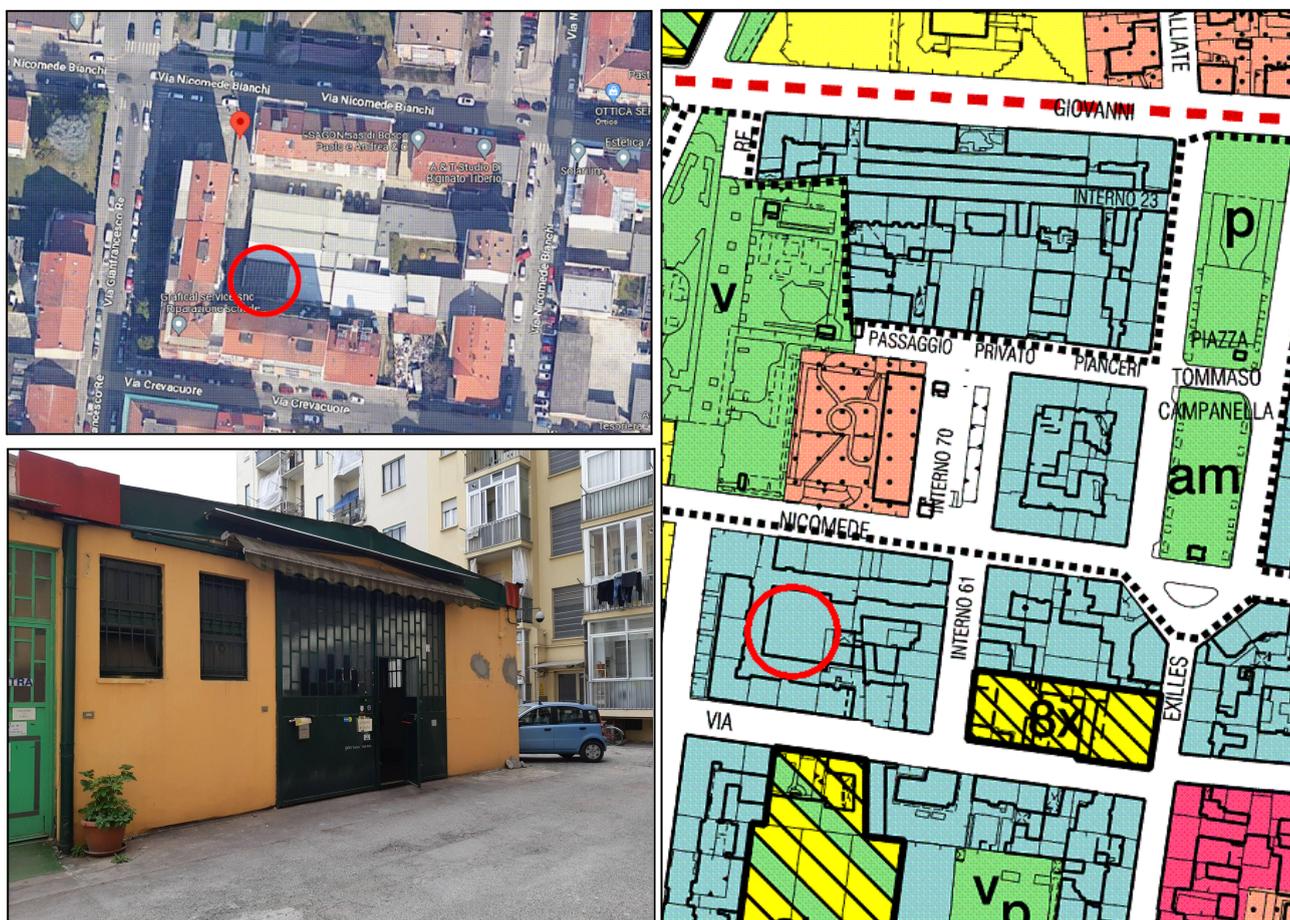


LOTTO N. 12 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
BASSO FABBRICATO SITO IN VIA BIANCHI 73/D,
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile si colloca in un contesto residenziale, nel territorio della Circostrizione Amministrativa n. 4 (San Donato-Campidoglio-Parella), al civico 73/D della via Nicomede Bianchi, a breve distanza dal Parco della Pellerina.

La zona ha ospitato, in passato, numerose attività produttive, in prevalenza nel settore meccanico e si caratterizza oggi per tipologie edilizie che presentano spesso i caratteri e le tracce della riconversione industriale avvenuta in anni recenti.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 100 m² circa, ed è collocata nel cortile dell'isolato ricompreso tra le vie Bianchi, Re e Crevacuore, e l'interno 61 della stessa via Bianchi, con accesso dalla stradina ubicata in prossimità del civico 73 della via Bianchi.

L'immobile, avente forma rettangolare, occupa una porzione del basso fabbricato realizzato all'interno del cortile di cui si è detto, ed è costituito da un grande vano principale e da un piccolo servizio igienico, a propria volta formato da due vani.

