

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Stima del valore del canone commerciale

Data di ultimazione della valutazione: gennaio 2020

Indirizzo: via Santa Chiara 56/A, Torino

Descrizione: Trattasi di unità immobiliare situata al piano rialzato, costituita da ingresso su sala con angolo cottura, tre servizi igienici, sei camere, un locale adibito a ripostiglio, una cantina al piano interrato e un cortile di pertinenza.

Consistenza: 204 mq utili lordi di locali

138 mq di cortile di pertinenza

107 mq di cantina

Proprietà: Città di Torino

Attuale uso: Alla data del sopralluogo i locali risultano arredati e non occupati.

Identificativi catastali: Catasto Terreni: Fg 1180, Particella 247

Catasto Urbano: Fg 1180, Particella 247, Sub 21

Situazione locativa proposta

Tipologia contratto: concessione locali

████████████████████

████████████████████

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

A seguito della richiesta dell'Area Politiche Sociali, con nota prot. n 6057 del 12 novembre 2019, si procede alla stima del più probabile canone in comune commercio dell'immobile situato in via Santa Chiara n. 56/A in Torino. I locali sono stati precedentemente utilizzati dai Servizi Sociali come Comunità Alloggio e al momento del



sopralluogo non risultano occupati. E' probabile che per l'immobile si proceda con la messa a disposizione ad enti no profit.

2. UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima si colloca nella Circoscrizione 1, codice zona C9, compreso nella fascia Semicentrale/Porta Palazzo.

E' ubicato nel centro di Torino, adiacente l'elegante Piazza Statuto e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Porta Susa. L'area della microzona in oggetto è stata oggetto di riqualificazione del passante ferroviario sotterraneo e del viale in superficie in c.so Principe Oddone.

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il condominio nel quale insiste l'unità immobiliare è della seconda metà dell'Ottocento. E' costituito da un edificio a tre piani fuori terra, un basso fabbricato utilizzato come laboratorio, un altro basso fabbricato adibito a ufficio e tre box, 8 posti auto scoperti ed un cortile condominiale.

Sul lato di via Santa Chiara presenta una recinzione in ferro lavorato su basamento in muratura con zoccolatura in pietra; lato corso Principe Eugenio confina direttamente con il marciapiede, a est il cortile, pavimentato con blocchetti in calcestruzzo esagonali rosa, confina con il giardino dell'ex complesso del Buon Pastore mediante una parete in muratura; a nord e nord-ovest confina

direttamente con altri edifici e in parte con una parete alta in muratura. E' possibile accedervi mediante un ingresso pedonale dal civico 56 e da un cancello carraio automatizzato.

L'edificio residenziale presenta due ingressi costituiti da portoni in legno con specchiature e sopra porta, una parte in legno e l'altra con lunetta in vetro. Lo stabile è privo di ascensore e si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato. I due vani scala presentano pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo, ringhiera in ferro lineare e mancorrente in legno.

La struttura portante è in mattoni pieni, la copertura è in tegole marsigliesi, le facciate sono in buono stato manutentivo, presentano intonaco civile, bugnato fino al marcapiano del primo piano e zoccolatura in cemento. I serramenti esterni sono forniti di vetrocamera e persiane in legno, ad esclusione dei locali cucina dove ci sono le tapparelle, mentre i servizi igienici sono privi di oscuramento.

La porta blindata dà accesso all'unità immobiliare che presenta pavimentazione in monocottura, porte interne in legno e inferriate di sicurezza ai serramenti esterni. Dal soggiorno si accede direttamente al cortile di pertinenza mediante una rampa per disabili in acciaio. Il pavimento è realizzato con autobloccanti in calcestruzzo esagonali rosa. Dal civico 30/A di corso Principe Eugenio è possibile entrare nel cortile di pertinenza per mezzo di un cancello carraio in ferro.

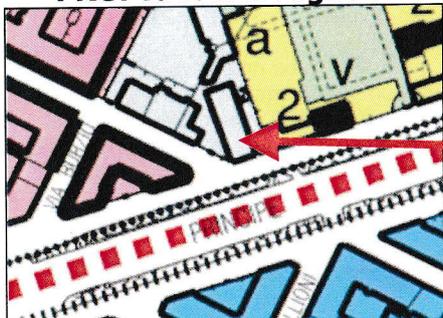
Complessivamente i locali interni sono in buon stato manutentivo.

