

**LOTTO N.9- SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
VILLINO CON AREA VERDE PERTINENZIALE STRADA DEL NOBILE 14**



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il lotto immobiliare è composto da un villino d'epoca (già adibito ad abitazione del custode del limitrofo compendio SMAT) con area verde pertinenziale, ubicati nel comune di Torino, Strada del Nobile n. 14 (Circoscrizione n. 8) in zona precollinare a poca distanza dal Circolo SMAT e dal relativo impianto sportivo.

Il fabbricato si eleva a due piani fuori terra più uno interrato, collegati da scala interna ed è composto da un alloggio collocato su due piani, piano terreno e piano superiore. Al piano terreno si trovano l'ingresso, una camera, la cucina ed un bagno appartenenti all'unità principale; oltre ad un vano con ingresso indipendente, ubicato a sinistra della porta di ingresso al villino (lato giardino) ed identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 1330, particella 145, subalterno 10, il quale ospita una cabina di trasformazione a servizio del compendio SMAT. Al piano superiore si trovano tre camere ed il secondo bagno, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 205. Al piano interrato sono ubicate le due cantine di pertinenza.

Sull'area verde pertinenziale esterna che circonda il fabbricato, della superficie di circa mq. 1.200, è collocata una tettoia aperta della superficie di circa mq. 30.

Al momento, l'accesso carraio avviene tramite il cancello del limitrofo compendio SMAT ubicato al civico 14/a, mentre quello pedonale è indipendente ed avviene tramite passaggio su area comune a tutti i subalterni, a lato del fabbricato, verso Strada del Nobile, identificata al Catasto Fabbricati Foglio 1330, particella 145, subalterno 5. E' prevista la possibilità di apertura di un nuovo accesso carraio indipendente su strada del Nobile, a monte del villino, previo parere favorevole della competente Soprintendenza. Il Lotto è infatti è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. in forza di decreto emesso a febbraio 2015.

Si evidenzia che parte del piano interrato è occupata da un vano che ospita una centrale ad alta tensione AEM, identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 1330, particella 145, subalterno 9 con

accesso da botola esterna collocata su area comune, censita al Catasto Fabbricati, Foglio 1330, particella 145, subalterno 5.

Per quanto riguarda tali strutture impiantistiche presenti al piano interrato ed al piano terreno, le quali richiedono interventi di mitigazione dei campi elettromagnetici, si demanda al paragrafo "Note e obbligazioni specifiche a carico dell'acquirente", restando inteso che l'apparato tecnico non forma oggetto di trasferimento di proprietà.

