

**LOTTO N. 4 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA PO 18 G
PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ricompresa nel territorio della Circostrizione 1, Centro – Crocetta, ed è composta da due locali al piano terreno con affaccio diretto verso i portici di via Po, in corrispondenza del civico 18G. Il piano ammezzato, direttamente collegato tramite scala ai locali sottostanti, è formato da due locali regolari tra loro comunicanti ed un piccolo servizio igienico. Completa l'immobile un locale al piano interrato con accesso esclusivo tramite botola dal piano terreno. Attualmente l'accesso al locale interrato risulta inagevole.

La destinazione d'uso consolidata dei locali al piano terreno è di tipo commerciale, storicamente destinati alla vendita al dettaglio di generi non alimentari, mentre quella degli ulteriori livelli è a magazzino, per quanto riguarda i locali del piano ammezzato, e a deposito per gli spazi interrati.

La superficie utile complessiva è di circa 108 mq.

L'immobile è parte di un edificio di pregio ricompreso nel patrimonio storico torinese su cui è stato posto il vincolo di interesse culturale da parte della competente Soprintendenza. Si trova lungo l'asse del secondo ampliamento della città avviato nel 1676 su progetto di Amedeo di Castellamonte, che percorreva tutta la contrada di Po da Piazza Castello fino al fiume. L'immobile fa parte dell'isolato annesso alla chiesa di San Francesco da Paola, eretta nel 1632 per munificenza di Cristina di Francia vedova di Vittorio Amedeo I, come testimonia il suo stemma sul portone. Gli spazi dell'attività commerciale sono limitrofi al portone aulico dell'Accademia di Medicina, già Convento dei Frati Minimi, fondata nel 1819, poi riconosciuta ufficialmente nel 1842.

La via Po, lunga 704 metri, è perimetrata su entrambi i lati dai porticati dei palazzi dall'architettura uniforme che si dispiegano con continuità creando una quinta particolarmente scenografica. Rappresenta oggi una delle principali arterie turistiche e commerciali del centro cittadino.

Dinamico percorso di collegamento si svolge in un susseguirsi di attività al dettaglio sia di carattere commerciale che ristorativo. In prossimità ci sono molti dei musei cittadini oltre alla sede delle facoltà umanistiche. L'unità immobiliare è servita da una fitta rete di mezzi pubblici, due parcheggi pluripiano interrati di attestamento alla via Po oltre ai parcheggi di superficie.

PREZZO A BASE D'ASTA

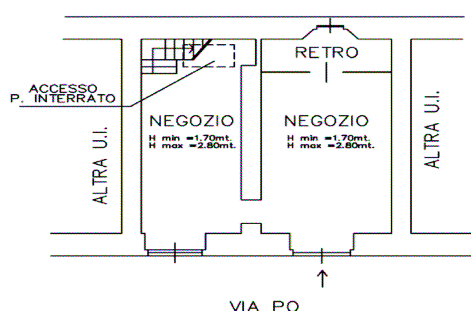
Euro 258.000,00 = (euro duecentocinquantottomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

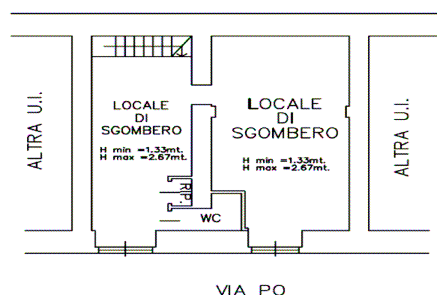
L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto Fabbricati al Foglio 1280, particella 85, sub. 5 (via Po n. 18/G, piano T-1-S1; Zona censuaria 1; Cat. C/1; Classe 8; Consistenza 86 mq; Superficie catastale Totale 132 mq; Rendita euro 2.891,44) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1280 mappale 85.

PLANIMETRIA CATASTALE

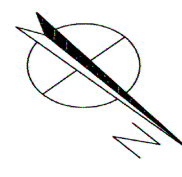
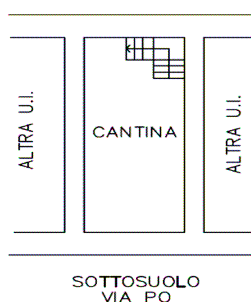
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO
H= 300 cm



COERENZE

Nord: via Po;

Est: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1280 particella 85 subalterno 6;

Sud: androne comune;

Ovest: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1280 particella 85 subalterno 4.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della convenzione tra la Città e l'Amministrazione dello Stato in data 18 aprile 1908 n. rep. 13, registrata a Torino il 3 settembre 1908 al n. 379 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 4 novembre 1908 al n. 6673.

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

Con nota ministeriale del 28 maggio 1968, il Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione ha dichiarato che il bene *“è riconosciuto di particolare interesse ai sensi della [...] legge 1089 perché importante e maestoso edificio barocco risalente all'anno di fondazione dell'Accademia dei Pittori, Scultori ed Architetti (1678). [...]”* ed è pertanto soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Con nota prot. n. 5665 del 4 settembre 2018 è stata chiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino autorizzazione alla costituzione della proprietà superficaria 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 Decreto.

STATO OCCUPAZIONALE

Occupato in forza di contratto di locazione ad uso commercio al dettaglio di genere non alimentare sottoscritto mediante scrittura privata non autenticata in data 11 marzo 2013, rep. A.P. n. 835 (registrato telematicamente a Torino in data 18 marzo 2013, protocollo n. 13031813182034934) per una durata di anni 6+6, avente decorrenza dal 1 aprile 2013 e scadenza del secondo sessennio al 31 marzo 2025.

Canone annuo iniziale pari ad euro 20.510,00, soggetto ad aggiornamento Istat.

E' riconosciuto in favore del conduttore il diritto di prelazione *ex lege* sulla vendita.

CONDOMINIO

L'immobile nel quale è inserito il locale oggetto di vendita è parte di un condominio non dotato di relativo 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.

Attualmente l'unità immobiliare è collegata alla fornitura di acqua intestata alla Città di Torino che ripete i costi anticipati a tutte le attività commerciali che si affacciano su via Po.

Il superficiario, nel caso in cui volesse realizzare nuovi impianti idrico – sanitari, dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione di un nuovo ed autonomo allacciamento chiedendo la fornitura di acqua alla competente società.

Il riscaldamento avviene tramite elementi radianti collegati con una caldaietta posta al piano ammezzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), Area a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico "Area S". Area per servizi attrezzature di interesse comune, uffici pubblici, istruzione superiore, istruzione universitaria. L'edificio è inserito nei gruppi di rilevante interesse. 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 Piana: Classe di stabilità I(P). L'immobile 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 alfa.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento A1 – Esercizio di vicinato al dettaglio.

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 non sono stati rilasciati provvedimenti edilizi.

Relativamente alla vetrina aggettante nel portico assoggettato ad uso pubblico, l'acquirente avrà l'onere di corrispondere la Cosap dovuta.

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

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta discreto sia relativamente alle parti comuni, sia specificatamente all'unità immobiliare di cui è caso. In considerazione delle potenziali capacità che caratterizzano l'unità immobiliare si consiglia l'effettuazione di opere di 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 disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, si dichiara in tale senso 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.

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche) relativo a ampliamento con controllo "[...] impianto elettrico e posa di lampade di emergenza" del 22 luglio 2014.

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.