore di mercato (che non sempre corrisponde al prezzo), considerata inoltre l'atipicità del bene, l'alea riconducibile agli ingenti costi da sostenere per l'adeguamento funzionale e normativo dello stesso e l'utilità sociale cui l'immobile è destinato, si ritiene congruo stimare il più probabile valore di mercato pari ad € 105.000,00 +/- 15% circa, ovvero nell'intervallo ricompreso tra € 90.000,00 (euro novantamila/00) ed € 120.000,00 (euro centoventimila/00).

* * * * *

Tanto si riferisce ad evasione all'incarico ricevuto.

Vinovo, lì 16 novembre 2021.

Il Consulente Tecnico

Arch. Carlo Godano

Allegati:

1) Estratto di Mappa
2) Visura NCEU
3) Planimetria NCEU
4) Documentazione fotografica
5) Mail Arch. Vicario
6) Ispezioni ipotecarie

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

In data 16.11.2021 il Signor Carlo Godano il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Torino al n° 3159 ovvero all'Ordine professionale degli Architetti di Torino al n° 5082, trasmette per controfirma del presente la perizia da lui effettuata in data 16.11.2021 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Si allega copia documento di identità.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO	**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**
Firma digitale	**Firma digitale**

Nota Bene:
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

ALLEGATO 1

COMUNE DI SUSA Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Catasto - Direttore DR CHIOZZA STEFANO GIUSEPPE Vis. tel. esente per fini istituzionali

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

ALLEGATO 2

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 04/11/2021 - Ora: 06.39.43 Segue

Visura n.: T10566 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/11/2021

Dati della richiesta	**Comune di SUSA (Codice: L013)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 11 Particella: 270 Sub.: 9**

INTESTATO

1	ISTITUTO SUORE SAN GIUSEPPE con sede in SUSA	86500230015*	(1) Proprieta`

Unità immobiliare dal 16/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**270**	**9**			**D/6**				**Euro 4.830,00**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2016 protocollo n. TO0434725 in atti dal 16/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 186503.1/2016)

Indirizzo	STRADA STATALE STRADA STATALE 24 n. 14 piano: S1-T-1;				
Notifica	in corso con prot. TO0583599/2004 del 03/12/2004	**Partita**	-	**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L013 - Sezione - Foglio 11 - Particella 270

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**270**	**9**			**D/6**				**Euro 4.830,00**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2003 protocollo n. 503873 in atti dal 20/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23950.1/2003)

Indirizzo	, STRADA STATALE 24 DEL MONGINEVRO n. 14 piano: S1-T-1;				
Notifica	TO0583599/2004	**Partita**	-	**Mod.58**	-

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/11/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**270**	**9**			**D/6**				**Euro 4.830,00**	VARIAZIONE del 28/02/2002 protocollo n. 142573 in atti dal 20/02/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 148770.1/2002)
Indirizzo	, STRADA STATALE 24 n. 14 piano: S1-T-1;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**270**	**9**			**D/6**				**Euro 4.532,00**	DIVISIONE del 28/02/2002 protocollo n. 148770 in atti dal 28/02/2002 DIVISIONE (n. 6713.1/2002)
Indirizzo	, STRADA STATALE 24 n. 14 piano: S1-T-1;											
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 28/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO SUORE SAN GIUSEPPE con sede in SUSA	86500230015	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA	DIVISIONE del 28/02/2002 protocollo n. 148770 in atti dal 28/02/2002 Registrazione: DIVISIONE (n. 6713.1/2002)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**270**									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	STRADA STATALE 24 n. 12 n. 14 piano: PS1-T-1;											
Notifica	-			**Partita**	1657			**Mod.58**	-			

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/11/2021

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO SUORE SAN GIUSEPPE con sede in SUSA	86500230015	(1) Proprieta` fino al 28/02/2002
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

