

**LOTTO N. 23 – SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE
BOX AUTO SITO IN TORINO, VIA SANTA CHIARA N. 56, P.T.**



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.

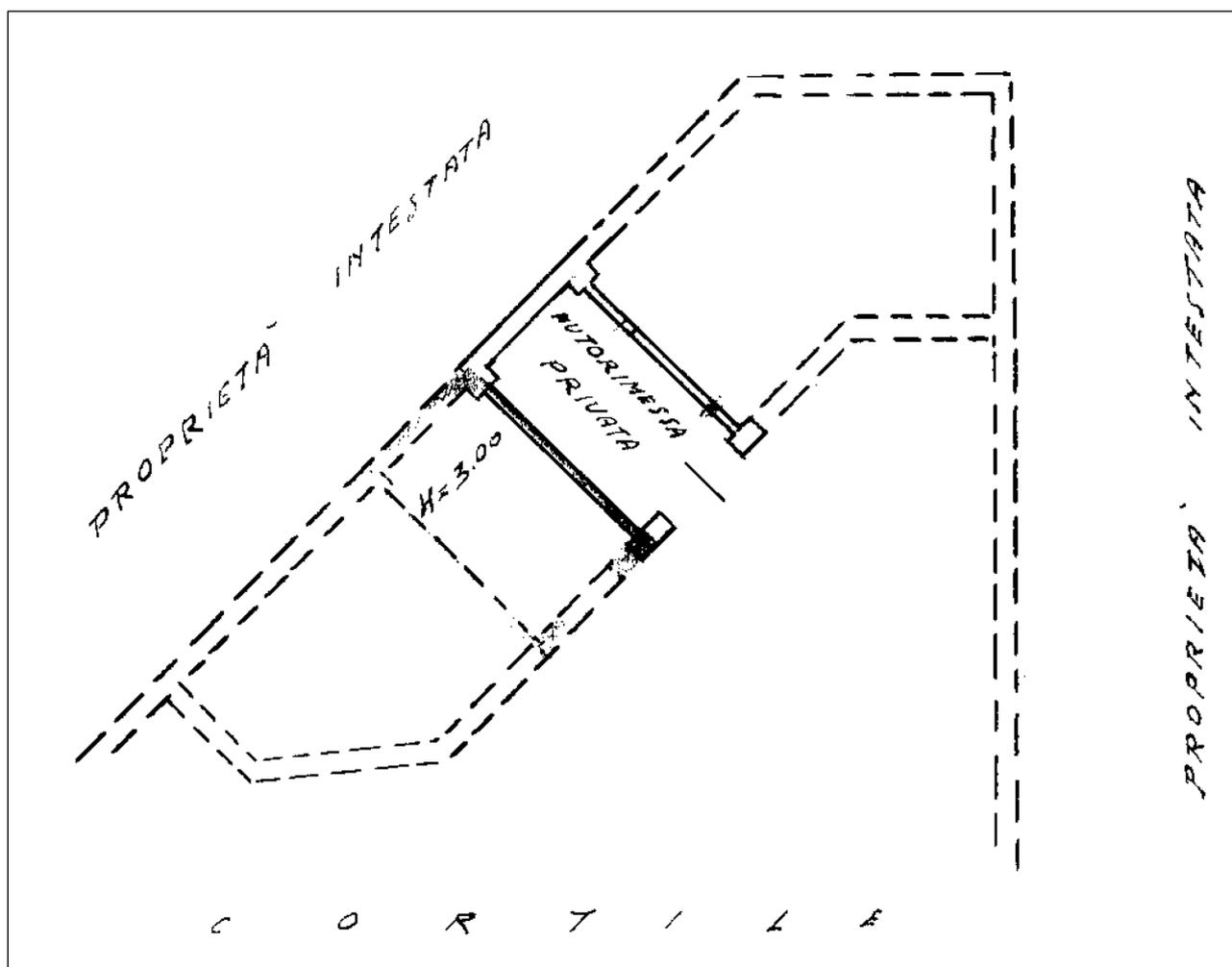
In uno dei due bassi fabbricati sopra menzionati è presente il box di cui trattasi, la cui superficie commerciale è pari a circa 15 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 21.300,00 (euro ventunomilatrecento/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il box, è attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1180, particella 245, subalterno 3, via S. Chiara n. 56, piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 mq; Superficie catastale totale 17 mq., rendita Euro 148,95; insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1180, particella 245.

PLANIMETRIA CATASTALE**COERENZE**

Nord: compendio insistente su area censita al C.T. al foglio 1180 part. 235

Est: altro box

Sud: area cortilizia

Ovest: box censito al C.F. al foglio 1180 part. 245 sub.4

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dello scioglimento dell'ex IPAB "Istituto del Buon Pastore", disposto con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 34-4401 del 19 dicembre 2016, con la quale veniva altresì approvato il contestuale trasferimento del personale dipendente e dell'intero patrimonio mobiliare e immobiliare (quale individuato nell'allegato "A" al provvedimento) alla Città di Torino, con vincolo di destinazione dei beni e delle relative rendite a servizi socio-assistenziali. La Città ha preso atto della devoluzione con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 37261/131 del 29 dicembre 2016.

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 OCCUPATIVO

Occupato in forza di contratto di locazione sottoscritto il 15 maggio 2012 registrato a Torino il 22 maggio 2012 al n°5278, avente scadenza il 30 aprile 2020 ed in corso di rettifica. Tale contratto prevede la risoluzione anticipata in caso di vendita del box con preavviso di 30 giorni.

CONDOMINIO

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte non è dotato di Regolamento di Condominio. Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte che ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. o comunque per legge, uso o destinazione siano da ritenersi comuni.

UTENZE

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle utenze.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene è collocato in Zona Urbana Storico Ambientale 4 (ZUSA4) – 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 I(P).

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in: Fase IV – III – Aree di intensa attività umana con i seguenti requisiti: Acc. critici residui: T; Ricettore sensibile: F; Limite diurno 60 dBA; Limite notturno 50 dBA con fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali via santa Chiara, via Burzio.

In relazione ai possibili usi dell'area, 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

L'immobile risulta inserito all'interno dell'Addensamento centrale tipo A1.

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*.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo antecedente al 1942 ed è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 2000 del 18 luglio 1958 (prot. edilizio n. 1958-1-110061) per "[...] basso fabbricato uso autorimessa [...]";
- Licenza edilizia n. 1775 del 27 novembre 1963 (prot. edilizio n. 1963-1-60092) per "[...] *ampliamento di cancello carraio* [...]";

Per l'unità immobiliare non risulta che siano stati rilasciati provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967.

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 risulta in buono stato manutentivo.

CLASSE ENERGETICA / APE

Ai sensi dell'art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) l'immobile è escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

AMIANTO

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

Non si può escludere che all'interno del complesso immobiliare e della specifica unità vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. 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 parte dell'immobile è stato realizzato prima del 1939.

Si segnala la licenza d'uso opere in conglomerato cementizio (prefettura Torino, Div. IV n. 1500/3734 di Prot. del 25 gennaio 1958).

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 del box e delle relative parti condominiali 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.