

**LOTTO N. 1 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE  
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA PO 18/O**

**PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'unità immobiliare è ricompresa nel territorio della Circoscrizione 1, Centro – Crocetta e vi si accede direttamente dall'ingresso all'interno del portico di via Po e da un ingresso secondario posto sul corridoio condominiale dell'edificio di via Po 18.

L'immobile si sviluppa su due livelli differenti collegati internamente tra loro da una scaletta in muratura di ridotte dimensioni:

- al piano terreno, due locali contigui e collegati, di cui uno ampio (con soffitto a volta), composto di ingresso e vetrina su via Po ed uno (con soffitto piano), prospiciente verso il cortile condominiale;
- al piano ammezzato, cinque locali vuoti e comunicanti tra loro (con soffitti a volte e crociere) ed un servizio igienico esterno, posto sul balcone.

L'immobile è sprovvisto di cantina pertinenziale.

La superficie commerciale complessiva è di circa 140 mq.

L'immobile è parte di un edificio di pregio ricompreso nel patrimonio storico torinese su cui è stato posto il vincolo di interesse culturale da parte della competente Soprintendenza. Si trova lungo l'asse del secondo ampliamento della città avviato nel 1676 su progetto di Amedeo di Castellamonte, che percorreva tutta la contrada di Po da Piazza Castello fino al fiume. L'immobile fa parte dell'isolato annesso alla chiesa di San Francesco da Paola, eretta nel 1632 per munificenza di Cristina di Francia vedova di Vittorio Amedeo I, come testimonia il suo stemma sul portone. Gli spazi dell'attività commerciale sono limitrofi al portone aulico dell'Accademia di Medicina, già Convento dei Frati Minimi, fondata nel 1819, poi riconosciuta ufficialmente nel 1842.

La via Po, lunga 704 metri, è perimetrata su entrambi i lati dai porticati dei palazzi dall'architettura uniforme che si dispiegano con continuità creando una quinta particolarmente scenografica. Rappresenta oggi una delle principali arterie turistiche e commerciali del centro cittadino. Dinamico percorso di collegamento si svolge in un susseguirsi di attività al dettaglio sia di carattere commerciale che ristorativo. In prossimità ci sono molti dei musei cittadini oltre alla sede delle facoltà umanistiche. L'unità immobiliare è servita da una fitta rete di mezzi pubblici, due parcheggi pluripiano interrati di attestamento alla via Po oltre ai parcheggi di superficie.

---

### PREZZO A BASE D'ASTA

---

Euro 300.000,00 = (euro trecentomila/00).

