

LOTTO N.7- SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
TERRENI CON SOVRASTANTE FABBRICATO RURALE SITI NEL COMUNE DI
VILLARBASSE, REGIONE MORESCO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il lotto è sito nel Comune di Villarbasse, Regione Moresco, nella zona sud del territorio comunale, in prossimità del confine con il territorio di Sangano. Il compendio è costituito da terreni agricoli, della superficie catastale complessiva di mq. 32.577 catastali, con sovrastante fabbricato rurale individuato nelle mappe come “Cascina Gurlino”. Quest’ultima consta di due volumi: uno originario a due piani fuori terra adibito ad uso residenza; l’altro in parte a due piani ed in parte ad un piano fuori terra adibito ad uso agricolo

Il contesto è caratterizzato dalla destinazione agricola dei suoli e, stante la conformazione non perfettamente pianeggiante del terreno, sono rilevabili estese aree boscate.

PREZZO A BASE D’ASTA

Euro 139.000,00= (euro centotrentanovemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L’area è attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Villarbasse:

- Foglio 11, particella 99, Bosco ceduo di Classe 1, di are 5 e centiare 31, Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 0,16;
- Foglio 11, particella 100, Vigneto di Classe 2, di ha 1, are 13 e centiare 25, Reddito Dominicale Euro 81,88, Reddito Agrario Euro 55,56;

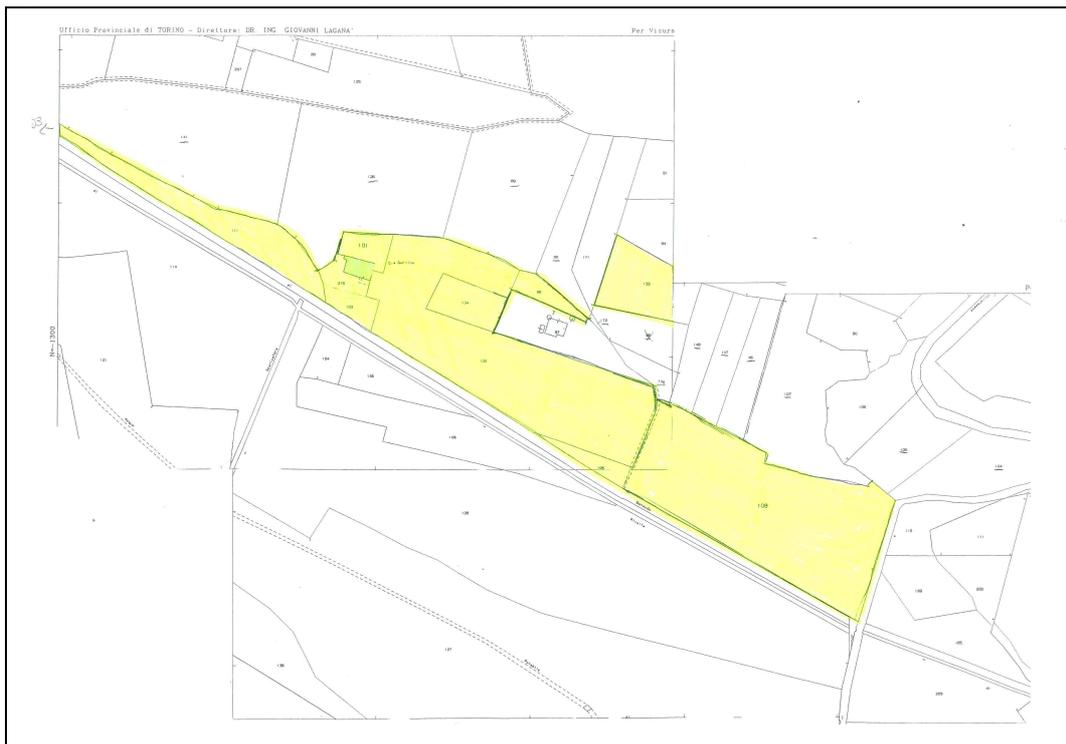
- Foglio 11, particella 101, Prato arboreo di Classe 3, di are 6 e centiare 22, Reddito Dominicale Euro 2,89, Reddito Agrario Euro 2,09;
- Foglio 11, particella 103, Prato arboreo di Classe 2, di are 5 e centiare 42, Reddito Dominicale Euro 3,08, Reddito Agrario Euro 2,10;
- Foglio 11, particella 105, Seminativo di Classe 2, di are 5 e centiare 58, Reddito Dominicale Euro 4,18, Reddito Agrario Euro 3,03;
- Foglio 11, particella 111, Bosco ceduo di Classe 1, di are 32 e centiare 43, Reddito Dominicale Euro 5,86, Reddito Agrario Euro 1,00;
- Foglio 11, particella 133, Bosco ceduo di Classe 2, di are 24 e centiare 15, Reddito Dominicale Euro 3,12, Reddito Agrario Euro 0,62;
- Foglio 11, particella 134, Vigneto di Classe 2, di are 11 e centiare 03, Reddito Dominicale Euro 7,98, Reddito Agrario Euro 5,41;
- Foglio 11, particella 215, Ente urbano, di are 6 e centiare 22, S.R.;
- Foglio 12, particella 108, Seminativo arboreo di Classe 2, di ha 1, are 16 e centiare 16, Reddito Dominicale Euro 92,99, Reddito Agrario Euro 68,99.