PREZZO A BASE D'ASTA

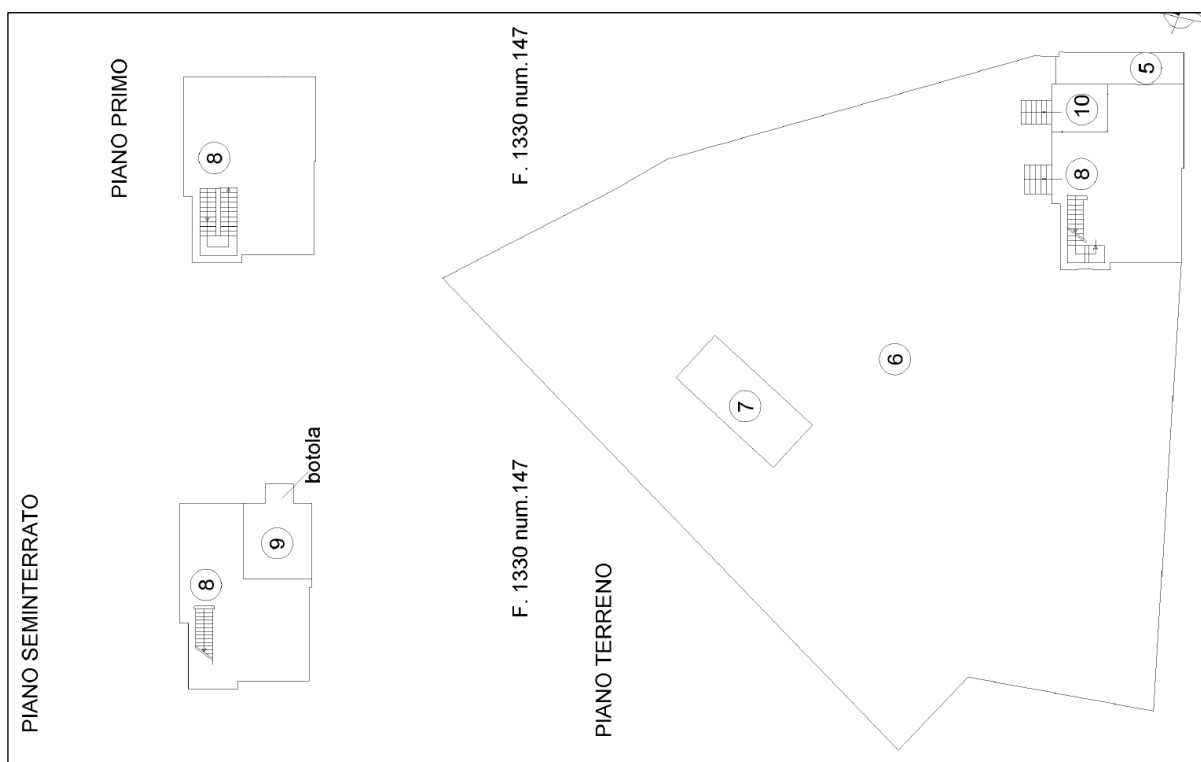
Euro 272.000 = (euro duecentosettantaduemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1330, particella 145, subalterno 5 (bene comune non censibile - passaggio comune a tutti i subalterni), subalterno 6 (bene comune non censibile – cortile ai subb. 7, 8 e 10), subalterno 7 (Strada del Nobile n. 14; piano: T; Zona Censuaria 4; Categoria C/7; Classe 2; Consistenza 31 mq.; Superficie Catastale Totale: 31 mq.; Rendita Euro 92,86), subalterno 8 (Strada del Nobile n. 14; piano: S1-T-1; Zona Censuaria 4; Categoria A/7; Classe 2; Consistenza 7 vani; Superficie Catastale totale 187 mq.; Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 186 mq.; Rendita Euro 1.825,68), subalterno 9 (Strada del Nobile n. 14; piano: S1; Categoria D/1; Classe --; Consistenza --; Superficie Catastale --; Rendita Euro 130,00), subalterno 10 (Strada del Nobile n. 14; piano: T; Categoria D/1; Classe --; Consistenza --; Superficie Catastale --; Rendita Euro 60,00).

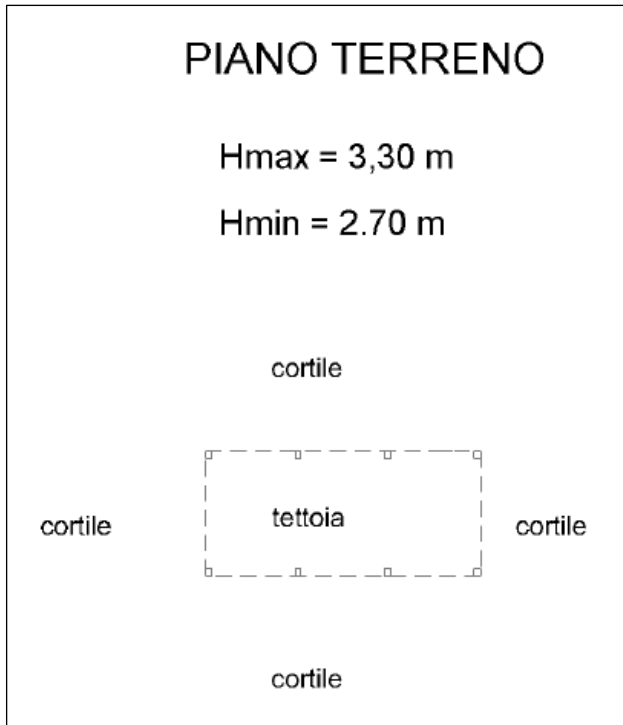
L'immobile insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1330, particella 145.

