

**LOTTO N. 3 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA MASSENA 11/A**

PROPRIETA' PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il negozio, della superficie catastale di mq. 33, è situato al piano terreno dello stabile di via Massena 11/A angolo via Assietta 13/E con ingresso dalla Via Massena 11 ed è ubicato nella Circoscrizione I (Centro – Crocetta). Costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare una cantina (individuata con la sigla C/11 nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio) e la quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del servizio igienico situato all'interno del cortile condominiale (individuato con la sigla WC A, nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio – in comune con altro negozio dello stabile).

PREZZO A BASE D'ASTA

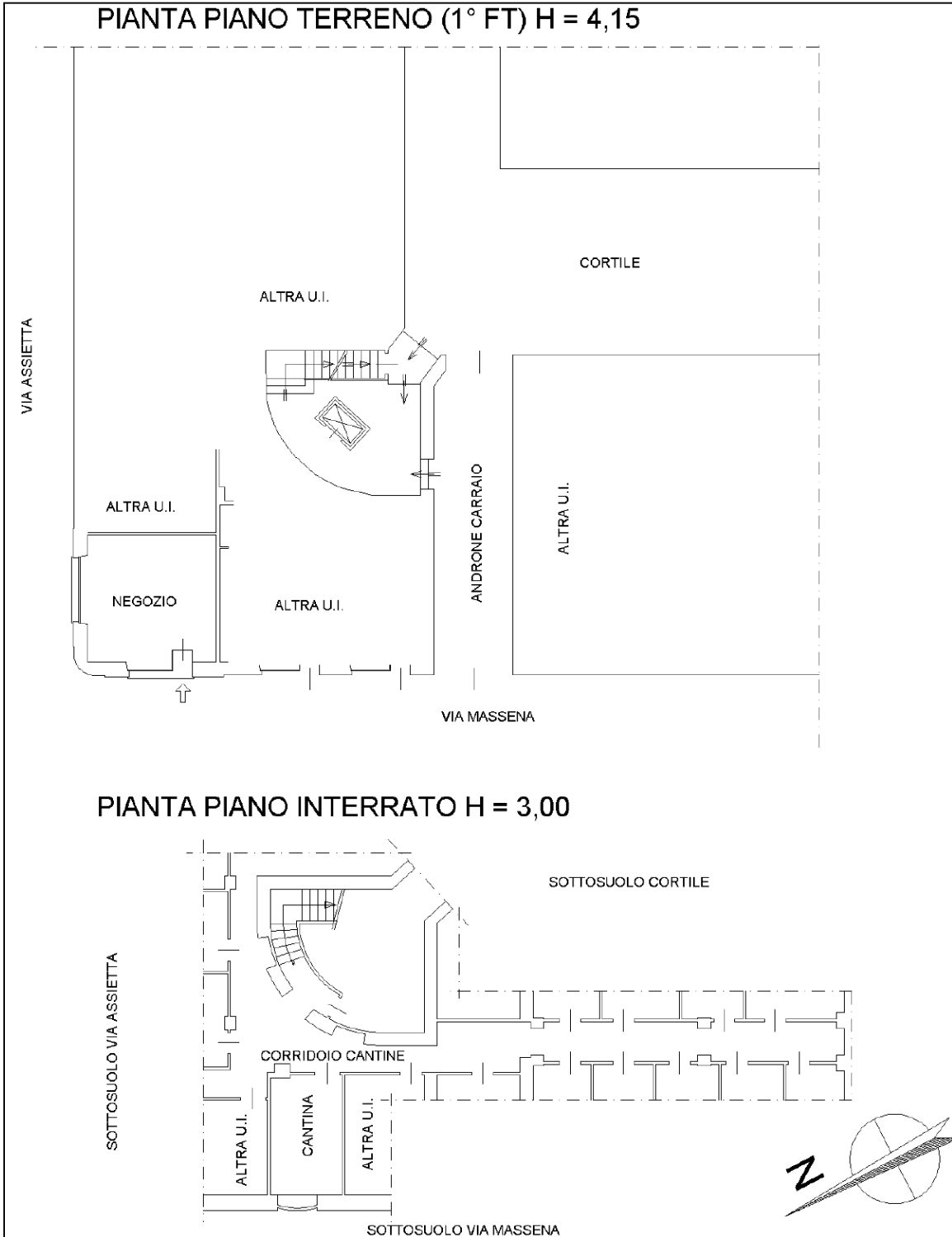
Euro 29.000,00 (euro ventinovemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene è attualmente descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1283, particella 178 sub. 55, (via Massena n. 11/A, piano T-S1; Zona censuaria 1; Cat. C/1; Classe 5; Consistenza mq. 27; Superficie catastale totale mq. 33; Rendita euro 574,51).