---

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

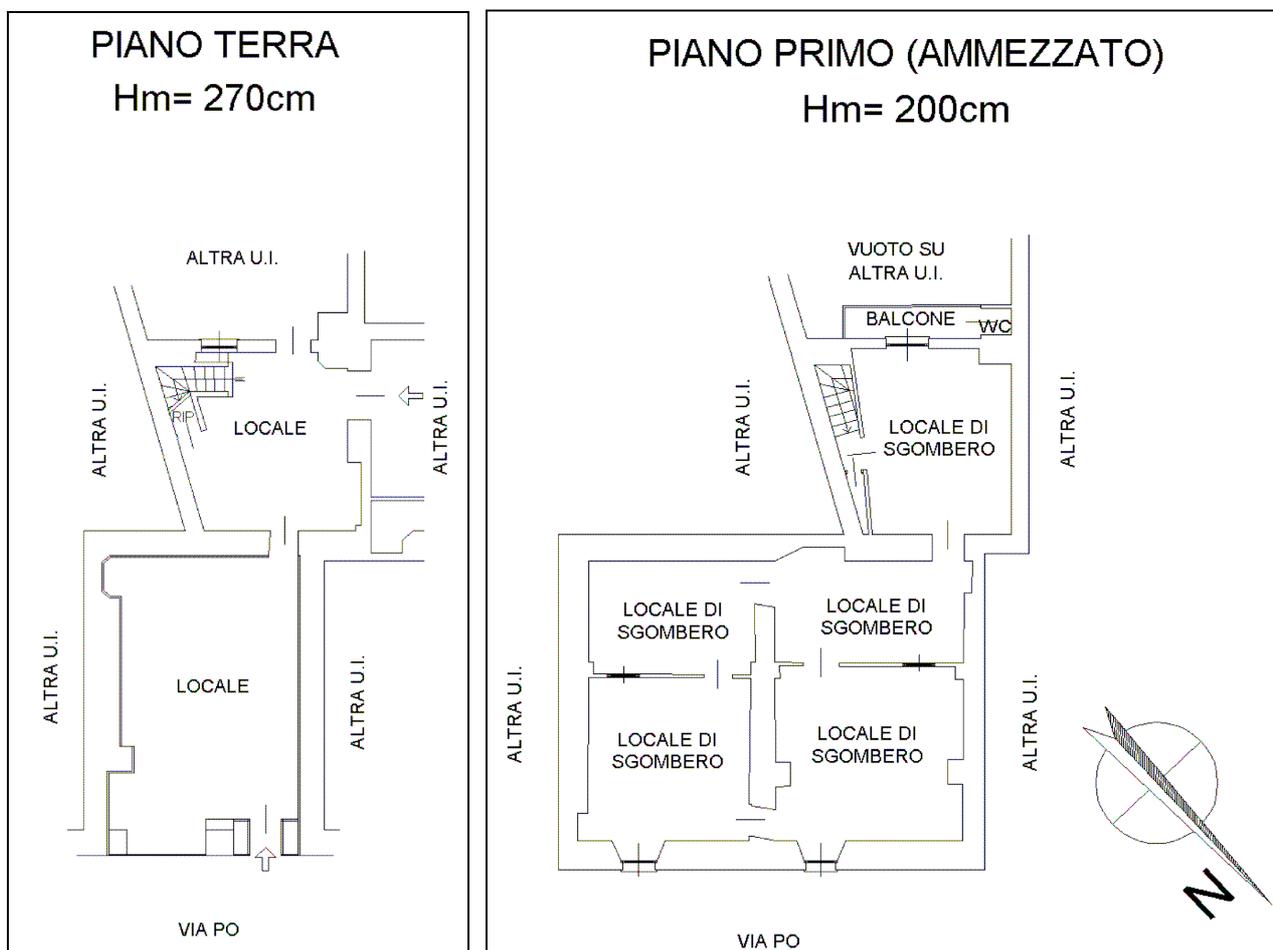
---

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto Fabbricati al Foglio 1280, particella 85, sub. 26 (via Po n. 18/O, piano T-1; Zona censuaria 1; Cat. C/1; Classe 7; Superficie catastale mq 145; Rendita euro 3.291,17) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1280 mappale 85.

### PLANIMETRIA CATASTALE

---

Planimetrie fuori scala



---

**COERENZE**

---

Nord: via Po;

Est: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1280 particella 85 subalterno 8;

Sud: altra unità immobiliare;

Ovest: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1280 particella 85 subalterno 6.

---

**PROVENIENZA**

---

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della Convenzione tra la Città e l'Amministrazione dello Stato in data 18 aprile 1908 n. rep. 13, registrata a Torino il 3 settembre 1908 al n. 379 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 4 novembre 1908 al n. 6673.

---

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

---

Con notifica ministeriale del 28 maggio 1968, il Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione ha dichiarato che il bene *“è riconosciuto di particolare interesse ai sensi della [...] legge 1089 perché importante e maestoso edificio barocco risalente all'anno di fondazione dell'Accademia dei Pittori, Scultori ed Architetti (1678). [...]”* ed è pertanto soggetto alle disposizioni di tutela di cui al d.lvo 42/2004 e s.m.i.

Con nota prot. n. 5420 del 30 maggio 2019 è stata chiesta alla Soprintendenza 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 D.Lgs.

Non potranno essere vantati nei confronti dell'Amministrazione comunale alcuna pretesa, né alcun indennizzo o risarcimento in relazione a:

- mancata autorizzazione all'alienazione;
- apposizione di vincoli, prescrizioni e condizioni sul bene;
- eventuale esercizio del diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione da parte dei soggetti aventi titolo (enti legittimati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

---

**STATO OCCUPAZIONALE**

---

Libero.

---

**CONDOMINIO**

---

L'immobile nel quale è inserito il locale oggetto di vendita è parte di un condominio non dotato di relativo regolamento.

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.

---

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Il bene è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), Area a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico "Area S". Area per servizi attrezzature di interesse comune, uffici pubblici, istruzione superiore, istruzione universitaria. L'edificio è inserito nei gruppi di rilevante interesse. 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 il l'immobile ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità I(P). L'immobile risulta essere compreso tra i "BENI CULTURALI" indicati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI CULTURALI" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39. 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 Omogeneizzazione: F; Fase III – III – Aree di tipo misto Acc. critici rimossi: F; Fase IV – III – Aree di tipo misto. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; 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 A1 – Esercizio di vicinato al dettaglio.

---

**ULTERIORI NOTE**

---

Il bene sarà ceduto in proprietà superficaria novantanovenale 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, ceduto in proprietà superficaria novantanovenale libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da 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 nell'ambito delle destinazioni ammesse da PRGC 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 dell'immobile risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione precaria n. 198 del 1 gennaio 1981 (prot. edilizio n. 1981-1-292 del 26 giugno 1981) per "serramenti negozio".

La destinazione d'uso consolidata dei locali è di tipo commerciale, storicamente destinati alla vendita al dettaglio di generi alimentari. I locali del piano ammezzato sono attualmente locali di sgombero a servizio della sottostante attività commerciale.

Ove occorrente, prima del formale atto di costituzione della proprietà superficaria, 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**

---

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta sufficiente sia relativamente alle parti comuni, sia specificatamente all'unità immobiliare di cui è caso. In considerazione delle potenziali capacità che caratterizzano l'unità immobiliare si consiglia l'effettuazione di diffuse opere di manutenzione. Il fabbricato presenta un unico servizio igienico posto in corrispondenza del balcone del piano ammezzato.

---

**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 disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, si dichiara in tale senso che l'immobile è 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. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

---

**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.