

## **SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE**

### **LOTTO N.**

#### **BOX AUTO DOPPIO SITO IN TORINO, VIA SANTA CHIARA N. 56, PIANO TERRA**



### **PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

#### **UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un cortile condominiale di un edificio ottocentesco del centro città, adiacente l'elegante piazza Statuto e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Porta Susa. La zona è completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi pubblici essenziali. L'area della microzona è stata oggetto di riqualificazione del passante ferroviario sotterraneo e del viale in superficie in c.so Principe Oddone.

Il complesso del quale il box fa parte è costituito da un edificio che si eleva a tre piani fuori terra (oltre piano interrato), un basso fabbricato utilizzato come laboratorio, un basso fabbricato adibito ad ufficio e tre box auto, n. 8 posti auto scoperti ed un cortile condominiale.

E' possibile accedervi mediante un ingresso carraio ed uno pedonale dal civico 56 di via Santa Chiara.

In uno dei due bassi fabbricati sopra menzionati è presente il box di cui trattasi, la cui superficie commerciale è pari a circa 49 m<sup>2</sup>.

#### **CANONE ANNUO A BASE D'ASTA**

Euro/anno 4.770,00 (euro/anno quattromilasettecentosettanta/00).

Il canone è determinato sulla base della consistenza dimensionale, della tipologia costruttiva e dell'ubicazione dell'immobile.

---

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

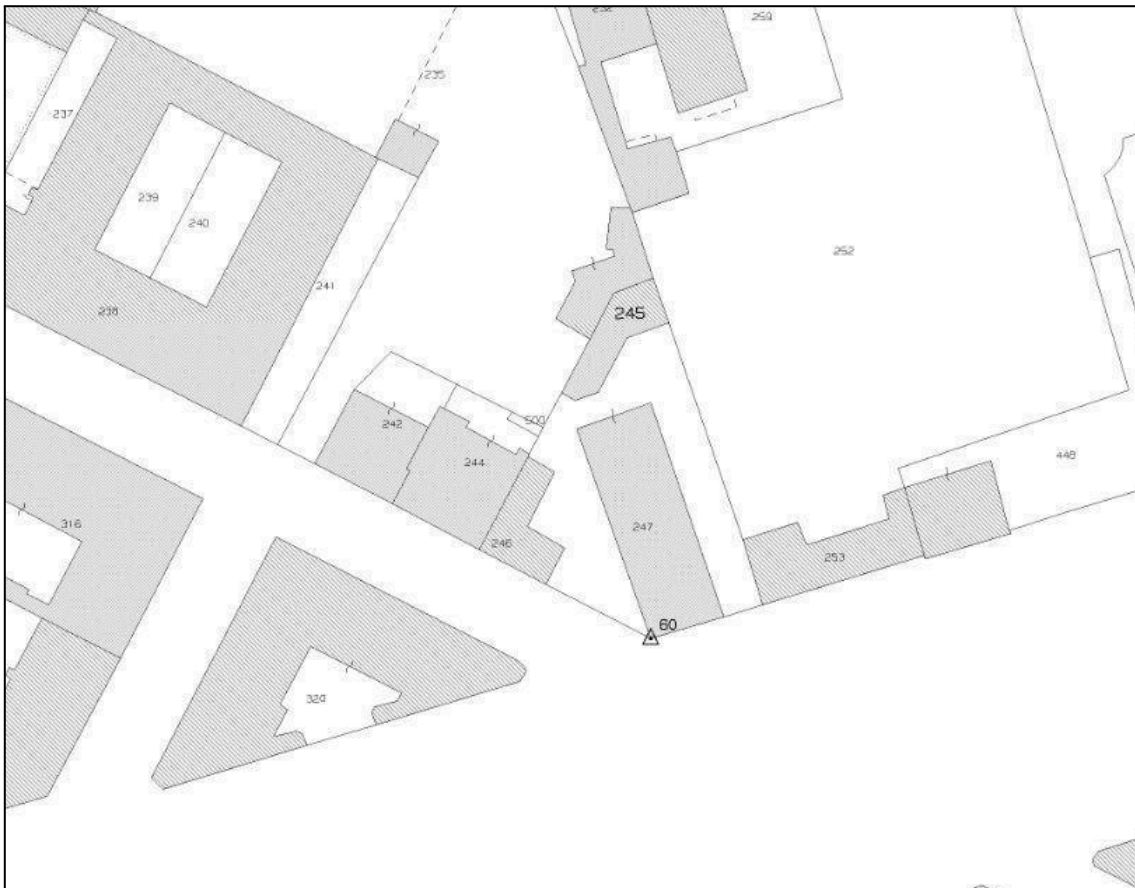
L'immobile è attualmente censito al C.F. al foglio 1180, particella 245, subalterno 5 (via S. Chiara n. 56, piano T; Zona Censuaria 1; Categoria C/6; Classe 6; Consistenza 49 m<sup>2</sup>; rendita 447,92 €); lo stesso insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1180, particella 245 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 110 m<sup>2</sup>).