L'immobile ivi esistente è censito al Catasto Fabbricati al:

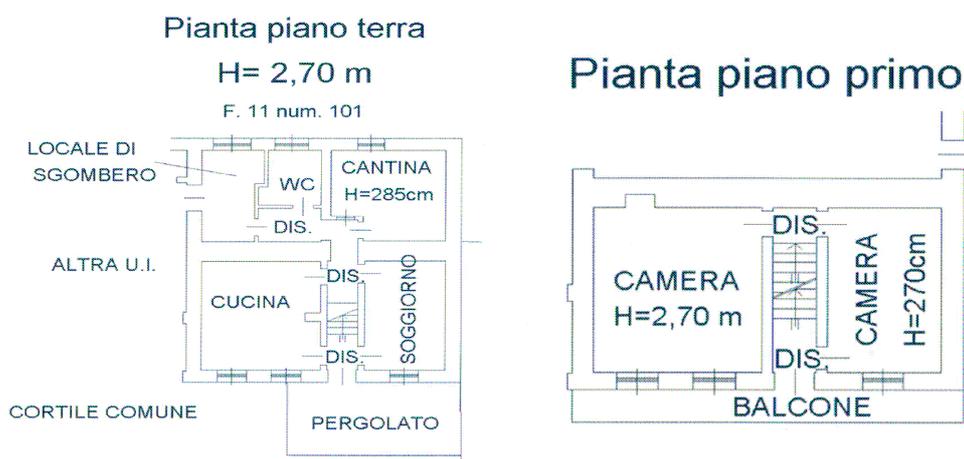
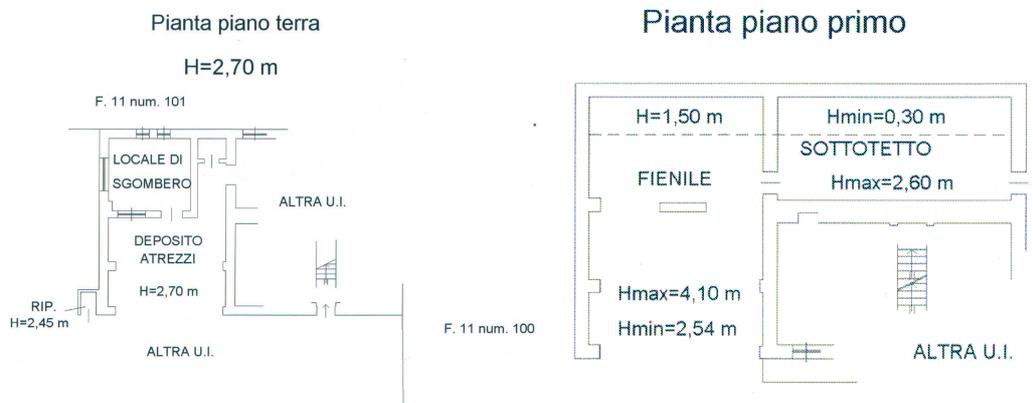
- Foglio 11 particella 215, sub. 3, via Barano n.1 piano T-1, Categoria A/6, Classe U, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 174 mq, Rendita euro 139,44;
- Foglio 11 particella 215, sub. 4, via Barano n.1 piano T-1, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 190 mq, Superficie catastale 199 mq, Rendita euro 461,2054;
- Foglio 11 particella 215, sub. 5, via Barano n.1 piano T, bene comune non censibile.

