

LOTTO N. 7 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN TORINO, CORSO FRANCIA 303/B



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il Lotto consiste in un basso fabbricato ad uso commerciale, ad un piano fuori terra, sito in corso Francia 303/B, all'angolo con via Bena, nel territorio della Circostrizione 3 (San Paolo-Cenisia-Pozzo Strada-Cit Turin). La superficie del fabbricato principale è pari a circa mq. 183 commerciali mentre la sala ristorante adiacente misura complessivi 164 mq. commerciali. Completa il lotto una piccola porzione di area riservata esterna al confine con via Bena di circa mq. 4 commerciali.

L'area cortilizia costituisce bene comune non censibile al Lotto 7 ed al Lotto 8. L'accesso pedonale e carraio è praticabile dall'ingresso posto su via Bena. La disciplina dell'uso di tale cortile – ad oggi utilizzato anche come area per la sosta temporanea per carico e scarico merci - è demandata a successivi accordi tra gli acquirenti dei due Lotti di cui trattasi.

PREZZO A BASE D'ASTA

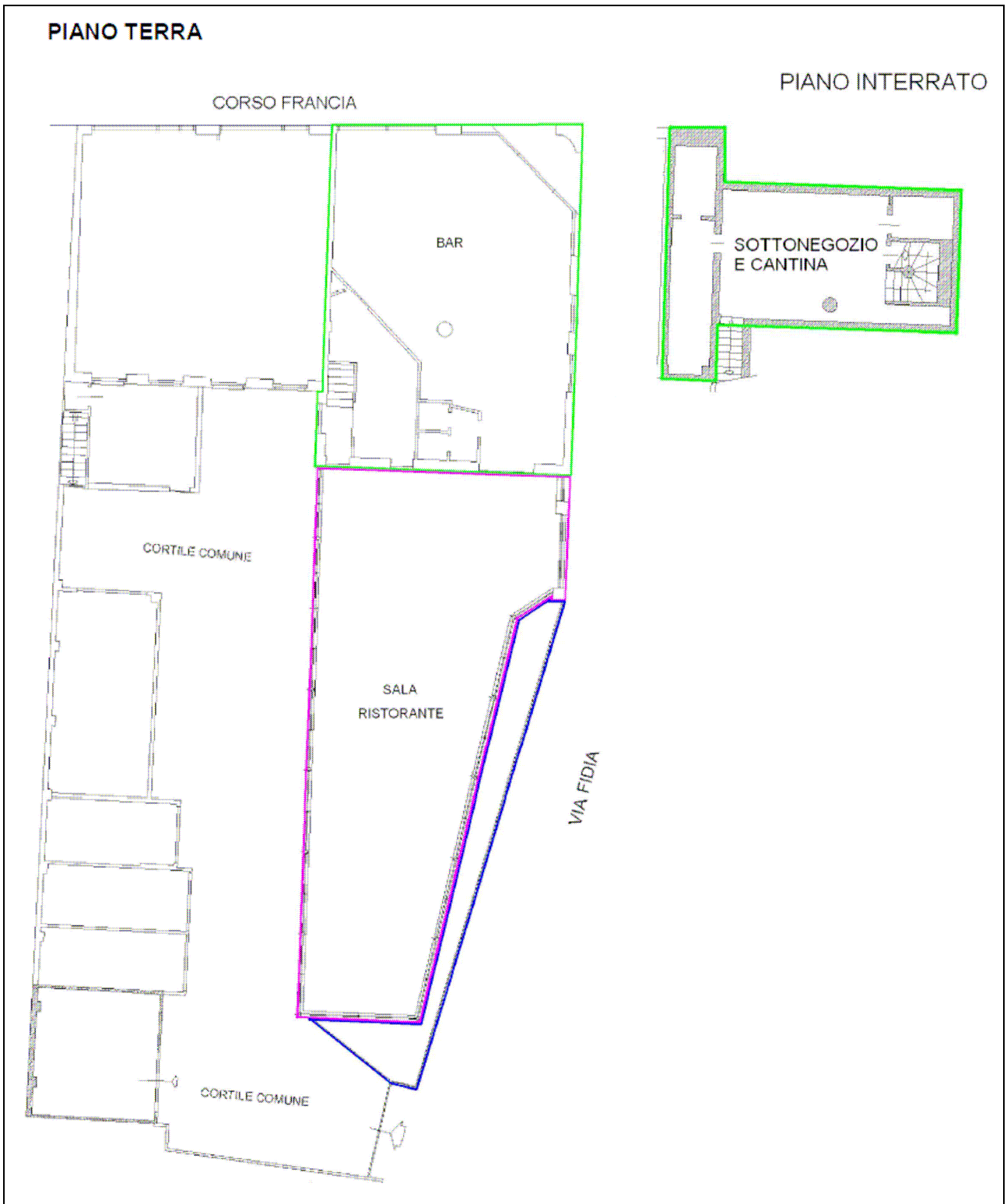
Euro 366.000,00 (euro trecentosessantaseimila/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'intero compendio comprendente i Lotti 7 e 8 è in corso di aggiornamento catastale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Tale aggiornamento sarà, comunque, perfezionato entro la data del rogito.