ALLEGATO 3

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Susa

Strada Statale 24 civ. 14

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 270
Subalterno: 9

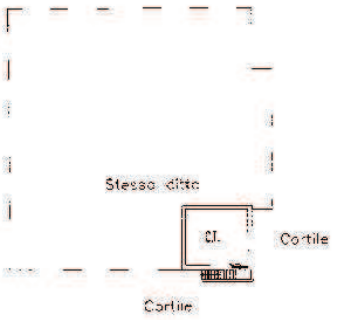
Compilata da:
Bellando Ugo

Iscritto all'albo:
Geometri

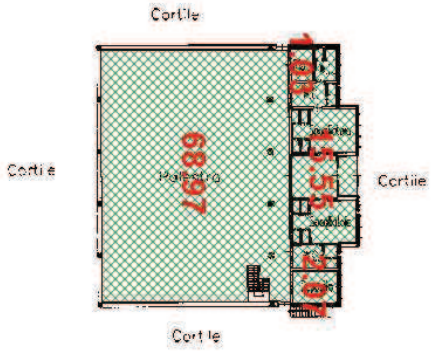
Prov. Torino N. 4783

Scheda n. 1 Scala 1:500

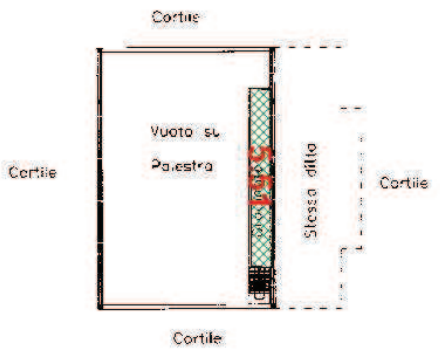
Piano Interrato
h = 300



Piano Terra
h = 795



Soppalco



COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

ALLEGATO 4

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Documentazione fotografica

Fig. 1 *Vista generale*

Fig. 2 *Vista generale*

Documentazione fotografica

Fig. 3 *Vista generale*

Fig. 4 *Macchie da infiltrazioni*

Documentazione fotografica

Fig. 5 *Macchie da infiltrazioni*

Fig. 6 *Vista generale e macchie da infiltrazioni sul cornicione*

Documentazione fotografica

Fig. 7 *Macchie da infiltrazioni sul cornicione*

Fig. 8 *Macchie da infiltrazioni sul cornicione*

Documentazione fotografica

Fig. 9 *Ingresso*

Fig. 10 *Atrio*

Documentazione fotografica

Fig. 11 *Palestra*

Fig. 12 *Palestra*

Documentazione fotografica

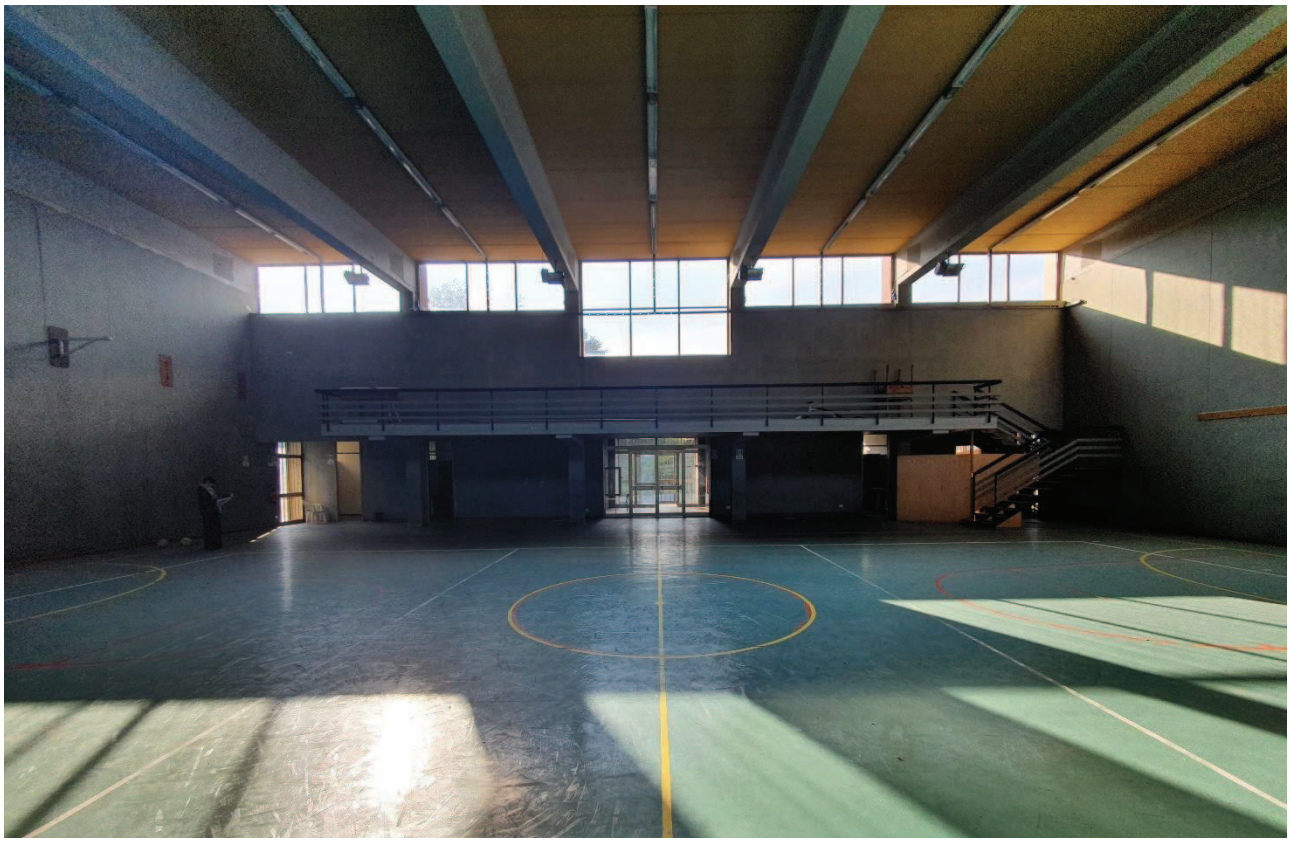


Fig. 13 *Palestra*

Fig. 14 *Palestra*

Documentazione fotografica

Fig. 15 *Palestra*

Fig. 16 *Palestra*

Documentazione fotografica

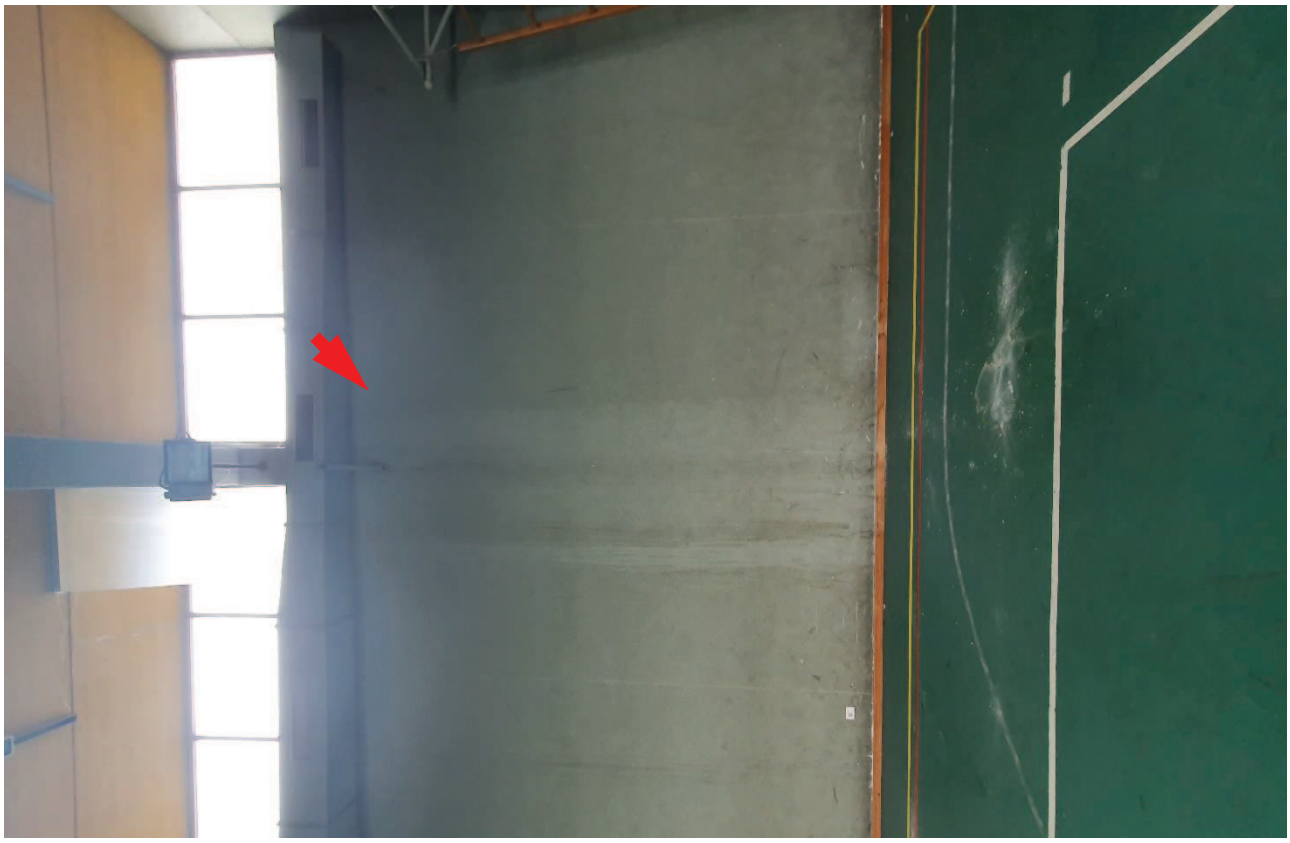


