

**LOTTO N. 23****TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO SITO IN TORINO, VIA BALTIMORA N. 91****CONSISTENZA**

Il compendio immobiliare – situato nella Circostrizione Amministrativa n. 2 (Santa Rita – Mirafiori nord), in un contesto urbano principalmente destinato dal PRG a residenza e servizi pubblici – è costituito da un terreno di forma trapezoidale dell'estensione catastale di circa mq. 4570 con sovrastante basso fabbricato ad un piano fuori terra.

La superficie catastale di insistenza del fabbricato è pari a mq. 950 circa.

Si tratta di fabbricato già adibito a scuola e successivamente a sede "CST – Handicap S. Rita", da tempo in disuso. L'accesso all'area avviene attraverso un cancello pedonale e due carrai unicamente dalla via Baltimora. Facendo ingresso nel lotto, sulla sinistra è immediatamente visibile il fabbricato, tipico manufatto prefabbricato che si sviluppa longitudinalmente occupando parzialmente l'area. La pianta del fabbricato è articolata su di un lungo corridoio centrale sul quale si affacciano con sequenza regolare le stanze che un tempo furono adibite ad aule; alle due estremità si trovano i servizi igienici e al centro un ampio locale di accesso, punto nodale di tutte le attività che vi si svolgevano. All'interno i locali sono controsoffittati e presentano la pavimentazione in linoleum. Il prospetto regolare è caratterizzato da finestre continue a nastro con serramenti in alluminio; la copertura a due falde è in lamiera grecata.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

euro 1.500.000,00=(euro unmilione cinquecentomila/00)

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Fg. 1386, particella 41 subalterno 2, via Baltimora n. 91 piano T, Z.C. 2, Categoria B/4, Classe 2, consistenza 2850 mc., rendita euro 3.679,75.

Il fabbricato insiste su area descritta al C.T al Foglio 1386, mappale 41 (ente urbano di are 45 e centiare 70). E' in corso l'aggiornamento catastale del lotto.

**COERENZE**

Nord : sedime via Baltimora

Est: terreno pertinenziale alla Chiesa "Maria Madre della Chiesa" censito al C.T. foglio 1386 particella A;

Sud: autorimessa in corso di definizione e terreno censito al C.T. Foglio 1386 particella 43;

Ovest: fabbricato via Baltimora 193.

### **CLASSE ENERGETICA / IPE**

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono al momento disponibili.

L'Attestato di Certificazione Energetica e' in corso di acquisizione.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

L'area è destinata dal vigente P.R.G. ad Area a Servizi Pubblici S, lettera "a", Aree per attrezzature di interesse comune, normata dall'art. 8.15 delle N.U.E.A.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA**

E' in corso di adozione la variante parziale al P.R.G. n°267 (proposta della Giunta Comunale al Consiglio mecc. n.2012 03318/009 del 28 giugno 2012) per destinare il Lotto – unitamente a quello confinante - a Z.U.T. "Ambito 12.34 Centrale del latte", con previsione di destinazione per l'80% minimo di SLP a residenza (comprensivi della quota destinata ad edilizia convenzionata nella misura minima corrispondente al 10% della SLP residenziale complessiva) e 20% massimo di SLP ad ASPI. Secondo le previsioni di tale proposta di variante, la capacità edificatoria generata dal Lotto comunale, che dovrebbe ammontare a mq. 3199 circa di SLP, trova attuazione nell'area di concentrazione limitrofa "Centrale del Latte".

### **PROVENIENZA**

Il terreno è pervenuto alla Città di Torino in forza di atto di cessione gratuita da Società privata a rogito notaio Piero Bourlot rep. n. 37740/20438 del 13 aprile 1965, registrato a Torino il successivo 3 maggio al n. 9545, trascritto in data 6 maggio 1965 ai numeri 16669/12961, in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 23 settembre 1964 doc. 1491 par. 6.

La costruzione del fabbricato è stata successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 14 luglio 1969, paragrafo 35.

### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'immobile è libero.

### **VINCOLI AI SENSI DEL TESTO UNICO 42/2004 O NORME ANTECEDENTI**

Poiché la costruzione del fabbricato non risale ad oltre 70 anni, non è necessaria alcuna verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

La costruzione del fabbricato è stata approvata con deliberazione C.C. del 14.7.1969 par. 35 succitata.

Sono attualmente in corso le ricerche finalizzate a verificare l'esistenza di eventuali provvedimenti edilizi successivi a tale data.

**NOTE**

Sull'area insistono 25 alberi d'alto fusto.

E' stata, inoltre, rilevata la presenza nel sito di una colonia felina, la cui rilocalizzazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, dovrà essere concordata da quest'ultimo con gli Uffici comunali competenti in materia di tutela animali.

L'immobile è classificato nel Catasto Amianto della Città alla scheda n°201. A seguito di indagine eseguita su incarico della Città, è stata rilevata la presenza di amianto nelle lastre di copertura dell'immobile, con conseguente necessità, per l'acquirente, di eseguire opere di messa in sicurezza e/o bonifica ambientale. L'indagine ha escluso possibili fonti di inquinamento ambientale provocate dall'edificio. Non sono, tuttavia, escludibili a priori localizzate situazioni al momento confinate. L'immobile è privo di certificato di agibilità. Lo stesso è classificato, sotto il profilo idrogeologico, nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Saranno messe a disposizione dell'aggiudicatario planimetrie fornite dalla società Smat s.p.a. riportanti, a titolo meramente indicativo, i tracciati degli impianti fognari ed idrici.