

LOTTO N. 14 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
TERRENO SITO IN VIA S. RAFFAELE 9 ANGOLO STRADA TRAFORO DEL PINO
PROPRIETÀ PIENA



PARTE PRIMA- CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'area è ubicata nella fascia precollinare della Città, nella borgata di Sassi, all'imbocco della valle di Mongreno, lungo il lato sud della strada al Traforo del Pino e con accesso dalla via S. Raffaele all'altezza del civico n. 9/A.

Il contesto è caratterizzato dall'apprezzabile zona residenziale alla base della collina, con molta presenza di verde, a poca distanza dal centro cittadino.

Il bene consiste in un sedime per la maggior parte pianeggiante della consistenza di circa 220 mq.; tale area è parte di un insieme di acquisizioni della Città risalenti al 1930 nella fase di realizzazione della strada verso il comune di Pino Torinese.

Dopo un lungo periodo di utilizzo ad orto urbano, gli attuali concessionari, a partire dall'anno 2000,

utilizzano l'area quale verde privato pertinenziale ed hanno provveduto, altresì, a realizzare un accesso carraio dalla via San Raffaele con eliminazione del muro di separazione un tempo esistente tra le due proprietà. L'area è all'attualità parte integrante del lotto confinante di proprietà privata.

PREZZO A BASE D'ASTA

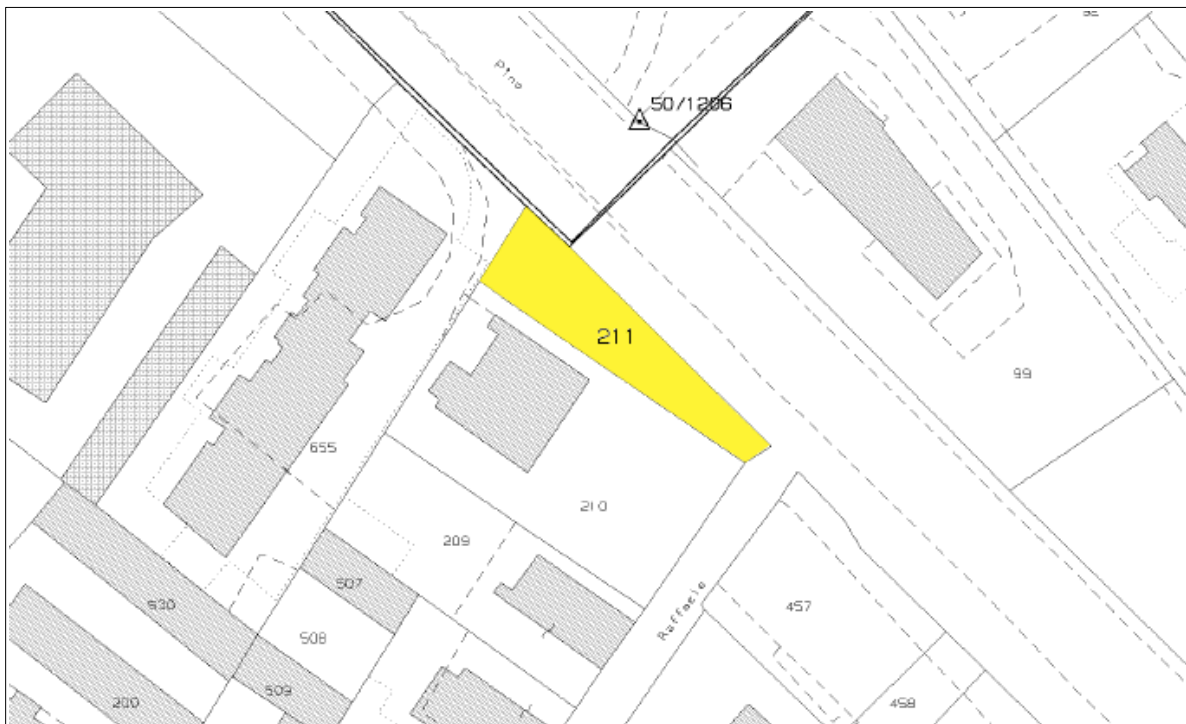
Euro 92.800,00= (euro novantaduemilaottocento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'area è attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1207, particella 211 parte (Qualità: Seminativo, Classe: 1, Superficie: 240 mq, Reddito Dominicale: Euro 2,85, Reddito Agrario Euro 2,05). Il frazionamento ed il relativo aggiornamento catastale saranno completati in data utile per l'atto.

ESTRATTO DI MAPPA

In giallo è evidenziata la particella oggetto di alienazione.



COERENZE

Nord: Strada Traforo del Pino;

Est: via San Raffaele;

Sud: area identificata al C.T. al foglio 1207 mappale 210;

Ovest: area identificata al C.T. al foglio 1207 mappale 655.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dell'atto rogito Gay del 2 agosto 1930 n. rep 834 registrato a Torino il 18 agosto 1930 al n. 1774 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 14 agosto 1930 al n. 14430, in esecuzione della Deliberazione del Podestà in data 23 giugno 1930 par. 30 e della Deliberazione Regia Prefettura Divisione 4/A n. 31558 del 15 luglio 1930.

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni, non occorre verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Parimenti dicasi per il muro di recinzione verso strada Traforo del Pino.

STATO OCCUPATIVO

Occupato in forza di contratto di concessione transitoria avente scadenza il 30 novembre 2025.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) – Area Normativa - Residenza R1 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 – mq/mq - Area collinare.

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 II1(C).

L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

L'immobile risulta essere compreso tra i "beni paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "codice dei beni culturali e del paesaggio", così come già incluso tra i "beni ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "vincolo paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali (via S. Raffaele e strada al Traforo di Pino) con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: F; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 55 dBA; Limite notturno 45 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.

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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Le opere realizzate all'interno dell'area in oggetto sono successive al 1° settembre 1967 e per le stesse è stato rilasciato il seguente provvedimento edilizio:

- Autorizzazione Edilizia n. 794 del 24 settembre 2001 (prot. edilizio n. 2001-1-3901) per *“Intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 4 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e s.m.i. consistente in modifiche interne ed esterne in edificio residenziale, formazione di pergolato in legno, modifiche a recinzione esistente”*.

Si dà atto che il pergolato oggetto della predetta autorizzazione edilizia non è stato realizzato.

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.