ELABORATO PLANIMETRICO

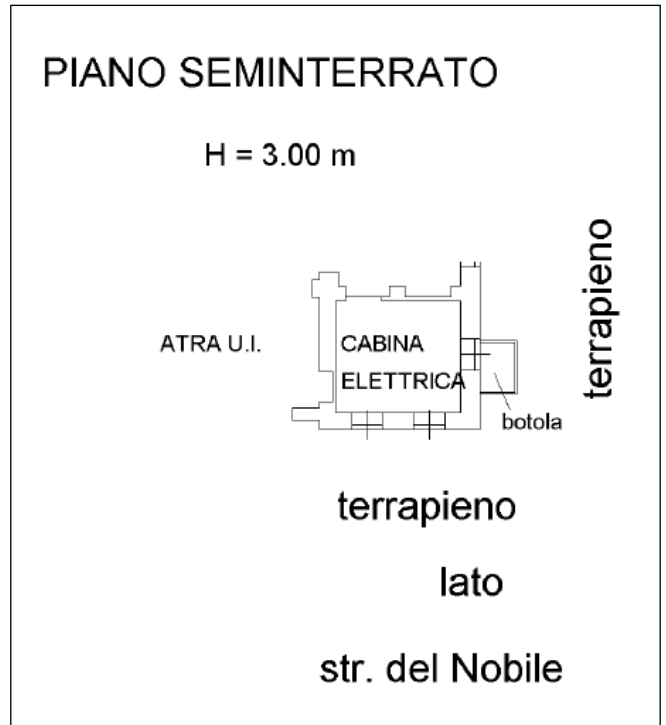


PLANIMETRIE CATASTALI

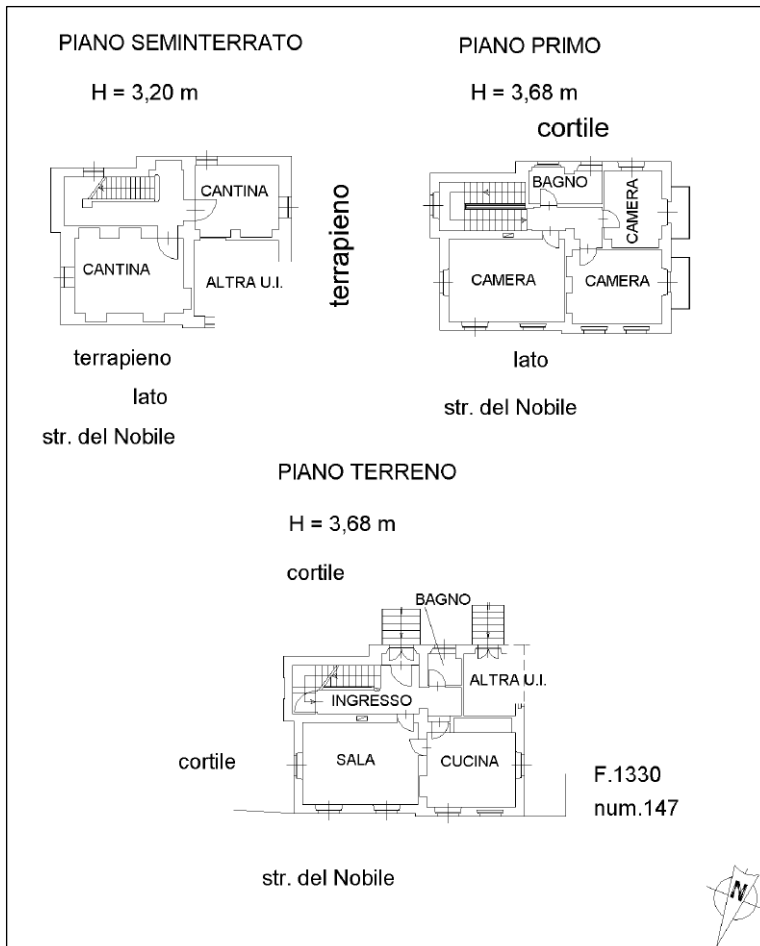
Planimetria Sub. 7



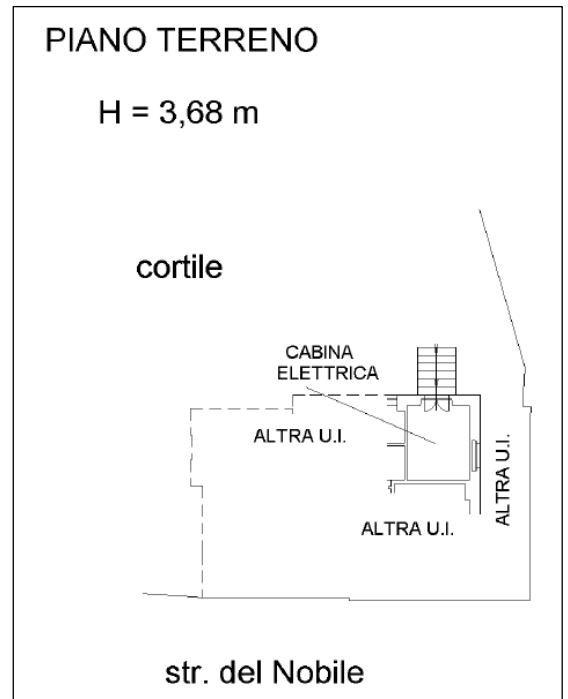
Planimetria Sub. 9



Planimetria Sub. 8



Planimetria Sub. 10



COERENZE

Nord: Strada del Nobile;

Est: restante porzione di area verde di proprietà comunale censita alla particella 147;

Sud: restante porzione di area verde di proprietà comunale censita alla particella 147;

Ovest: restante porzione di area verde di proprietà comunale censita alla particella 147.

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto alla Città in forza di atto di atto di vendita a rogito notaio Oreste Costa, sottoscritto in data 10 luglio 1909, rep. n. 10622, registrato a Torino il 24 luglio 1909, Reg. n. 388, foglio 180, n. 626 Atti Pubblici.

Il compendio immobiliare è successivamente pervenuto in forza di atto di riscatto da parte della Città di Torino degli impianti dell'acqua potabile della Società per Azioni Condotta Acque Potabili a rogito notaio Luigi Grassi Reverdini, sottoscritto in data 1° febbraio 1962, rep. n. 73166, registrato a Torino in data 19 febbraio 1962 al n. 20572 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il successivo 11 maggio 1962, al Reg. Gen. al n. 18927 e al Reg. Part. al n. 15283.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con decreto n. 28 del 5 febbraio 2015 (trascritto a Torino I in data 25.2.2015 ai numeri 5099/3819) ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Con nota prot. n. 4797 del 30/03/2016 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, ha notificato alla Città di Torino il Decreto n. 82/2016 del 23/03/2016 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale del Piemonte riguardante l'Autorizzazione all'alienazione del fabbricato in oggetto. Con nota prot. n. 2097 del 22 febbraio 2019 è stata integrata la precedente richiesta in coerenza alle nuove definizioni catastali.

Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le eventuali prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella autorizzazione alla alienazione. L'atto definitivo sarà in tal caso sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto Legislativo.

STATO OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare è libero.

CONDOMINIO

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio. Si evidenzia che l'accesso al compendio in oggetto avviene tramite passaggio su area comune, censita al Catasto Fabbricati, Foglio 1330, particella 145, subalterno 5.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo acquirente ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica del lotto è Verde Privato con Preesistenze Edilizie (parte collinare a levante del fiume Po) di cui all'art. 17 delle N.U.E.A.

L'immobile è compreso tra gli "Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale" come riportato nell'Allegato tecnico n. 14 al P.R.G. Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i)". L'immobile è in maggior parte compreso all'interno della fascia di rispetto stradale, come riportato nell'Allegato tecnico n. 7 al P.R.G. "Fasce di rispetto". Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area in oggetto è classificata nella classe III – sottoclasse II Ib3 (C), mentre una minore porzione è classificata nella classe III – sottoclasse IIIa (C).

Poichè nelle vicinanze vi è la presenza di un punto critico del reticolo idrografico minore, si segnala quanto dettato dall'allegato B delle N.U.E.A., punto 1.1 delle norme geologiche generali di tutela – "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti combinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia" al comma 12.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

E' fatto obbligo all'acquirente di procedere alla rilocalizzazione del locale tecnico attualmente ubicato al piano rialzato del fabbricato a sinistra dell'ingresso (identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1330, particella 145, subalterno 10). I costi afferenti tali lavori sono stati stimati da Smat S.p.A. in euro 104.000,00.

