

LOTTO N.36**IMMOBILE SITO IN TORINO, CORSO REGINA MARGHERITA 126 - 128****CONSISTENZA**

L'immobile è sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora – Vanchiglia – Madonna del Pilone) nelle immediate vicinanze del centro storico, in adiacenza al parcheggio multipiano "Porta Palazzo" - sito in corso XI febbraio - ed in prossimità del mercato storico di Porta Palazzo. L'immobile, avente accesso dai civici numeri 126 e 128 del corso Regina Margherita, nonché da portone e da cancello carraio ubicati sul lato di corso XI febbraio, è stato per anni adibito a sede del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ("Caserma delle Fontane di Santa Barbara", inaugurata nel 1883) ed oggi non presenta utilizzi in atto. E' costituito da fabbricato elevato a tre piani f.t. sul fronte principale e sulla manica corta d'angolo, ulteriore volume ad un piano fuori terra sul lato corso XI Febbraio, oltre a porzioni interrato ed annessa fascia di terreno retrostante. La superficie commerciale risulta di circa mq. 4900.

A partire dall'inizio degli anni 2000, l'immobile è stato oggetto di un complesso intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. Venute meno le esigenze logistiche della Città, non vennero completati i lavori già approvati. Per una disamina degli interventi effettuati, sono disponibili il verbale dello stato di consistenza dei lavori redatto in contraddittorio con l'impresa appaltatrice il 25 gennaio 2005 e il certificato di collaudo sottoscritto in data 23 dicembre 2005.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 3.900.000,00= (euro tremilioninovecentomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il fabbricato è attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 1217 particella 269 subalterno 1 (corso Regina Margherita n.126 n.128, piano S1-T-1-2, Z.C. 1, Cat. B/4, Cl. 2, Cons. mc. 20146, rendita euro 44.739,43) mentre la cabina elettrica è censita al C.F. al foglio 1217 particella 269 subalterno 2 (corso R. Margherita n. 126 n. 128 piano T, Z.C. 1, Cat. D/1, rendita euro 440,00).

L'immobile insiste su terreno della superficie di circa mq. catastali 2490, distinto al Catasto Terreni al foglio 1217, mappale 269, ente urbano di are 24 e centiare 90.

COERENZE

Nord: terreno circostante pertinenziale al fabbricato ad uso parcheggio, censito al C.T. al foglio 1217 mappale 258;

Est: corso XI Febbraio;

Sud: corso Regina Margherita;

Ovest: fabbricato residenziale insistente su area censita al C.T. al foglio 1217 mappale 125 e terreno censito al C.T. al foglio 1217 mappale 105.

CLASSE ENERGETICA / IPE

L'immobile è collocato in classe energetica "F"

Indice Prestazione Energetica (IPE): 84Kwh/mc (ACE n°2012 102099 0032 avente scadenza il 31.3.2022).

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Area normativa TE – Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (art. 8, punto 13 N.U.E.A.). L'immobile è situato nella Zona Urbana Storico Ambientale n. VII (art. 11 N.U.E.A.). La porzione di immobile posta lungo corso Regina Margherita ed all'angolo con corso XI Febbraio è compresa tra gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" per i quali vigono le norme di tutela e i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 delle N.U.E.A. L'immobile ricade, inoltre, nelle "Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico" individuate dall'Allegato Tecnico n°15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico". Infine l'immobile è classificato, sotto il profilo idrogeologico, nella "Classe I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate e inedificate non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Lo stesso risulta però situato all'interno dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali. Per ulteriori approfondimenti si demanda alla variante di P.R.G. n°116 approvata dal Consiglio Comunale in data 12 dicembre 2005 mecc. n°2005 09794/009.

PROVENIENZA

L'immobile venne realizzato dalla Città in esecuzione di deliberazione della Giunta Municipale in data 16 febbraio 1882 (seduta n. 18, par. 21), su terreno alla stessa pervenuto in forza di giusti titoli anteriori al 1862. Infatti, già nel catasto Rabbini, in data 28 aprile 1862, le particelle corrispondenti all'attuale sedime dell'immobile furono indicate come proprietà del Comune di Torino (Tavola sezione 163 e matrice preparatoria dei beni).

L'immobile è ricompreso nell'elenco dei beni oggetto del Piano Dismissioni 2009 e seguenti redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 del D.L. 122/2008 come convertito in legge 133/2008. Stante quanto sopra, nell'atto di vendita dovranno essere inserite clausole in cui l'acquirente si dichiarerà edotto della particolarità del diritto di proprietà, con manleva da responsabilità per l'ufficiale rogante e per la parte venditrice.

STATO OCCUPAZIONALE

L' immobile è libero.

VINCOLI AI SENSI DEL T.U. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Con provvedimento in data 28 gennaio 2009 prot. n°998/09 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che l'immobile non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., segnalando tuttavia "l'opportunità di preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio, in considerazione del suo valore storico ed ambientale, mediante gli strumenti urbanistici in particolare con riferimento alla facciata nel

complesso ed ai tetti alti”.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'immobile risale a data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono state eseguite opere da parte della Città, il cui progetto preliminare venne approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 25.11.1996 (mecc. n.9604827/30) ed il cui progetto definitivo venne approvato con deliberazione della Giunta Comunale dell' 11.8.1999 (mecc. n°9907193/30). Ulteriori opere vennero approvate con deliberazioni della Giunta Comunale del 11.5.2001 (mecc. n. 2001 04272/30 – lavori non previsti nell'appalto originario, entro il quinto d'obbligo), del 17.7.2001 (mecc. n. 2001 06199/30 – progetto preliminare), del 13.11.2001 (mecc. n. 2001 09518/30 – progetto esecutivo) e del 30.3.2004 (mecc. n. 2004 02191/30 – variante ex art. 25 legge 109/94 e s.m.i.).

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel corso della seconda guerra mondiale lo stabile venne danneggiato da incursioni aeree.

Al piano terreno dell'immobile e' situato un locale che ospita una cabina di trasformazione elettrica, attualmente in uso esclusivo ad A.E.M. Torino Distribuzione S.p.A. (n. inventario AEM: AF-54) in forza di convenzione quadro sottoscritta tra A.E.M. S.p.A. - dante causa della predetta Società - e la Città di Torino in data 28 novembre 1996 a rogito notaio Antonio Maria Marocco rep. n. 130850, registrata a Torino il 29 novembre 1996 al n. 30299. Pertanto, l'acquirente dovrà impegnarsi a concedere detto locale in uso gratuito trentennale a favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A.

Per la conservazione, manutenzione ed utilizzo di tale cabina, l'acquirente dovrà inoltre costituire servitù di passaggio pedonale e carraio, senza corrispettivo, a carico dell'immobile in oggetto, da esercitarsi attraverso la porzione di terreno retrostante avente accesso da corso XI Febbraio e a favore della predetta cabina elettrica.

Accessi e aperture al piano terreno ed alcune portefinestre, collocate in prossimità dei balconi al piano secondo, sono murate.

Al piano interrato, all'interno del muro perimetrale di separazione tra la scala di accesso al piano interrato stesso - lato c.so XI Febbraio - ed il terrapieno, è ubicato l'ingresso ad un rifugio antiaereo che si sviluppa nel sottosuolo in direzione del parcheggio multipiano di c.so XI Febbraio.

Detto muro è individuato con freccia nera nella inserta planimetria del piano interrato.

L'acquirente dovrà infine farsi carico dell'asportazione totale dell'apparato radicale delle piante ad alto fusto presenti nel cortile dell'area.

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Allegato: n.1 planimetria con indicazione ingresso rifugio antiaereo