PLANIMETRIA CATASTALE

Planimetrie fuori scala



COEREN
ZE

Negoziò:

Nord: via Assietta;

Est: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1283 particella 178 sub 56;

Sud: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1238 particella 178 sub 36;

Ovest: via Massena.

Cantina:

Nord: cantina C/12

Est: corridoio piano interrato

Sud: corridoio piano interrato e cantina C/10

Ovest: Sottosuolo Via Massena

PROVENIENZA

Il bene pervenne alla Città per effetto di atto di successione Bonifetti Vittoria, ved. De Amicis, deceduta a Torino il 5 gennaio 1970, previo testamento olografo (pubblicato dal notaio Silvio Mandelli in data 12 gennaio 1970 repertorio n. 86233/29117, registrato a Torino il 15 gennaio 1970 al n. 1597) con il quale, appunto, istituì erede la Città di Torino (atto di accettazione a rogito del medesimo notaio Mandelli in data 17 marzo 1971, repertorio 88756/29834, registrato a Torino il 22 marzo 1971 al n. 864 – Dichiarazione di successione registrata in data 1° aprile 1971 al n. 17, vol. 4020).

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

L'immobile non riveste interesse ai sensi della normativa finalizzata alla tutela dei beni culturali e paesaggistici, come attestato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota prot. n. 10237/07 del 20 giugno 2007.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è occupata in forza di scrittura privata non autenticata rep. A.P. 1474 del 25 gennaio 2005, prorogata sino al 31 dicembre 2020; al conduttore è riconosciuto diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione.

CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio risulta depositato con atto a rogito notaio Ferrero in data 23 luglio 2004, rep. 25657, registrato a Torino il successivo 27 luglio al n. 100428 e trascritto in pari data ai nn. 36819/22993. Si rimanda alle tabelle millesimali allegate a tale documento per quanto concerne la partecipazione del Lotto alle spese condominiali.

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.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente ove non ancora disdettati o intestati all'inquilino.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 3 (ZUSA3) Residenza R3. L'immobile è inserito nel gruppo indicato: Edifici caratterizzanti il tessuto storico. 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., risulta che l'immobile ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – III – Aree di tipo misto. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

In relazione ai possibili usi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, che ad oggi classifica l'isolato in Classe IV Aree di tipo misto, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento A2.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà venduto a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza di Permesso di costruire n° 546 (prot. n° 1933-1-10430) del 18 dicembre 1933 "progetto di casa signorile".

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso in precario n. 302 (prot. n. 1946-1-30103) del 14 maggio 1947 per conservare basso fabbricato uso autorimessa, con presenza di servizi igienici;
- Autorizzazione edilizia n. 9 (prot. n. 1988-1-2879) del 23 dicembre 1988 per "rest. conservativo fabbricato proprietà municipale";
- Pratica edilizia prot. n° 2012-20-23684 - Comunicazione di Inizio Lavori del 13 dicembre 2012 per *"manutenzione straordinaria con la sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura di sostegno con l'inserimento di un pacchetto isolante in rispetto del DGR n.46-11968 del 4 agosto 2009. Sono inoltre previste altre opere di manutenzione quali il ripristino del cornicione, il ripristino dei frontalini dei balconi sia dal lato strada che dal lato cortile, il ripristino delle balaustre dei balconi lato strada, la tinteggiatura dei balconi e del cornicione, il lavaggio del basamento in pietra, il rifacimento delle impermeabilizzazioni del canale di gronda e del vano ascensore, il rifacimento delle pavimentazioni dei balconi lato cortile, il ripristino delle ringhiere in ferro ammalorate"*.

La destinazione d'uso consolidata dei locali è di tipo commerciale.

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento deliberativo di presa d'atto dello stato di fatto dell'immobile nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile risulta in buono stato manutentivo.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è stato reperito 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 il relativo certificato di collaudo.

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.