

LOTTO N. 6 – SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
LOCALE USO LABORATORIO SITO IN TORINO, VIA SANTA CHIARA N. 56/B, PIANO T
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di edificio ottocentesco del centro città, adiacente l'elegante piazza Statuto e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Porta Susa. La zona è completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi pubblici essenziali. L'area della microzona è stata oggetto di riqualificazione del passante ferroviario sotterraneo e del viale in superficie in c.so Principe Oddone.

Il complesso del quale l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio che si eleva a tre piani fuori terra (oltre piano interrato), un basso fabbricato utilizzato come laboratorio, un basso fabbricato adibito ad ufficio e tre box auto, n. 8 posti auto scoperti ed un cortile condominiale.

L'edificio residenziale presenta due ingressi costituiti da portoni in legno con specchiature e sopra porta. Lo stabile è privo di ascensore. I due vani scala presentano pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo, ringhiera in ferro lineare e mancorrente in legno.

L'unità immobiliare, sito al piano terreno, ha la porta di ingresso blindata ed è costituita da un ampio vano, antibagno e servizi igienici.

La superficie commerciale è pari a circa 98 mq. Ne costituisce pertinenza una cantina ubicata al piano interrato.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00).

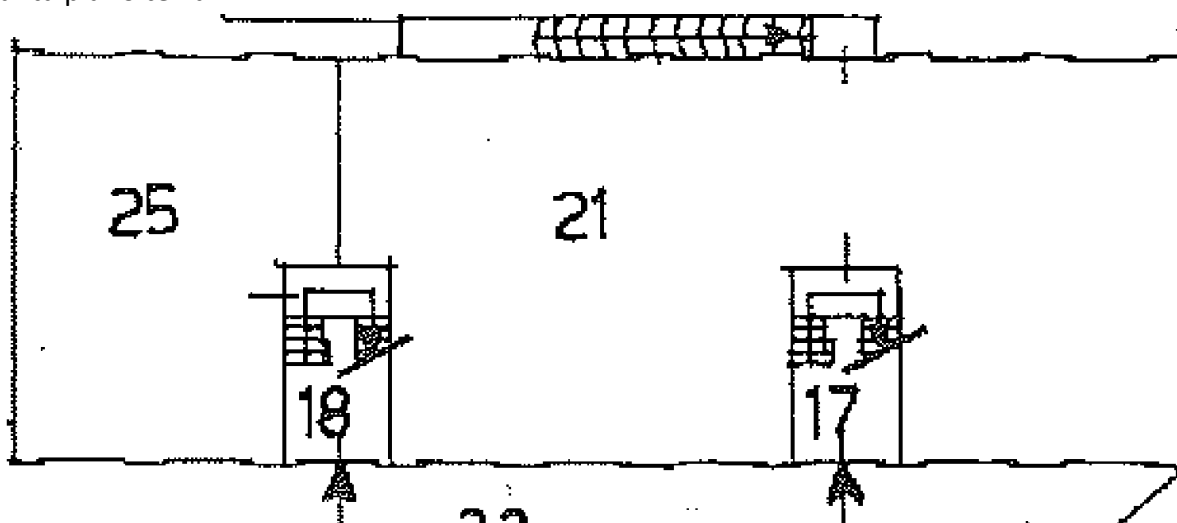
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1180, particella 247, subalterno 25, via S. Chiara n. 56, p. S1-T, Zona Censuaria 1, Categoria C/3, Classe 8, Consistenza 73 mq; Superficie catastale 99 mq., rendita Euro 414,72.

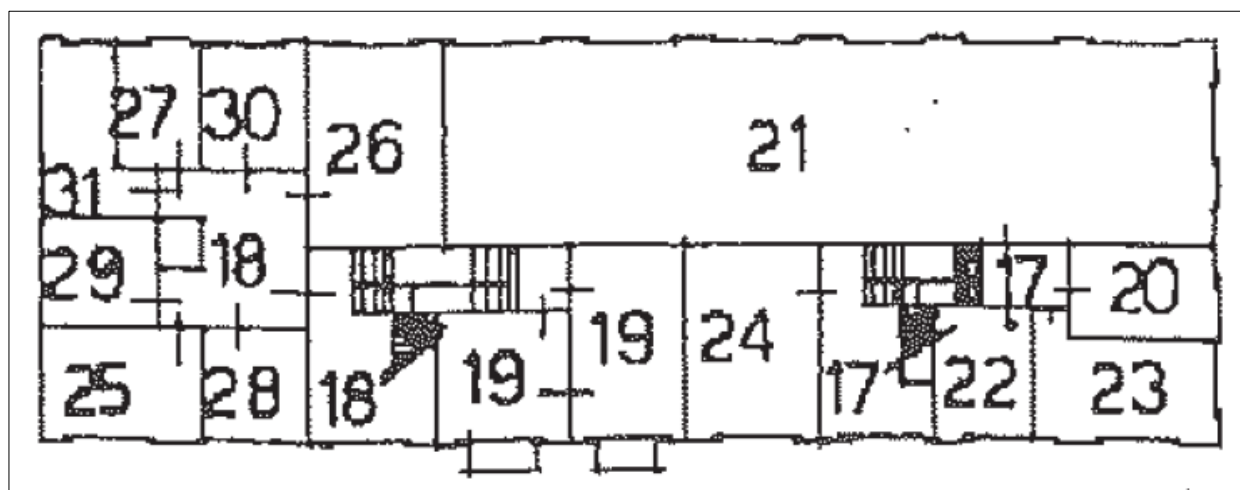
L'edificio insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1180, particella 247.

