

LOTTO 14 - SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE

TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO SITO IN TORINO, VIA PINELLI 9



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è sito nella Circonscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato, Campidoglio, Parella), all'angolo tra via Pinelli e via Bonzanigo, in un contesto urbano prevalentemente residenziale. Si tratta di edificio - realizzato con sistema di prefabbricazione medio pesante - già destinato ad uso scolastico, ad un piano fuori terra, con terreno pertinenziale sui quattro lati.

La superficie complessiva del terreno con il sovrastante fabbricato risulta essere di circa mq. 1188. Il fabbricato risulta della superficie commerciale di mq. 526.

PREZZO A BASE D'ASTA

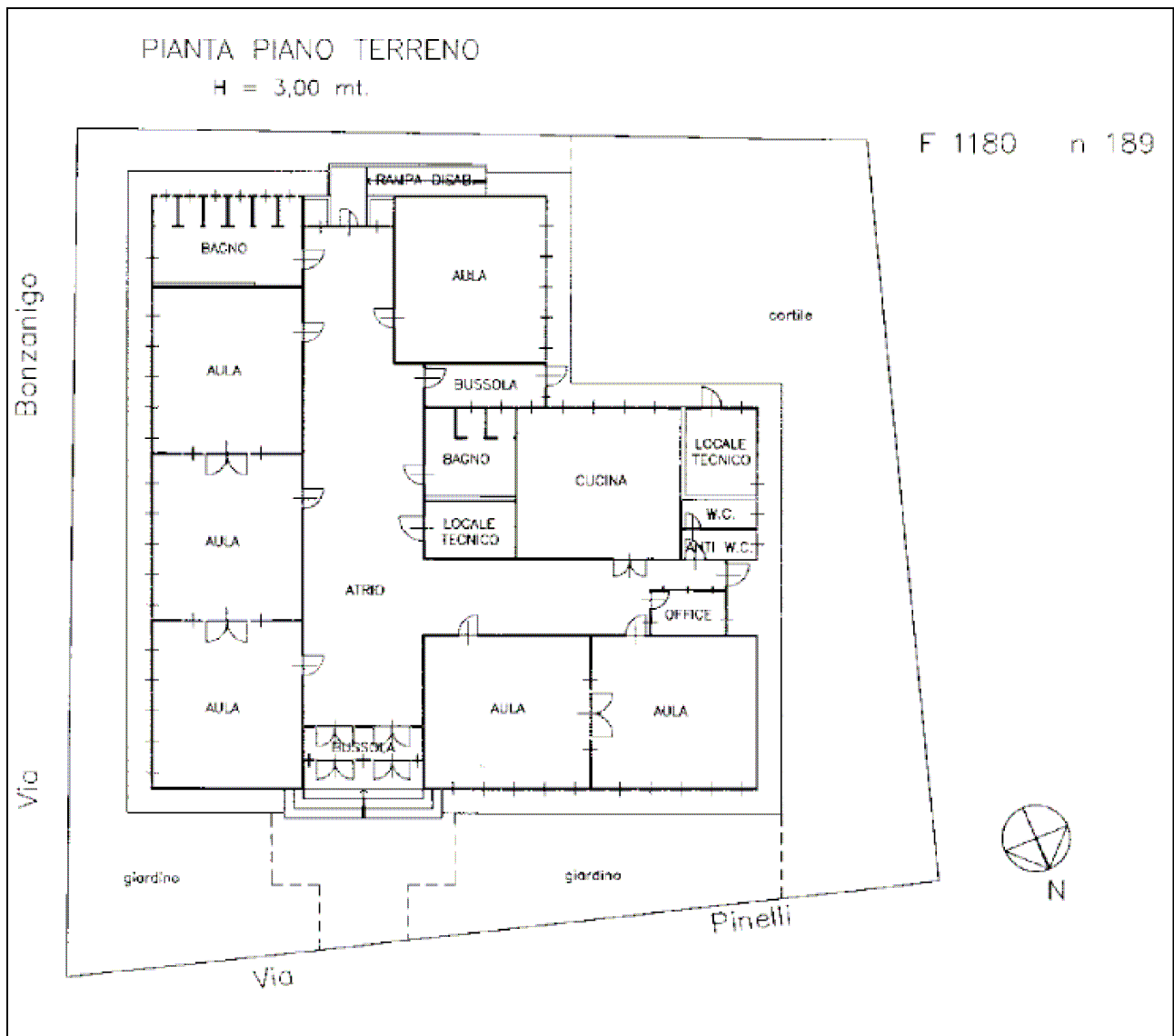
Euro 223.000,00= (euro duecentotremila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il fabbricato è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1180, particella 191 sub.103 (via Pinelli Pierdionigi n.9 n.11, piano T, zona censuaria 1, cat. B/5, classe 1, consistenza mc. 1860, rendita euro 4.899,11).