Gli ambienti sono forniti di corrente elettrica, acqua, gas e impianto di riscaldamento centralizzato.

La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

PRG: Tavola 1 Foglio 9A



L'area oggetto di stima è classificata dal P.R.G. vigente come Misto M1.

Titolo II

ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3 con la cui al punto 7 del succitato art. 3 sono consentite in tutte le

(*) Nota variante: id 253, var. n. 115 – variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive, approvata il 08/02/2010, mecc. 1000213/009.

L'immobile oggetto di valutazione è individuato nelle tavole di piano in scala 1:5000 e rientra nella seguente area normativa:

8 Area M1

- 34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.
- 35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).
A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio, approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009
- 36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.
Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.
Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 6] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.
In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009 [nota 6]
Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi.
Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".
[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009
- 36bis Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio, approvata il 27/03/2001, mecc. 0102109/009

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

Art. 11 - Zone urbane storico-ambientali

1 Il Piano definisce "Zone urbane storico-ambientali" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.

2 Le zone storico-ambientali sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000 e contraddistinte da un numero progressivo da I a XXX.

3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli delle zone normative in cui ricadono e sono riportati nelle relative tavole normative 1 e 2 con le ulteriori prescrizioni riportate all'art.25.

4 Nelle zone storico ambientali sono individuati nelle tavole di piano gli edifici di particolare interesse storico (campitura nera) e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto nero continuo), per i quali vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.

5 Il Piano si attua attraverso autorizzazione o concessione singola.

6 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti nelle zone urbane storico ambientali I - II - III e nelle zone R9.

7 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

8 Gli interventi di nuovo impianto e di sostituzione che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione ed il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, si attuano mediante concessione convenzionata ex art.49 V comma della L.U.R., con le modalità attuative di cui all'art.6 delle presenti norme.

9 [*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc. 0111925/009
Le zone urbane storico-ambientali sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2.04.68, di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR e costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico ai sensi dell'art.25 delle presenti norme.

10 Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art.25 delle presenti norme.

Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione:

- i interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art.25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, se di pregio;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art.25.

E' compresa tra le "Zone suscettibili di ritrovamento di interesse archeologico e paleontologico".

5 IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta così accatastato:

al CATASTO FABBRICATI DI TORINO

Foglio 1180, P 247, Sub 21 categoria B/1 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri)

al CATASTO TERRENI DI TORINO

Foglio 1180, Particelle 247, qualità Ente Urbano.

6 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

In data 27 novembre 2019 è stato eseguito il sopralluogo in loco.

Per la determinazione delle superfici è stato adottato il D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 con allegato C.

Viene utilizzata la "superficie utile lorda", cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne, calcolando i muri fino a 50 cm; i locali occupati dagli impianti non sono conteggiati.

Il calcolo delle superfici è ricavato da misurazioni in loco, per complessivi 204 mq di superficie alloggio (oltre a 138 mq di cortile pertinenziale e 107 mq di cantina). Tali superfici vengono successivamente omogeneizzate con percentuali a seconda della destinazione dei locali se principali o accessori, ai fini del calcolo del canone.

N.B.:

- Superficie lorda interna alloggio (204 mq):
 $204 \text{ mq} \times 1 = 204 \text{ mq}$

- La superficie del cortile di pertinenza (138 mq) è omogeneizzata al 10%:
 $138 \text{ mq} \times 10\% = 13,8 \text{ mq}$

- La superficie della cantina (107 mq) è omogeneizzata al 25%:
 $107 \text{ mq} \times 25\% = 26,75 \text{ mq}$

