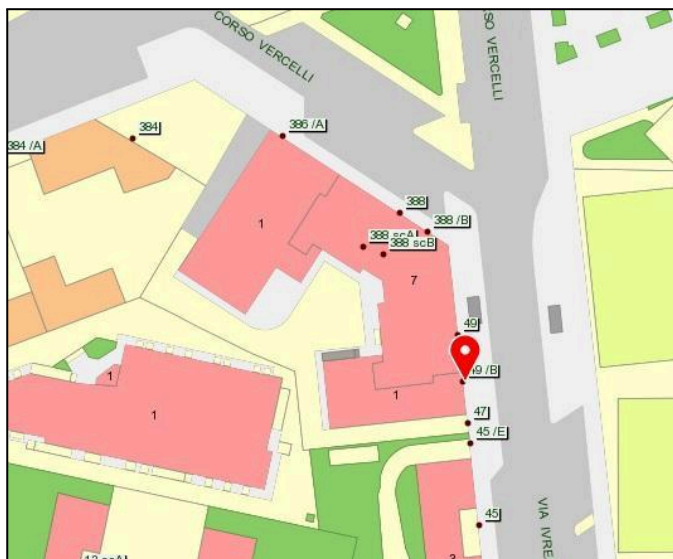


**LOTTO N. 2 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
LOCALE COMMERCIALE SITO IN TORINO, VIA IVREA N. 49/B
PROPRIETÀ PIENA**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è ricompreso nella Circostrizione Amministrativa n. 6 (Barriera di Milano, Regio Parco, Barca, Bertolla, Falchera, Rebaudengo, Villaretto).

Destinato ad attività commerciale, è costituito da un ampio locale di vendita completamente controsoffittato, da un retro e servizio igienico. L'accesso avviene da porta vetrata su via Ivrea e da portoncino blindato su cortile interno; sono presenti tre vetrine su via e due ampie finestre ad altezza di 2 metri circa sul lato sud, che affacciano sul passaggio carraio adiacente, dal quale si accede al cortile interno.

Una parete arredo con soprastante cartongesso, divide il locale vendita dal retro dove è presente una parete divisoria vetrata.

Non risulta assegnata al locale alcuna cantina.

La superficie commerciale è di circa 150 mq.

PREZZO BASE

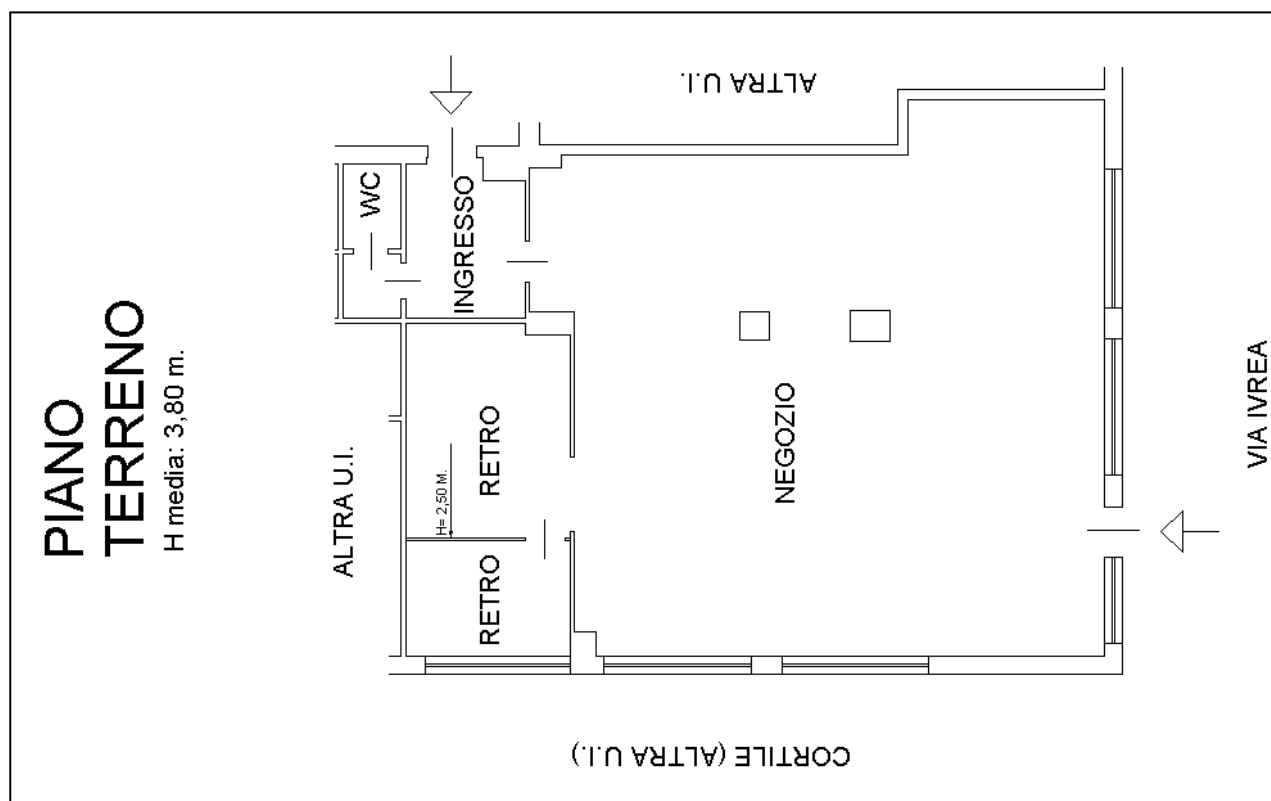
Euro 78.003,00= (euro settantottomilatre/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Immobile da aggiornare catastalmente prima dell'atto.

Attualmente è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1049, particella 45, sub. 45 (via Ivrea n. 49 n. B, piano T, Zona censuaria 3, Cat. C/1, Superficie Catastale 139 mq., Rendita Euro 2.277,57) ed insiste su area censita al C.T. al foglio 1049, particella 45 parte.

PLANIMETRIA CATASTALE



COERENZE

Androne condominiale; via Ivrea; cortile condominiale; unità immobiliare identificata al C.F. al foglio 1049, particella 45, subalterno 46.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione in forza di atto a rogito Rocco Orlando Di Stilo, Segretario Generale della Città di Torino, in data 15 febbraio 1984, rep. n. 323 (registrato a Torino in data 1 marzo 1984 al n. 248, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino I in data 2 marzo 1984 ai numeri 7196/5875).

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

Libero.

CONDOMINIO

L'immobile nel quale è inserito il locale oggetto di vendita è parte di un condominio dotato di relativo regolamento (atto a rogito notaio Pio Castelli in data 2 aprile 1969, registrato a Torino il 10 aprile 1969 al n. 12074).

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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 – Residenza R3 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 0.6 - 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 da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Ivrea.

In relazione ai possibili riusi dell'immobile, 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.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m.i. e non compresa in alcun addensamento o localizzazione; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa

in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare è parte risale ad un periodo antecedente al 1° settembre 1967.

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

- Presa d'atto del 18 novembre 1969 (prot. edilizio n. 1969-1-20033) nella quale “[...] *in riferimento all’istanza [...] ed al relativo progetto, si comunica che lo stesso risulta rispondente allo stato di fatto dell’edificio [...] ;*
- Licenza edilizia n. 755 del 16 giugno 1970 (prot. edilizio n. 1970-1-100027) per “[...] *l’esecuzione di varianti interne e di facciata in basso fabbricato [...]”.*
- Comunicazioni Inizio lavori asseverata del 18 agosto 2021 (prot. edilizio n. 2021-20-19627) per “[...] *Manutenzione straordinaria delle facciate, rifacimento delle parti ammalorate, delle ringhiere e lavaggio delle facciate in klinker”.*

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'immobile si presenta parzialmente ristrutturato ma lo stato complessivo è mediocre: occorre verificare lo stato manutentivo degli orizzontamenti che si presentano ammalorati, in particolar modo quello che separa il piano terra dal piano interrato; sono presenti tracce di umidità nelle pareti del retro; gli impianti sono da rivedere come anche i serramenti esterni che nel prospetto su via Ivrea sono stati modificati dagli ultimi concessionari per adeguare i locali ad uso farmacia con servizio notturno.

I pavimenti sono in graniglia di marmo, i serramenti in ferro, il bagno è nello stato originario.

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'

E' disponibile *"licenza di abitabilità od occupazione"* n. 363 del 2 aprile 1970 (prot. ed. n. 1968-2-60030) con cui è stata autorizzata *"[...] l'abitabilità [...] Via Ivrea 47: - piano seminterrato: un magazzino; - primo piano fuori terra: tre negozi con retro; [...]"*.

AMIANTO

E' stata confermata la presenza di amianto sulla copertura dell'immobile nelle *"tegole di rivestimento - frontale terrazzo"*. E' probabile inoltre che all'interno dell'edificio e della specifica unità vi siano ulteriori manufatti con presenza di amianto in porzioni anche non immediatamente distinguibili. L'acquirente dovrà 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"* nonché alle normative e circolari di settore anche di concerto con l'amministrazione del condominio.

BONIFICHE AMBIENTALI

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e quella attinente ai certificati di collaudo delle consistenze legittime ricomprese nel lotto.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Nella *"licenza di abitabilità od occupazione"* n. 363 del 2 aprile 1970 viene citata *"la licenza d'uso opere in conglomerato cementizio Pref.Torino, Div. IV n. 12311/26179 di prot. del 5 gennaio 1968"*.

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.

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui all'art. 13 del suddetto D.M. 37/08, accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città il relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente, e facendosi carico dei rischi per l'incolumità

delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della Città da ogni responsabilità al riguardo.

Sono disponibili:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in merito alla realizzazione di nuovo impianto consistente in *"Installazione quadro comandi; realizz. linee distribuzione; installaz. corpi illuminanti; realizz. impianto messa a terra"* del 31 luglio 2004;
- Dichiarazione di conformità CE relativa ai condizionatori d'aria marchio Ariston modelli A-MWxx-CAN e A-MWxx-HAN del 26 giugno 2006.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Planimetria indicativa, fuori scala, dell'attuale consistenza.

