

**LOTTO N. 15 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
TERRENO SITO CORSO REGINA MARGHERITA 220
PROPRIETÀ PIENA**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'area, già sede dell'ex cinema Diana, è ubicata nella Circostrizione Amministrativa 4 (San Donato - Campidoglio - Parella), in una zona interessata da importanti trasformazioni urbanistico-territoriali quali il Passante Ferroviario, Spina 3 e il recupero dell'ex zona industriale che caratterizzava l'intero quartiere. Posto tra fabbricati di civile abitazione, ha accesso diretto a corso Regina Margherita ed una superficie, da rilievo topografico, pari a mq. 338.

PREZZO A BASE D'ASTA

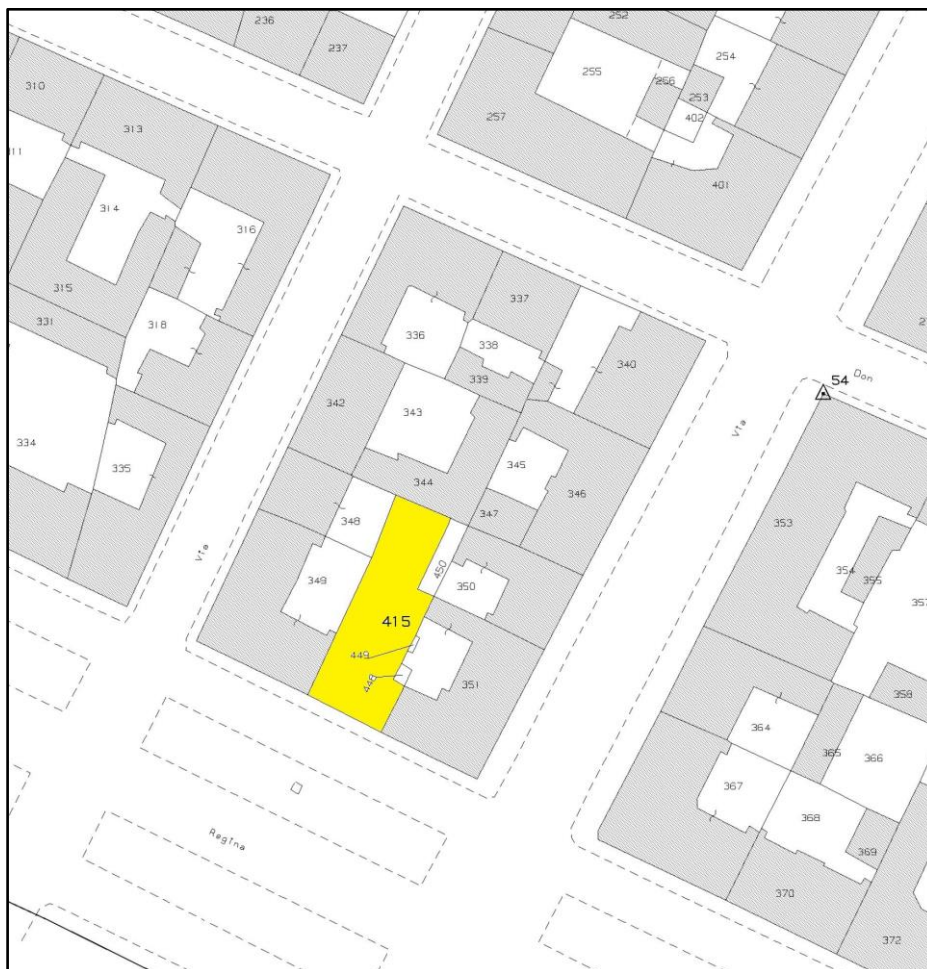
Euro 152.100,00= (euro centocinquantaduemilacento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il terreno è censito al Catasto Terreni 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, area urbana, consistenza: mq. 347.

ESTRATTO DI MAPPA STRALCIO

In giallo è evidenziata la particella oggetto di alienazione.

**COERENZE**

Nord: Foglio 1179 particella 344

Est: Foglio 1179 particelle 350 e 351

Sud: Corso Regina Margherita

Ovest : Foglio 1179 particelle 349 e 348

PROVENIENZA

L'area, che un tempo costituiva sedime dell'ex Cinema Diana, è pervenuto alla Città in forza di atto di acquisto a rogito del Segretario Generale Carlo Peirani del 3 febbraio 1982 repertorio n. 400, registrato a Torino l'11 febbraio 1982 al n°203, trascritto presso la Conservatoria di Torino il successivo 25 febbraio 1982 reg. part. n. 3920, reg. gen. n. 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 in: Fase IV – III – Aree di tipo misto, fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali (via Livorno, via Ascoli e corso Regina Margherita) con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA.

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 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, 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.

Il Regolamento di condominio dell'immobile sito in corso Regina Margherita n°220 ed 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, in tal senso, 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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'area si presenta libera da fabbricati e 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.