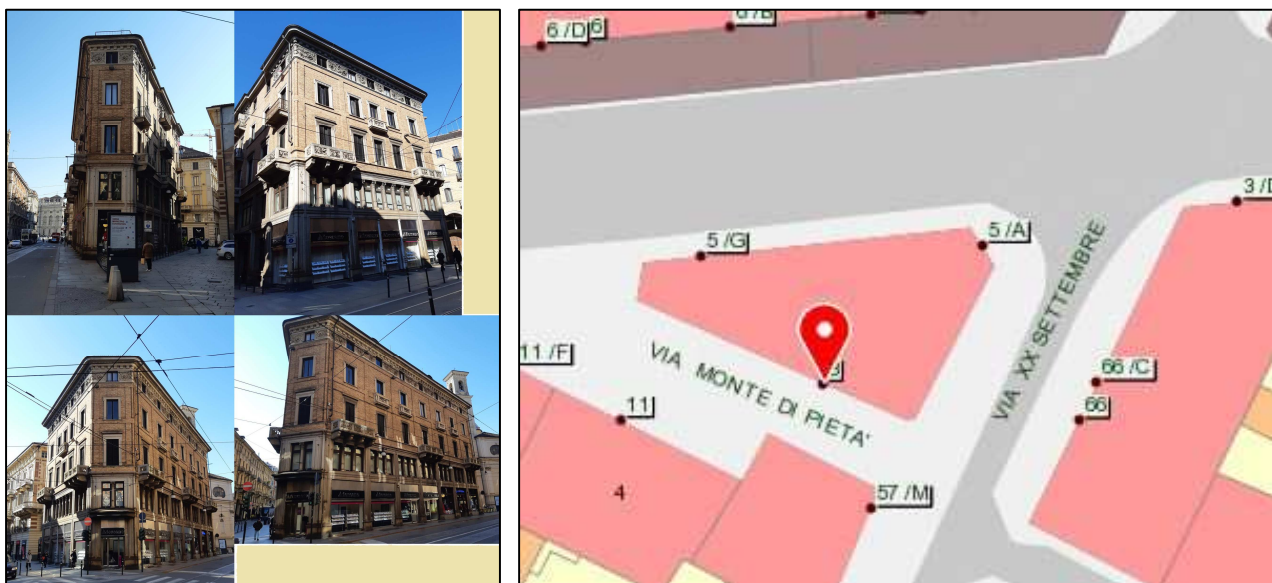


LOTTO N.3 – SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
ALLOGGIO SITO IN TORINO, VIA MONTE DI PIETA' N.8 (SUB.21)



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata in un pregiato edificio ottocentesco del centro città, alla confluenza di via XX Settembre, via Pietro Micca e via Monte di Pietà. Il fabbricato, che si eleva a cinque piani fuori terra, ha prevalente destinazione residenziale e presenta al piano terreno unità commerciali. L'accesso allo stabile, che non è dotato di ascensore, avviene da portone in legno che conduce ad un corpo scala rivestito in marmo e con ringhiera in ferro lavorato. Le facciate, in mattoni a vista, presentano serramenti esterni con gelosie in legno privi di vetrocamera.

L'appartamento, sito al terzo piano (4° fuori terra), è costituito da ingresso con disimpegno, tre camere, cucina, ampio salone angolare con splendida luce su entrambe le vie Pietro Micca e Monte di Pietà e doppi servizi.

La superficie commerciale è pari a circa 153 mq. circa, ne costituiscono pertinenze due cantine ubicate al secondo piano interrato.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 292.000,00 (euro duecentonovantaduemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1245, particella 250 subalterno 21, V. Monte di Pietà n.8, piano 3-S2, Z.C. 1, Cat. A/2, cl. 2, vani 7, sup. cat. 151 mq., rendita euro 1662,99. L'edificio insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1245, particella 250 (Qualità Ente Urbano, Superficie 360 mq.)

PLANIMETRIA CATASTALE

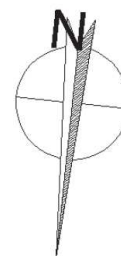
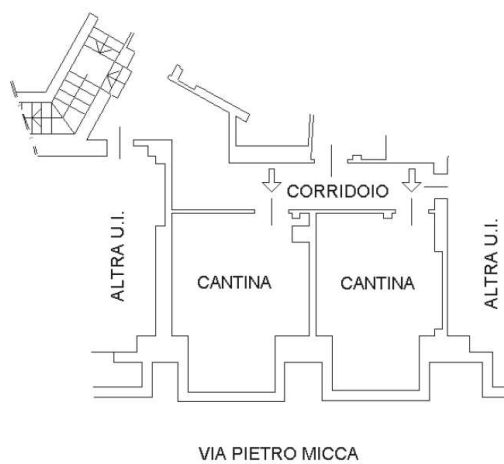
PIANO TERZO (4 f.t.)

