

**LOTTO N. 4 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN TORINO, CORSO BRIN N. 21
PROPRIETÀ PIENA**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio immobiliare è ricompreso nel quartiere “Borgo Vittoria” della Circoscrizione n. 5 di Torino (Borgo Vittoria-Madonna di Campagna-Lucento-Vallette), in uno dei quartieri più densamente popolati della Città.

“Borgo Vittoria” è compreso nella cosiddetta “Spina 3”, una vasta area di riconversione urbanistica che ha coinvolto tutta l'area centrale e settentrionale di Torino nel contesto di una più ampia trasformazione complessiva detta Spina Centrale. Gli interventi, partiti nei primi anni 2000, sono stati di tale portata che, ancor oggi, l'area viene riconosciuta con la denominazione di Spina 3.

Il “Borgo”, in particolare, risulta oggi il naturale sbocco viario verso nord, attraverso la zona compresa tra corso Mortara, via Orvieto, via Tesso, via Giachino e via Udine.

L'immobile è stato edificato dalla Città agli inizi del secolo scorso per essere utilizzato come lavatoio pubblico ed occupa un lotto di forma irregolare che si affaccia su corso Benedetto Brin, nel tratto compreso tra le vie Ciamarella e Mondrone.

Il Lotto è costituito da un fabbricato elevato ad un piano fuori terra, oltre ad una porzione di sottotetto non utilizzabile, un piano seminterrato e ampie aree cortilizie, accessibili attraverso due ingressi carrai (ubicati ai civici 21/A e 21/G del corso Brin); l'accesso al fabbricato avviene dai cortili interni.

La scala interna a due rampe funge da disimpegno centrale tra quelle che erano le funzioni originarie: da una parte, verso strada, si aprono i locali accessori dedicati all'attività di lavatoio pubblico a suo tempo ospitata presso lo stabile, mentre dall'altra, verso il cortile interno, si presenta il grande magazzino che un tempo ospitava le vasche del lavatoio.

La porzione immobiliare con affaccio sulla via pubblica è provvista di piano seminterrato dove è collocata la cabina elettrica concessa in uso alla società Ireti, con accesso diretto ed esclusivo dal corso Brin.

Completa il Lotto una tettoia, ubicata in prossimità dell'accesso carraio del civico 21/A del corso Brin.

Le consistenze dei manufatti edilizi esistenti sono complessivamente stimate in circa mq. 480,00 per quanto riguarda il fabbricato ad un piano fuori terra ed in circa mq. 68 per quanto concerne la tettoia.

La superficie catastale del Lotto è di mq. 1.157.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 268.110,00 = (euro duecentosessantottomilacentodieci/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Immobile da aggiornare catastalmente prima dell'atto.

L'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati al foglio 1124, particella 112, subalterni n. 1 (corso Brin Benedetto n. 21, piano T; Zona Censuaria 2; Categoria E/9, Rendita euro 1.376,36), n. 2 (corso Brin Benedetto n. 21, piano T; Zona Censuaria 2; Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 76 mq., Rendita euro 454,48) e n. 3 (corso Brin Benedetto n. 21, piano S-1; Zona Censuaria 2; Categoria D/1, Rendita euro 77,47) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 1124, particella 112 (Ente Urbano di are 11 e centiare 57).

COERENZE

Corso Brin; compendio immobiliare insistente su area individuata al C.T. al fg. 1124, particella 113; fabbricato insistente su area identificata al C.T. al fg. 1124, particella 124; complessi immobiliari insistenti su aree individuate al C.T. al fg. 1124, particelle 110, 122, 123.

PROVENIENZA

L'area sulla quale sorge il complesso immobiliare è pervenuta alla Civica Amministrazione per effetto dell'atto di acquisto a rogito Segretario Generale Camillo Gay rep. 951 del 2 settembre 1927, registrato a Torino il 3 ottobre 1927 al n. 2303.

Il fabbricato principale è stato realizzato dalla Città in esecuzione della deliberazione del Podestà del 25 luglio 1928, n. 19.

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

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, con nota prot. n. 12773 del 10 novembre 2015, ha comunicato che l'apposita Commissione Regionale, con verbale n. 27 del 5 novembre 2015, ha accertato che l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale ai sensi degli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

STATO OCCUPATIVO

Libero all'atto.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti - salvo preventiva disdetta della Città - dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Area Normativa Misto M1 con Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 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 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 è compreso in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica, l'immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65dBA e limite assoluto di immissione notturno 55dBA.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Benedetto Brin.

In relazione ai possibili riusi dell'immobile, 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

Il compendio risulta inserito all'interno dell'Addensamento tipo A3 – Stradella.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e smi e compresa nell'addensamento sopra riportato; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e

bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario).

ULTERIORI NOTE

Con la stipulazione dell'atto di compravendita, l'acquirente si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale posto nel seminterrato della palazzina, ed avente esclusivamente accesso dal corso Brin, ospitante la cabina elettrica di trasformazione MT/BT, atta all'erogazione di energia elettrica in bassa tensione avente n. di inventario 15-130, in favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A., ora IRETI (o altra società nella quale si fosse nel frattempo trasformata, scissa, fusa, ecc...), sino al 27 novembre 2036, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente al 1° settembre 1967, è stato rilasciato alla Società "A.E.M. Torino Distribuzione S.p.A." il seguente provvedimento edilizio:

- Permesso precario n. 35 del 23 maggio 2008 (prot. edilizio n. 2008-1-2638) per "[...] pozzo di accesso a cabina elettrica [...]".

Prima del formale atto di alienazione verrà predisposto provvedimento nel quale si darà atto che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente. Si precisa che l'ultima destinazione d'uso ai sensi dell'art. 3 delle N.U.E.A. del P.R.G.C. del Comune di Torino è: Servizi pubblici - lettera a servizi assistenziali (ex bagni pubblici).

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il compendio immobiliare, da tempo inutilizzato, si presenta in mediocre stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica 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 disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, si dichiara in tale senso che il fabbricato principale è stato costruito prima del 1934.

AMIANTO

L'immobile risulta ricompreso nel catasto amianto della Città di Torino al n. 511.

Si segnala la sospetta presenza di materiale contenente amianto in corrispondenza delle coperture del compendio immobiliare (canna fumaria). Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture...). Qualora ne fosse accertata la presenza l'acquirente dovrà 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

L'impianto di riscaldamento originario era alimentato a gasolio: è quindi altamente probabile che all'interno del compendio immobiliare sia presente un serbatoio per il contenimento del materiale combustibile; nel caso in cui venisse rinvenuto, l'acquirente dovrà occuparsi, a propria cura e spese, della relativa bonifica.

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 ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate.

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 impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui all'art. 13 del suddetto D.M. 37/08, accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città il

relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente, e facendosi carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della Città da ogni responsabilità al riguardo.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

I disegni sotto riportati non sono in scala e rappresentano in maniera indicativa le consistenze edilizie.