---

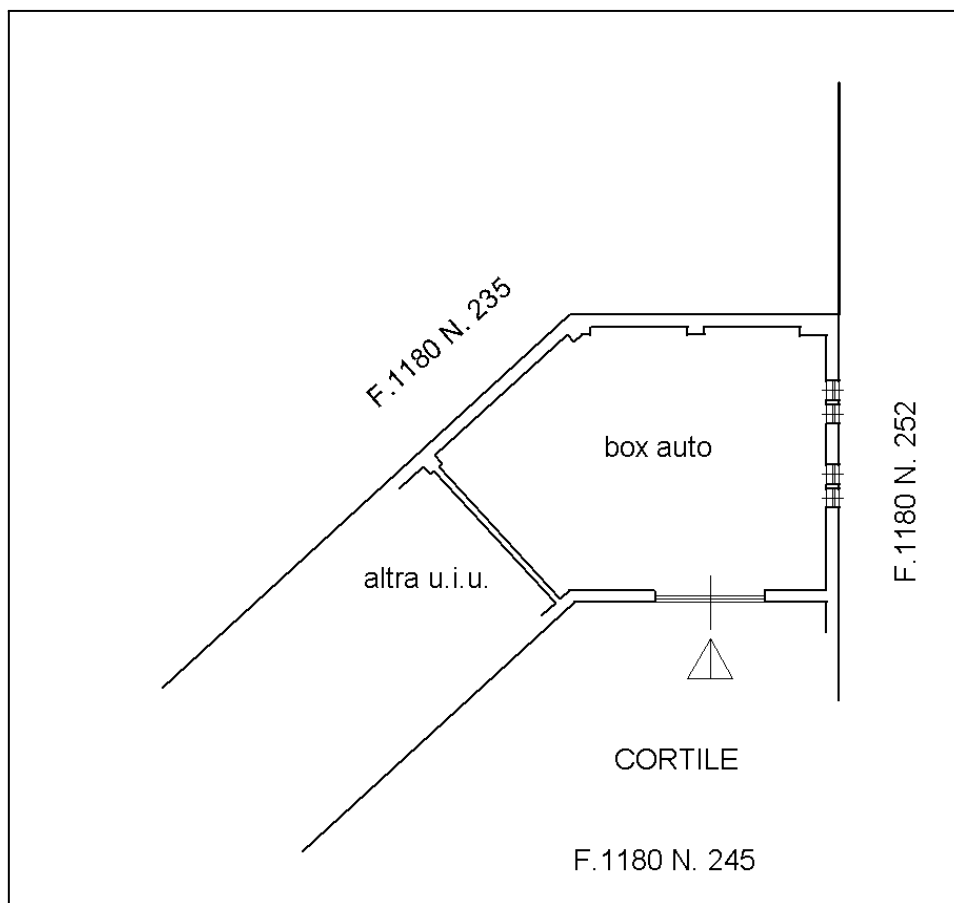
### **PLANIMETRIA CATASTALE**

---

Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.



Foglio 1180, part. 245, sub. 5 – Stralcio planimetria catastale C.T. – Non in scala



Foglio 1180, part. 245, sub. 5 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala

---

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

La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino con nota del 7 giugno 2017 prot. n° 8817 ha comunicato che la Commissione Regionale con verbale n. 9 del 31 maggio 2017 “[...] ha accertato che l’immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell’interesse culturale descritto dall’art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 [...]”.

---

### STATO OCCUPAZIONALE

L’unità immobiliare in oggetto è attualmente libera.

---

### CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare, approvato dall’assemblea condominiale è in corso di deposito e registrazione. In base a tale regolamento, al Lotto (BA3) sono attribuiti 31,12 millesimi di compartecipazione alle spese generali.

