LOTTO N. 10 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
TERRENO SITO IN TORINO, CORSO REGINA MARGHERITA N. 220
PROPRIETÀ PIENA

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'area, già sede dell'ex cinema Diana, è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato-Campidoglio-Parella), in una zona interessata da importanti trasformazioni urbanistico-territoriali quali il Passante Ferroviario, Spina 3 ed il recupero dell'ex zona industriale che caratterizzava l'intero quartiere. Posto tra fabbricati di civile abitazione, ha accesso diretto a corso Regina Margherita. La superficie fondiaria, dedotta dalla visura catastale, è pari a 347 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA

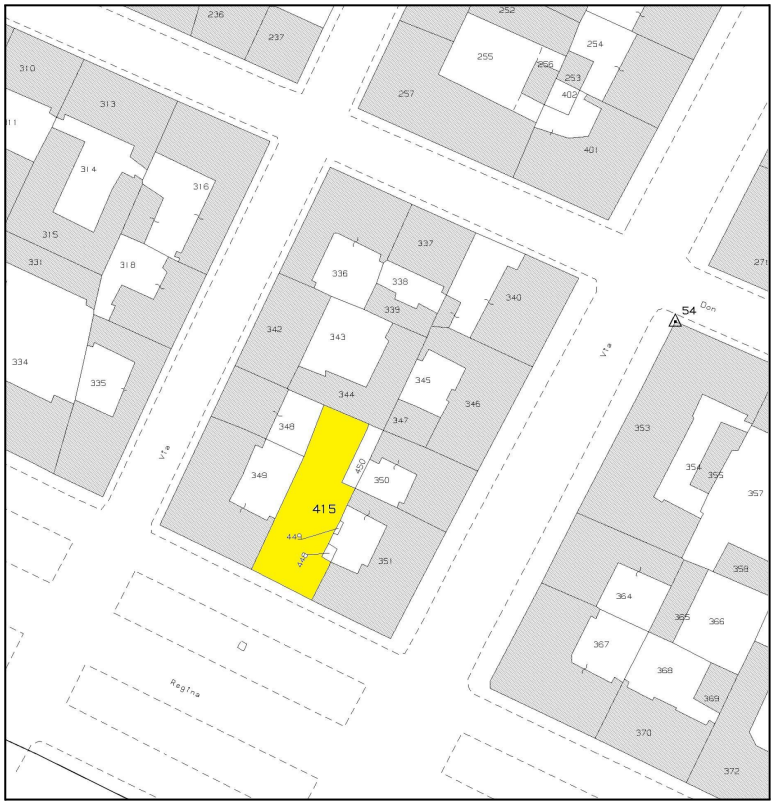
Euro 123.201,00= (euro centoventitremiladuecentouno/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il terreno è censito al C.T. al foglio 1179, particella 415 (ente urbano, are 3, centiare 47) e al C.F. al foglio 1179 particella 415 (corso Regina Margherita snc, piano T, categoria F/1).

ESTRATTO DI MAPPA STRALCIO

In giallo è evidenziata la particella oggetto di alienazione.



COERENZE

Nord: fg. 1179, particella 344

Est: fg. 1179, particelle 350 e 351

Sud: corso Regina Margherita

Ovest : fg. 1179, particelle 349 e 348

PROVENIENZA

L'area costituisce sedime dell'ex Cinema Diana, pervenuto alla Città in forza di atto di acquisto a rogito Segretario Generale Carlo Peirani del 3 febbraio 1982, rep. n. 400, registrato a Torino l'11 febbraio 1982 al n. 203 e trascritto presso la Conservatoria di Torino il successivo 25 febbraio 1982 ai nn. 3920/5252.

L'acquisizione era stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 22 aprile 1980.

STATO OCCUPATIVO

Libero.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è destinata dal vigente P.R.G. A Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 – Area Normativa R2 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 mq/mq, normata dall'art. 8.2 delle N.U.E.A.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area oggetto di alienazione ricade in Parte Piana: Classe di stabilità II(P) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA, con fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Livorno, via Ascoli e corso Regina Margherita.

In relazione ai possibili usi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento A2 (Regina San Donato) – A3 (Umbria).

ULTERIORI NOTE

Il Regolamento di condominio del fabbricato sito in corso Regina Margherita n. 220, adiacente il terreno oggetto di alienazione, prevede al paragrafo "Servitù e proprietà particolari" la facoltà della Società costruttrice di derogare e/o concedere a terzi la deroga dalle distanze legali in riferimento alla capacità edificatoria del terreno stesso.

Lo stato di fatto del sottosuolo risulta, in base a rilievo topografico, difforme dalla planimetria allegata all'atto di provenienza.

I lavori di demolizione dell'ex cinema Diana risultano ultimati in data 4 giugno 1985. Non si può escludere, tuttavia, che i locali interrati dello storico cinema non siano stati oggetto di demolizione ma siano stati riempiti con materiale di risulta.

Sul muro di fondo è installata un'antenna parabolica non autorizzata. Sulla parete laterale dell'immobile di via Livorno n°3, confinante con il Lotto in oggetto, è stata aperta una luce non autorizzata in epoca non nota.

Sulla parete laterale dell'edificio sito all'angolo tra corso Regina Margherita e via Graziadio Ascoli – confinante con il lotto comunale in oggetto – è visibile lo sfiato della caldaia di uno degli appartamenti posti in prossimità del confine ed è presente un cavidotto elettrico di cui occorre verificare l'esigenza.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'area si presenta libera da fabbricati ed in discrete condizioni manutentive.

BONIFICHE AMBIENTALI

Non si può escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..
Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.