

LOTTO N. 9 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
PORZIONE DI LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA PESSINETTO N. 15
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è ubicato nella Circonscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato-Campidoglio-Parella), sul limite dell'ex quartiere San Donato (verso il Borgo Vittoria), nella storica "Borgata Ceronda", in prossimità dell'ospedale Amedeo di Savoia e del complesso "Pier della Francesca".

La zona, un tempo dominata dalle grandi attività industriali tessili e metallurgiche, si è progressivamente trasformata in un contesto caratterizzato da nuovi grandi complessi residenziali, commerciali e di terziario avanzato, con ampie zone a verde connesse alla Dora.

Il Lotto è costituito da sedime di forma allungata con soprastante basso fabbricato destinato a magazzino, della superficie commerciale di circa 74 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA

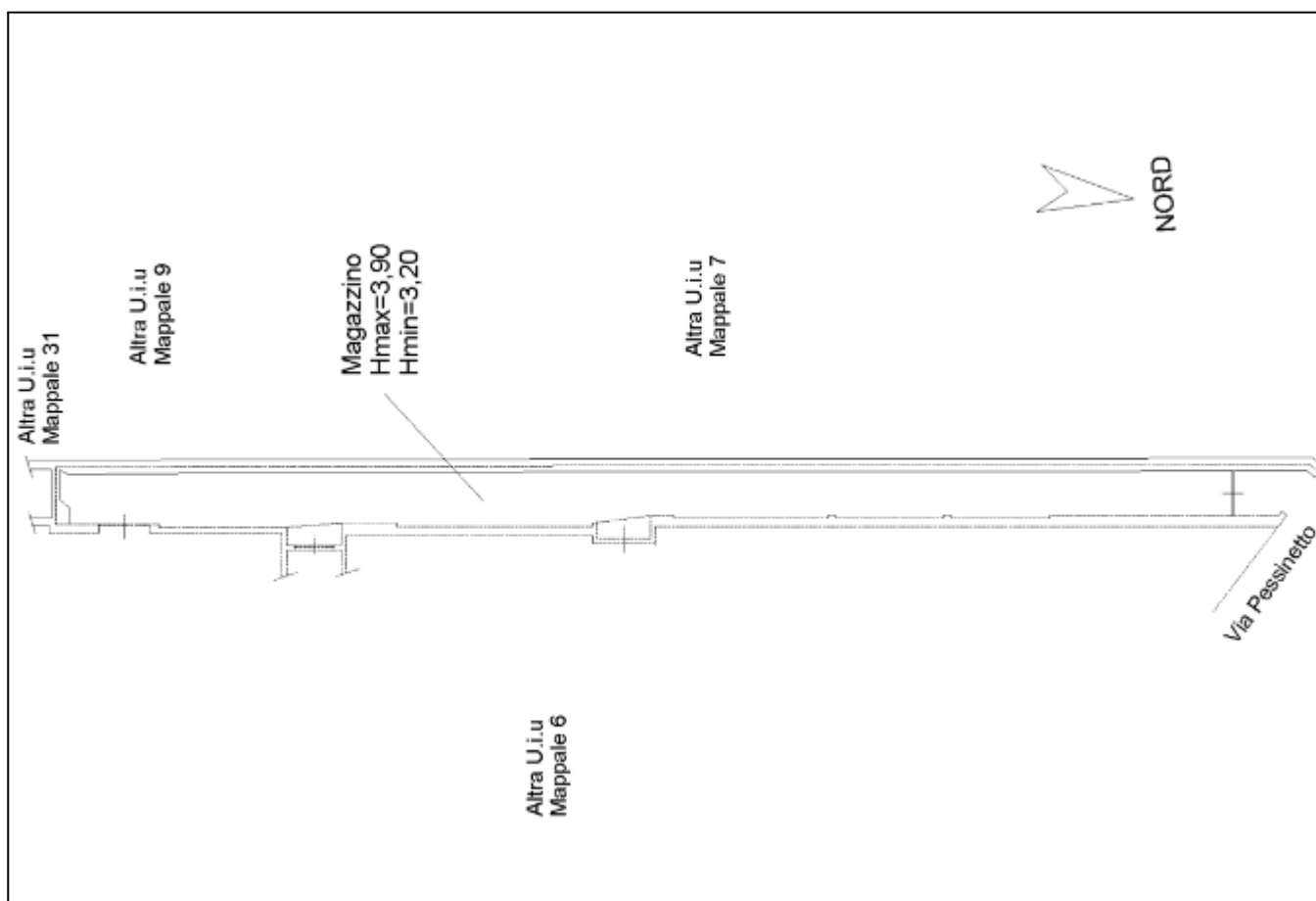
Euro 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1155, particella 89, subalterno 1, (via Pessinetto SNC piano T; Zona censuaria 2; Categoria C/2; Classe 1; Consistenza 68 mq.; superficie catastale 79 mq.; Rendita 140,48), ed insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 1155, mappale 89.

