

LOTTO N. 5 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA GARIBALDI 27/B
PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ricompresa nel territorio della Circoscrizione 1, Centro – Crocetta ed è composta da un locale principale al piano terra con vetrina ed ingresso su via Garibaldi in corrispondenza del civico 27/B. Completa l'unità immobiliare un piano ammezzato, di pari dimensioni e direttamente collegato con il livello inferiore, per una superficie utile complessiva di mq 38,30. L'immobile è attualmente privo di servizio igienico.

Il locale commerciale sorge su una delle principali vie del centro di Torino, originariamente uno degli assi principali del Castrum romano, il Decumanus maxiumus, poi Contrà Dòira Gròssa ed oggi via Garibaldi. L'edificio in cui si inserisce il locale commerciale è in prossimità di una delle diverse chiese che si articolano lungo la via, la Chiesa dei Santi Martiri eretta a partire dal X secolo ed è ricompreso all'interno del complesso architettonico noto con il nome di "antichi chiostri" riconosciuto di interesse culturale.

La posizione centrale lo pone in un contesto privilegiato rispetto ai principali siti storico-artistici del territorio cittadino. Il negozio si trova infatti lungo una delle principali arterie pedonali centrali della città contraddistinta dal susseguirsi di attività commerciali e ristorative.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 148.000,00 = (euro centoquarantottomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1245, Particella 156, Subalterno 3 (via Stampatori n. 1, piano T-1-S1; Zona Censuaria 1; Categoria C/1; Classe 9; Consistenza 24 mq; Superficie catastale totale 44 mq. Rendita euro 938,30).

L'unità immobiliare è in corso di aggiornamento catastale.

COERENZE

Nord: via Garibaldi;

Est: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1245 particella 156 subalterno 4;

Sud: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1245 particella 156 subalterno 7;

Ovest: unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1245 particella 156 subalterno 19.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della Convenzione tra la Città e le Amministrazioni delle Finanze, del Tesoro, della Guerra e dell'Istruzione Pubblica in data 18 aprile 1908 n. rep. 13, registrata a Torino il 3 settembre 1908 al n. 379 e trascritta alla 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

L'immobile "antichi chiostrini - ex casa dei gesuiti" posto all'angolo tra le vie Garibaldi, Botero e Stampatori è tutelato ai sensi degli artt. 10,12 del D.lgs. 42/2004 a seguito di notifica ministeriale del 7 dicembre 1910 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Con nota prot. n. 5629 del 3 settembre 2018 è stata chiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiale 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

L'unità immobiliare è libera.

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 disdetti.

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 Garibaldi.

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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio in cui è collocato l'immobile è ricompreso in Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico (S), così come definiti dall'art. 8 delle NUEA, più precisamente ad Attrezzature di interesse comune e uffici pubblici (art. 19 NUEA). L'immobile è inserito tra gli edifici di rilevante interesse. Gli interventi ammissibili devono tenere conto della tutela imposta sull'immobile, pertanto risultano consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5.

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 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 del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 620 del 19 aprile 1949 prot. n. 1949-1-40019, per opere in facciata di negozio.

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- S.C.I.A. in sanatoria del 05 dicembre 2011 prot. n. 2011-9-27253, per conservazione opere in difformità.

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, 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

I locali si trovano in buone condizioni 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 stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

AMIANTO

L'intero fabbricato è incluso nel Catasto Amianto della Città di Torino con il n. 526 per il sospetto di presenza di amianto all'interno dei locali.

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.

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

