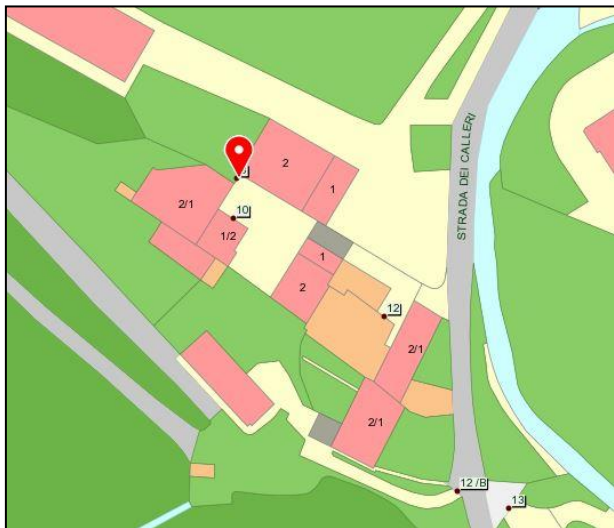


LOTTO N. 12- SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
FABBRICATO SITO IN TORINO, STRADA DEI CALLERI NN. 8-10
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Trattasi di compendio immobiliare (già adibito ad uso scolastico: ex scuola materna “Fiorina”) ubicato nella Circostrizione Amministrativa 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone) costituito da fabbricato elevato a due piani fuori terra e da ampio spazio aperto circostante, adibito in parte a cortile ed in parte a verde su due livelli. La consistenza del fabbricato è pari a 400 mq. commerciali circa, mentre quella dell’area circostante è di circa mq. 600.

PREZZO A BASE D’ASTA

Euro 222.000,00=(euro duecentoventiduemila/00)

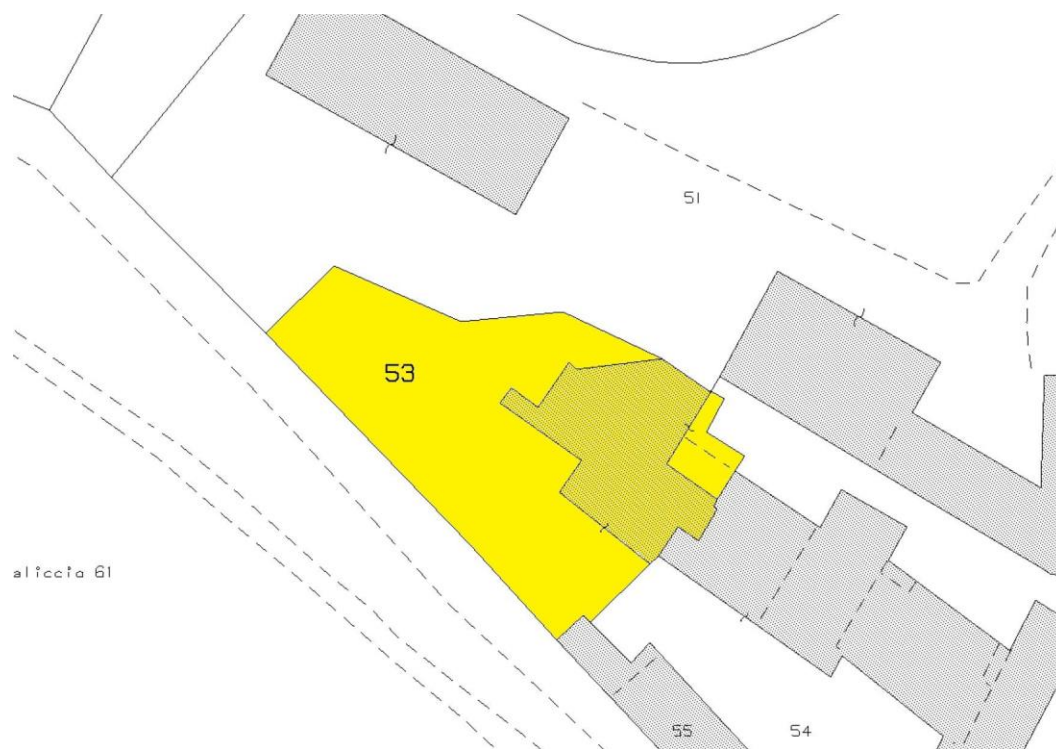
IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1318, particella 53, strada dei Calleri n.10, piano T-1, Zona Cens. 4, Cat. B/5, Classe 2, consistenza 1.108 metri cubi, superficie catastale totale: 400 mq., rendita € 1.430,58.

Lo stesso insiste su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1318, particella 53.