PLANIMETRIA CATASTALE

Planimetrie fuori scala

**COERENZE**

Nord: Via Pessinetto;

Est: area censita al C.T. al fg. 1180 mappale 6;

Sud: area censita al C.T. al fg. 1180 mappale 31;

Ovest: area censita al C.T. al fg. 1180 mappali 9 e 7.

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto alla Civica Amministrazione in forza di atto di vendita a rogito notaio Cassinis dell'11 marzo 1924, registrato a Torino il 17 marzo 1924 al n°7272 e trascritto all'Ufficio delle Ipotecche di Torino in data 12 marzo 1924 ai numeri 1345/3096. La copertura, realizzata dal conduttore, è divenuta di proprietà della Città per accessione ex art. 934 c.c. mediante riconoscimento fattone dal conduttore stesso nel contratto di locazione di cui alla sezione "STATO OCCUPATIVO" della presente Scheda Tecnico-Patrimoniale.

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre attivare la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPATIVO

Occupato con diritto di prelazione in forza di contratto di locazione stipulato con scrittura privata scadenza del primo sessennio il 1° agosto 2025. Il contratto comporta l'obbligo di utilizzo del bene a magazzino.

CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente al termine della locazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Area normativa Misto MP con Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq. E' a carico dell'acquirente la verifica della effettiva realizzabilità della SLP risultante da tale indice, che potrebbe essere esaurita, tenendo conto anche di quanto indicato al successivo paragrafo.

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 IIIb2 (P). L'immobile risulta essere compreso nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali. L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di strada Pessinetto.

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 è esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

ULTERIORI NOTE

Sono presenti due aperture sul lato sinistro del lotto che consentono il passaggio pedonale a favore della proprietà confinante, società attuale conduttrice del Lotto. Sebbene non sia disciplinato l'uso di tali aperture, né sia nota l'epoca di realizzazione, il contratto di locazione le menziona consentendone di fatto l'utilizzo; viceversa la prima porta REI che si apre sul lato sinistro del Lotto è stata oggetto di apposito titolo edilizio.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato risale ad un periodo successivo al 1° settembre 1967.

Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 666 del 23 ottobre 1991 (prot. edilizio n. 1985-11-6129 del 19 dicembre 1985) per (tra le altre opere realizzate) “[...] *incremento di superficie utile [...] del passaggio G di mq 66 e altezza di m 4.15*”.
- Autorizzazione edilizia n. 1153 del 25 maggio 1989 (prot. edilizio n° 1988-1-5007 del 13 dicembre 1988) per esecuzione “[...] *progetto di via di fuga e uscita di sicurezza [...]*”;
- Pratica edilizia art. 26 Legge 47/85 del 27 aprile 1989 (prot. edilizio n. 1988-9-4765 del 20 dicembre 1988) per “[...] *lavori interni [...] consistenti in: [...] al piano rialzato [...] viene compartimentata una nuova via di fuga con muri REI 120 [...]*”;
- Dichiarazione inizio attività del 6 dicembre 2002 (prot. edilizio n. 2002-9-12937 del 10 settembre 2002) per opere interne ed esterne e scorporo di unità imm.re senza cambio di destinazione d'uso (si fa menzione di tale DIA sebbene non abbia ad oggetto il Lotto, in quanto il Lotto stesso viene rappresentato negli elaborati grafici).

Ove occorrente, prima del formale atto di alienazione, verrà predisposto provvedimento nel quale si darà atto 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 risulta in buono stato manutentivo.

CLASSE ENERGETICA/APE

Ai sensi dell'art. 2 del decreto 2 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'immobile è escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

AMIANTO

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

Non si può escludere che all'interno del Lotto 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 segnala l'esistenza di "verbale di collaudo statico di opere in c.a." del 9 marzo 1962 allegato alla pratica edilizia 1985-11-6129 del 19 dicembre 1985 di cui alla concessione in sanatoria n. 666 del 23 ottobre 1991: non è possibile comprendere se riguardi anche le porzioni immobiliari in oggetto.

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 alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'acquirente è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano; la Città di Torino è esonerata da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.