

## **LOTTO N. 6 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE**

### **IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN TORINO, CORSO FRANCIA 303/C e 303/D**



### **PORTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

#### **UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

Il Lotto è costituito da un basso fabbricato ad uso commerciale ad un piano fuori terra, comprensivo di autorimesse e corte interna, collocato nel territorio della Circoscrizione 3 (San Paolo-Cenisia-Pozzo Strada-Cit Turin) e, precisamente, in corso Francia all'altezza del civico 303/C e 303/D (in prossimità dell'angolo con via Fidia).

La superficie commerciale del fabbricato principale è pari a circa mq. 170. Ne costituiscono pertinenza un deposito interno cortile pari a circa 35 mq commerciali, un magazzino e tre box in lamiera per complessivi 54 mq. 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 Fidia. 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 280.000,00 (euro duecentottantamila/00)

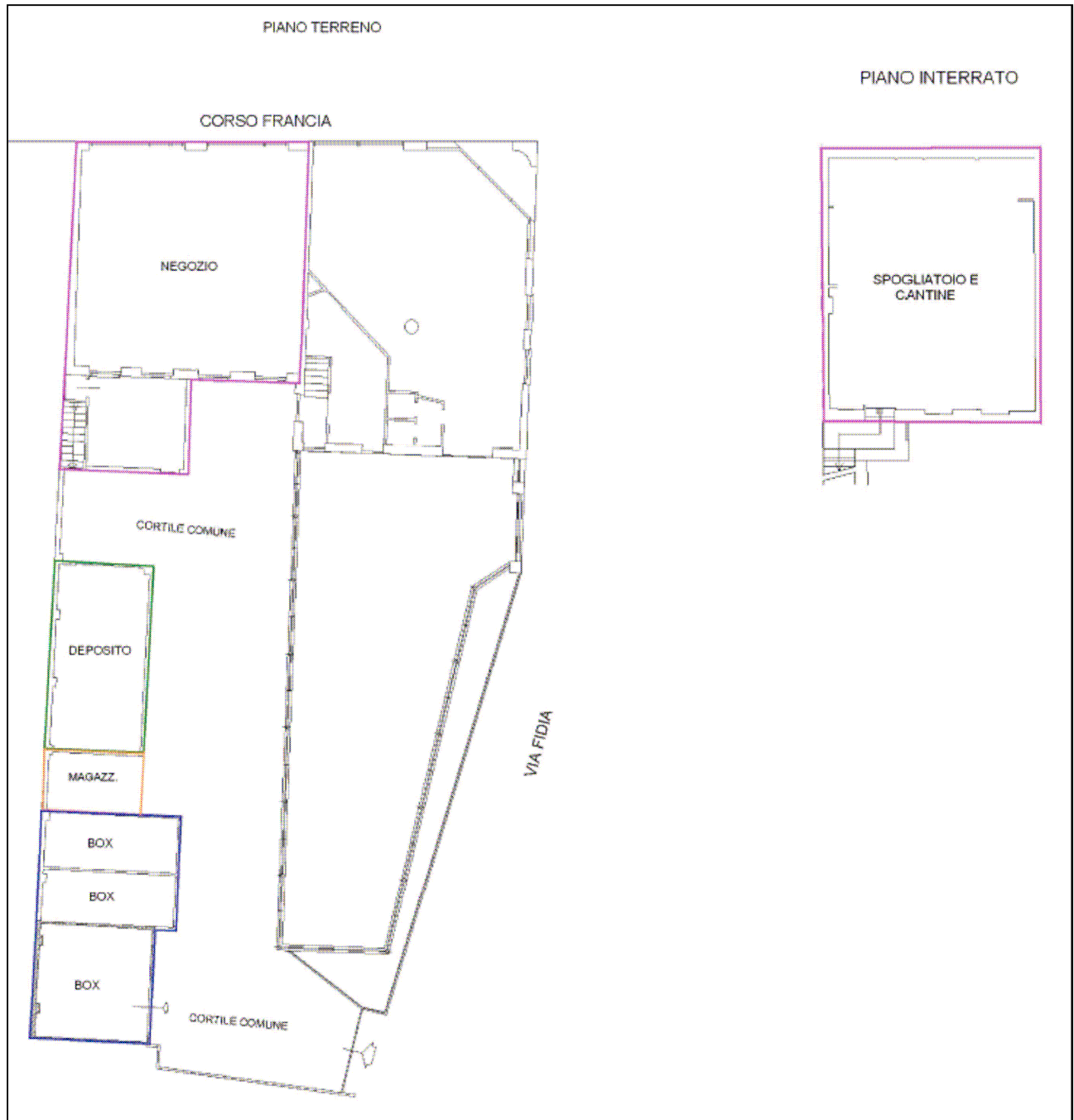
#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

