

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI CARMAGNOLA

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA UMBERTO II n. 3/5,
10022 – CARMAGNOLA (TO)**



DATA SOPRALLUOGO: 06 SETTEMBRE 2024

DATA REPORT: 20 SETTEMBRE 2024

MODALITA': FULL

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio oggetto di valutazione risulta situato a Carmagnola, posto in zona periferica del territorio comunale a destinazione prevalentemente produttiva, collocato a nord – est del centro cittadino. Il contesto circostante è caratterizzato nelle immediate vicinanze per lo più da capannoni di ampio taglio dimensionale adibiti alla grande industria, in particolare in aderenza all’immobile in analisi è presente lo stabilimento della TEKSID, azienda internazionale che produce ghisa, alluminio e magnesio per il settore automotive. Mentre nella porzione di area industriale posta più a Sud il contesto è caratterizzato da immobili di tagli dimensionali più contenuti e con destinazioni più variegata dal produttivo al commerciale.

Grazie alla sua posizione Carmagnola funge da snodo per le principali arterie stradali di collegamento fra Torino ed il basso Piemonte. La zona risulta essere ben collegata e raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati, grazie alla presenza dell’uscita autostradale della Torino – Savona, e della stazione ferroviaria del Servizio ferroviario metropolitano di Torino, ed una rete propria di autobus suburbani.

Nel centro cittadino sono presenti tutti i principali servizi utili alla residenza e le attività commerciali. Scarsa la presenza di parcheggi pubblici.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di analisi ha destinazione produttiva ed è composto da:

- 1) un capannone principale, libero su quattro lati, sviluppato su un piano fuori terra di 12,00 m di altezza circa, costituito da ampio ambiente adibito alla lavorazione e due blocchi interni adibiti ad uffici, locali accessori e servizi igienici. All'interno del capannone di rilevano alcuni setti in c.a. in scarso stato manutentivo, probabili ex silos orizzontali;
- 2) un corpo di fabbrica adibito ad uffici, libero su quattro lati, sviluppato su un piano fuori terra, con antistante portico;
- 3) centrale termica posta sul confine sud del complesso, dietro la palazzina uffici;
- 4) una tettoia con struttura metallica;
- 5) un fabbricato secondario destinato ad officina, deposito e cabina elettrica.



Foto aerea con indicazioni corpi di fabbrica

A servizio del complesso produttivo è presente un'area esterna di pertinenza, interamente recintata, adibita a piazzali di manovra, parcheggi e piccola area verde. E' altresì dotata di colonnina di erogazione gasolio e pesa. Inoltre è presente un'ulteriore striscia di terreno (mapp. 181 e 183) che si estende sul lato est della proprietà e costituisce in parte strada privata di accesso al compendio in analisi e la rimanente porzione area verde.

Completa la proprietà un terreno posto nelle vicinanze del complesso industriale, di forma triangolare, probabile reliquato stradale occupato da vegetazione spontanea.

Il complesso produttivo presenta un mediocre stato di manutenzione a causa del periodo di disuso e di episodi di vandalismo. La struttura portante del capannone risulta essere in acciaio su strutture di fondazione in c.a., i tamponamenti e la copertura in pannelli metallici coibentati, il pavimento è in cls

tipo industriale tradizionale, gli infissi e i portoni sono metallici. Sul lato Ovest del fabbricato la porzione alta della parete risulta priva di serramento e/o pannello di chiusura. Sono presenti alcune cavità nella pavimentazione, la quale si presenta in parte non complanare e con avvallamenti. Il capannone è dotato di impianto elettrico e non dell'impianto di riscaldamento.