Totale mq: $204 + 13,8 + 26,75 = 245$

7 SITUAZIONE LOCATIVA

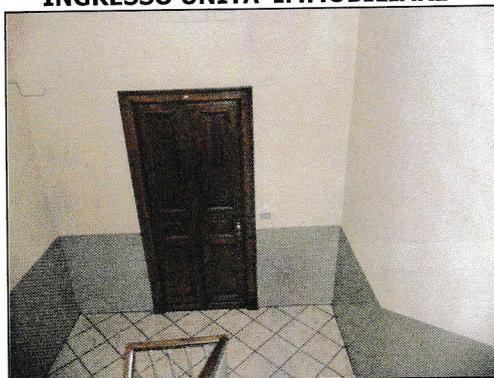
Al momento del sopralluogo l'immobile risulta arredato e libero da persone.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FACCIATA LATO VIA SANTA CHIARA



INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE

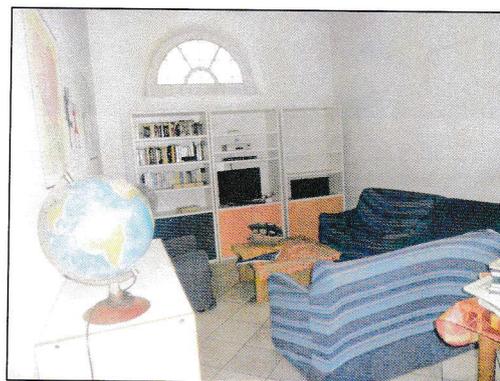


SALA CON ANGOLO COTTURA



CAMERE

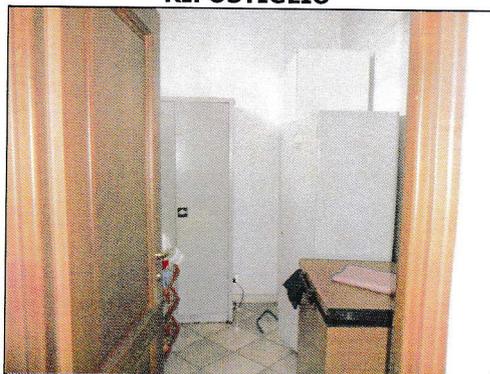




SERVIZI IGIENICI



RIPOSTIGLIO



Dichiarazione protocollo n. 000060034 del 28/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Via Santa Chiara

civ. 56

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 174

Particella: 574

Subalterno: 21

Compilata da:

Accolti Gianpaolo

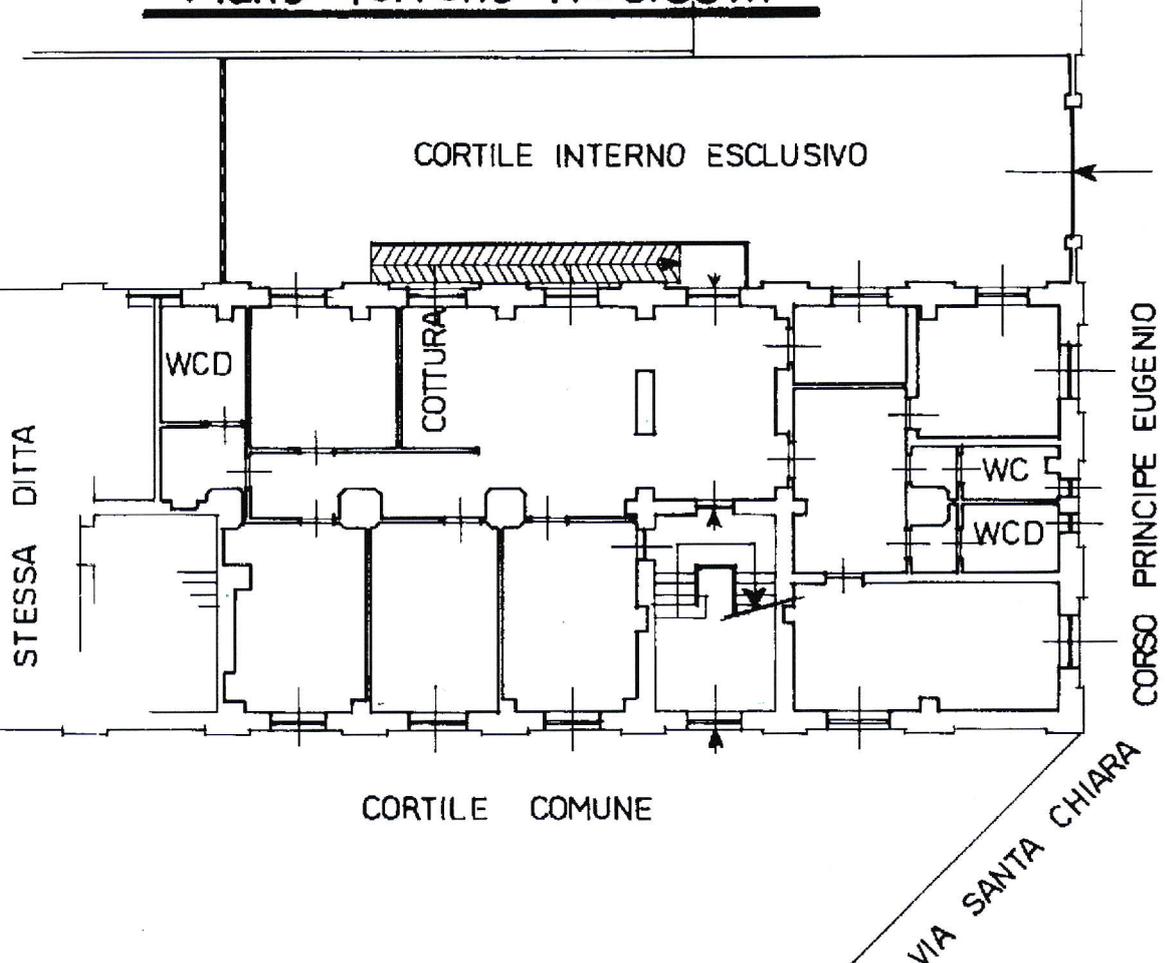
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

