

LOTTO N.2 -SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
N° 1 MAGAZZINO AL PIANO TERRENO E INTERRATO IN VIA DEL CARMINE 4



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di cortile condominiale con accesso carraio dal civico 4 di via del Carmine, nel territorio della Circoscrizione 1, ed ha una consistenza di circa 37 mq. , a 350 m da piazza Statuto, a 600 m dall'Ospedale Oftalmico e dal Comando Scuola Allievi Carabinieri, a 900 m dalla Stazione ferroviaria/metropolitana di Porta Susa.

L'edificio in cui insiste l'immobile risalente al 1700 si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato.

La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

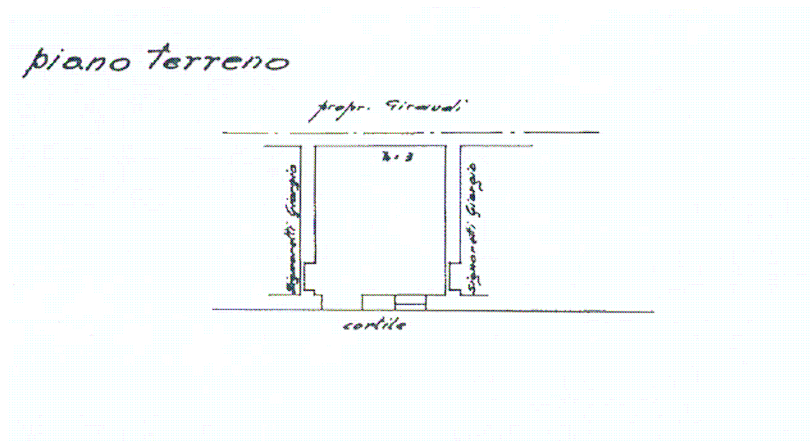
PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 16.700,00 (euro sedicimilasettecento/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1219, particella 70, subalterno 8 (via del Carmine n. 4, piano T; Zona Censuaria 1; Categoria C/2, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale 43 mq, Rendita euro 159,07).

PLANIMETRIA CATASTALE



COERENZE

Nord: subalterno 7;

Est: altra proprietà;

Sud: subalterno 9;

Ovest: cortile

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione con contratto di compravendita in data 26 agosto 1964, a rogito notaio Mandelli, rep. n. 74796/25754, trascritto in data 1° settembre 1964 ai nn. 30532/23661.

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

Con decreto del 2 novembre 1961 del Ministero della Pubblica Istruzione l'immobile sito in via del Carmine all'angolo con via Piave è stato dichiarato di interesse culturale di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 perché *"edificio del sec. XVIII la cui orditura architettonica, tipica del 1700 Torinese, è caratterizzata da lesene ioniche, finestre incorniciate e sormontate da eleganti capitelli curvilinei. Notevoli le ringhiere dei balconi in ferro battuto. L'edificio fa inoltre parte di un complesso architettonico di impostazione Juarriana"* è pertanto vincolato ai sensi dell'art. 10- del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Con D.C.R. n. 137 del 17 luglio 2018 la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte ha rilasciato l'autorizzazione all'alienazione, alle seguenti vincolanti prescrizioni: *"dovrà essere garantita la conservazione delle unità immobiliari mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero; i relativi progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi degli artt. 21-22 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi della consistenza*

architettonica e di quant'altro necessario alla salvaguardia dell'immobile stesso, attualmente non individuabile e da verificare in fase di esame progetto; le unità immobiliari potranno mantenere le attuali destinazioni d'uso, ovvero assumerne altre compatibili, previa specifica autorizzazione, e non potranno peraltro essere sottoposte ad usi incompatibili. A tal fine qualsiasi modificazione d'uso di tali unità, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicata ed autorizzata, qualora ritenuta compatibile, dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio competente per il territorio; dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione dei beni, previo accordo con la proprietà."

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 Decreto.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera.

CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio risulta depositato con atto a rogito notaio Peraglie Fortunato del 18 luglio 1961, n. d'ordine 9854 rep. n.19586, registrato a Torino il 26 luglio 1961 al n. 9561 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 25 luglio 1961 ai nn. 20/24.254 n. 19765.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è altresì oggetto di Regolamento di Lottizzazione depositato con atto a rogito notaio Peraglie Fortunato del 18 luglio 1961, n. d'ordine 9853 rep. n.19585 registrato a Torino il 26 luglio 1961 al n. 9561 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 22 luglio 1961 ai nn. 24.000/19538.

Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti del lotto 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, nonché al regolamento di lottizzazione.

L'androne ed il cortile risultano assoggettati all'uso comune limitatamente al passaggio pedonale ed al carico e scarico, fatta eccezione per gli stalli a parcheggio assegnati ad i singoli proprietari.

Il sottosuolo del cortile ed il diritto di aprirvi rampe o scale è disciplinato dal Regolamento di condominio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) – Area normativa Residenza R4.

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., l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P). L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà trasferito 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, trasferito 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

Il complesso immobiliare ubicato nel centro storico è stato realizzato prima del 1942, le pratiche edilizie che si riportano non riguardano nello specifico la porzione immobiliare oggetto di vendita.

- Pratica edilizia prot. n. 1830-1-21 del 11 dicembre 1830 per *“Sopraelevazione fabbricato isola S. Anselmo”*;
- Permesso di costruire n. 25 (prot. n. 1885-1-00005) del 15 gennaio 1885 per *“ricostruzione di scala”*;
- Permesso di costruire n. 131 (prot. n. 1946-1-10335) del 01 aprile 1947 per *“ricostruire parzialmente un fabbricato [...] in via Del Carmine n. 4”*.

Successivamente al 1° settembre 1967 non sono state eseguite opere per le quali fossero richieste autorizzazioni, concessioni edilizie o altre dichiarazioni, segnalazioni e/o comunicazioni varie.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in discrete condizioni.

CLASSE ENERGETICA/APE

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

Ai sensi dell'art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) l'edificio è escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile 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 eventuali impianti e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Sarà obbligo dell'acquirente provvedere a dotare il magazzino di impianto di illuminazione autonomo, essendo inibito l'uso di quello esistente, collegato ad altra unità immobiliare di proprietà della Città.

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.