ELABORATO PLANIMETRICO

Pianta piano terra



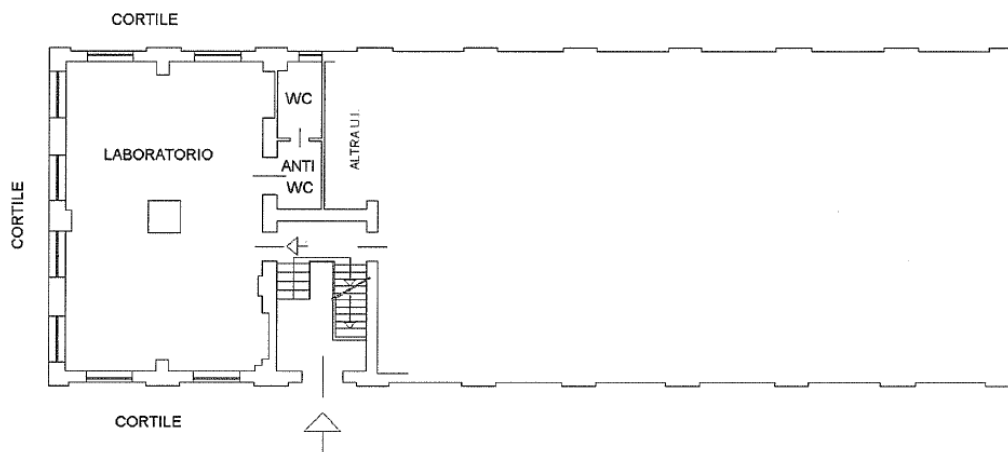
Pianta piano interrato



PLANIMETRIA CATASTALE

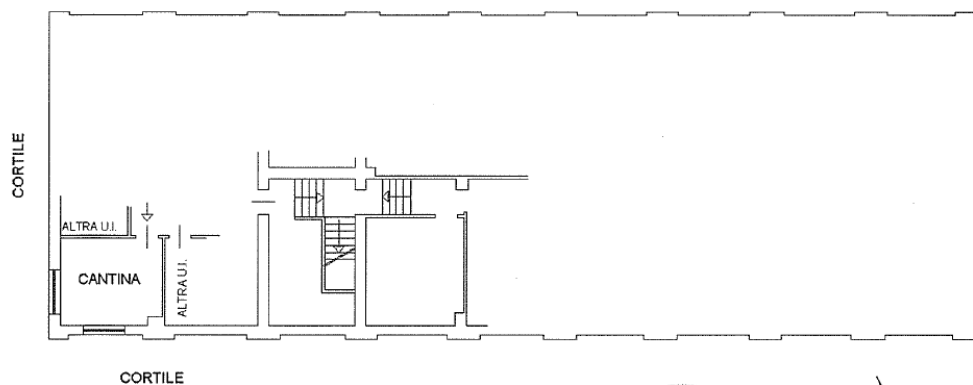
PIANO TERRENO

H media: 3.60 m.



PIANO INTERRATO

H media: 3.20 m.



NB: Planimetria fuori scala.

COERENZELocale

Nord: area cortilizia individuata al C.T. al foglio 1180 mappale 247;

Est: area cortilizia individuata al C.T. al foglio 1180 mappale 247;

Sud : immobile individuato al C.F. al foglio 1180 mappale 247 subalterno 21, immobile individuato al C.F. al foglio 1180 mappale 247 subalterno 18;

Ovest: area cortilizia individuata al C.T. al foglio 1180 mappale 247;

Cantina

Nord: sottosuolo area cortilizia;

Est: immobile individuato al C.F. al foglio 1180 mappale 247 subalterno 29, immobile individuato al C.F. al foglio 1180 mappale 247 subalterno 18;

Sud: immobile individuato al C.F. al foglio 1180 mappale 247 subalterno 28;
Ovest: sottosuolo area cortilizia

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dello scioglimento dell'ex IPAB "Istituto del Buon Pastore", disposto con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 34-4401 del 19 dicembre 2016, con la quale è stato approvato il contestuale trasferimento dell'intero patrimonio mobiliare e immobiliare (quale individuato nell'allegato "A" al provvedimento) alla Città di Torino, con vincolo di destinazione dei beni e delle relative rendite a servizi socio-assistenziali, provvedimento modificato (limitatamente all'allegato "A") con successiva deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 28-6569 del 9 marzo 2018, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 1 il 28 maggio 2018 ai nn. 21056/15071 (il vincolo di destinazione di cui si è detto è stato invece trascritto presso il medesimo ufficio il 28 maggio 2018 ai nn. 21057/15072).