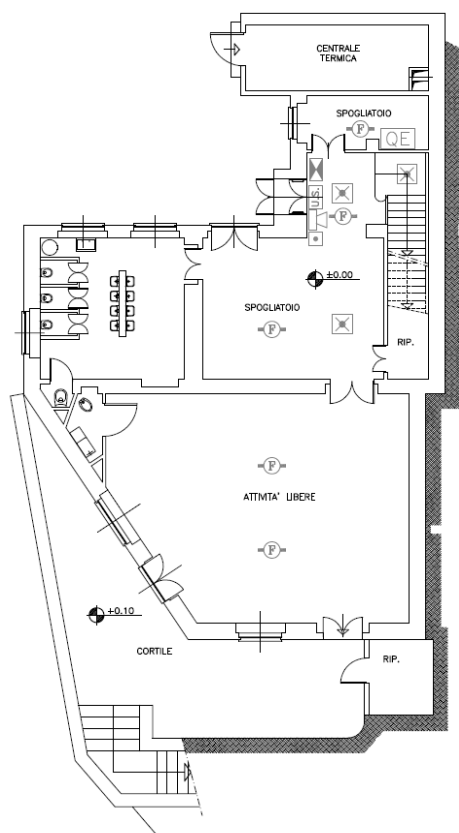
L’area pertinenziale è censita al Catasto Terreni al foglio 1318, particella 53, ente urbano, are 8 e centiare 19.

ESTRATTO DI MAPPA - STRALCIO

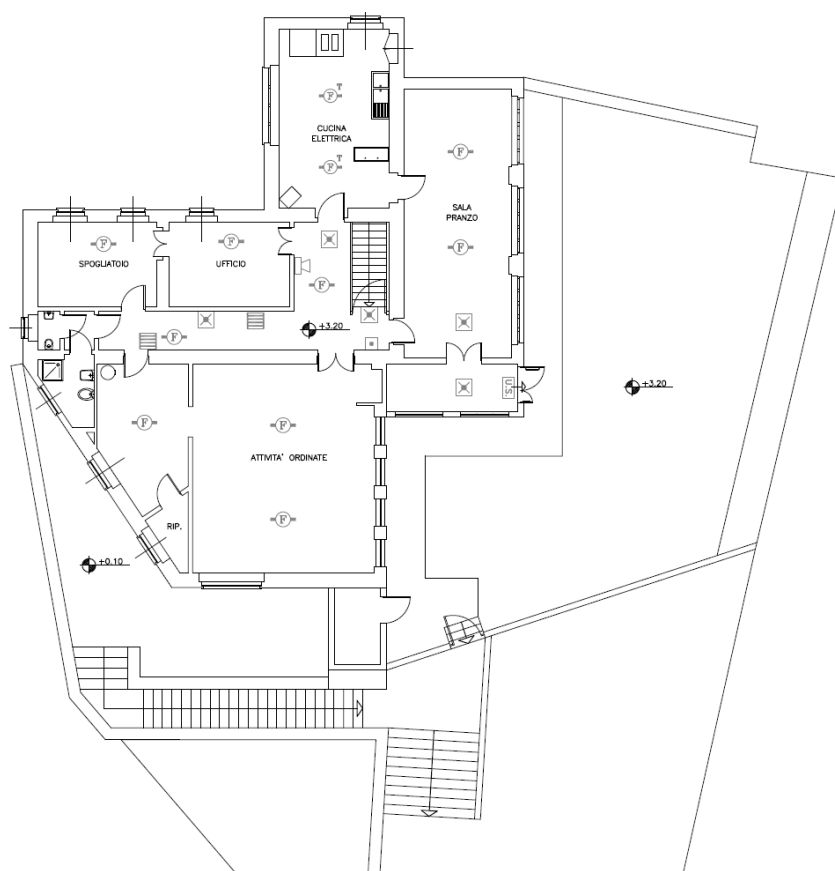


PLANIMETRIA STATO DI FATTO (Fuori scala)

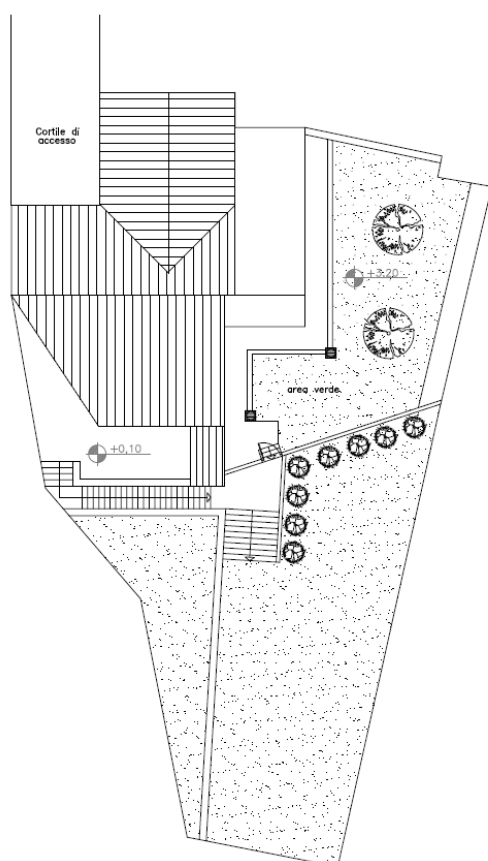
Piano rialzato



Piano primo



Piano copertura



COERENZE

Nord: Foglio 1318 particella 52;