Fig. 17 *Macchie da infiltrazioni*

Fig. 18 *Macchie da infiltrazioni*

Documentazione fotografica

Fig. 19 *Macchie da infiltrazioni e crepa*

Fig. 20 *Spogliatoio maschile*

Documentazione fotografica

Fig. 21 *Servizi igienici maschili*

Fig. 22 *Vano indicato come "deposito""*

Documentazione fotografica

Fig. 23 *Spogliatoio femminile*

Fig. 24 *Servizi igienici femminili*

Documentazione fotografica

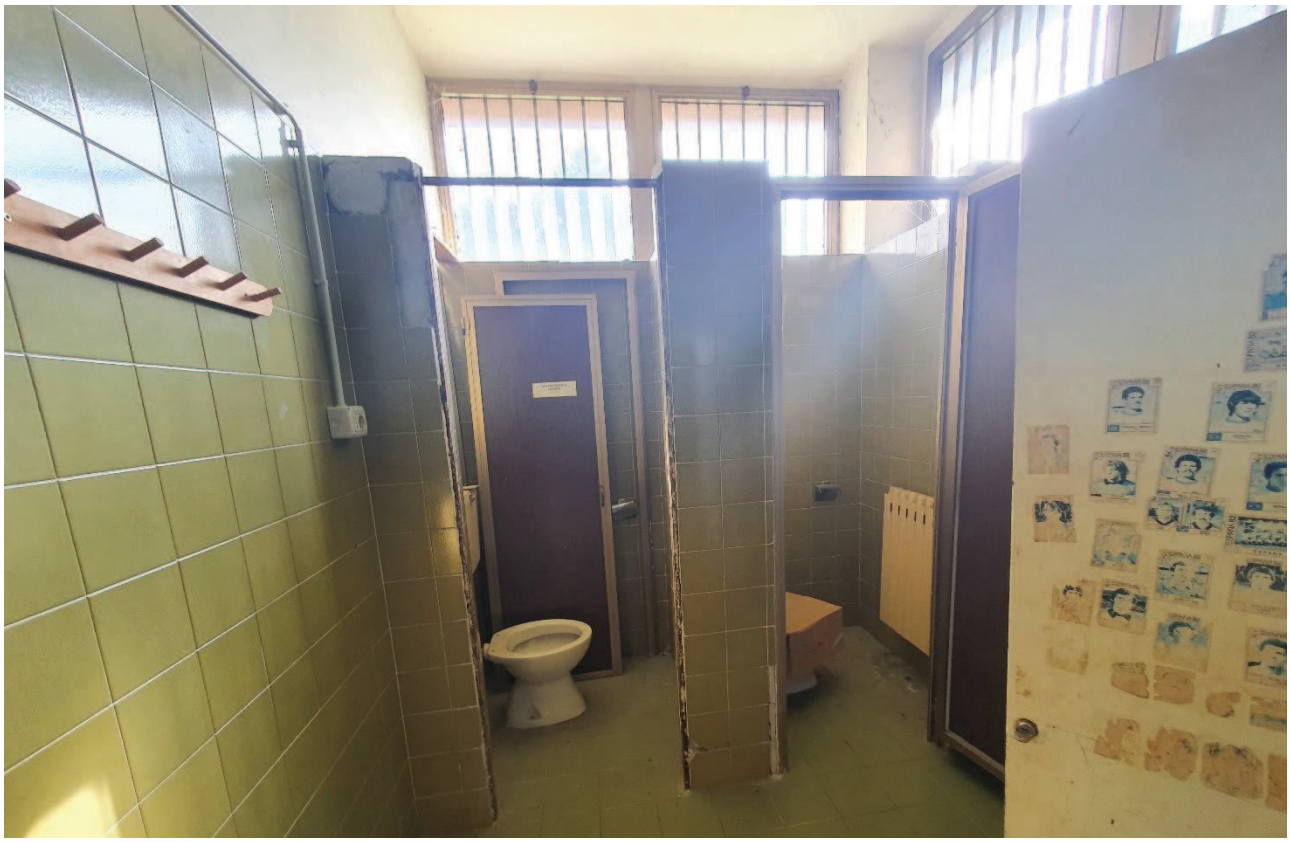


Fig. 25 *Spogliatoio istruttori*

Fig. 26 *Vano indicato come "Pronto soccorso" e macchia da infiltrazioni*

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

ALLEGATO 5

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Dott.arch. Rachele Vicario

Via Martiri della Libertà 16, 10131 Torino

Tel 011 8196838 339 4353092

Rachele.vicario@gmail.com r.vicario@architettitorinopec.it

Gent.mo architetto Godano,

con la presente le trasmetto le informazioni in mio possesso.

In rosso sono segnalate le parti mancanti che sto ancora predisponendo, essendo molta la documentazione presente negli archivi.

- titolo di provenienza del bene o del terreno: **allegato 1 (1939 acquisto San Pietro/Segusina = gruppo di religiose) allegato 2 (1956 donazione la segusina/istituto)**
- copie di eventuali preliminari di vendita: non ve ne sono
- giustificativi fiscali riguardanti eventuali significativi interventi manutentivi: non ve ne sono stati. Si cura circa due volte l'anno la manutenzione dell'area verde.