PLANIMETRIA CATASTALE



COERENZE

Nord: corso Francia;

Est: area identificata al C.T. al foglio 1229 particella 41 (via Fidia);

Sud: area attualmente identificata al C.T. al foglio 1229 particelle 442 e 443 (in corso di aggiornamento);

Ovest: area attualmente identificata al C.T. al foglio 1229 particelle 28 e 443 (in corso di aggiornamento).

PROVENIENZA

L'area di insidenza del bene pervenne alla Città in forza di atto di compravendita in data 12 novembre 1929 a rogito dott. Camillo Gay, Segretario civico di Torino (atto rep. n. 1357, registrato a Torino il 7 gennaio 1930 al n. 7262 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Torino in data 12 febbraio 1930 al n. 2822).

Il fabbricato su di essa insistente pervenne invece alla Civica Amministrazione per effetto della deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2006 01693/08 del 7 aprile 2006 che ne approvava l'acquisizione per accessione.

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni non occorre richiedere la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

Occupato in forza di contratto di locazione ad uso girarrosto sottoscritto mediante scrittura privata non autenticata in data 28 gennaio 2012, rep. A.P. n. 478 (registrato a Torino in data 23 gennaio 2012 al n. 1402) per una durata di anni 6+6, avente decorrenza dal 1° gennaio 2011 e scadenza del secondo sessennio al 31 dicembre 2022.

Canone annuo iniziale pari ad euro 29.680,00, soggetto ad aggiornamento Istat.

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

CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio.

Si richiama quanto sopra detto in merito all'area cortilizia.

Poiché con la vendita si verificherà la separazione in due porzioni di un'unica proprietà originaria - Lotto 7 e Lotto 8 -, nell'atto di vendita dovranno intendersi costituite per destinazione del padre di famiglia, ex art. 1062 cod.civ., tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, attive e passive, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno dei due Lotti (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e delle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche).

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 Consolidata Residenziale Mista M1 con Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq 1.00.

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 beta.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase II – IV – Aree di intensa attività umana; Fase III – IV – Aree di intensa attività umana; Fase IV – IV – Aree di intensa attività umana. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 65 dBA; Limite notturno 55 dBA.

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, 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 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 su corso Francia è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

- permesso di costruire in precario n. 259 (prot. n. 1949-1-40204) del 9 maggio 1950 per la realizzazione di "chiosco in muratura ad uso bar";