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

---



---

## **COERENZE**

---

Nord: corso Francia;

Est: area attualmente identificata al C.T. al foglio 1229 particella 447 e 442 (in corso di aggiornamento catastale);

Sud: area identificata al C.T. al foglio 1229 particella 40;

Ovest: area identificata al C.T. al foglio 1229 particelle 26,27, 30 e 32.

---

## **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 19 gennaio 2012, rep. A.P. n. 474 (registrato a Torino in data 23 gennaio 2012 al n. 1401) 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 18.450,00, 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**

---

Dalla data dell'atto di acquisto 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 in sanatoria n. 100 (prot. n. 1995-11-1178) del 20 maggio 2010 per “la conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente [...] consistenti in: Costruzione di basso fabbricato ad uso magazzino commerciale.”;
- Concessione in sanatoria n. 99 (prot. n. 1995-11-5889) del 20 maggio 2010 per “la conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente [...] consistenti in: Ampliamento di locale box ad uso commerciale”;
- 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. 1039 (prot. n. 2004-11-8293) del 19 giugno 2007 “per conservazione opere edilizie abusivamente eseguite [...] consistenti in ampliamento commerciale per la costruzione di avancorpo in muratura ad uso deposito (Fg. 1229 n°28 sub 2).”;
- Permesso edilizio in sanatoria-condono n. 869 (prot. n. 2004-11-8296) del 11 maggio 2007 “per conservazione opere edilizie abusivamente eseguite [...] consistenti in costruzione di n°3 box auto in lamiera (Fg. 1229 n°446 sub 1 sub 2 sub 3).”;
- Dichiarazione Inizio Attività in sanatoria del 9 ottobre 2009 (prot. n. 2009-9-12514) per “conservazione opere [...] consistenti in: lievi modifiche interne ed esterne.”;
- Dichiarazione Inizio Attività del 16 maggio 2011 (prot. n. 2011-9-9345) per “intervento di manutenzione straordinaria (modifica partizioni interne, sostituzione pavimenti, rivestimenti e serramenti, adeguamento impianti”;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n. 2011-20-7005 per “Piano terra: rifacimento pavimenti e rivestimenti, adeguamento accesso disabili con rampa, partizioni murarie di separazione negozio/retro e deposito, spostamento dell’attuale wc. Piano Interrato: partizioni interne per spostamento attuale spogliatoio.”;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n. 2011-20-8211 per “Rifacimento pavimenti, intonaci e rivestimenti, controsoffitti in cartongesso, adeguamento accesso disabili con rampa, partizioni murarie di separazione negozio/retro e deposito, spostamento dell’attuale wc, manutenzione impiantistica.”

---

## **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**

---

Relazione tecnica circa la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici del 21 aprile 2015.