Per quanto concerne la cabina elettrica AEM ubicata nel piano interrato del fabbricato, gli eventuali lavori di mitigazione del campo elettromagnetico sono stati quantificati da Ireti S.p.A. in euro: 5.050,00 oltre IVA (preventivo valevole sino al 31.12.2019).

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

La costruzione del compendio immobiliare di cui la palazzina fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente al 1° settembre 1967 sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 747 del 7 giugno 1979 (prot. edilizio n. 1978-1-60151) per *“modifiche interne ed esterne”*;
- Licenza edilizia n. 161 del 21 aprile 1980 (prot. edilizio n. 1980-1-160024) per *“eseguire la costruzione del pozzo di accesso alla cabina elettrica sotterranea [...]”*;
- Concessione edilizia n. 546 del 26 ottobre 1987 (prot. edilizio n. 1985-1-6527) per *“posa di tettoia aperta per ricovero automezzi [...]”*;
- Autorizzazione edilizia n. 2327 del 29 gennaio 1988 (prot. edilizio n. 1985-1-5851) per *“eseguire ampliamento dell’attuale passo carraio per l’accesso all’interno della proprietà [...]”*;

Ove occorrente, prima del formale atto di trasferimento, verrà predisposto provvedimento deliberativo di presa d’atto dello stato di fatto dell’immobile nel quale si darà atto – anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che la situazione di fatto rilevata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L’unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione e conservazione non ottimale, necessitando di revisione degli impianti e dei rivestimenti.

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, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

AMIANTO

L’immobile non è tra quelli inseriti nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si esclude comunque la presenza di amianto in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso e dell’unità immobiliare. 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”.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate si rappresenta in tal senso che l'immobile è stato realizzato prima del 1939. 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. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

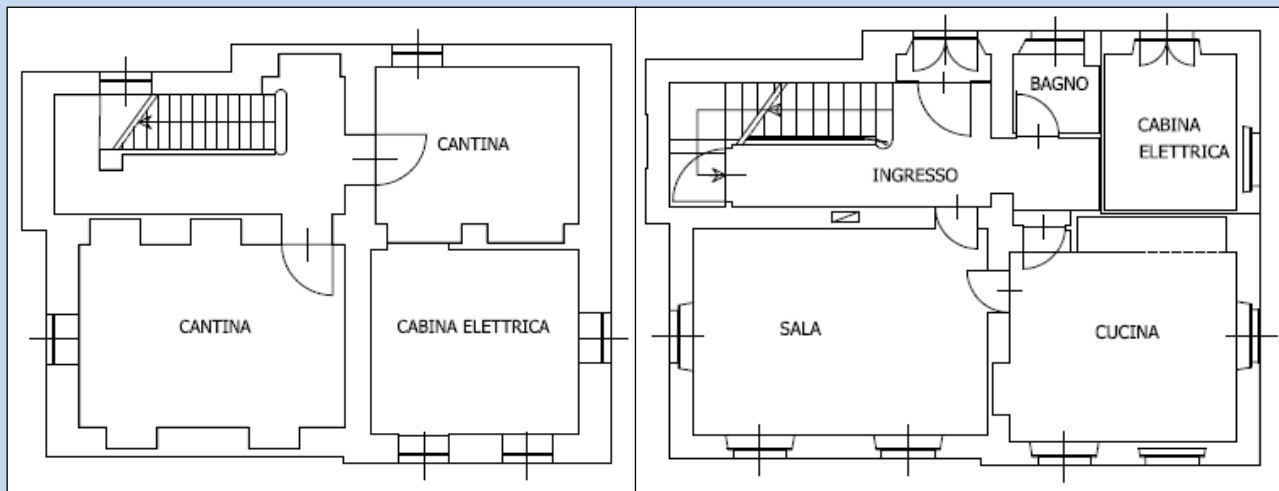
Si rappresenta che gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono di tipo elettrico.

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

Planimetrie Palazzina.

Pianta Piano Seminterrato

Pianta Piano Rialzato



Piano Primo