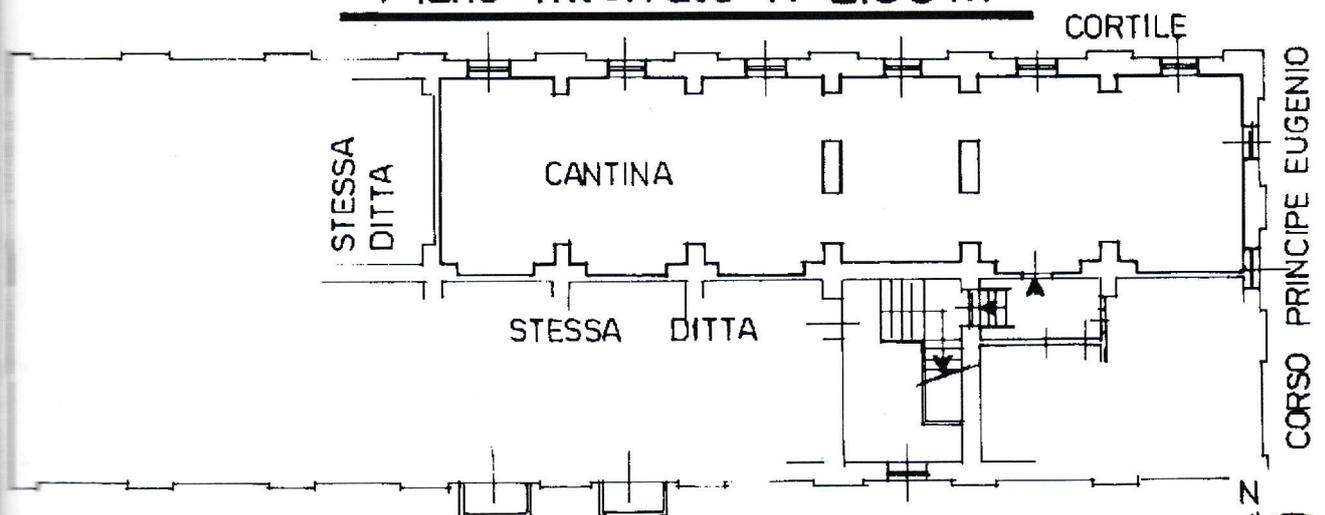
N. 4110

Scala 1:200

Piano Terreno H=3.55m



Piano Interrato H=2.90m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2019 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio: 1180 - Particella: 247 - Subalterno: 21 >
VIA S. CHIARA n. 56 piano: S1.T. scala: A.