Lo stesso, compresa l'area ad esso pertinenziale, insiste su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1180 particella 191 (Ente urbano di are 11 e centiare 80).

PLANIMETRIA CATASTALE



COERENZE

Nord: via Pinelli;

Est: via Bonzanigo;

Sud ed Ovest: area censita al C.T. al foglio 1180 particella 189.

PROVENIENZA

Il terreno di insidenza del fabbricato è pervenuto alla Città in forza di atto a rogito dr. Eugenio Giletti, Segretario Generale della Città stessa, in data 5 gennaio 1961 rep. n°12, registrato a Torino il 16 gennaio 1961 al n°1933 trascritto in data 28 gennaio 1961 al n°3179. Trattasi di cessione gratuita formalizzata in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 maggio 1960 par. 104 "in attuazione di previsioni di piano regolatore". Il fabbricato sovrastante è stato realizzato dalla Città in esecuzione di deliberazioni del Consiglio Comunale in data 16 marzo 1970 (avente ad oggetto: "Edilizia scolastica – Costruzione di gruppi prefabbricati ad integrazione delle scuole dell'obbligo in regione Madonna di Campagna, Regio Parco, Vallette, Piazza Statuto, Piazza Cattaneo, via Monfalcone. Affidamento dei lavori a trattativa privata previa gara esplorativa. Autorizzazione della spesa. Finanziamento con mutuo") ed in data 20 aprile 1970 paragrafo 110 (avente ad oggetto: "Edilizia scolastica. Costruzione di gruppi prefabbricati ad integrazione delle scuole dell'obbligo in regione Madonna di Campagna, Regio Parco, Vallette, Piazza Statuto, Piazza Cattaneo, via Monfalcone. Affidamento dei lavori a trattativa privata previa gara esplorativa alle ditte Pasotti e Salvit").

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni non occorre la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

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

In forza di variante parziale al P.R.G. n. 276, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 29 ottobre 2012 mecc. n°2012 02202/009 e approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 aprile 2013 mecc. n°2013 00725/009, la destinazione urbanistica è "Area normativa SP "Area a servizi privati di interesse pubblico" contraddistinta con la lettera "a" - "Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività

sanitarie, sportive, culturali (v. art. 3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b)”, con prescrizioni particolari, al fine di limitare l’edificazione ad un basso fabbricato (come definito dall’art. 2 punto 48.30 delle N.U.E.A.) ed ammettere la realizzazione di un parcheggio solo in interrato. *“La nuova edificazione è limitata alla realizzazione di un basso fabbricato, come definito all’art. 2 delle presenti norme, per il quale è prescritto l’allineamento con gli edifici esistenti nell’isolato. Il progetto dovrà prestare particolare attenzione all’inserimento ambientale e alla mitigazione degli eventuali impianti tecnologici sulla copertura. E’ ammessa la realizzazione solo di parcheggi interrati.”*