- permesso di costruire in precario n. 76 (prot. n. 1950-1-30194) del 9 giugno 1951 per la “conservazione basso fabbricato uso laboratorio e magazzino”.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di occupazione n. 308 (prot. n. 1974-2-50008) del 20 ottobre 1975 relativa a “basso fabbricato consistente in due negozi, due retro ed una latrina.”;
- Concessione edilizia n. 617 (prot. n. 1987-1-1336) del 7 aprile 1988 per “eseguire modifiche interne ed esterne a locale bar per migliorie igieniche, accorpamento di parte del piano interrato tramite scala a chiocciola, sostituzione serramenti esterni, nuovo accesso; sostituzione dell’attuale tettoia con lamiera grecata a profilati in ferro senza aumentare né altezza né superficie”;
- Pratica edilizia prot. n. 1989-1-5573 di variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 617 del 7 aprile 1988 “per modificare la geometria della tettoia conservando superficie e altezze”;
- Concessione edilizia n. 131 (prot. n. 1991-1-2441) del 4 marzo 1993 “in sanatoria delle opere difformi”;
- Pratica edilizia prot. n. 1999-1-7034 - Art. 13 legge 47/85 (modifiche interne) – “conservazione di opere eseguite su terreno comunale negli anni 1970 – 1980”;
- Permesso edilizio in sanatoria-condono n. 1538 (prot. n. 2004-11-18287) del 5 settembre 2007 “per conservazione opere edilizie abusivamente eseguite [...] censite al N.C.E.U. al Foglio 1229., n. 447, piano terreno, consistenti in ampliamento di mq 108,80 ad uso sala bar [...]”.
- Dichiarazione Inizio Attività in sanatoria del 22 ottobre 2009 (prot. n. 2009-9-12515) per “conservazione art. 37, DPR n. 380/01, opere [...] consistenti in: lievi modifiche esterne”;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n. 2015-20-23378 per “interventi di manutenzione straordinaria”.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il bene risulta in buono stato di conservazione. L’immobile è stato oggetto recenti interventi di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA/APE

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.

Esiste licenza di abitazione n. 308 del 20 ottobre 1975 (prot. n. 1974-2-50008) rilasciata “[...] per l’occupazione [...] di basso fabbricato consistente in due negozi, due retro ed una latrina”

riguardante solo una porzione dell'immobile esistente la cui consistenza è ormai superata dai successivi interventi edilizi.

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

E' disponibile un certificato di collaudo a firma dell'ing. Ugo Ceria del 3 aprile 1974 relativo a parte della porzione immobiliare "[...] a pianta rettangolare 15,00 x 7,00 ad un piano fuori terra è costituito da colonne in c.a. ed orizzontamenti in blocchi con travetti armati [...]".

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle ulteriori porzioni edificate, nè si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. Si ritiene opportuno che l'acquirente proceda ad effettuare una valutazione della sicurezza della struttura esistente per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

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.

Si forniscono in merito a quanto indicato le certificazioni di conformità nella disponibilità della Città di Torino relative agli impianti. Sarà obbligo del concessionario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

IMPIANTO ELETTRICO

Dichiarazione di Conformità dell'impianto alle regola d'arte "*impianto elettrico luce e forza motrice – quadro elettrico generale – centrale rilevazione fughe gas – q. elettrico aspirazione cappe – install. Prese interruttori, prese interbloccate 220-380V. – install. Plafoniere al neon, e riflettori agli ioduri metallici – posa tubazioni pvc e passaggio conduttori appositi x luce f. motrice, telefono, rete*

dati, bilance, videocontrollo inteso come altro [...], potenza elettrica contrattuale KW 30" del 12 gennaio 2011.

IMPIANTI MECCANICI

Dichiarazione asseverata ai sensi dell'art.1, del D.M. 22/01/2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni in merito al "[...] sistema di evacuazioni dei fumi, calore e vapori" del 26 maggio 2015.

Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola d'arte (Ministero dello sviluppo economico – decreto 22 gennaio 2008, n. 37) nuovo impianto "gas ed idraulico" del 23 dicembre 2010.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Dichiarazione asseverata ai sensi dell'art.1, del D.M. 22/01/2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni in merito al rispetto della normativa sulle barriere architettoniche "[...] l'immobile [...] rispetta il requisito di Visibilità in quanto: l'accesso è garantito da una rampa amovibile che verrà installata all'occorrenza, il serramento di ingresso è di adeguate dimensioni e da accesso direttamente alla sala di ristorazione dalla quale sono raggiungibili tutti gli spazi di relazione – il servizio igienico dedicato non è presente ma allo stesso tempo non è richiesto in quanto la superficie dell'immobile è inferiore a 250 mq." del 26 maggio 2015.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Planimetria Piano terra allegata alla pratica edilizia prot. n. 2015-20-23378