ESTRATTO DI MAPPA

In giallo sono evidenziate le particelle oggetto di alienazione.



PLANIMETRIA CATASTALE



COERENZE

Nord: Foglio 11, particelle 141, 126, 89, 90, 94, 97, 170, 148, 147, 95; Foglio 12 particelle 104, 105, 107;

Est: Foglio 11, particelle 97, 148, strada Antica di Bruino;

Sud: Foglio 11, particella 96, strada di Bonaudo;

Ovest: Foglio 11, particelle 126, 171, 203

PROVENIENZA

Il compendio è pervenuto alla Città in forza di atto di riscatto degli impianti dell'acqua potabile della Società per Azioni Condotta Acque Potabili alla Città di Torino a rogito notaio Luigi Grassi Reverdini, sottoscritto in data primo 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 in data 11 maggio 1962, al Reg. Gen. al n. 18927 e al Reg. Part. al n. 15283, presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 15 maggio 1962, al Reg. Gen. al n. 1925 e al Reg. Part. al n. 1656, presso la

Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 14 maggio 1962 al Reg. Gen. 1856 e al Reg. Part n. 1591.

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

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota del 06 novembre 2013 (protocollo n° 10077/B) ha dichiarato che l'immobile non riveste interesse culturale, ai sensi degli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è libera, ad eccezione dei terreni identificati al Foglio 11 particelle 100, 105 e 134 e Foglio 12 particella 108, oggetto di affittanza agraria per effetto di contratto decennale stipulato da Smat in data 11.11.16, con la condizione che i fondi andranno restituiti liberi e sgombri da persone e cose anche prima della scadenza del contratto a semplice richiesta.

La concessione in capo a SMAT S.p.A., che comprende il fabbricato in oggetto, sarà risolta alla data del rogito.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è collocata, secondo il P.R.G.C. del Comune di Villarbasse, approvato con D.G.R. n. 8-458 del 17 luglio 2000, in parte destinazione agricola E, in parte area soggetta a vincolo idrogeologico, in parte in fascia di rispetto strade panoramiche, in parte in area boscata; in parte in area soggetta a vincolo della linea elettrica ed in parte fascia di rispetto stradale.

Inoltre sotto il profilo idromorfologico ricadono in parte in classe IIB, in parte in classe IIIA.

ULTERIORI NOTE

Si rappresenta che i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Villarbasse al Foglio 11, particelle 100 parte e 105 parte e al Foglio 12, particella 108 sono attraversati a confine tra le particelle stesse da una strada poderale che da' accesso al fondo intercluso censito al Catasto Terreni Foglio 11, particella 97.

Insistono sul lotto alcuni manufatti "leggeri", quali un pozzo, una tettoia aperta sui quattro lati di modeste dimensioni ed un piccolo magazzino in lamiera. Qualora necessario, il pozzo verrà accatastato dalla Città in tempo utile per il rogito. I manufatti in lamiera (tettoia e piccolo magazzino) verranno demoliti, anche in tal caso in tempo utile per la stipulazione.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato censito a N.C.E.U. al Foglio 11 particella 215, subb. 3, 4 e 5, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data, l'edificio è stato oggetto di interventi autorizzati con provvedimenti:

- In data 26 aprile 2017 è stata depositata, ad opera di Smat S.p.A., Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, registrata con prot. n. 2140 presso il comune di Villarbasse, relativa a *“rifacimento solaio interpiano su porzione di unità adibita a fienile”*.