- eventuale documentazione che comprovi l'utile generato dall'impianto sportivo ed i costi di gestione dello stesso: l'immobile è al momento inutilizzato
- eventuali contratti di locazione: non ve ne sono
- eventuale Regolamento del Complesso edilizio: non c'è, facente al momento parte di una unica proprietà. La palestra gode di passo carraio autonomo, regolarmente autorizzato
- documentazione relativa agli impianti: in corso di ricerca, ma non è comunque aggiornata essendo il bene non utilizzato.
- Attestato di Prestazione Energetica: in corso di redazione
- libri cespiti beni mobili afferenti la palestra: non ve ne sono
- mappa con indicazione almeno approssimativa del terreno da cedere congiuntamente al fabbricato in esame: **allegato 2. Si propone il frazionamento lungo il muro in parte esistente. La superficie risultante, edificio compreso è di circa 3.000 mq**
- documentazione catastale o eventuale delega: **allegato 3**;
- dichiarazione in merito a tutte le criticità che possano limitare ed influire sulla libera commerciabilità dell'immobile o costituirne ragione di ostacolo al trasferimento del bene e/o incidere in modo significativo sul valore (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sussistenza di passività ambientali, formalità pregiudizievoli e vincoli gravanti, ecc…): ne l'Istituto ne' io come professionista siamo a conoscenza di particolari criticità. Si segnala solamente la presenza, con regolare autorizzazione da parte dell'Istituto, di tratto fognario del Comune sul confine con la strada statale. Tale percorso è indicato nella planimetria con la proposta di frazionamento del terreno.

<u>Rispetto ai disegni autorizzati:</u>
Come anche da lei segnalato, esiste la pratica del 1974. Ho anche trovato, ma senza timbri, un rilievo degli anni '90 in cui è visibile il soppalco. Mi pare anche che nel collaudo sia presente questo solaio e ho trovato negli archivi una richiesta di condono ma non sono ancora riuscita a risalire se sia inserito anche questo bene.

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Ho invece trovato le autorizzazioni per i passi carrai da parte di ANAS.
A disposizione per chiarimenti invio distinti saluti

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

ALLEGATO 6

COMUNE DI SUSA - Prot 0012151 del 23/11/2021 Tit 10 Cl 10 Fasc

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA

Ispezione telematica

Ispezione n. T380171 del 12/11/2021

per immobile
Richiedente GDNCRL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SUSA (TO)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 270

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/02/1998 al 12/11/2021

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA