

**LOTTO N. 19 – SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
LOCALE EX PORTINERIA SITO IN TORINO, VIA ANTINORI 3, P.T.**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato dello stabile sito in via Antinori n. 3.

Lo stabile, risalente ai primi anni del '900, è elevato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è privo di ascensore. Tramite portone d'epoca in legno si accede all'androne carraio che mette in comunicazione il vano scala interno ed il cortile.

La facciata al piano terreno è ad intonaco bugnato, mentre ai piani superiori e in mattoni faccia vista.

La zona, che offre un ottimo livello di servizi di tipo primario, è in prossimità dell'Ospedale Mauriziano "Umberto I".

L'unità immobiliare oggetto della procedura, in origine destinata a portineria, si affaccia con una finestra su via Antinori e con un piccolo vano finestrato sull'androne carraio. Risulta composta da un ingresso e da un unico vano con volta a padiglione e pavimento in piastrelle in cemento esagonali; completa la consistenza un locale bagno non adiacente e posizionato sulla destra del vano scala che scende al piano cantine.

La superficie commerciale è pari a circa 25 mq. L'unità immobiliare è sprovvista di cantina.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 28.700,00 (euro ventottomilasettecento/00).

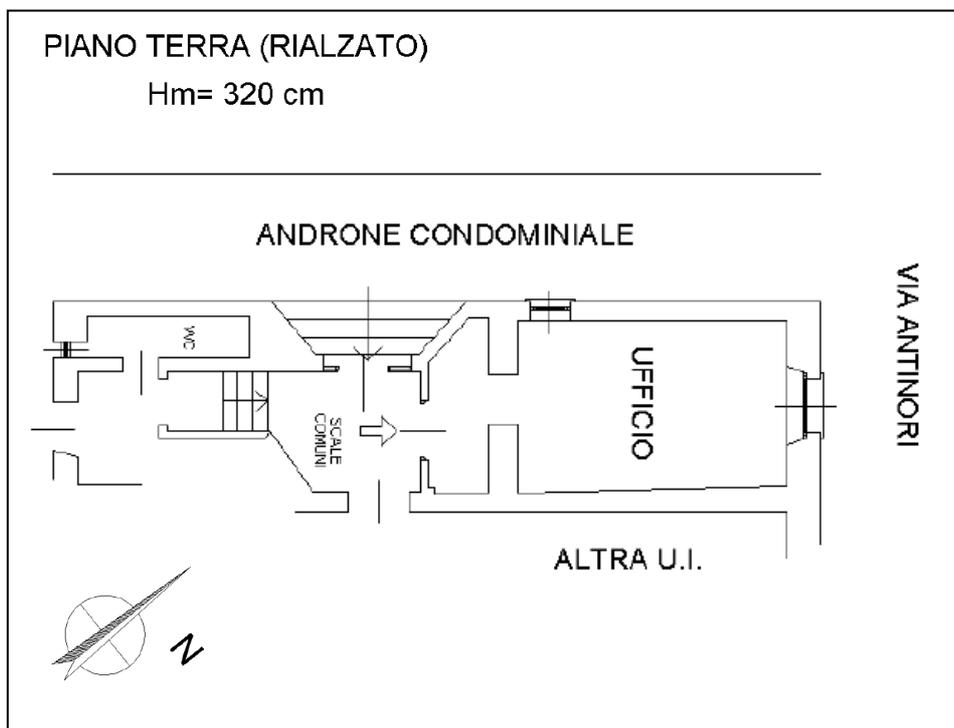
IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il locale è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1349, particella 159, subalterno 12, via Antinori Orazio 3, piano T, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani; Superficie catastale totale 32 mq, rendita Euro 976,10.

L'edificio insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1349, particella 159.

PLANIMETRIA CATASTALE

Stralcio planimetria catastale fuori scala



COERENZE

Nord: via Antinori

Sud: cortile interno

Est: altra unità immobiliare

Ovest: androne condominiale

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà della Città a seguito dello scioglimento degli EE.CC.AA. disposto con Legge Regionale del Piemonte n. 2 del 6 gennaio 1978 e susseguente trasferimento del patrimonio mobiliare e immobiliare ed ogni altro rapporto patrimoniale al Comune nel cui territorio ciascun E.C.A. aveva sede. Tale trasferimento è stato recepito con delibera di Giunta Comunale del Comune di Torino del 28 marzo 1978, ratificata dal Consiglio Comunale nella seduta del 4 aprile 1978. L'atto di devoluzione è stato trascritto nei RR.II. di Torino in data 18 febbraio 2003 ai nn. 7317/5154.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota del 27 dicembre 2010 prot. n° 14429 ha comunicato che l'immobile "[...] l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004".

STATO OCCUPAZIONALE

Libero

CONDOMINIO

L'immobile fa parte di un condominio attualmente privo del 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Zona Urbana Storico Ambientale 11 (ZUSA11) – Area normativa Residenza R2 con Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - mq/mq. L'immobile risulta essere inserito nel gruppo degli Edifici caratterizzanti il tessuto storico.

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 – II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 55 dBA; Limite notturno 45 dBA.

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 Mauriziano tipo A4.

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. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 1125 del 2 ottobre 1925 (prot. edilizio n. 1925-1-968) per "*progetto di casetta*";
- Permesso di costruire n. 528 del 11 maggio 1926 (prot. edilizio n. 1926-1-478) per "[...] *sopraelevazione di un piano verso cortile*";

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 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

L'unità immobiliare risulta nel complesso in un discreto stato conservativo.

La palazzina presenta nel complesso uno stato di conservazione normale. Le facciate su strada necessiterebbero di un intervento di pulitura al fine della loro valorizzazione.

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.

AMIANTO

L'immobile risulta inserito nel programma di monitoraggio e controllo dei materiali in amianto al catasto edificio n. 593; nello specifico i materiali contenenti amianto sono risultati, a seguito di ispezione visiva del 31 gennaio 2013 : tubazione di scarico – bagno.

Non si può escludere che all'interno dell'edificio e della specifica unità vi siano ulteriori manufatti con presenza di amianto in porzioni anche non immediatamente distinguibili. L'aggiudicatario dovrà pertanto 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 dell'unità immobiliare 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.