Il locale, realizzato con muratura in blocchi di cemento e copertura a doppia falda sostenuta da tralicci metallici è provvisto di un unico ingresso carraio dal cortile interno; il medesimo prende luce naturale sia dal portone d'ingresso, sia da due grandi e alte finestre e da una vetrata continua poste sul lato lungo del locale; una finestra più piccola fornisce luce naturale al servizio igienico.

Gli infissi sono tutti in metallo e vetro retinato; il pavimento è realizzato in battuto di cemento verniciato, mentre le pareti sono in parte intonacate e in parte al grezzo.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Immobilabile da aggiornare catastalmente prima dell'atto.

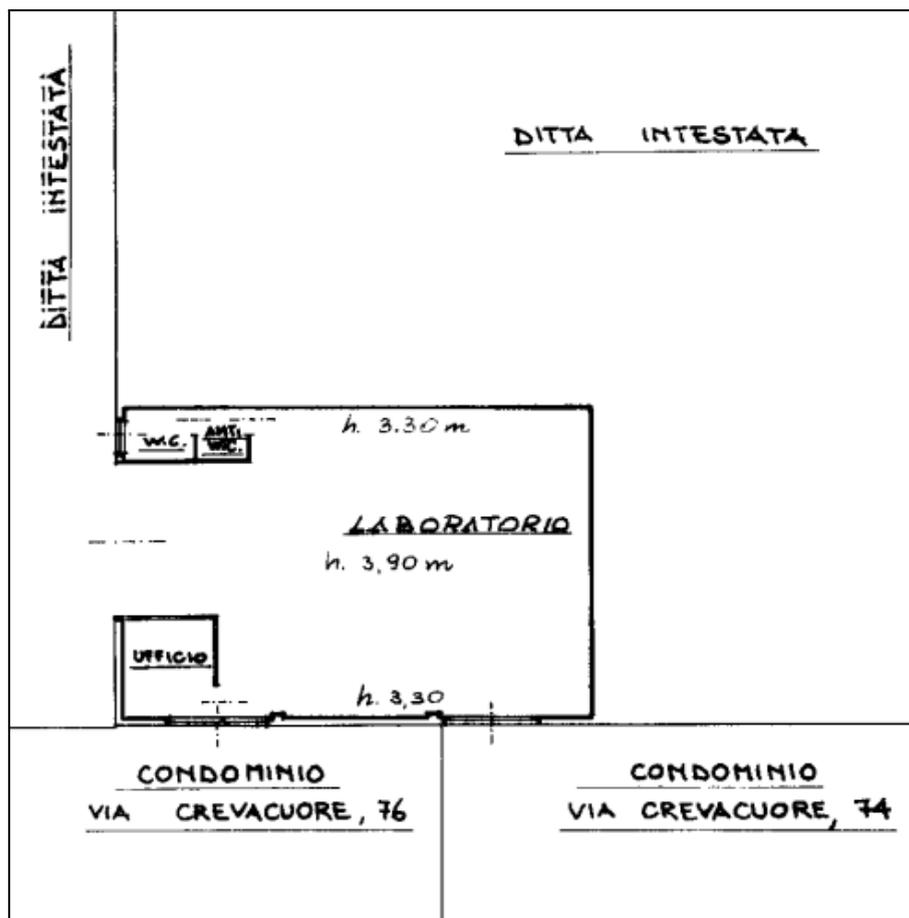
L'immobile, è attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 1169, particella 223, sub. 4 (Indirizzo via Bianchi Nicomede 73, piano T; Zona censuaria 2, Categoria catastale C/3, Classe 3, Consistenza 93 m², Superficie catastale totale 103 m², Rendita 317,00 €), ed insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 1169, mappale 223 parte.

PLANIMETRIA CATASTALE

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1169, particella 223 - Stralcio planimetria C.T - Non in scala



Foglio 1169, particella 223, sub. 4 - Stralcio planimetria C.F. - Non in scala

COERENZE

Unità immobiliare identificata al C.F. al Fg. 1169 n. 223, sub. 3; aree identificate al C.T. al Fg. 1169 n. 234 e 741; stradina privata di accesso alle aree cortilizie interne dell'isolato, identificata al C.T. al fg. 1169 particella 223 parte.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto di atto di acquisto dalla Società Piemontese per la Rilocalizzazione Industriale – Società per Azioni ("SO.P.R.IN. S.p.A.") in data 20 dicembre 1982 a rogito notaio Mario Mazzola, Repertorio n. 63216, registrato a Torino il 10 gennaio 1983 al n. 1891, vol. 1A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 7 gennaio 1983, ai nn. 550/434.

STATO OCCUPATIVO

Libero.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, Misto M1 - Area M1, con indice di edificabilità fondiario 1.35/1.35 m²/m².

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'immobile ricade in: Parte Piana - Classe di stabilità I (P). 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 IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Gianfrancesco Re e via Crevacuore

In relazione ai possibili riusi dell'immobile, 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'unità immobiliare risulta inserita all'interno dell'Addensamento tipo A4 – Lecce Cossa.

ULTERIORI NOTE

Esiste una convenzione edilizia Rep. n. 27949 del 19 ottobre 1961 (prot. n. 1959-1-10915) fra la Città di Torino e proprietari di stabili in Torino - Regione Pozzo Strada - Borgata Parella - via Nicomede Bianchi - via Gianfranco Re e via Crevacuore per cui "*[...] i titolari delle proprietà [...] con vincolo solidale tra loro [...] si obbligano verso la Città di Torino:*

- *a vincolare l'area circoscritta nell'allegata planimetria con le lettere [...] a cortile ed uso comune ed indivisibile;*
- *a vincolare la fabbricazione sull'area determinata in detta planimetria con le lettere [...] a basse costruzioni a tetto piano di altezza non superiore a 4.50 m dalla quota media del marciapiede di via G.F. Re [...]"*;

SERVITÙ

Con l'alienazione del lotto si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto alienato e l'area identificata al C.T. del Comune di Torino al fg. 1169, particella 223 parte, ed i fabbricati sulla stessa insistenti, destinati a rimanere in della Città di Torino. In tal modo si intende costituita la servitù di passaggio pedonale e carraio sulla predetta area a favore del fondo oggetto di alienazione al fine di consentirvi l'accesso.

OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente, pur godendo della servitù di passaggio pedonale e carraio sull'area sopra citata, non potrà sostare sulla stessa oltre il tempo strettamente necessario ad espletare l'accesso, tenuto conto che per il tramite dell'area gravata si accede anche alle aree cortilizie interne dell'isolato, sedime quindi che deve ritenersi parimenti gravato da servitù pedonale e carraia - sebbene non siano stati reperiti atti di formalizzazione della medesima - a favore degli altri condomini che si affacciano sulle aree cortilizie interne.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 275 del 15 marzo 1958 (prot. n. 1958-1-011093) che autorizza “[...] ad eseguire [...] costruzione in Torino, via Gian Francesco Re nn. 86-88-90-92, ang. via Nicomede Bianchi nn. 67-69-71, via Crevacuore nn. 74-76, di edificio a 7 p.f.t. normali più uno arretrato, a 5 p.f.t più uno arretrato e basso fabbricato uso autorimessa [...]”.
- Licenza edilizia n. 1023 del 5 febbraio 1962 (prot. n. 1959-1-10858) variante a licenza edilizia n. 275 del 15 marzo 1958 che autorizza “[...] Visto l'atto del 19 ottobre 1961 [...] n. 27949 di repertorio, la costruzione di basso fabbricato ad uso autorimessa pubblica in Torino [...]”.
- Licenza edilizia n. 401 del 5 febbraio 1962 (prot. n. 1960-1-11633) che autorizza “[...] l'esecuzione di opere di variante al progetto di cui alla licenza 275 del 15 marzo 1958 consistenti in modifiche di pianta e copertura basso fabbricato in Torino, via N. Bianchi 67-69-71 angolo via G.F. Re 86-88-90-92 [...]”.
- Concessione edilizia n. 2M del 9 ottobre 1984 (prot. n. 1984-1-50249) che “[...] visto il progetto allestito dal Civico Ufficio Tecnico del Comune [...] per eseguire modifiche interne a magazzino municipale sito in Torino, via N. Bianchi 71int, [...] concede [...] la realizzazione delle opere suddette [...]”, la planimetria di progetto indica come destinazione d'uso “autoriparazione”
- Delibera G.M. n. 964 del 30 settembre 2021 “[...] S.030. M.S. Bonifiche e demolizioni edifici comunali dismessi, degradati ed altri immobili. Anno 2021 [...]” che approva il progetto di “[...] bonifica amianto con sostituzione del manto di copertura in Via Nicomede Bianchi 73/c [...]” e da atto che “[...] trattandosi di opera pubblica comunale, ai sensi dell'art. 7, c. 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001, il presente provvedimento deliberativo assume la valenza del permesso di costruire ai sensi di legge [...]”

Prima del formale atto di alienazione - ove occorrente - verrà predisposto provvedimento nel quale si darà atto che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile, in pessimo stato di conservazione, necessita di importanti interventi di manutenzione sia alle finiture che agli impianti.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica dell'immobile 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 relativo al complesso immobiliare di cui l'unità è parte. Non è, altresì, disponibile il certificato di agibilità dell'unità immobiliare nell'attuale consistenza; sarà onere dell'acquirente provvedere a certificare l'agibilità dell'unità immobiliare.

AMIANTO

Con Delibera G.M. n. 964 del 30 settembre 2021 la Città di Torino ha approvato il progetto di “[...] *bonifica amianto con sostituzione del manto di copertura in Via Nicomede Bianchi 73/c [...]*”, i cui lavori si sono conclusi nel mese di giugno 2023. Non si può comunque escludere la presenza di amianto in altre porzioni anche non immediatamente distinguibili dell'immobile. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 “Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3, e dell’art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego dell’amianto”.

BONIFICHE AMBIENTALI

Non si può escludere la possibile presenza, 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, 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.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

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 alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui all'art. 13 del suddetto D.M. 37/08, accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città il relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente, e facendosi carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della Città da ogni responsabilità al riguardo.