

SCHEMA DI DESCRIZIONE DEL LOTTO

1. Descrizione dell'immobile

Il bene è sito in Via San Giuseppe n. 52 – 10064 Pinerolo (TO), distinto al Catasto Terreni come parte del mappale n. 15 del Fg. 52 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 52 n. 31 parte (già 30). La porzione del complesso oggetto di alienazione risulta meglio individuata nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente sotto la lettera "A".

Il fabbricato, di forma rettangolare regolare, si sviluppa su due piani fuori terra per una consistenza di ca. 117 mq di superficie commerciale. La destinazione d'uso dell'immobile, attualmente inagibile ed inutilizzato, era in origine di lavatoio, lavanderia, deposito, a servizio del complesso dell'ex Casa del Fanciullo, di cui occupa una porzione marginale al limite Ovest rispetto allo sviluppo dello stesso. Esso confina a Nord con verde privato e muro di contenimento, ad Est con terrazzo comune a costruzioni contermini, a Sud e ad Ovest con Casa del Fanciullo (proprietà comunale) e aree private. Il fabbricato è visibile esternamente anche dal piazzale sovrastante (Via Convento di San Francesco n. 10).

L'immobile si presenta in precarie condizioni statiche e manutentive, e necessita di interventi edili ai fini della conservazione e riqualificazione. Si allega alla presente sotto la lettera "B" la documentazione fotografica del fabbricato.

L'intero complesso di Via San Giuseppe è soggetto al vincolo storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, espresso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto n. 94 del 16/03/2011 (allegato "D"). Con D.C.R. n. 403 del 21/10/2016, il Segretariato Regionale per il Piemonte ha autorizzato, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L. 137/2002, l'alienazione del bene in oggetto, subordinandola a vincolanti prescrizioni, di cui all'allegato "E".

Ai fini dell'alienazione, in considerazione:

- del vincolo storico-artistico apposto, sono vigenti le prescrizioni della Parte II, Titolo I, Capo IV, artt. 53 e seguenti del D.Lgs. n.42/2004;
- della provenienza del complesso dell'ex Casa del Fanciullo, appartenuto ad un'Istituzione di Pubblica Assistenza e Beneficenza, la Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 29/05/2019 ha disposto il trasferimento del vincolo di destinazione a servizi socio-assistenziali relativo al fabbricato "ex lavanderia" su di un altro immobile comunale.

L'immobile viene alienato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi sorta.

Il valore di mercato per il fabbricato in oggetto è stato valutato in € 16.000,00 (perizia di stima dd 08/01/2019, revisionata in data 05/08/2022), al lordo degli oneri posti a carico dell'acquirente ed ordinariamente in capo alla proprietà di cui al paragrafo 4.1, che comportano un importo netto di € **12,500,00**.

2. Dati urbanistico-edilizi

L'immobile ricade in area A 2.1 del P.R.G.C. vigente ed adottato con destinazione a residenziale, servizi pubblici e commerciale.

Il fabbricato è soggetto alle norme del Piano Particolareggiato per il centro storico, attualmente integrate nel P.R.G.C. come appendice alle N.d.A.

Si allega alla presente sotto la lettera "C" il Certificato di Destinazione Urbanistica redatto in data 21/04/2022.

3. Condizioni Particolari per la Cessione

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 04/05/2022, è stato approvato il Piano delle

Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniali per il triennio 2022-2024 e, in merito al fabbricato in oggetto, è stato disposto di:

- ai fini dell'accesso alla pubblica via, prevedere la costituzione di una servitù di passaggio a favore del futuro acquirente nell'ambito del cortile verso il piazzale di Via Convento di S. Francesco (parte del mappale n. 14 del Fg. 52).
- ai fini di aumentare l'appetibilità del fabbricato sul mercato, consentire all'acquirente la realizzazione di vedute anche verso il cortile del complesso dell'ex Casa del Fanciullo, senza -tuttavia- prevedere la costituzione di servitù di passaggio nell'ambito dello stesso cortile;
- ai fini della manutenzione e della realizzazione dei lavori, prevedere la costituzione di una servitù di passaggio a favore dell'acquirente in aderenza all'edificio stesso e per una profondità di ca. 2,5 m (sulle particelle n.14 parte e 15 parte del fg.52);
- tenuto conto delle precarie condizioni statiche e manutentive, richiedere l'impegno dell'acquirente ad eseguire gli interventi occorrenti per la messa in sicurezza dell'immobile entro 12 mesi dall'acquisto.

Si richiede che tali condizioni particolari per la cessione siano inserite nell'atto di compravendita conseguente alla procedura di alienazione.

Si da atto che non sarà redatta l'attestazione di prestazione energetica (APE), in quanto ai sensi del D.Lgs. n.192/2005, art. 3, comma 3, lettera b *“[...] Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici:*

[...]

b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili[...].”

Tenuto conto della destinazione d'uso originaria del fabbricato, attualmente inagibile ed inutilizzato, a lavatoio, lavanderia, deposito a servizio del complesso dell'ex Casa del Fanciullo, l'immobile ricade nel sopracitato caso di esclusione, perché riconducibile ai fini catastali nella categoria C/3 laboratorio per arti e mestieri.

Il perfezionamento della vendita è subordinato all'assenza di condizioni ostative rispetto alla richiesta di autorizzazione alla servitù trasmessa in data 16/07/2021 prot. n.38853 al Ministero del Beni Culturali.

4. Oneri a carico dell'acquirente

1) Sono poste a carico dell'acquirente le seguenti spese ordinariamente in capo alla proprietà: le spese inerenti le pratiche catastali necessarie ai fini della corretta identificazione del bene in alienazione, le spese di rogito relative all'atto di costituzione di vincolo per il trasferimento della destinazione d'uso socio-assistenziale ad altro immobile comunale. Tali spese, quantificate in massimo € 3.500,00, potranno essere decurtate dal prezzo di acquisto del fabbricato. Non saranno riconosciute somme aggiuntive rispetto all'importo indicato.

2) Sono, inoltre, a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti o conseguenti alla compravendita ordinariamente in capo allo stesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo: le spese di rogito, l'imposta di registro ipotecaria e catastale nelle percentuali previste dalla vigente legislazione fiscale, le relative vulture e trascrizioni.

Pinerolo, 05/08/2022

**Il Funzionario Servizio Patrimonio
(arch. Barbara Richiardone)**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

In allegato:

- Allegato "A" – Estratto di mappa catastale con individuazione del bene oggetto di cessione con piante;
- Allegato "B" – Documentazione fotografica;
- Allegato "C" – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato "D" - Decreto di vincolo ai sensi D.Lgs. 42/2004 MiBAC;
- Allegato "E" – Autorizzazione all'alienazione MiBAC.