

**LOTTO N. 1 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE**  
**ALLOGGIO SITO IN TORINO, VIA MASSENA 11 – PIANO PRIMO**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

Alloggio della superficie commerciale di mq. 152 circa, ubicato nella Circostrizione I (Centro – Crocetta), situato al piano primo dello stabile di via Massena 11. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una cantina al piano interrato dello stabile, contrassegnata con la sigla C17 nella planimetria del piano cantine allegata al Regolamento di Condominio.

---

**PREZZO A BASE D'ASTA**

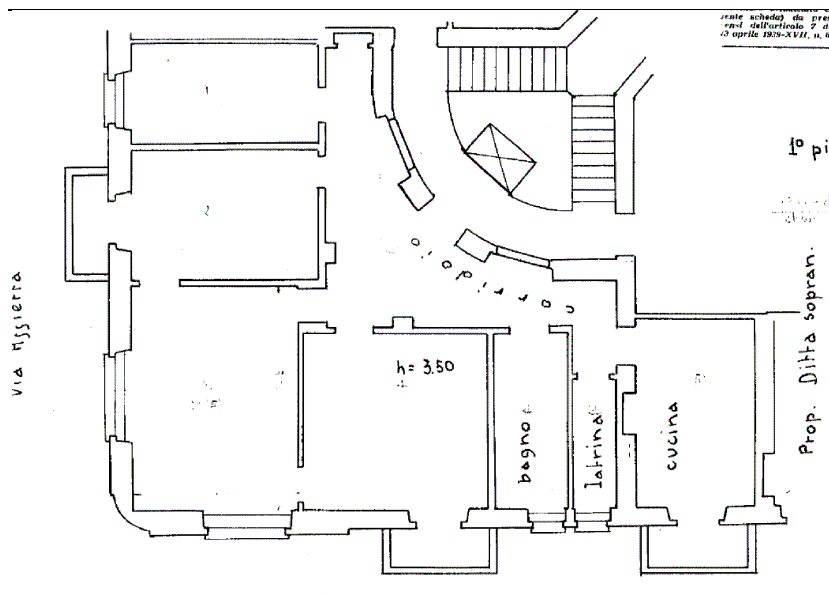
euro 273.000,00= (euro duecentosettantatremila/00).

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il fabbricato è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1283, particella 178 subalterno 13 (via Massena n. 11, piano primo, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 2, consistenza mq. 159, rendita euro 1.544,21).

## PLANIMETRIA CATASTALE DEL SOLO ALLOGGIO



### COERENZE

Nord: via Massena;

Est: via Assietta;

Sud: scala condominiale;

Ovest: alloggio identificato con subalterno n. 14.

### PROVENIENZA

Atto di successione Bonifetti Vittoria, ved. De Amicis, deceduta a Torino il 5 gennaio 1970, previo testamento olografo pubblicato dal notaio Silvio Mandelli in data 12 gennaio 1970, repertorio n. 86233/29117, registrato a Torino il 15 gennaio 1970 al n. 1597 con il quale si istituì erede la Città di Torino (atto di accettazione a rogito del medesimo notaio Mandelli in data 17 marzo 1971, repertorio 88756/29834, registrato a Torino il 22 marzo 1971 al n. 864 – Dichiarazione di successione registrata in data 1° aprile 1971 al n. 17, vol. 4020).

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

L'immobile non riveste interesse ai sensi della normativa finalizzata alla tutela dei beni culturali e paesaggistici, come attestato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota prot. n. 10237/07 del 20 giugno 2007.

### STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

---

## **CONDOMINIO**

---

Il Regolamento di Condominio risulta depositato con atto a rogito notaio Ferrero in data 23 luglio 2004, rep. 25657, registrato a Torino il successivo 27 luglio al n. 100428 e trascritto in pari data ai nn. 36819/22993.

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 o che risultino tali in base al vigente regolamento di condominio.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Zona Urbana Storico Ambientale 3 (ZUSA3) Residenza R3. L'immobile è inserito nel gruppo indicato: Edifici caratterizzanti il tessuto 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 l'immobile ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta.

### **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

## **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n° 546 (prot. n° 1933-1-10430) del 18 dicembre 1933 "progetto di casa signorile".

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 9 (prot. n. 1988-1-2879) del 23 dicembre 1988 per "rest. conservativo fabbricato proprietà municipale";
- Pratica edilizia prot. n° 2012-20-23684 - Comunicazione di Inizio Lavori del 13 dicembre 2012 per "*manutenzione straordinaria con la sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura di sostegno con l'inserimento di un pacchetto isolante in rispetto del DGR n.46-11968 del 4 agosto 2009. Sono inoltre previste altre opere di manutenzione quali il ripristino del cornicione, il ripristino dei frontalini dei balconi sia dal lato strada che dal lato cortile, il ripristino delle balaustre dei balconi lato strada, la tinteggiatura dei balconi e del cornicione, il lavaggio del basamento in pietra, il rifacimento delle impermeabilizzazioni del canale di gronda e del vano ascensore, il rifacimento delle pavimentazioni dei balconi lato cortile, il ripristino delle ringhiere in ferro ammalorate*".

Lo stato di fatto attuale risulta coerente con la planimetria allegata al Permesso di costruire n° 546 (prot. n° 1933-1-10430) del 18 dicembre 1933, ad eccezione di una porta interna di comunicazione tra i due locali posti a sud-est, realizzata in prossimità del muro perimetrale, ed una porta interna che risulta in planimetria, ma non è stata rilevata in loco, tra il locale ad angolo e quello confinante a sud-ovest.

Prima del formale atto di alienazione, 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'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni generali, i pavimenti, i rivestimenti, le pareti ed i soffitti sono in buone condizioni. I serramenti interni (porte) ed i serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono in condizioni di sufficiente manutenzione.

---

### **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 stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile. Si dichiara che l'immobile è 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 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 e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

L'impianto antintrusione attualmente esistente, non di proprietà della Città, sarà rimosso prima della data del rogito.

**IMPIANTO GAS**

---

Dichiarazione del 30/11/2011 di Conformità dell'impianto alla regola d'arte per posizionamento e collaudo di caldaia con rispetto della normativa UNI 71/29, indicando lo scarico del boiler tipo C collocato in facciata causa impossibilità di posizionamento a tetto, con rispetto delle distanze previste.