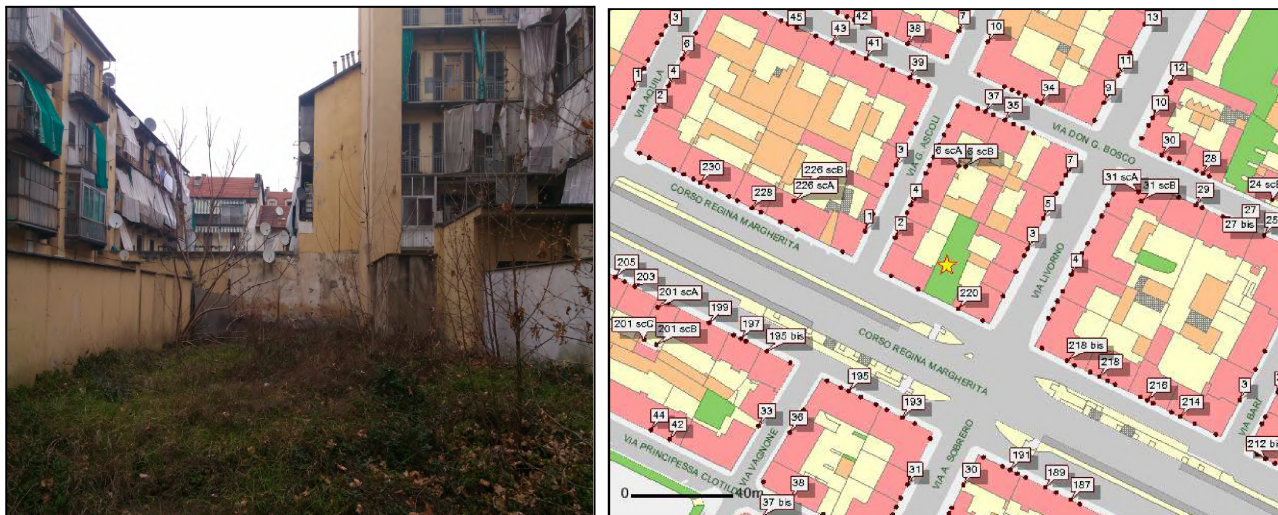


**LOTTO N. 16 - SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALE**  
**TERRENO SITO IN TORINO, CORSO REGINA MARGHERITA N. 220**  
**PROPRIETÀ PIENA**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

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

La superficie fondiaria, dedotta dalla visura catastale, è pari a 347 mq.

---

**PREZZO A BASE D'ASTA**

---

Euro 99.793,00 (euro novantanovemilasettecentonovantatre/00) fuori campo IVA.

