

LOTTO N. 23**TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE SU PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN CORSO PESCHIERA ANGOLO VIA CUMIANA.****CONSISTENZA**

Immobile ubicato nella circoscrizione 3 (San Paolo-Cenisia-Pozzo Strada-Cit Turin), costituito da un' unica manica a due piani fuori terra verso cortile ed un piano fuori terra verso strada, attualmente con ingresso dal cortile dell'adiacente fabbricato adibito a sede della Circoscrizione 3. Ha una superficie commerciale totale di mq. 1.350. Internamente presenta un'unica suddivisione al piano seminterrato.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 682.000,00=(euro seicentottantaduemila/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1289, particella 56, subalterno 304, via Cumiana n.15 n. 17 piano S1-T, Zona Censuaria 1, Categoria E/9, Rendita euro 12.273,00

Lo stesso insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 1289, particella 56, ente urbano, are 82, centiare 42. In corso di aggiornamento catastale.

COERENZE

Nord: porzione del fabbricato sede della Circ. 3 ed area censita al C.T. al foglio 1289 particella 56 parte costituente cortile della sede circoscrizionale ;

Est: passaggio di accesso alla centrale termica;

Sud: area censita al C.T. al foglio 1289 particella 881;

Ovest: via Cumiana.

CLASSE ENERGETICA / IPE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono al momento disponibili.

L'Attestato di Prestazione Energetica e' in corso di acquisizione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2013 02286/009 in data 26 giugno 2013 è stata approvata in via definitiva la variante di P.R.G. n°278 che destina l'area a servizi privati "SP" lettera "a - Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali", normata dall'art. 8.16 delle NUEA. Si richiama integralmente il disposto di detta deliberazione.

PROVENIENZA

Il fabbricato è pervenuto alla Città in forza di convenzione sottoscritta con FIAT S.p.A. il 31 agosto 1981, a rogito notaio Ettore Morone, rep. n. 30949, registrato a Torino l'8 settembre 1981 al n° 38468 e trascritto nella medesima data ai nn° 23841/17957.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

VINCOLI AI SENSI DEL TESTO UNICO 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Con decreto n. 835/2012 del 19 dicembre 2012, la Direzione Regionale Per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che l'immobile riveste interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004. Con provvedimento n. 48/2013 del 18 febbraio 2013 è stata autorizzata l'alienazione della proprietà superficaria alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- “dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero di interni ed esterni, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i, con particolare attenzione al mantenimento delle grandi finestre in ferro. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;
- l'immobile in questione potrà essere destinato ad uso terziario ad attività socio-culturali e residenziali. Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.

Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di alienazione del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte nei registri immobiliari.”

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.
 Con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2012 mecc. n°2012 07688/131 è stato legittimato sotto il profilo edilizio lo stato di fatto del fabbricato, quale raffigurato nel relativo rilievo allegato alla deliberazione stessa, corrispondente alla situazione esistente.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il secondo piano fuori terra del fabbricato comunica con l'adiacente immobile adibito a sede della Circostrizione 3 tramite una porta, che dovrà essere chiusa dall'aggiudicatario.

Nel medesimo piano è presente una porta di accesso alla confinante centrale termica, a carico della quale, qualora si realizzi l'apertura di un ingresso sul lato dell'immobile che affaccia su via Cumiana, verrà costituita una servitù di passaggio esclusivamente come via di fuga.

I due piani non sono comunicanti.

L'immobile confina con fabbricato di proprietà comunale adibito a sede della Circostrizione 3, insistente su area censita al C.T. al foglio 1289 particella 56, a favore e a carico del quale si intendono costituite per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili. In particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si intendono costituite tutte le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio, luce e veduta.

Al piano interrato del fabbricato è presente un'intercapedine, ricavata nel sottosuolo del marciapiede posizionato lungo la via Cumiana e nel sottosuolo dello spazio pubblico confinante, verso la via Envie, esattamente raffigurata nella planimetria catastale del relativo piano. L'opera in questione deve intendersi ricompresa a tutti gli effetti nell'ambito del lotto; graverà sul superficiario l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle grate di aerazione presenti e del muretto di delimitazione dell'intercapedine stessa, oltrechè il pagamento del COSAP afferente le grate medesime.

L'immobile è privo di agibilità e di utenze. Si intende a carico dell'acquirente la realizzazione dei relativi impianti, eventualmente anche con allacciamento alla centrale termica esistente.

Con nota prot. n°6116 del 18 settembre 2012 la Civica Amministrazione ha chiesto alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di esprimere parere di competenza circa "la fattibilità di un intervento sul fabbricato.....che preveda la realizzazione di un'apertura sul lato che affaccia su via Cumiana".

Non si esclude la presenza di amianto nel sottosuolo, stante la destinazione pregressa del sito.

DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La proprietà superficiaria verrà costituita con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze; avrà ad oggetto il fabbricato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse.

Alla scadenza del termine novantanovenale, decorrente dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, la proprietà superficiaria si estinguerà ed il fabbricato tornerà in piena proprietà della Città. 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 artt. 952 e ss. del codice civile.