LOTTO N. 3

COSTITUZIONE PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTENNALE IN SOTTOSUOLO SU N. 82 BOX AUTO SITI IN TORINO, ALL'INTERNO DI AUTORIMESSA PRIVATA AVENTE ACCESSO DAI CIVICI 16/A E 16/B DI C.SO UMBRIA.

CONSISTENZA

Trattasi di un blocco di n°82 box – di cui n°34 al primo piano interrato e n°48 al secondo piano interrato – ubicati nell'autorimessa interrata di pertinenza del complesso residenziale di c.so Umbria, via Caserta, via Macerata (area c.d. "ex Metec"). Più precisamente, i box, ubicati nel sottosuolo della via Savigliano nel tratto compreso tra via Macerata e via Caserta, sono raggiungibili tramite rampa semicircolare collocata all'interno del cortile a cui si accede da due passi carrai in piano, uno di ingresso ed uno di uscita da corso Umbria, contraddistinti con i civici 16/A e 16/B .
L'area occupata dai box è pari a mq. 939 al 1° piano interrato e mq. 1.354 al 2° piano interrato, per un totale di mq. 2.293

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 1. 240.000,00 (unmilioneduecentoquarantamila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

I box auto non sono censiti al C.F. Le operazioni catastali necessarie anche al fine della corretta trascrizione dell'atto costitutivo del diritto, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere completate prima del rogito.

Gli stessi insistono nel sottosuolo dell'area descritta al Catasto Terreni al Foglio 1179 particella 407.

COERENZE

Nord: porzione di autorimessa interrata pertinenziale e relative aree di manovra.
Est: terrapieno della via Macerata;
Sud: terrapieno sottostante gli immobili e le aree verdi censite al C.T. al foglio 1179 particelle 417, 418 e 419;
Ovest: terrapieno della via Caserta

DESTINAZIONE URBANISTICA

I box insistono nel sottosuolo di area destinata, secondo le previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato di attuazione della ZUT Ambito 4.13/3 Spina 3 Metec, in parte a "Viabilità" in parte a Servizi Pubblici S lettera "v". Il complesso immobiliare del quale l'autorimessa fa parte è stato realizzato in base al PEC sopra menzionato.

PROVENIENZA

I box sono pervenuti alla Città a titolo originario per accessione ex artt. 934 e segg. c.c. di cui l'Amministrazione ha preso atto con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 ottobre 2011 mecc. n°2011 01478/131 dichiarata immediatamente eseguibile. L'area di insistenza è pervenuta alla Città in forza di atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 14 giugno 2004 rep. n°1461/817 registrato a Torino il 21 giugno 2004 al n°4309/01 e trascritto a Torino I in data 22 giugno 2004 ai numeri 30439/19090.

STATO OCCUPAZIONALE

Liberi

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La realizzazione dei box si intende legittimata sotto il profilo edilizio per effetto della deliberazione consiliare mecc. n.2011 01478/131 del 24 ottobre 2011 menzionata al paragrafo “Provenienza”.

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

L’Amministrazione ha attivato il procedimento volto alla verifica dell’eventuale interesse culturale ai sensi della normativa finalizzata alla tutela dei beni culturali e paesaggistici.

NOTE E PRESCRIZIONI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Si riportano di seguito le prescrizioni del Regolamento del Condominio “Torreparco” depositato agli atti del notaio Andrea Ganelli in data 19 gennaio 2007 rep. n°8742/5821, registrato a Torino il……trascritto a Torino I in data 23 gennaio 2007 ai numeri 3889/2409:

Art. 1 Oggetto del Regolamento: “Formano oggetto del presente regolamento gli immobili costruiti su area sita nel Comune di Torino, corso Umbria ai numeri civici 12-14-14 bis-16 con ingressi carraio anche su via Savigliano….Il complesso immobiliare è stato realizzato in base alle condizioni statuite dal Piano Esecutivo Convenzionato in Zona Urbana di Trasformazione – Ambito 4.13/3 Spina 3 Metec, con atto pubblico rogito notaio Castiglione Silvana in data 2 luglio 2003 registrato a torino il 18 luglio 2003 al n°6549/1 fra la Città di Torino e le società Torreparco s.r.l. e la Cooperativa Edilizia Piemonte 77 società cooperativa a r.l. ed all’atto unilaterale d’obbligo rogito notaio Ganelli rep. 6185 del 14 marzo 2006. tutte le condizioni ivi contenute relative ai fabbricati in oggetto si intendono qui integralmente trascritte e dovranno essere osservate da tutti i condomini”.