---

### UTENZE

Sarà onere del locatario, qualora necessario, provvedere all’allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno a

carico del locatario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

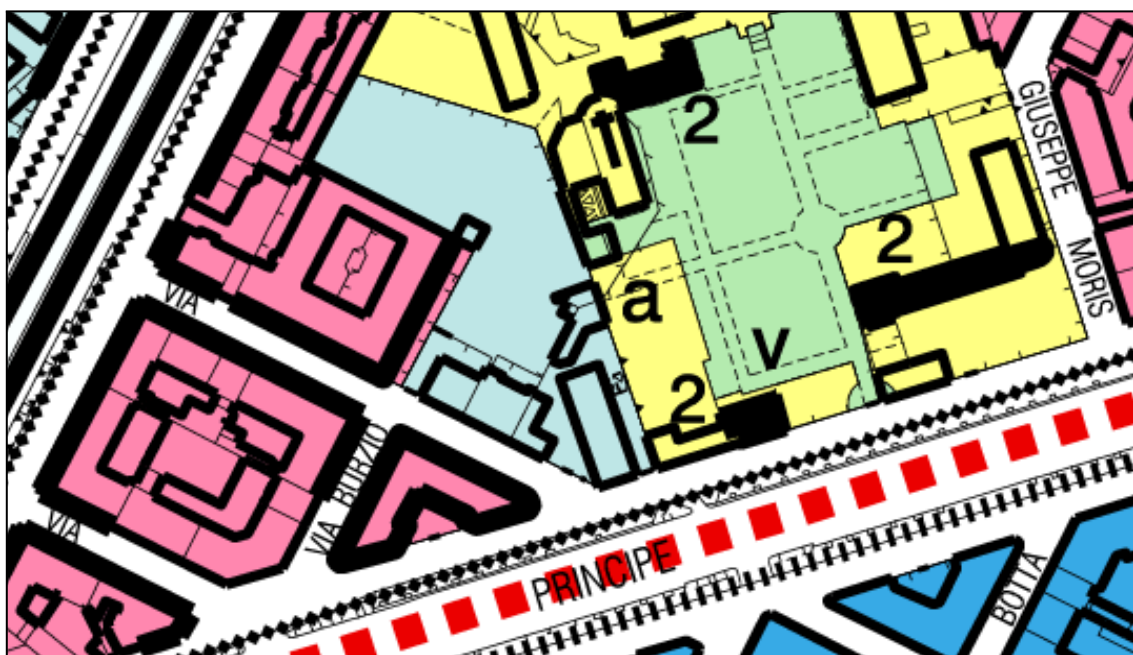
All'interno dei locali è presente un lavabo di cui non si può assicurare la fornitura idrica.

---

### DESTINAZIONE URBANISTICA

---

L'immobile è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 4 (ZUSA4) – Area M Misto M1 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e rientra in Zona suscettibile di ritrovamenti di interesse archeologico.



Estratto Azzonamento P.R.G. – Non in scala

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 I(P). 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.

L'immobile è interessato dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti ferroviari, fascia B.

---

### DESTINAZIONE D'USO

---

La destinazione d'uso del locale è "autorimessa". Per l'unità immobiliare non è ammesso il cambio della destinazione d'uso.

---

**ULTERIORI NOTE**

---

Il bene sarà locato a corpo, 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 locato 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.

---

**PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

---

**PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per l'immobile non sono ammessi interventi edilizi che eccedono l'ordinaria manutenzione così come definita dall'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

---

**CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

L'unità immobiliare risulta in buono stato manutentivo.

Fermo quanto previsto dal precedente paragrafo "provvedimenti edilizi", saranno a cura e spese del locatario le riparazioni ordinarie e straordinarie che si rendessero necessarie durante l'intero periodo contrattuale. Il locatario dovrà in tal senso provvedere ad eseguire anche tutte le opere e gli accorgimenti necessari per mantenere in efficienza gli impianti esistenti nell'unità immobiliare.

Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo.

Sarà altresì a carico del locatario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normative in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'uso.

---

**CERTIFICATO AGIBILITA'**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Il locatario sarà tenuto a produrre, qualora richiesto, una relazione firmata da tecnico abilitato che certifichi la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'unità immobiliare in considerazione dell'uso cui l'immobile verrà destinato. La relazione dovrà dichiarare che l'immobile è rispondente ai requisiti impiantistici, strutturali, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità necessari per il corretto e regolare uso proposto.

---

**AMIANTO**

---

L'unità immobiliare non è tra quelle inserite nel catasto amianto della Città di Torino.

Non si può comunque escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza il locatario 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” e ss.mm.ii..

---

## **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.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. Sarà obbligo dell’aggiudicatario, prima dell’utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.