

LOTTO N. 4 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA MASSENA 11/C



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il negozio, della superficie catastale di mq. 57, è situato al piano terreno dello stabile di via Massena 11, ubicato nella Circoscrizione I (Centro – Crocetta). Costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare una cantina (individuata con la sigla C/7 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 48.600,00= (euro quarantottomilaseicento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene, in corso di aggiornamento, è attualmente descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1283, particella 178 sub. 36, (via Massena n. 11/C, piano S1-T; Zona censuaria 1; Cat. C/1; Classe 6; Consistenza mq. 39; Superficie catastale totale 57 mq.; Rendita euro 966,81).

COERENZE

Nord: Via Massena ;

Est: altro negozio del piano;

Sud cortile condominiale;

Ovest: androne carraio.

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 libera.

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.

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 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: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 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, 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:

- Autorizzazione edilizia n. 9 (prot. n. 1988-1-2879) del 23 dicembre 1988 per "rest. conservativo fabbricato proprietà municipale";
- Pratica edilizia prot. n. 2011-20-27124 - Comunicazione di Inizio Lavori del 1 dicembre 2011 per "opere di manutenzione straordinaria del negozio sito in via Massena 11/c, destinato alla vendita di prodotti alimentari e riguardanti la modifica dell'assetto planimetrico

interno con la demolizione di un tramezzo interno per ottenere un unico ambiente destinato alla vendita. Non sono previsti interventi sulla facciata fronte strada e sulle vetrine preesistenti.”;

- 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”.*

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile risulta in buono stato manutentivo. Lo stesso è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione. La serranda elettrificata di accesso ai locali non è funzionante poiché non alimentata a seguito della chiusura dell'utenza elettrica. Non sono presenti i sanitari del bagno.

