

**LOTTO N. 22****FABBRICATO CON TERRENO PERTINENZIALE SITO IN TORINO, STRADA DEL NOBILE N. 14****CONSISTENZA**

Il lotto è composto da un villino (già adibito ad abitazione del custode del limitrofo compendio SMAT) con terreno pertinenziale, ubicati nel comune di Torino, Strada del Nobile n. 14 (Circoscrizione amministrativa n. 8 - San Salvario – Cavoretto – Borgo Po). Il fabbricato si eleva a due piani fuori terra più uno interrato collegati da scala interna ed è composto da due alloggi, di cui uno al piano terreno ed uno al piano superiore. Il primo si compone di ingresso, due camere, cucina e bagno, il secondo di quattro camere, cucina e doppi servizi, il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 205. Le cantine di pertinenza sono ubicate al piano interrato. Sull'area verde pertinenziale - di mq. 1250 approssimativi e comprensivi del sedime di insistenza del fabbricato - è collocata una tettoia aperta di circa mq. 30. L'ingresso al fabbricato avviene attualmente dal civico 14/a in concessione a SMAT. Al piano terreno un vano ubicato a sinistra della porta di ingresso al villino (lato giardino) ospita una cabina di trasformazione a servizio del compendio SMAT, mentre al piano interrato è collocata una centrale AEMD che ha accesso da botola esterna su strada. Per tali strutture si demanda al paragrafo "Note e obbligazioni specifiche a carico dell'acquirente".

**PREZZO A BASE D'ASTA**

euro 350.000,00= (euro trecentocinquantamila/00)

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il compendio è attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 143, particella 288 sub 1, Strada del Nobile n. 14, piano T, Zona Cens. 4, Cat A/3, Classe 1, vani 4, Rendita Euro 506,13 e sub. 2, Strada del Nobile 14, piano primo, Zona Cens. 4, Cat. A/3, Classe 1, vani 4, Rendita Euro 506,13. Lo stesso insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 1330, particelle 145 parte e 147 parte, Enti urbani. Il frazionamento al C.T. e l'eventuale aggiornamento al C.F. saranno eseguiti dalla Città. A seguito del frazionamento l'area verde pertinenziale al Lotto potrebbe subire modificazioni di superficie rispetto a quanto sopra indicato quale estensione approssimativa.

**COERENZE**

Nord: Strada del Nobile;  
 Est: restante porzione di area verde di proprietà comunale censita alla particella 147;  
 Sud: restante porzione di area verde di proprietà comunale censita alla particella 147;  
 Ovest: restante porzione di area verde di proprietà comunale censita alla particella 147.

**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**

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 5 ottobre 2015 mecc. n°2015 03359/009 è stata approvata la variante parziale al P.R.G. n°303 (ex art. 16 bis della LUR) per destinare il lotto a Verde Privato con Preesistenze Edilizie (parte collinare a levante del fiume Po) di cui all'art. 17

delle N.U.E.A.

L'immobile è compreso tra gli "Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale" come riportato nell'Allegato tecnico n. 14 al P.R.G. Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i)". L'immobile è in maggior parte compreso all'interno della fascia di rispetto stradale, come riportato nell'Allegato tecnico n. 7 al P.R.G. "Fasce di rispetto". Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area in oggetto è classificata nella classe III – sottoclasse II Ib3 (C), mentre una minore porzione è classificata nella classe III – sottoclasse IIIa (C).

Poiché nelle vicinanze vi è la presenza di un punto critico del reticolo idrografico minore, si segnala quanto dettato dall'allegato B delle N.U.E.A., punto 1.1 delle norme geologiche generali di tutela – "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti combinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia" al comma 12.

### **PROVENIENZA**

Il complesso immobiliare è pervenuto in forza di atto di riscatto da parte della Città di Torino degli impianti dell'Acqua Potabile della Società per Azioni Condotta Acque Potabili, a rogito notaio Luigi Grassi Reverdini, sottoscritto in data 1° febbraio 1962 rep. n. 73166, registrato a Torino in data 19 febbraio 1962 al n. 20572, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 11 maggio 1962, al Reg. Gen. al n. 18927 e al Reg. Part. al n. 15283.