Lo stato di fatto attuale risulta coerente con la planimetria allegata alla SCIA predetta, ad eccezione di una porta interna di comunicazione tra il passaggio del deposito attrezzi posto al piano terreno ed identificato al sub. 4 ed il locale di sgombero identificato al sub. 3, ed una porta di accesso al sottotetto.

Prima del formale atto di alienazione, 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

Le porzioni immobiliari libere da fabbricati si trovano in buone condizioni. L'immobile individuato al N.C.E.U. al Foglio 11 particella 215, subb. 3, 4 e 5 necessita invece di interventi manutentivi sulla copertura e presenta problematiche di umidità di risalita causate dalla mancanza di vespaio areato al piano terreno.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica relativi al fabbricato individuato al N.C.E.U. al Foglio 11 particella 215, subb. 3, 4 e 5 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 stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 11 particella 215, subb. 3, 4 e 5.

AMIANTO

Non si esclude 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”*.

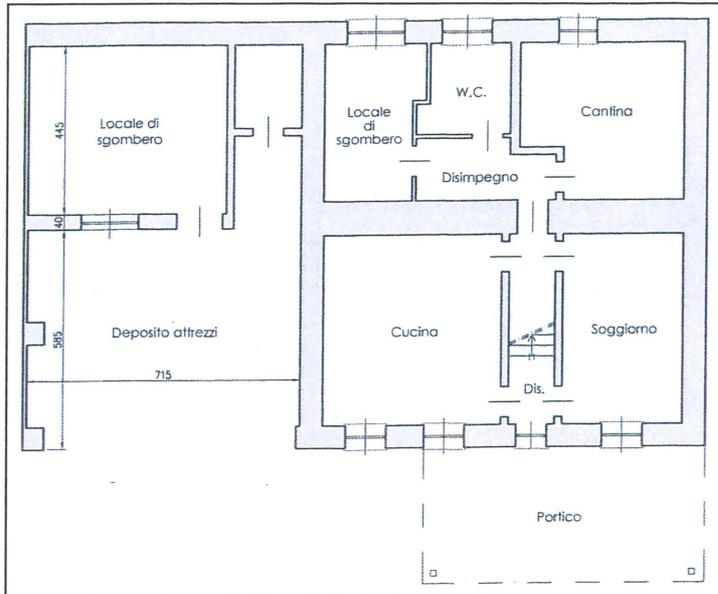
OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed il relativo certificato di collaudo. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

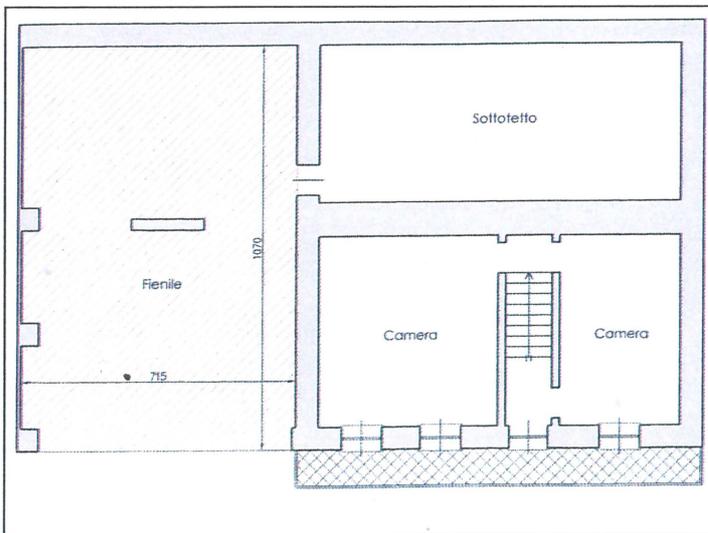
IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli eventuali impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO - FABBRICATO



Pianta piano terreno – scala 1:200



Pianta piano primo – scala 1:200