ULTERIORI NOTE

Sotto il sedime della via G.M. Bonzanigo è presente un corso d’acqua con fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m. 5 dall’argine, ai sensi dell’allegato B delle N.U.E.A. capitolo 1.1 “corsi d’acqua naturali/artificiali e tratti combinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia”, comma 5. All’interno del lotto sono presenti alberi di medio/ alto fusto, per i quali dovrà essere osservato il Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 marzo 2006 mecc. n° 2005 10310/046 esecutiva dal 20 marzo 2006. In ogni caso qualsiasi intervento da eseguirsi, a cura e spese dell’aggiudicatario, dovrà essere preventivamente autorizzato dal competente Settore Gestione Verde della Civica Amministrazione; inoltre, qualora tale Settore ritenesse che la realizzazione delle opere non consenta il mantenimento o l’espianto delle alberate esistenti, farà carico all’acquirente l’obbligo di compensazione ambientale, così come calcolato dal competente Settore Comunale.

Fatte salve tutte le precisazioni riportate nella presente scheda, 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, nonché da 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

A norma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive proroghe, modifiche ed integrazioni, nonché del D.P.R. 380 in data 6 giugno 2001, si dà atto che la costruzione dell'edificio risulta effettuata in forza delle deliberazioni consiliari sopra menzionate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 7 settembre 1970 doc. 2101/70 è stato approvato l'affidamento di opere complementari relative a sei gruppi prefabbricati, tra le quali la realizzazione di opere di recinzione e sistemazione del terreno della scuola elementare di via Bonzanigo.

Con deliberazione della Giunta Municipale in data 24 agosto 1981 mecc. n°8106306/31 è stata approvata l'esecuzione del rifacimento della copertura in lastre ondulate di fibrocemento e della controsoffittatura dei locali interni dell'edificio, con relativo affidamento dei lavori mediante asta pubblica.

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 98 08342/31 in data 22 ottobre 1998 è stato poi approvato il progetto definitivo per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'incapsulamento delle pareti realizzate con manufatti contenenti amianto e nella sostituzione di parte della controsoffittatura.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2012 mecc. n° 2012 07688/131 è stato legittimato sotto il profilo edilizio lo stato di fatto del fabbricato, quale raffigurato nel relativo rilievo allegato alla deliberazione stessa, corrispondente alla situazione esistente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le condizioni di conservazione dell'immobile non sono buone.

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.

AMIANTO

L'immobile è incluso nel Catasto Amianto della Città di Torino con il n°46. E' a disposizione in data room cartacea la Relazione Tecnica redatta dal laboratorio chimico della Camera di Commercio di Torino in data 8 giugno 2007, nell'ambito del "Programma di controllo e monitoraggio ambientale anno 2006/2007 – settimo ciclo" degli edifici con accertata presenza di amianto in sede. E' stata

accertata la presenza dei seguenti manufatti contenenti amianto: pareti interne a vista dell'intero edificio: stato di conservazione discreto – pavimenti (locali con linoleum tipo "legno" a copertura del vecchio linoleum contenente amianto): buono stato di conservazione.

E' disponibile, altresì, la successiva indagine del 2012, vale a dire l'esito del "Servizio di monitoraggio visivo e strumentale degli edifici luoghi di lavoro comunali con presenza di amianto – X ciclo" del 21 maggio 2012, eseguito da laboratorio incaricato, che ha rilevato materiali contenenti amianto nella canna fumaria su copertura e nel comignolo su copertura. Non si esclude ulteriore presenza di elementi contenenti amianto non visivamente accertabile.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed il relativo certificato di collaudo. Si ritiene opportuno procedere con una valutazione della sicurezza della struttura esistente per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

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 e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Non esiste dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico abilitato delle opere realizzate, alla normativa vigente, in materia di superamento delle barriere architettoniche indicata all'art. 11 del D.M. LL.PP. n° 236 del 14/06/89 e all'art. 77 del D.P.R. n° 380/01 per gli edifici privati, nonché ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. n° 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