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

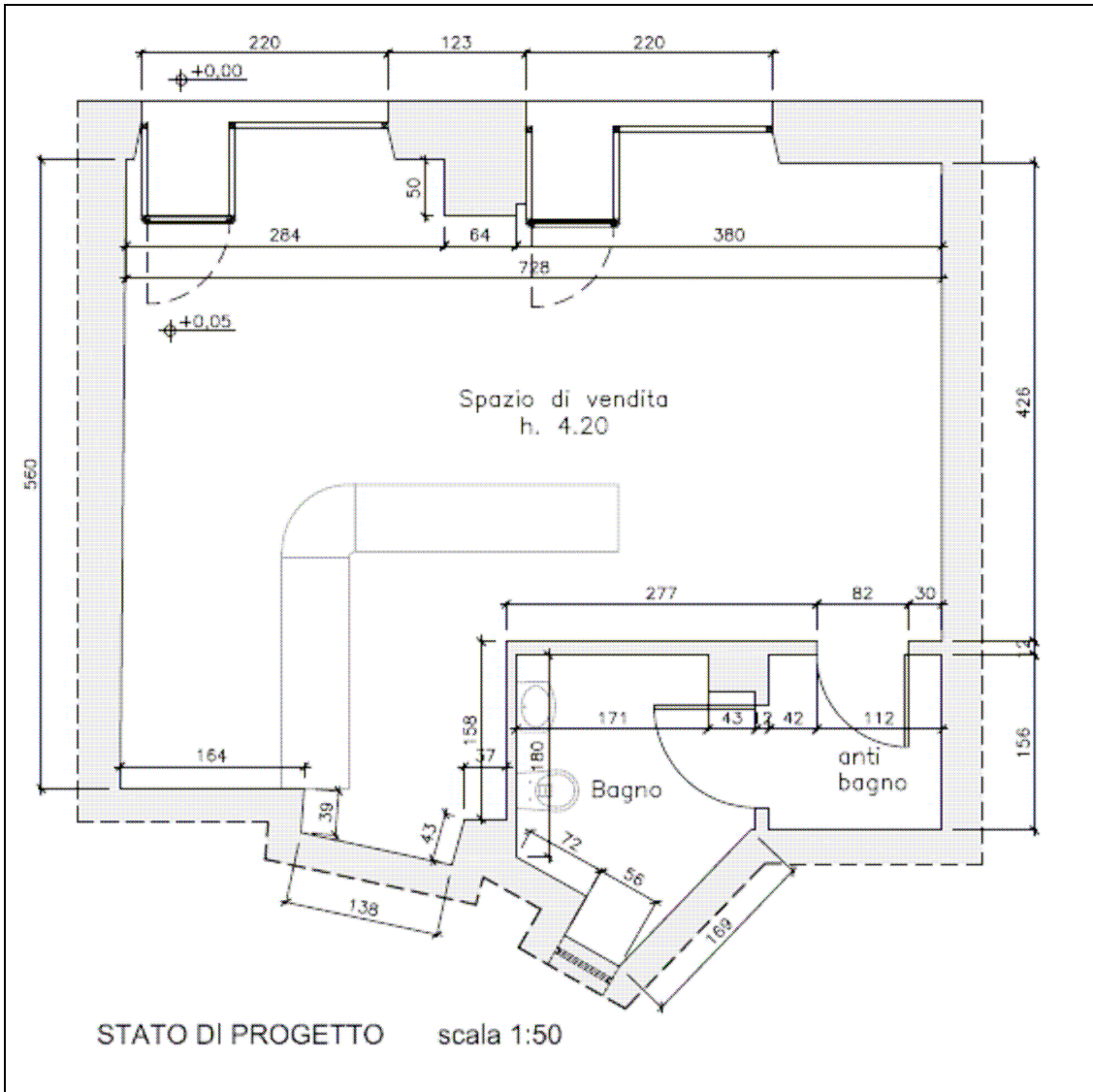
Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Dichiarazione ai sensi dell'art. 1, comma IV della Legge 9/01/1989 n. 13 (allegata alla C.I.L. del 29 novembre 2011) del 25 novembre 2011 *“che le opere [...] sono conformi alle prescrizioni del D.M. 14/6/1989 n. 236, salvo il buon fine dell'applicazione dell'eventuale deroga per gli elementi specifici individuati nella Relazione Tecnica di seguito allegata”*: *“Il negozio [...] è riconducibile alla casistica di cui all'art. 3, comma 3.4, lettera e), del D.M. 14 giugno 1989 n.236, relativa a “unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico di superficie inferiore a 250 mq” per le quali è richiesto il **requisito della visitabilità** che “ si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazio di relazione Nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta”, come ribadito dall'art. 5 dall'art. 5. punto 5.5. del citato decreto. Lo spazio di relazione [...], ottenuto dall'unione di due stanze, avrà un pavimento complanare e sarà accessibile dalla strada attraverso due porte finestre inserite nelle due vetrine preesistenti. Le suddette vetrine sono caratterizzate da cornici in marmo e serramenti metallici aventi disegno omogeneo ai locali adiacenti facenti parte dello stesso immobile e, essendo l'immobile classificato dal PRGC vigente come “Edificio caratterizzante il tessuto storico”, non possono essere modificate. Pertanto le porte di accesso al negozio risultano avere le seguenti caratteristiche non modificabili: - larghezza netta di passaggio 74 cm; - presenza di un gradino con altezza di circa 5 cm. A fronte delle limitazioni sopra evidenziate si pone in evidenza quanto segue: - la larghezza netta di passaggio delle porte di ingresso, pur non essendo conforme alla larghezza richiesta dal punto 8.1.1. del D.M. 236/1989 per le porte di accesso alle unità immobiliari (80 cm), è pari alla dimensione richiesta dallo stesso punto 8.1.1 per le porte interne (75 cm) e ugualmente idonea al transito di persona su sedia a ruota; - il gradino esistente ha un'altezza limitata e l'accesso al negozio a persone su carrozzina potrà essere consentito con l'ausilio di una pedana che in caso di necessità il personale del negozio potrà collocare sul marciapiede in prossimità del gradino. Dalle considerazioni sopra esposte consegue che si potrà garantire per il negozio in oggetto il requisito della “ **visitabilità condizionata**”, con la predisposizione di un apposito pulsante di chiamata in prossimità dell'ingresso, analogamente a quanto previsto dall'art. 5, punto 5.7 del D.M. 236/1989.”*

PLANIMETRIA STATO LEGITTIMATO

Planimetria Piano terra allegata alla pratica edilizia prot. n. 2011-20-27124



Lo stato di fatto dell'immobile verrà adeguato alla planimetria sopra riportata entro la data del rogito.