Est: Foglio 1318 particella 54;

Sud: fabbricato insistente su area censita al Catasto Terreni al foglio 1318 mappale 55, area censita al Catasto Terreni al foglio 1318 mappale 68;

Ovest: Foglio 1318 particella 68.

PROVENIENZA

Il complesso immobiliare è pervenuto in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte in data 8 maggio 1984, n. 3494 di estinzione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Opera Pia Federazione degli Asili Infantili Suburbani" e conseguente trasferimento del patrimonio al Comune di Torino. Il trasferimento è stato trascritto a Torino 1 in data 6 settembre 1985 ai numeri 19892/15318.

All'Ipab predetta il compendio pervenne per effetto di atto di donazione del fabbricato a rogito notaio Paolo Gatti, sottoscritto in data 21 marzo 1929, rep. n. 3037/2359, registrato a Torino il 5.4.1929 al n.10813 e trascritto in data 16.4.1929 ai numeri 5154/5951, nonché per effetto di atto di donazione del terreno a rogito notaio Paolo Gatti, sottoscritto in data 31 dicembre 1930, rep. n.

3931/3014, registrato a Torino il 16 gennaio 1931 al n°7052 e trascritto alla Conservatoria delle Ipoteche di Torino il 22 gennaio 1931 ai nn. 1013 e 1246.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 26 ottobre 2009 prot. n°13621/09 ha dichiarato che l'immobile non riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

L'immobile è ricompreso tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del D.Lgs. 490/1999 e in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della L. 1497/39.

STATO OCCUPATIVO

Il compendio immobiliare è libero.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona a verde privato con Preesistenze Edilizie (parte collinare) ZVPPE con indice di edificabilità fondiario (I.F.) di 0.0010 mq/mq.

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 Collinare: Classe di stabilità IIIb3(C) e ricade in un perimetro inferiore a 10 m da un punto critico del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF.

L'ambito risulta essere compreso: in zona gamma.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – I – Aree particolarmente protette, con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: T; Limite diurno 50 dBA; Limite notturno 40 dBA.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

In relazione ai possibili usi de compendio, 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.

ULTERIORI NOTE

Costituisce pertinenza del compendio una piccola porzione di terreno antistante l'ingresso, in parte coperta da prolungamento del tetto ed in parte estendentesi con una larghezza di circa mt. 1 sul fronte principale del fabbricato. Lungo il perimetro di tale porzione di terreno "non potrà essere eretta alcuna chiusura (muro, rete)", come da atto di donazione del 21.3.1929 citato alla voce "Provenienza".

Sempre in base a tale atto di donazione, il compendio è servito da servitù di passaggio pedonale e con veicoli "nel tratto del cortile della strada vicinale dei Calleri sino a raggiungere il fabbricato".

E' posto a carico dell'acquirente l'obbligo di riposizionare la recinzione insistente su porzione dell'area limitrofa – individuata al Catasto Terreni al foglio 1318 mappale 52 – d'intesa con il titolare dell'area stessa.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

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 eseguiti in esecuzione delle determinazioni dirigenziali in data 07/10/2004 mecc. n. 2004 08015/031 ed in data 02/11/2005 mecc. n. 2005 08966/031, e delle Deliberazioni del Consiglio Comunale in data 21/12/1984 mecc. n. 8412800/031, in data 26/03/1985 mecc. n. 8502625 e in data 05/06/1984 mecc. n. 8405883/031. Sono state eseguite ulteriori opere edilizie di manutenzione straordinaria in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale del 2 dicembre 2003 (mecc. n. 2003-09633/031).

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento di presa d'atto dello stato di fatto dell'immobile nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – 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

Le aree pertinenziali si trovano in discrete condizioni. L'immobile necessita invece di interventi manutentivi sulla copertura e presenta problematiche di umidità di risalita causate dalla mancanza di vespaio areato al piano terreno.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica relativi al fabbricato 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 stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile.

AMIANTO

L'immobile è inserito nel "catasto amianto degli immobili comunali" al numero 98. Non si esclude la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso. 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 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.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed il relativo certificato di collaudo. 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 eventuali impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.