

**LOTTO N. 15 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
TERRENO SITO IN TORINO, VIA ORBETELLO N. 113
PROPRIETÀ PIENA**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'area, ubicata nella Circostrizione Amministrativa n. 5 (Borgo Vittoria–Madonna di Campagna–Lucento–Vallette), fa parte di un più ampio lotto libero, in parte piantumato con alberi d'alto fusto, pianeggiante, di forma a L.

La superficie fondiaria, dedotta dalle visure catastali, è pari a mq. 2.954.

Sull'area, all'inizio degli anni '70, venne realizzato un edificio destinato ad ospitare la succursale dell'Istituto scolastico "Beata Vergine di Campagna", attiva sino all'anno 1983, data a partire dalla quale l'immobile venne poi destinato a Centro Socioterapico e Centro di Incontro.

Nel recente passato la Città ha avviato i lavori di demolizione dell'edificio, conclusi nell'anno 2020.

PREZZO A BASE D'ASTA

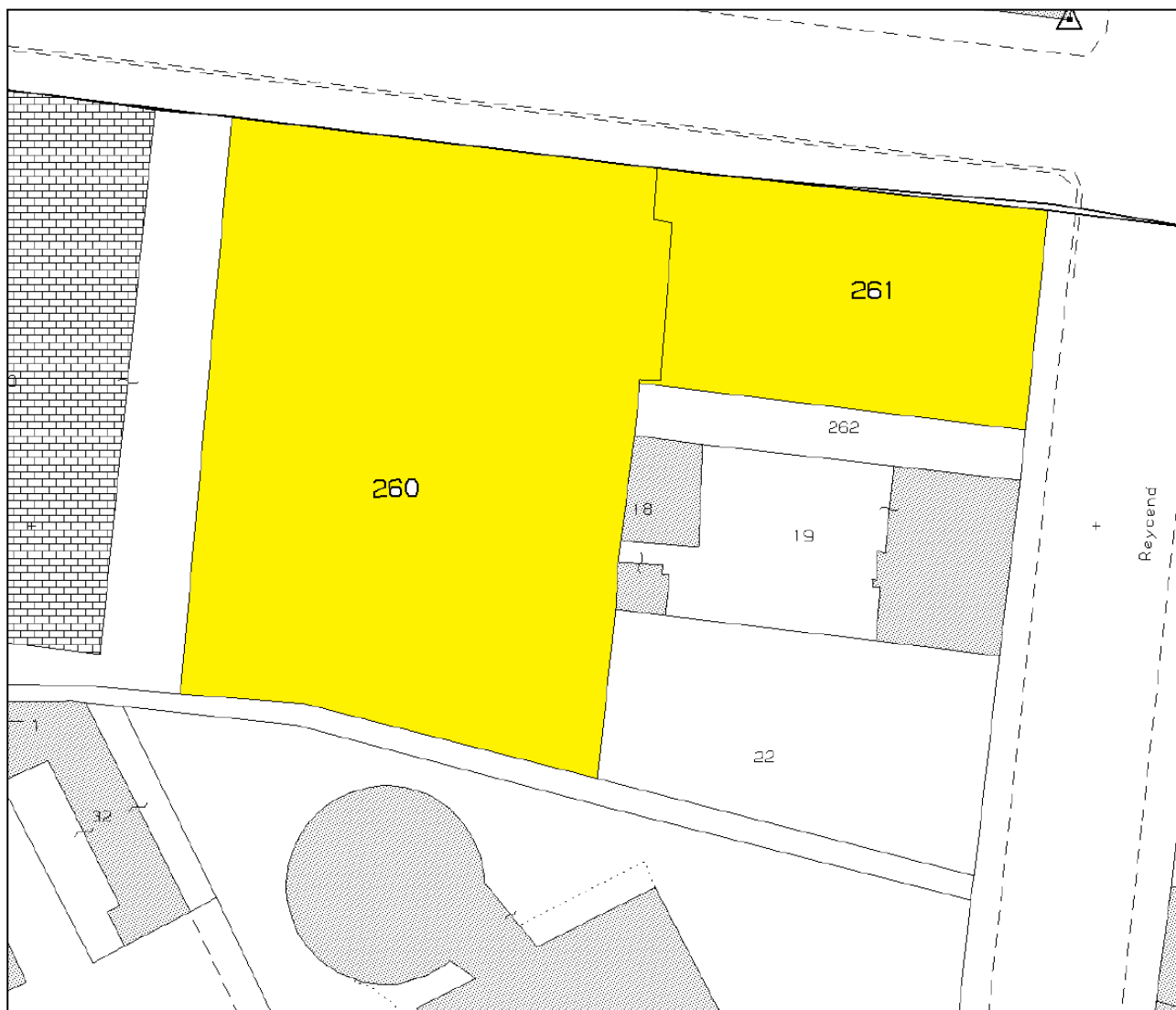
Euro 322.947,00 (euro trecentoventiduemilanovecentoquarantasette/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 1077, particelle 260 (ente urbano, are 22, centiare 40) e 261 (Qualità Seminativo, Classe 3, are 7, centiare 14, Reddito Dominicale Euro 5,72, Reddito Agrario 4,43) ed al Catasto Fabbricati al foglio 1077, particella 260 (via Orbetello n. 113, piano: T, Area urbana, Consistenza: mq. 2.240).

ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

In giallo è evidenziata l'area oggetto di alienazione.

**COERENZE**

Via Orbetello; via Reycend; aree individuate al fg. 1077, particelle 18, 19, 22, 220, 262 ed acque pubbliche parte (soprassuolo bealera Putea).

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto alla Città di Torino in parte in forza di atto di cessione da soggetto privato a rogito Segretario Generale Eugenio Giletti rep. n. 1069 del 19 giugno 1962, registrato a Torino il successivo 11 luglio al n. 28, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 6 luglio 1962 al numero 27471, in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 dicembre 1961. La restante parte dell'area è pervenuta alla Città in forza di atto di compravendita a rogito notaio Silvio Petitti rep. n. 22.748 del 6 novembre 1964, registrato a Torino il successivo 23 novembre ai

nn. 10830/1031, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino il 12 novembre 1964 ai nn. 40120/31208 in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 marzo 1963.

STATO OCCUPATIVO

Libero.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è collocata, dal vigente P.R.G., in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 - Area normativa Misto MP, con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 mq/mq.

Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva con prescrizioni particolari.

CORSO ORBASSANO 412 - VIA ORBETELLO, 113 - Aree per le quali valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza. Gli interventi sono inoltre soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni: è esclusa la residenza; è ammesso l'insediamento di pubblici esercizi e di attività per la pratica sportiva.

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 I(P).

L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

Si segnala la presenza nel lotto adiacente di un canale, per il quale valgono i disposti dell'Allegato B delle N.U.E.A. del P.R.G. e in particolare l'intero capitolo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia".

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti ed alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe V – Aree prevalentemente industriali, con limite assoluto di immissione diurno 70 dBA e limite assoluto di immissione notturno 60 dBA e con fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Grosseto e via Orbetello.

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 A4 (Grosseto Vittoria).

ULTERIORI NOTE

Il confine meridionale del lotto - limitatamente all'area individuata a Catasto Terreni al foglio 1077, mappale 260 - è lambito dal tracciato della bealera Putea, canale ancora attivo, ancorché intubato; il relativo sedime deve conseguentemente intendersi interessato dalla relativa fascia di rispetto così come disposto dal capitolo 1.1 dell'Allegato B delle N.U.E.A. del Comune di Torino.

L'area confina con sedime di proprietà privata - già di proprietà comunale - alienato con atto a rogito notaio Barbara D'Alia in data 21 giugno 2022; con la sottoscrizione del predetto atto sono state automaticamente costituite, a titolo gratuito e senza indennità, attivamente e passivamente, a favore e sopra ciascuna delle proprietà separate, tutte le eventuali servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c., apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili come ora separati.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La realizzazione delle strutture ancora presenti sull'area è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale del 26 aprile 1971 per *“costruzione di gruppi prefabbricati ad uso scuola dell’obbligo in via Orbetello - opere complementari”*. I lavori approvati consistevano *“[...] nella sistemazione delle aree esterne, recinzione perimetrale, marciapiedi, allacciamenti alla condotta stradale delle fognature, incanalizzazione bealera”*.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'area, a seguito delle opere di demolizione del complesso scolastico su di essa insistente, si presenta attualmente libera da costruzioni in soprassuolo ed in discrete condizioni.

Non si può escludere che siano ancora presenti nel sottosuolo i sottoservizi dell'ex complesso scolastico.

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..

Nell'area esterna dei disegni originari di progetto, in prossimità dei locali adibiti a centrale termica, era rappresentata, anche se in maniera schematica, la presenza di serbatoi per il contenimento di

sostanze potenzialmente inquinanti (combustibili). L'eventuale bonifica degli stessi qualora presenti dovrà essere effettuata a cura e spese dell'acquirente.

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.