### **STATO OCCUPAZIONALE**

Libero. La concessione in capo a SMAT S.p.A., che comprende il fabbricato in oggetto, sarà risolta alla data del rogito.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con decreto n. 28 del 5 febbraio 2015 (trascritto a Torino I in data 25.2.2015 ai numeri 5099/3819) ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Con nota prot. n°3091 del 27 maggio 2015 è stata richiesta l'autorizzazione all'alienazione ex art. 55 del medesimo Decreto Legislativo.

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data, l'edificio è stato oggetto di interventi autorizzati con provvedimenti: prot. n. 1978-01-151 in data 28 novembre 1978, prot. n. 1980-01-24 in data 20 febbraio 1980, prot. n. 1985-01-5851 in data 27 settembre 1985, prot. n. 1985-01-6527 in data 4 novembre 1985, salvo veriori.

### **NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il compendio immobiliare verrà trasferito a corpo, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. Il medesimo verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli eventuali sottoservizi, libero da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse e con l'obbligo per l'acquirente di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

E' consentito all'acquirente il transito di mezzi attraverso il cancello carraio che conduce al compendio SMAT dal civico 14/a di Strada del Nobile esclusivamente per l'eventuale esecuzione

dei lavori che interessino il Lotto, di intesa con la Società stessa e fino alla realizzazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di altro accesso carraio consentito a monte lungo la recinzione del Lotto a confine con strada del Nobile. Per l'apertura di tale nuovo ingresso carraio è stata richiesta autorizzazione alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino. L'esito del procedimento verrà reso noto sul sito della Città.

Si evidenzia la presenza di una cabina AEMD ubicata al piano rialzato a sinistra dell'ingresso del villino lato giardino, nonché di una cabina di trasformazione AEMD che ha accesso, oltre che da botola su strada del Nobile, anche dal piano interrato del fabbricato. Entrambi i locali sono attualmente in uso esclusivo ad A.E.M. Torino Distribuzione S.p.A. 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, detti locali si intendono concessi in uso gratuito trentennale a favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A. Per la conservazione, manutenzione ed utilizzo di tali cabine, dovrà essere consentito l'accesso, senza corrispettivo, ai tecnici di AEM Distribuzione o suoi aventi causa o comunque personale incaricato. Le apparecchiature presenti nei locali sono di proprietà AEMD; pertanto una eventuale rilocalizzazione deve essere concordata con la predetta società o suoi aventi causa, nonché con SMAT per quanto attiene alla cabina fuori terra.

Sul sito della Città è pubblicata la "Analisi elettromagnetica della cabina in botola sita in Strada del Nobile 14, Torino" che prevede la necessità di "porre in atto un'azione schermante del campo elettromagnetico generato dalle apparecchiature". Tali azioni sono a carico dell'acquirente in accordo con AEMD. Si richiamano altresì, in particolar modo, le prescrizioni indicate nella determinazione dirigenziale della Direzione Ambiente e Territorio, Area Ambiente, del 3 giugno 2015 n°118 mecc. n°2015 42399/126 pubblicata sul sito della Città, secondo cui "per ognuna delle cabine di trasformazione siano realizzate tutte le mitigazioni necessarie a raggiungere l'obiettivo di qualità anche in situazioni di potenziale massimo carico o, cautelativamente, sia prevista la rilocalizzazione". Quest'ultima si intende a spese dell'aggiudicatario in accordo con AEMD e Smat. La Città si intende manlevata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni a persone e cose, sia conseguenti alla mancata esecuzione degli interventi predetti, sia alla realizzazione di interventi difformi da quelli previsti dalla normativa di riferimento.

La recinzione attualmente presente sulla particella 147 parte, a confine sud-est con l'area verde SMAT, sarà rilocalizzata sul nuovo confine (in arretramento di mt.2 che non formano oggetto di vendita) a cura di SMAT stessa.