La palazzina uffici invece presenta muratura portante in blocchi di cls su strutture di fondazione in c.a., tetto piano coibentato ed impermeabilizzato, infissi e portoni metallici, porte interne in legno laminato. Presenta impianto di climatizzazione invernale ed estiva (convettori). Dal sopralluogo eseguito i locali risultavano allagati con presenza di acqua a terra e mufte nere sulle pareti di quasi tutti gli ambienti.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in oggetto è censita come segue presso l'Agenzia del Territorio di Torino:

Comune censuario di Carmagnola								
Catasto Fabbricati								
Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (€)
Carmagnola		103	24	8	D/1			Euro 31.900,00
Carmagnola		103	183		F/1			
Carmagnola		103	181		F/1			

Comune censuario di Carmagnola								
Catasto Terreni								
Comune	Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
Carmagnola	104	115	AA	ORTO IRRIG	U	500	Euro 17,82	Euro 5,94
Carmagnola	104	115	AB	SEMINATIVO	3	500	Euro 5,16	Euro 3,36
Carmagnola	103	177		ENTE URBANO		9.950		
Carmagnola	103	183		ENTE URBANO		2.516		
Carmagnola	103	181		ENTE URBANO		1.340		

CONFINI:

Mapp. 177, 181 e 193 da Nord in senso orario:

- a Nord con mapp. 24 e 17;
- a Est con mapp. 182 e 184;
- a Sud con mapp. 184 e 24;
- a Ovest con Via Umberto II e mapp. 24.

Mapp. 115 da Nord in senso orario:

- a Nord e Ovest con mapp. 184;
- a Est con Rivo – acque pubbliche;
- a Sud con mapp. 116, ovvero Via Umberto II.

4. ALTRE INFORMAZIONI**4.1.1. Eventuale presenza di problematiche di carattere ambientale che ne rendano necessario un preventivo intervento di bonifica (da esame a vista):**

In data 03/05/2019 la Società SINERGEO SRL, per conto di Alital S.r.l., ha redatto una Relazione di Indagine Ambientale a seguito delle campionature e delle indagini geologiche, idrogeologiche ed ambientali preliminari svolte presso il sito industriale dimesso Alital S.r.l. di Carmagnola (TO), all'interno dell'ex complesso industriale ex Teksid. Tutti i risultati analitici dei campioni di terreno hanno mostrato la piena conformità delle CSC per un uso industriale del sito. Anche le analisi eseguite sui campioni d'acqua sotterranea hanno previsto la determinazione di numerosi composti (sia organici che inorganici). Gli esiti analitici riferiti alla matrice mobile hanno evidenziato la piena conformità del quadro sperimentale rispetto alle CSC di legge.

Entrambi i campioni di "topsoil" presentavano concentrazioni di diossine prossima alla Concentrazione Soglia di Contaminazione pari a 0,1 µg/kg, prevista dal D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152. Inoltre il serbatoio interrato per lo stoccaggio di gasolio per autotrazione al servizio della colonnina di erogazione all'epoca ancora presente e funzionante, conteneva

ancora gasolio e quindi non era stato svuotato e bonificato al momento della cessazione dell'attività nello stabilimento. Non risultava disponibile alcun certificato di esecuzione di prove di tenuta del serbatoio.

Pertanto la SACAL SPA successivamente, tra il mese di Luglio e Agosto 2021, provvide alla bonifica e smaltimento dei reflui del serbatoio di gasolio e produsse Attestazione di effettuazione della prova di tenuta dello stesso.

Per quanto riguarda invece le ulteriori indagini sulla presenza di diossine nel terreno, eseguì ulteriori analisi dalle quali si evince che i parametri analizzati sul campione presentavano valori conformi ai limiti imposti nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152, Parte quarta, Titolo V All.5 Tab. 1 per i siti ad uso Verde pubblico, privato, Residenziale, Commerciale Industriale.

Tali operazioni furono propedeutiche all'Atto di Datio in Solutum del 23/12/2022, Rep. 173749, Recc. 13582, redatto dal Notaio Pietro Boero. Successivamente a tale Atto l'immobile è rimasto in disuso e pertanto lo stato dei luoghi è rimasto invariato. Da sopralluogo eseguito non sono state rilevate situazioni che facciano presupporre l'insorgenza di criticità ambientali.

NOTA SITUAZIONE AMBIENTALE:

Abbiamo eseguito l'incarico sulla base di un esame a vista e della documentazione fornitaci che, nei limiti evidenziati nel presente report, abbiamo assunto essere completa e corretta.