La Città ha preso atto di detta devoluzione con deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2016 06786/131 del 28 dicembre 2016.

Con deliberazione della Giunta Comunale in data 17 novembre 2020. mecc. n. 2020 02509/131 è stata autorizzata la cancellazione del suddetto vincolo ed, infine, con scrittura privata autenticata in data 17 dicembre 2020 (repertorio atti pubblici n. 207, annotato presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 18 gennaio 2021 ai numeri 1576/165), la Città ha prestato l'assenso a tale cancellazione, precisando che il suddetto vincolo viene trasferito sulle somme ricavate dalla vendita dell'immobile di cui trattasi.

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

La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con nota del 7 giugno 2017 prot. n° 8817 ha comunicato che la Commissione Regionale con verbale n. 9 del 31 maggio 2017 "[...] ha accertato che l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004".

STATO OCCUPATIVO

Occupato con diritto di prelazione in forza di contratto avente scadenza al 31 dicembre 2022.

CONDOMINIO

Il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare non è dotato di Regolamento di Condominio. 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 intestati al conduttore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 4 (ZUSA4) – Misto M1 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq.

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.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – III – Aree di intensa attività umana con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA con fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali via santa Chiara, via Burzio.

In relazione ai possibili usi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento centrale tipo A1.

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, 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 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.

Successivamente al 1° settembre 1967 è stato rilasciato il seguente provvedimento edilizio: Denuncia Inizio Attività del 5 luglio 2001 (prot. edilizio n. 2001-9-10145) per "*Opere di manutenzione straordinaria*".

Nello specifico per l'unità immobiliare non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento 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

Le facciate sono in buone condizioni di manutenzione, presentano intonaco civile, bugnato fino al marcapiano del primo piano e zoccolatura in cemento. La copertura è in tegole marsigliesi.

Per quanto riguarda i locali interni, gli stessi sono in buono stato manutentivo.

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'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, che si dichiara essere stato costruito in parte prima del 1934.

E' stata reperita licenza di abitabilità n. 785 del 31 dicembre 1958 (prot. n. 1958-2-200001) per "*[...] l'abitazione in Torino [...] di locali ricavati da modifiche interne e sopraelevazione di edificio già ad uno e due piani fuori terra con ulteriori due ed un piano normale. Consistenza: secondo piano fuori terra: un alloggio di tre camere, cucina e servizi, terzo piano fuori terra: cinque alloggi composti uno di tre camere, cucina e servizi, quattro di due camere, cucina e servizi, nonché l'occupazione di un basso fabbricato costituente un locale ad uso magazzino e servizi.*".

AMIANTO

L'immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si può escludere che all'interno del complesso immobiliare e della specifica unità vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. 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 parte dell’immobile è stato realizzato prima del 1939.

Si segnala la licenza d’uso opere in conglomerato cementizio (prefettura Torino, Div. IV n. 1500/3734 di Prot. del 25 gennaio 1958).

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 dell’alloggio e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all’epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L’aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Gli ambienti sono forniti di corrente elettrica, acqua, gas e impianto di riscaldamento centralizzato. Si segnala che nel 2016 è stato sostituito l’impianto di climatizzazione invernale. La caldaia installata è a condensazione marca Riello modello Tau 110 unit con potenza termica utile nominale 21,4-107,3 kW (80/60), rendimento minimo $| \min = 90 + 2 \log P_n = 94,1\%$ (D.P.R. 59/09), $| \min = 93 + 2 \log P_n = 97,1\%$ (L.Reg. 13/07), rendimento dichiarato $| (100) \ 80/60 = 97,5\% > | \min$, bruciatore modulante a premiscelazione e centralina climatica a bordo caldaia a comando diretto sul bruciatore. L’elettropompa è a giri variabili marca Grundfos modello Magna 1D 40-60. L’unità immobiliare è dotata di valvole termostatiche a bassa inerzia termica per tutti i corpi scaldanti marca Caleffi modello serie 200 (+220) con ripartitori elettronici dotati di modulo radio marca Sontex modello 556. Esiste dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola dell’arte (D.M. 19 maggio 2010 e D.M 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i. in merito alle opere di manutenzione straordinaria di *“sostituzione caldaia, installazione dispositivi Inail, intubamento camino, installazione sistema contabilizzazione del calore, impianto elettrico per C.T.”* del 13 ottobre 2016. Esiste dichiarazione di conformità della caldaia a condensazione del 18 aprile 2010, dichiarazione di conformità del 13 maggio 2008 in merito ai dispositivi di regolazione e dichiarazione di conformità del 20 giugno 2011 dei dispositivi di contabilizzazione.