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

## **SERRAMENTI**

---

Dichiarazione caratteristiche tecniche serramenti e vetrine del 1 marzo 2010: *“Vetrine: Profilo a taglio termico serie Domal Extrathermic 62 verniciato colore rosso RAL. Vetri camera di sicurezza a doppio stratificato, basso emissivi mm. 5+5 15 4+4 TOP N.: n. 1 Vetrina 4000x2850 K termico 1,60; n. 1 Vetrina 3950x2850 K termico 1,82; n. 1 Porta scorrevole a due ante da 750x2850 K termico 1,94. Serramenti: Profilo a taglio termico serie Domal TOP TB 65 verniciato colore bianco RAL 9010. Vetri camera di sicurezza a doppio stratificato, basso emissivi mm. 3+3 15 3+3 TOP N. con gas argon e canalina termica: n. 2 Finestre a due battenti 1100x1800 K termico 1,54; n. 2 Vasistas 600 x 600 K termico 2,07.”*

---

## **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 fornisce indicazione della documentazione nella disponibilità della Città di Torino relativa agli impianti così come depositate presso gli archivi comunali. Sarà obbligo dell'acquirente, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

---

### IMPIANTO ELETTRICO

---

Dichiarazione di progetto degli impianti DM 37 del 22/11/2008 e D.P.R. 380/2001 capo VI e s.m.i., nonché relazione tecnica, disegni planimetrici e schemi funzionali o progetti dell'impianto, per intervento di “[...] *manutenzione straordinaria* [...]”; *Tabella Impianti: elettrici: (art. 5.2 a) Impianti elettrici di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) del DM n. 37/08 per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kW o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq.*”

---

### IMPIANTI MECCANICI

---

Dichiarazione di progetto degli impianti DM 37 del 22/11/2008 e D.P.R. 380/2001 capo VI e s.m.i., nonché relazione tecnica, disegni planimetrici e schemi funzionali o progetti dell'impianto, per intervento di “[...] **nuovo impianto di climatizzazione** [...]”; *Tabella Impianti: riscaldamento: Gli impianti non di processo associati agli edifici pubblici o privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, devono essere progettati [...]. Nuova installazione o ristrutturazione di camini, canne collettive e canne fumarie collettive ramificate quando queste fanno parte dell'impianto di riscaldamento, indipendentemente dal tipo di combustibile utilizzato (UNI 10640, UNI 10641 e tutte le norme armonizzate al riguardo); gas: (art. 5.2.g) impianti di cui all'art. 1 comma 2 lettera e) del DM n. 37/08, relativi alla distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kW o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili compreso lo stoccaggio.*”

---

### ALLACCIAMENTI

---

Dichiarazione smaltimento liquami biologici tramite fognatura comunale.

---

## **PREVENZIONE INCENDI**

---

Dichiarazione secondo cui “[...] *non è prevista alcuna attività soggetta a controllo di prevenzione incendi ai sensi del D.M. 16.02.1982*”.

---

## **IGIENICO - SANITARIA**

---

Autodichiarazione igienico e sanitaria per “intervento di manutenzione straordinaria (modifiche tramezze al PT, sostituzione pavimenti e serramenti, messa a norma impianti”.

Parere igienico sanitario favorevole del Dipartimento di Prevenzione S.C. Servizio Igiene e sanità pubblica del 20 febbraio 2008 rilasciato ai sensi dell’art. 5, comma 3, lettera a) del DPR 6 giugno 2001 n.380.

---

## **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

---

Dichiarazione del 12 aprile 2011 “*che l’intervento proposto rispetta i dettami della L.13/89 e del D.M.L.P. 236/89 prescritti in quanto: - per le unità immobiliari sede di attività aperte al pubblico è richiesto il requisito di **visibilità**, che è soddisfatto nel caso in cui siano inferiori a 250 mq, se sono accessibili gli spazi di relazione caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali un cittadino entra in rapporto con la funzione svolta (D.M. 236/89 Art. 3 punto e). – il piano interno del negozio è posto a circa +8cm rispetto al piano del marciapiede davanti all’ingresso posto su Corso Francia. Il progetto prevede la realizzazione di n° 1 rampa di larghezza di circa 90 cm con pendenza inferiore al 12% nella zona antistante le porte d’ingresso, che funzionerà con apertura scorrevole automatica. – La porta d’accesso sarà di larghezza superiore a cm 80, il pavimento sarà perfettamente liscio e privo di gradini e ostacoli nella zona di vendita.*”

---

## **PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

---

Planimetria Piano terra allegata alla pratica edilizia prot. n. 2011-20-08211