---

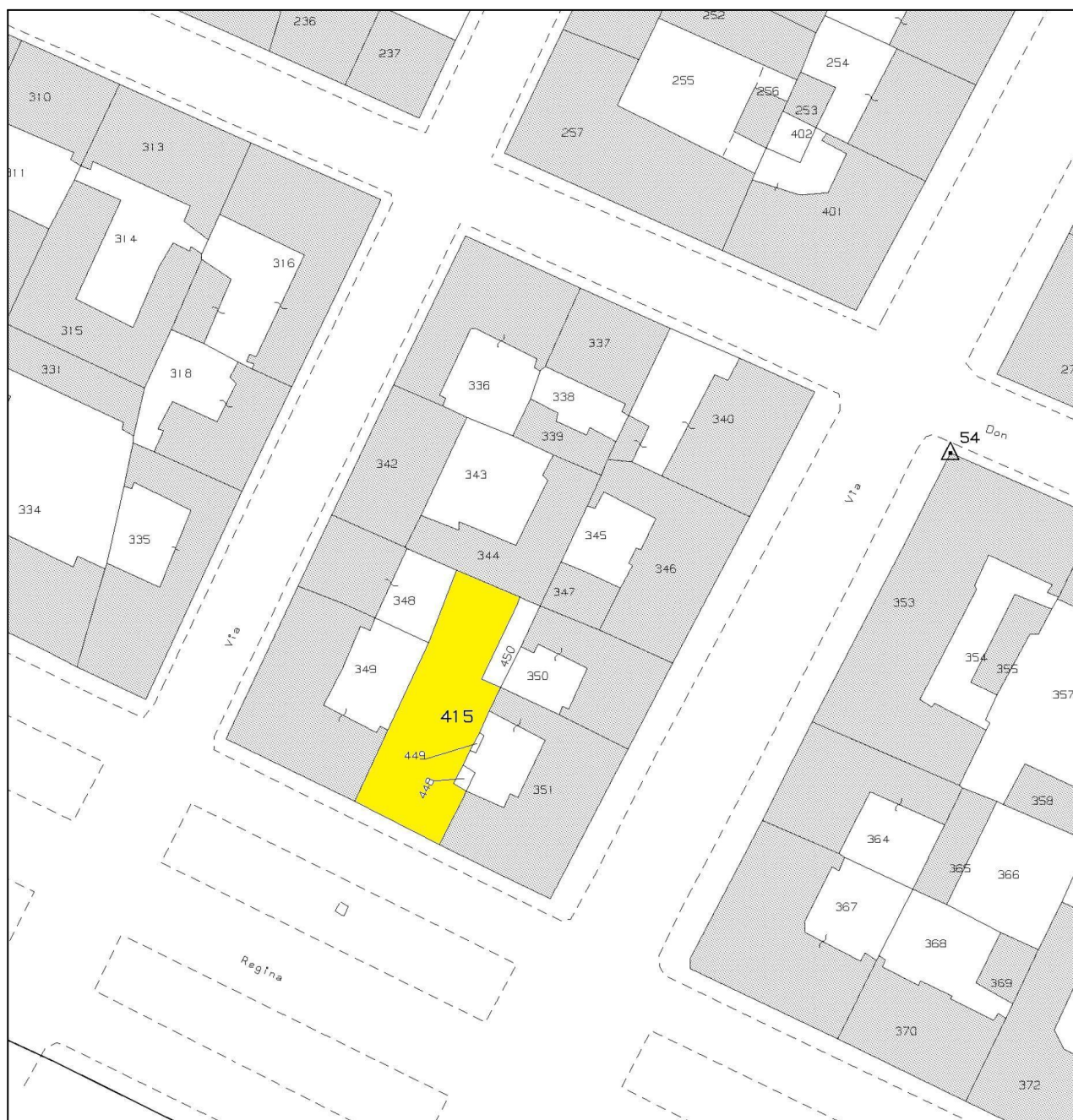
**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

Il terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 1179, particella 415 (Ente urbano, are 3, centiare 47) e al Catasto Fabbricati al foglio 1179 particella 415 (corso Regina Margherita snc, piano T, categoria F/1).

## ESTRATTO DI MAPPA STRALCIO

In giallo è evidenziata la particella oggetto di alienazione.

**COERENZE**

Aree identificate al C.T. al foglio 1179, particelle 344, 348, 349, 350 e 351 e corso Regina Margherita.

---

**PROVENIENZA**

---

L'area costituisce sedime dell'ex Cinema Diana, pervenuto alla Città in forza di atto di acquisto a rogito Segretario Generale Carlo Peirani del 3 febbraio 1982, rep. n. 400, registrato a Torino l'11 febbraio 1982 al n. 203 e trascritto presso la Conservatoria di Torino il successivo 25 febbraio 1982 ai nn. 3920/5252.

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 da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA, con fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Livorno, via Ascoli e corso Regina Margherita.

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 Regolamento di condominio del fabbricato sito in corso Regina Margherita n. 220, 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, tuttavia, 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 ed in discrete condizioni manutentive.

---

### **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 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.