Art. 3 Destinazione aree esterne: “……..b) Area nella planimetria di cui sopra delimitata dalle lettere AA’BCDEFGHILMOA è destinata a cortile comune dell’intero immobile. Il tratto di cortile circoscritto dalle lettere A’BCDEFGHILMNA’ è assoggettato a servitù di passaggio perpetua per l’accesso pedonale e veicolare ai box a piano terra e sotterranei di competenza del condominio di via Caserta n.13 così come la rampa di accesso e recesso ai piani sotterranei; c) La zona nella planimetria generale allegata distinta con i n. 9 è comune all’intero condominio ed è destinata a passaggio carraio a due sensi di entrata ed uscita e passaggio pedonale. Detta zona è assoggettata a servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore dei box del condominio di Via Caserta 13 per l’accesso e recesso agli stessi con tassativa esclusione per questi di altri usi”.

Art. 8 Impianti, servizi: “……. Area sotterranea parcheggio ad uso pubblico. La Soc. Torreparco s.r.l., originaria proprietaria e costruttrice del Condominio in oggetto, ha in corso di regolamentazione con la Città di Torino, la destinazione d’uso dell’area sottostante la via Savigliano ad uso posteggio. Non appena definiti detti rapporti, la Soc. Torreparco s.r.l. o suoi aventi causa entreranno, senza alcun onere aggiuntivo, a far parte del Condominio in oggetto a pieno titolo, con propri millesimi e con tutti i diritti e doveri statuiti con il presente Regolamento che dovrà essere osservato. Conseguentemente, potranno essere allacciati a tutti i servizi del Condominio e usufruire di tutti i passaggi e le servitù in altri capitoli elencati.”.

Si richiamano, altresì, di detto regolamento, le proprietà comuni di cui all’art. 5, nonché la disciplina dei box sotterranei contenuta all’art. 8 “Impianti, servizi” e le “Servitù Particolari” di cui al Capitolo Terzo, articolo 9 “Servitù: deroghe, norme generali”.

La proprietà superficiaria, ex art. 952 comma 2° c. c., verrà costituita con decorrenza dalla data del rogito per la durata di anni 90. Alla scadenza del termine, decorrente dalla sottoscrizione dell’atto costitutivo, il diritto di superficie si estinguerà e gli immobili torneranno in piena proprietà della Città. Gli edifici di nuova costruzione, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture ed ogni miglioria apportata diverranno di proprietà della Città senza che

sia dovuto da quest'ultima al superficiario o suoi aventi causa alcun corrispettivo, indennizzo, etc. Per tutto quanto non previsto si richiamano le disposizioni degli art. 952 e ss. del codice civile.

L'acquirente ha l'obbligo, mediante apposito atto di convenzionamento con la Città (contestuale all'atto di acquisto dei box), di preferire e riconoscere priorità nella vendita dei box - mediante adeguata pubblicità - ai residenti, ai commercianti e ai professionisti della zona e, precisamente, a coloro che risiedano o svolgano la propria attività professionale o commerciale all'interno del perimetro delimitato da corso Regina Margherita, via Livorno, via Ceva, via Caserta.

Gli eventuali adeguamenti dei corpi vano scala esistenti - comprensivi del possibile inserimento di ascensori, che dovranno essere concordati con il Settore della Città referente per i parcheggi privati – e le opere di sistemazione superficiale del sedime del nuovo tratto della via Savigliano (carreggiata stradale e marciapiedi), dovranno essere oggetto di progettazione e realizzazione a carico dell'acquirente. Le opere dovranno essere realizzate sotto la Direzione dei Lavori nominata dallo stesso acquirente e collaudate da un tecnico individuato dalla Città. Le spese di collaudo sono poste a carico dell'acquirente medesimo. Restano invece poste a carico della Torreparco s.r.l. la progettazione e realizzazione delle opere di completamento dell'area a servizi sovrastante i parcheggi posta a lato della sezione viabile.

L'aggiudicatario dovrà formalizzare con la società Torreparco s.r.l. – titolare di mandato con rappresentanza per la disciplina dei rapporti condominiali e delle riserve di diritti statuiti nel Regolamento di Condominio più volte citato (tra i quali quello di entrare "a far parte del Condominio [stesso] a pieno titolo, con propri millesimi e con tutti i diritti e doveri …..e conseguentemente di usufruire di tutti i passaggi e le servitù" occorrenti) - apposito accordo al fine di costituire e regolamentare la necessaria servitù perpetua di passaggio carraio, nonché tutte quelle ulteriori servitù che si rendessero necessarie per un effettivo godimento dei box sotterranei verso un corrispettivo di euro 320.000,00=.

Tale accordo dovrà prevedere la suddivisione dei costi manutentivi della rampa e delle altre parti occorrenti per il transito anche pedonale in misura proporzionale al loro utilizzo da parte dei condomini dell'autorimessa nonché un corrispettivo per la costituzione delle predette servitù a vantaggio di quest'ultima, determinato, come sopra indicato, in euro 320.000,00=.

I box non sono dotati di agibilità.

In data 1° dicembre 2009 è stata presentata richiesta di rinnovo del C.P.I. al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (rif. pratica 47438) conseguente a rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi prot. n°9565 del 30 ottobre 2006 giunto a scadenza il 14.9.2006.