Per la valutazione non è stata eseguita alcuna indagine ambientale, né è stata eseguita alcuna analisi del suolo e del sottosuolo. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Nel caso in cui ci sia fornita copia di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, ne abbiamo tenuto conto nello svolgimento della stima.

4.1.2. Attestato di Prestazione Energetica:

In occasione del passaggio di proprietà, avvenuto con Atto di Datio in Solutum del 23/12/2022, Rep. 173749, Recc. 13582, redatto dal Notaio Pietro Boero, è stato redatto dal Geom. Fabio Idini **Attestato di Prestazione Energetica** in data 11/11/2022 con scadenza in data 11/11/2032, avente codice 2022 215637 0001 e classe energetica G.

5. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza immobiliare della proprietà oggetto di studio è stata desunta da documentazione catastale.

Per necessità valutative i dati di consistenza sono stati suddivisi per piano e destinazione funzionale, e riportati nella tabella che segue.

Foglio	Mapp.	Sub.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. RAGG.	SUP. COMM. (mq)
103	24	8	T	Capannone	4.500,00	100%	4.500,00
103	24	8	T	Uffici	515,00	120%	618,00
103	24	8	T	Portico	100,00	25%	25,00
103	24	8	T	Centrale Termica	9,00	30%	2,70
103	24	8	T	Locali accessori	90,00	50%	45,00
103	24	8	T	Tettoia	85,00	25%	21,25
103	24	8		Area esterna	4.651,00	5%	232,55
103	183			Viailità di accesso	2.516,00	1%	25,16
103	181			Viailità di accesso	1.340,00	1%	13,40
104	115			Terreno - reliquato stradale	1.000,00	0%	0,00
TOTALE					14.806,00		5.483,00
TOTALE AL NETTO DELL'AREA ESTERNA					5.299,00		

6. STATO OCCUPAZIONALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero.

Torino, 20/09/2024

Firma AEDE SRL
 **aeede**

ELENCO ALLEGATI:

- FOTOGRAFIE
- PLANIMETRIE CATASTALI

FOTOGRAFIE



Esterno capannone



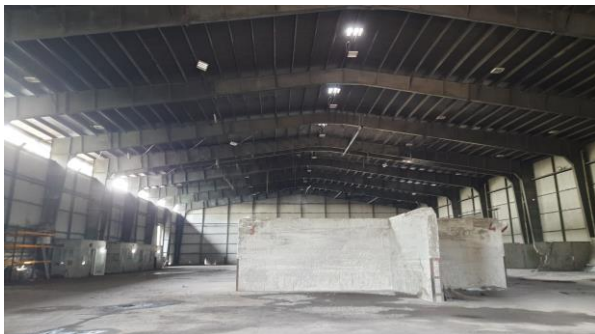
Tettoia



Officina a locali tecnici



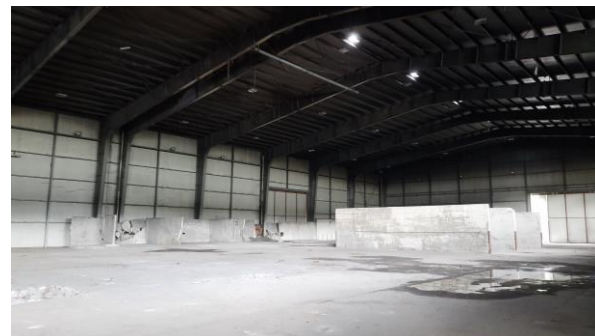
Esterno uffici



Interno capannone



Blocco uffici interno capannone



Interno capannone



Particolare porzione pavimentazione



Particolare porzione pavimentazione



Corte



Interno uffici



Interno uffici



Centrale termica



Strada privata di accesso

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Scala 1: 200

n.1

Dichiarazione protocollo n. TO0539459 del 23/12/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carmagnola
Via Umberto II

civ. 3/5

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 103
Particella: 24
Subalterno: 8

Compilata da:
Tarioco Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino

N. 6401

PIANO TERRENO