H= 345 cm



PIANO S2

H= 276 cm



COERENZE

Nord: Via Pietro Micca;

Sud: Via Monte di Pietà;

Est: Vano scala condominiale e alloggio sub. 22;

Ovest: Intersezione tra Via Pietro Micca e Via Monte di Pietà.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dello scioglimento dell'ex Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Istituto del Buon Pastore", con sede in corso Principe Eugenio 26 – Torino, C.F. n. 80085340018, disposto con deliberazione della Giunta della Regione Piemonte n°34-4401 del 19 dicembre 2016 verb. n°167, modificata – per quanto concerne alcuni identificativi catastali indicati nel relativo allegato "A" – con deliberazione del medesimo organo n° 28-6579 del 9 marzo 2018, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 28 maggio 2018 ai numeri 21056/15071 e ai numeri 21057/15072, provvedimenti mediante i quali è stato trasferito alla Città di Torino l'intero patrimonio mobiliare ed immobiliare (nonché il personale). La Città ha preso atto di tale estinzione e della conseguente devoluzione con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n°201606786/131 del 28 dicembre 2016. L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato oggetto di ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Torino n°7448 del 22.9.1988 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23.12.1996 ai numeri 28844/19069, seguita da atto di conferma a rogito notaio P. Antoniotti del 17.9.1999 rep. n°70413, trascritto il 27.9.1999 ai numeri 33514/19610.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 27 aprile 2005 prot. n° 5007 ha dichiarato che l'immobile non riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

L'alloggio è occupato in forza di regolare contratto di locazione che giungerà a scadenza il 31 dicembre 2019 e che verrà disdettato dalla Città.

E' riconosciuto in favore del Conduttore il diritto di prelazione sulla vendita. Tale diritto potrà essere esercitato a condizione che il conduttore non sia moroso alla data di esercizio del medesimo e che il lotto sia aggiudicato a terzi. Nessun diritto di prelazione spetta nel caso in cui il lotto vada deserto.

CONDOMINIO

L'edificio non è dotato di Regolamento di Condominio.

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.

I Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 partecipano alle spese generali per complessivi millesimi 505,76. La ripartizione millesimale tra i singoli Lotti oggetto di gara verrà effettuata e resa nota dalla Città a mezzo avviso sulla pagina Internet dedicata (www.comune.torino.it/comunevende).

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 - Residenza R4 ed è inserito nel gruppo indicato: Edifici della costruzione ottocentesca della città. Gli interventi ammissibili tengono conto della tutela imposta sull'immobile, pertanto risultano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5.

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 alfa.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – III – Aree di tipo misto, fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali via venti settembre, via Pietro Micca e via monte di pietà, con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento centrale tipo A1.

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.

Dovrà essere garantito il mantenimento degli impianti di illuminazione pubblica attualmente collocati sulle facciate dello stabile di via Monte di Pietà e via Pietro Micca.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso edilizio n. 177 del 28 agosto 1896 (prot. edilizio n. 1896-1-134) per *“casa a cinque piani”*;
- Permesso precario n. 126 del 16 febbraio 1898 (prot. edilizio n. 1898-1-25), per realizzazione *“tettuccio sulla porta comune”*;
- Permesso precario n. 2015 del 31 agosto 1937 (prot. edilizio n. 1937-1-343), per realizzazione *“riparazione di lucernari”*;

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza n. 317 del 22 maggio 1974 (prot. edilizio n. 1974-1-110035), per *“demolizione di balastrata su tetto di edificio [...]”*;
- Concessione precaria n. 256 del 31 luglio 1986 (prot. edilizio n. 1985-90-3753), per *“eseguire modifiche a centrale termica con posa di griglie su intercapedine esistente di cui alla licenza precario n. 430/54 prot. n. 4/54 [...]”*.

Per l'unità immobiliare non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

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 ha un solo accesso pedonale in corrispondenza del civico n. 8 di via Monte di Pietà ed è privo di cortile ed altre dipendenze esterne. Il vano scala condominiale si compone di quattro rampanti per piano che, con andamento a raggiera, si sviluppano intorno ad un'ampia zona centrale. Il complesso immobiliare è privo di ascensore e necessità di importanti e diffusi interventi condominiali (coperture, impermeabilizzazioni, vano scala, finiture superficiali, balconi, calcestruzzo e cemento a vista, risanamento cantine etc.).

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono accettabili, gli impianti sono superati, le dimensioni e la qualità dei servizi igienici sono insufficienti, i serramenti interni ed esterni si presentano in condizioni accettabili ancorché vetusti e le pavimentazioni sono da rivedere. La ripartizione degli ambienti interni è poco razionale.

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, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

E' probabile che all'interno del complesso immobiliare e della specifica unità vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. 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 dell'alloggio 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.

Si rappresenta che la caldaia per il riscaldamento condominiale ad acqua calda è stata sostituita nel 2016 con un modello a condensazione tipo Ygnis Varial 150 a metano di potenza utile (80°-60°C) di 113.2 kW, potenza utile (50°-30°C) di 120 kW, potenzialità focolare 115.5 kW.

Sono disponibili la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (allegato 1 di cui all'art. 7 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37) per l'impianto *"elettrico a servizio centrale termica a partire dall'interruttore di sgancio all'ingresso della stessa come da progetto, compreso sistema telegestione"*, per manutenzione straordinaria *"sostituzione caldaia Ygnis Varial 150 – 115 kW, realizzazione nuova linea gas, e incamiciamento canna fumaria in acciaio inox"* e per *"installazione sistema di contabilizzazione individuale realizzato con valvole termostatiche marca Caleffi e ripartitori di calore di tipo indiretto marca Siemens"*.