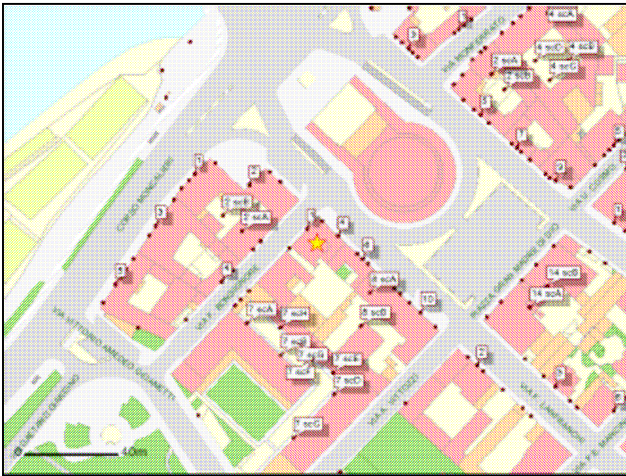


LOTTO N. 8 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, PIAZZA GRAN MADRE 4/A ANGOLO VIA BONSIGNORE



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è costituita da alcuni locali siti al piano terreno di un edificio a 4 piani fuori terra posto all'angolo tra via Bonsignore e Piazza Gran Madre di Dio, all'interno della Circoscrizione 8 (San Salvario–Cavoretto–Borgo Po–Nizza Millefonti–Lingotto–Filadelfia).

L'unità immobiliare è parte di un complesso collocato in un contesto caratterizzato dalle elevate valenze architettoniche e paesaggistiche all'incrocio della via Ferdinando Bonsignore con la piazza Gran Madre di Dio e si affaccia a nord-est verso la omonima chiesa e a nord-ovest sulla via. È inserito nell'isolato che delinea idealmente una parte della quinta - dalle facciate omogenee - del palcoscenico occupato dalla chiesa centrale.

L'immobile si compone di quattro locali separati da un vano scala collocato in corrispondenza dell'ingresso riservato di via Bonsignore. Sul pianerottolo del piano rialzato dello stesso sono stati ricavati un servizio igienico ed un piccolo locale ripostiglio. I rampanti conducono, verso il basso, ad un locale cantinato di dimensioni modeste.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 372.000,00= (euro Trecentosettantaduemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare, in corso di aggiornamento catastale, è attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1309, particella 65:

- subalterno 1 (piazza Gran Madre di Dio n. 4, piano T; Zona Censuaria 4; Categoria C/1, Classe 7; Consistenza 18 mq.; Superficie Catastale Totale 29 mq.; Rendita euro 671,19);

- subalterno 2 (piazza Gran Madre di Dio n. 4, piano T; Zona Censuaria 4; Categoria C/1, Classe 7; Consistenza 19 mq.; Superficie Catastale 20 mq.; Rendita euro 708,48);
- subalterno 3 parte (piazza Gran Madre di Dio n. 4, piano T; Zona Censuaria 4; Categoria A/4, Classe 1; Consistenza 1,5 vani; Superficie Catastale Totale: 61 mq.; Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 61 mq.; Rendita euro 143,32);
- subalterno 4 parte (piazza Gran Madre di Dio n. 4, piano T; Zona Censuaria 4; Categoria A/4, Classe 1; Consistenza 3,5 vani; Rendita euro 334,41).

La stessa insiste su area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1309, particella 65 (Qualità Ente Urbano, Superficie 270 mq.).

La superficie commerciale complessiva è di circa 110 mq.

COERENZE

Nord/Nord-Est: Piazza Gran Madre di Dio

Sud-Est: Area, con sovrastante fabbricato, identificata al C.T. al foglio 1309, mappale 66

Sud/Sud-Ovest: Area identificata al C.T. al foglio 1309, mappale 64

Ovest/Nord-Ovest: via Bonsignore

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto di atto di permuta in data 14 settembre 1831.

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

Con decreto n. 37/2017 del 3 marzo 2017, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per il Piemonte ha dichiarato che il bene è di interesse culturale ai sensi degli artt. 10,12 del D.lgs. 42/2004 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Con nota prot. n. 729 del 12 febbraio 2018 è stata chiesta alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino autorizzazione alla alienazione ai sensi dell'art. 55 del predetto D.Lgs 42/2004. L'atto di trasferimento della proprietà sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.Lgs.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

CONDOMINIO

L'immobile fa parte di un condominio privo di regolamento.

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

Il bene è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 5, Area destinata a Residenza R3, con indice di edificabilità 1,00. L'edificio è inserito nei gruppi di rilevante valore 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 il l'immobile ricade in: Parte Collinare: Classe di stabilità II1(C). L'immobile individuato risulta essere compreso tra i "BENI CULTURALI" indicati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI CULTURALI" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39. 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 Omogeneizzazione: F. Con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; 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, 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 risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- S.C.I.A. per opere interne (art. 26 legge n. 47 del 28/2/85) *“da eseguirsi presso i locali siti la piano terra dell'edificio in Piazza Gran Madre di Dio 4/A per la realizzazione della nuova sede dell'ufficio P.T. Succ. 26 – Torino.”* presentata da *“Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazioni”* il 31 marzo 1988 (Prot. edilizio n° 1988-9-01379).

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018/00909/131 del 13 marzo 2018 si è dato atto che la situazione di fatto dell'immobile, quale rilevata nella planimetria allegata a tale provvedimento, deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le condizioni interne non sono buone. L'immobile è stato occupato da Poste Italiane sino al mese di marzo del 2016.

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, 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. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. Si ritiene opportuno procedere con 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.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Non esiste dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico abilitato delle opere realizzate, alla normativa vigente, in materia di superamento delle barriere architettoniche indicata nell'art. 11 del D.M. LL.PP. n° 236 del 14/06/89 e art. 77 del d.P.R. n° 380/01 per gli edifici privati; ai sensi dell'art. 82 del d.P.R. n° 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

