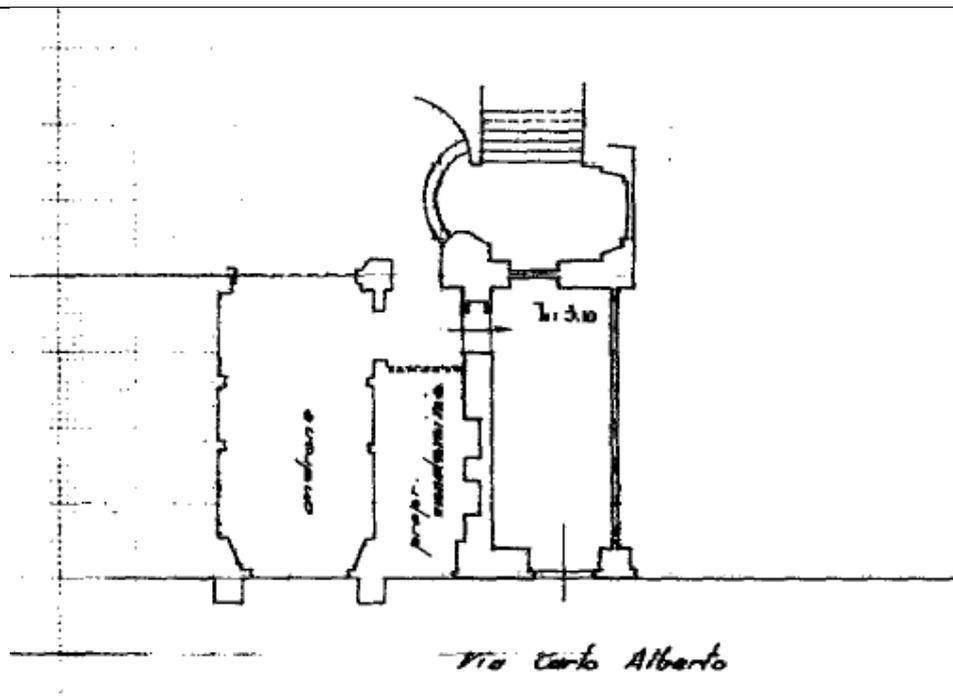

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto fabbricati al Foglio 1281, particella 191, subalterno 3 (via Carlo Alberto n. 30, piano T; Zona Censuaria 1; Categoria C/1; Classe 8; Consistenza 22 mq; Superficie catastale totale 28 mq.; Rendita euro 739,67).

PLANIMETRIA CATASTALE - ESTRATTO



COERENZE

Nord: altra proprietà;
Est: via Carlo Alberto;
Sud : portineria (altra proprietà);
Ovest: androne (parte comune).

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della deliberazione della Giunta Regionale n. 24-27712 del 4 aprile 1989 che ha approvato l'estinzione della Casa di Riposo Geriatrica "Carlo Alberto", trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 13 giugno 1994 ai nn. 15519/10373. La deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 8911318/08 del 4 dicembre 1989 ne aveva approvato la devoluzione e la successiva Delibera n. 24 del 4.04.1989 aveva conseguentemente predisposto il trasferimento dei beni in capo alla Città di Torino a far data dal 1° gennaio 1990.

VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Il "Palazzo San Martino Provana del marchese di Parella (già de Rossillon di Bernezzo), poi Coardi di Bagnasco e Carpeneto", posto all'angolo tra la via Carlo Alberto e la via Andrea Doria, è tutelato ai

sensi degli artt. 10,12 del D.lgs. 42/2004 a seguito di notifica ministeriale del 19 giugno 1946 trascritta il 21 agosto 1946 con nn. 8630-9519 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Con nota prot. n. 5632 del 3 settembre 2018 è stata chiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino autorizzazione alla alienazione ai sensi dell'art. 55 del predetto D.Lgs 42/2004. L'atto di trasferimento della proprietà sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto.

STATO OCCUPAZIONALE

Occupato in forza di contratto di locazione ad uso "*diverso dall'abitazione*", sottoscritto mediante scrittura privata non autenticata in data 28 ottobre 2010, rep. A.P. n. 3986 (registrato a Torino in data 18 novembre 2010 al n. 8686) per una durata di anni 6+6, avente decorrenza dal 1° novembre 2010 e scadenza del secondo sessennio al 30 ottobre 2022.

Canone annuo iniziale pari ad euro 13.000,00, soggetto ad aggiornamento Istat.

E' riconosciuto in favore del conduttore il diritto di prelazione *ex lege* sulla vendita.

CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Ghigne di Torino in data 26 marzo 1958, repertorio numero 51471, registrato a Torino il successivo 28 marzo al numero 20518. Si rimanda allo stesso in merito alla disciplina e all'uso delle parti comuni nonché alle relative tabelle millesimali allegate per quanto concerne la partecipazione del Lotto alle spese condominiali.

All'unità è abbinato l'uso, "*parzialmente comune*", di un bagno sito nel cortile condominiale ed identificato con la lettera X sulla planimetria allegata all'atto a rogito notaio Ghione del 24 marzo 1958 rep. n°51450/2482 registrato a Torino il 24 marzo 1958 al n°20380, così come riportato nel regolamento di condominio sopra citato.

Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte che ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. o comunque per legge, uso o destinazione siano da ritenersi comuni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio in cui è collocato l'immobile è ricompreso in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), Area normativa Residenza R5, definita dall'art. 8 delle NUEA.

L'immobile è inserito tra gli edifici di rilevante interesse. Gli interventi ammissibili devono tenere conto della tutela imposta sull'immobile, pertanto risultano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie, secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

L'ambito risulta essere compreso in zona alfa.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase II – III – Aree di tipo misto; Fase III – IV – Aree di Intensa Attività Umana; Fase IV – III – Aree di intensa attività umana – Fascia di pertinenza delle infrastrutture e dei trasporti stradali. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 65 dBA; Limite notturno 55 dBA.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento centrale tipo A1 – Esercizio di vicinato al dettaglio.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 291 del 09 marzo 1891 prot. n. 1891-1-30, per "modificaione a facciata di palazzo";
- Permesso di costruire n. 384 del 25 agosto 1906 prot. n. 1906-1-327, per "sopraelevazione dei due muri divisorii cingenti il cortile";

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza n. 60 del 15 febbraio 1980 prot. n. 1979-1-70237, per lavori condominiali di manutenzione straordinaria di ripristino di facciata.

Per l'unità immobiliare non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile risulta in buono stato manutentivo sia relativamente alle parti comuni, sia specificatamente all'unità immobiliare di cui è caso.

CLASSE ENERGETICA/APE

Attestato di certificazione energetica n. 2010 102099 0080 del 14 settembre 2010 con scadenza 14 settembre 2020

Classe energetica globale dell'edificio: F

Indice di prestazione energetica globale: 82,33 kWh/mc

Domanda di energia per il riscaldamento degli ambienti: 53,72 kWh/mc

Fabbisogno energetico per produzione acqua calda sanitaria: 17,48 kWh/mc.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell'unità immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate si rappresenta in tal senso che l'immobile è stato realizzato prima del 1939. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Non esiste dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico abilitato delle opere realizzate, alla normativa vigente, in materia di superamento delle barriere architettoniche indicata nell'art. 11 del D.M. LL.PP. n° 236 del 14/06/89 e art. 77 del D.P.R. n° 380/01 per gli edifici privati; ai sensi dell'art. 82 del d.P.R. n° 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico.