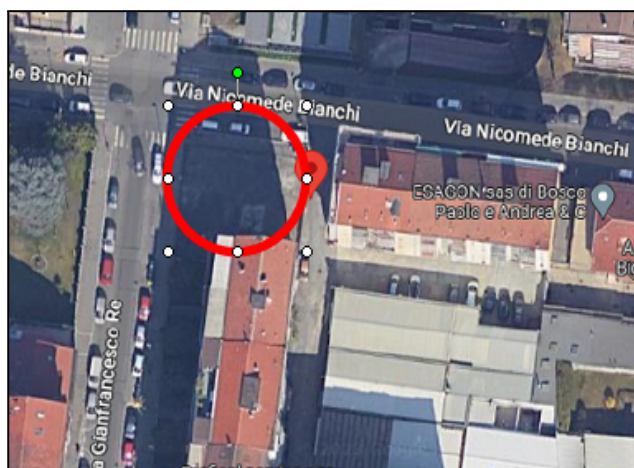


LOTTO N. 16 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
TERRENO SITO IN TORINO, VIA BIANCHI 73, ANGOLO VIA RE
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA - CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'area si colloca in un contesto residenziale, nel territorio della Circonscrizione Amministrativa n. 4 (San Donato-Campidoglio-Parella), in prossimità del civico 73 di via Nicomede Bianchi, angolo via Gianfrancesco Re, 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'area, di forma regolare, ha una superficie di 370 mq. circa, è asfaltata e delimitata da recinzione metallica dell'altezza di 1,50 m; l'accesso alla stessa avviene tramite cancelli carraio e pedonale posizionati sul lato prospiciente la via interna privata parallela a via Gianfrancesco Re.

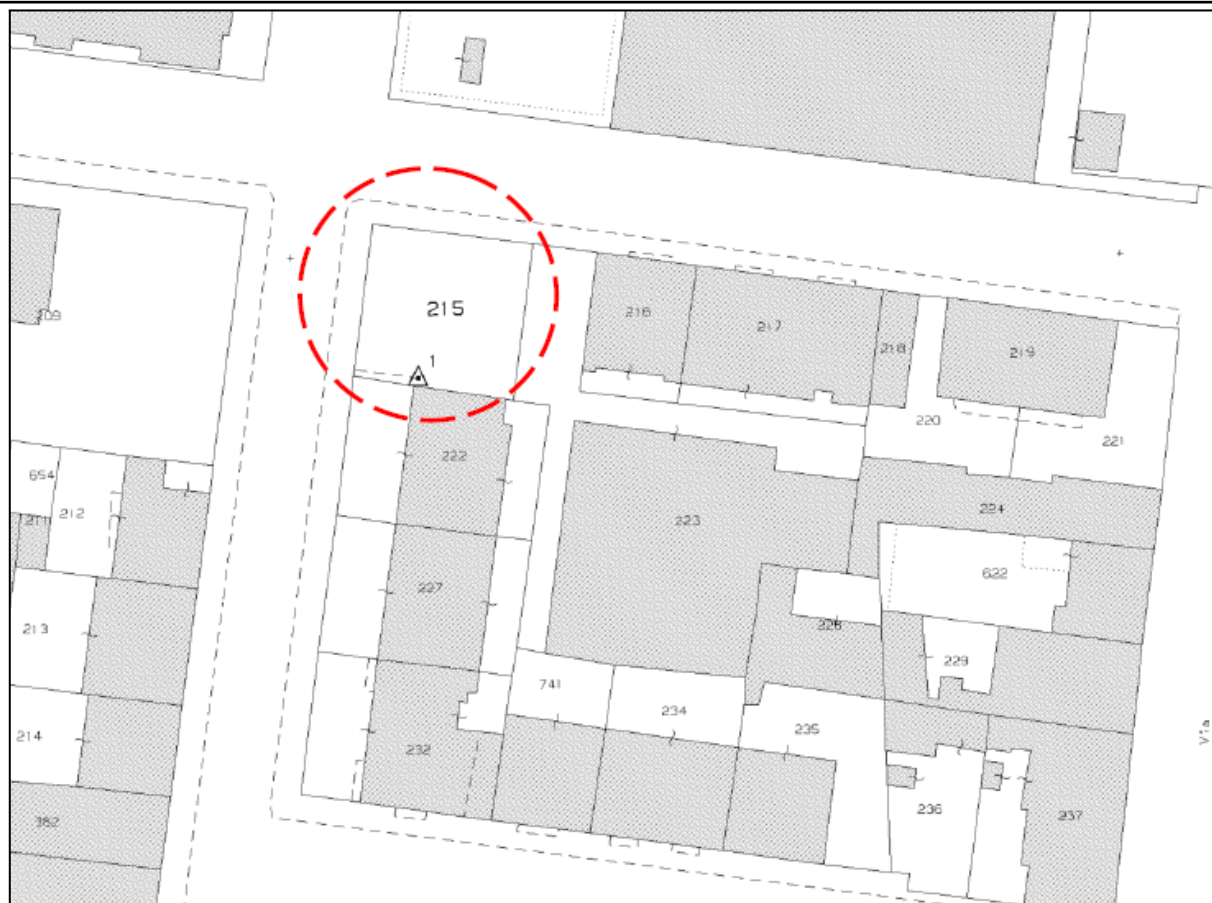
PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 152.280,00 (euro centocinquantaduemiladuecentoottanta/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'area è identificata al Catasto Fabbricati al foglio 1169, particella 215 (Zona censuaria 2, Categoria catastale F/1, Indirizzo via Bianchi Nicomede 73, piano T), ed al Catasto Terreni al foglio 1169, mappale 215 (Qualità/Classe: Ente Urbano; superficie 370 mq).

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (NON IN SCALA)



COERENZE

Via Nicomede Bianchi; stradina privata di accesso alle aree cortilizie interne dell'isolato, identificata al C.T. al fg. 1169, particella 223; condominio di via Gianfrancesco Re 90, insistente sull'area individuata al C.T. al fg. 1169, particella 222; via Gianfrancesco Re.

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 e 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 ricade in Area Normativa M1, in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, con indice 1,35 mq slp/mq SF.

Dall'esame dell'Allegato al PRG n. 3 e 3/DORA – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, risulta che l'area si trova in classe I sottoclasse I(P): zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Si tratta di porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

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 Nicomede Bianchi.

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 – Parella.

ULTERIORI NOTE

All'interno dell'area, a ridosso della recinzione lungo la via Nicomede Bianchi è presente un cartello pubblicitario/informativo, in struttura metallica, relativo alle attività collocate nel basso fabbricato interno cortile. Si segnala inoltre la presenza di un cavo aereo, presumibilmente elettrico, che, posizionato all'incirca ad una altezza di 7 m rispetto al piano di campagna, unisce a 45 gradi le facciate dei vicini condomini che prospettano via Nicomede Bianchi e via Gianfrancesco Re. Si segnala inoltre la presenza di sottoservizi all'interno del lotto.

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. ed al C.F. del Comune di Torino al fg. 1169, particella 223, destinata 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 - entro 12 mesi dalla data di stipula dell'atto di alienazione - dovrà procedere a propria cura e spese allo spostamento del tratto di recinzione che cinge il lotto ad est, manufatto che, da un confronto tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa catasto terreni, risulta impingere, in parte, sull'area di proprietà comunale identificata al C.T. al Fg. 1169, particella 223.

Il nuovo allineamento della recinzione dovrà essere coerente con i confini dell'area oggetto di compravendita.

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 della recinzione che delimita l'unità immobiliare risale ad un periodo successivo al 1° settembre 1967 in forza del seguente provvedimento edilizio:

- Concessione edilizia n. 2M del 9 ottobre 1984 (prot. edilizio n. 1984-1-50249) con cui è stata autorizzata la sistemazione, da parte della Città di Torino, di fabbricato di via Nicomede Bianchi per attività artigianali;

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 luglio 1984 mecc. n. 8406637/47 è stata infatti approvata anche “[...] la formazione di recinzione per delimitazione del cortile di proprietà comunale da utilizzarsi a parcheggio ad uso esclusivo delle attività installate.”.

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'area si presenta libera da fabbricati e in discrete condizioni.

AMIANTO

Non si esclude la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'area. 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, 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, 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.