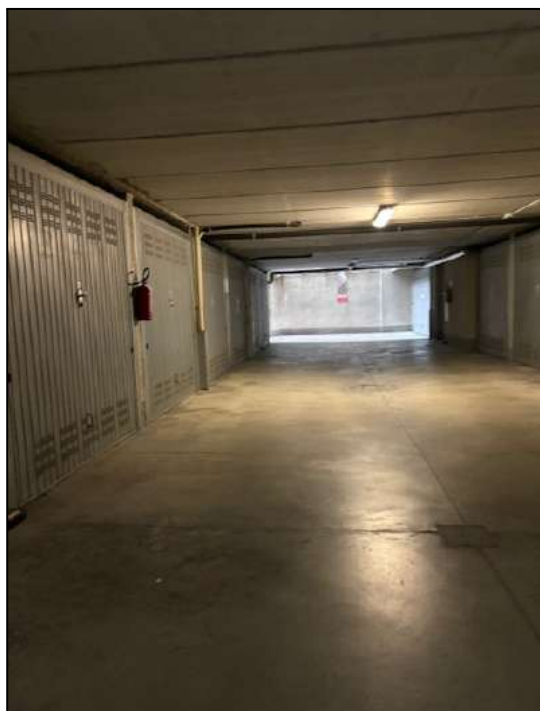
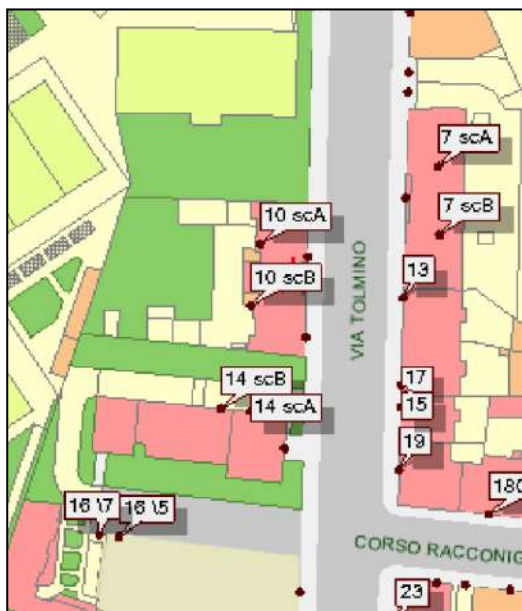


SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE

LOTTO N. 2

N. 1 BOX AUTO SITO IN TORINO, VIA TOLMINO N. 10/A sub . 60



PARTI PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Torino, nella Circoscrizione 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin - Borgata Lesna) al secondo piano interrato di un edificio

condominiale a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

In data 8 agosto 2024 il Direttore dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata decretava che “[...] *i beni confiscati indicati in premessa* [oggetto del presente bando] *sono trasferiti [...] al patrimonio indisponibile del Comune di Torino per scopo di lucro con obbligo di reimpiego per finalità sociali e/o per la manutenzione straordinaria dei beni confiscati [...]*”.

Il complesso del quale il box fa parte è costituito da un edificio che si eleva a otto piani fuori terra (oltre a due piani interrati) e un cortile condominiale: l'immobile in oggetto è ubicato al secondo piano interrato ed è raggiungibile attraverso le rampe carrabili e l'accesso pedonale a servizio dell'autorimessa, posti sulla via Tolmino, e da scala esterna posta nel cortile. Il pavimento è in battuto di cemento, mentre la porta basculante di accesso in alluminio.

Come dettagliato nel paragrafo “IDENTIFICATIVI CATASTALI”, l'immobile in oggetto è attualmente censito al C.F. al foglio 1296, particella 362, sub. 60: così come riportato nel Verbale di accesso del 6 marzo 2021 effettuato dal Corpo di Polizia Municipale - Ufficio Abusivismo, il sub. 60 “[...] [risulta contraddistinto] *dal n. 43 [...]*”; la consistenza catastale del box è pari a 14 m².

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

1.610,00 €/anno (milleseicentodieci,00 €/anno).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

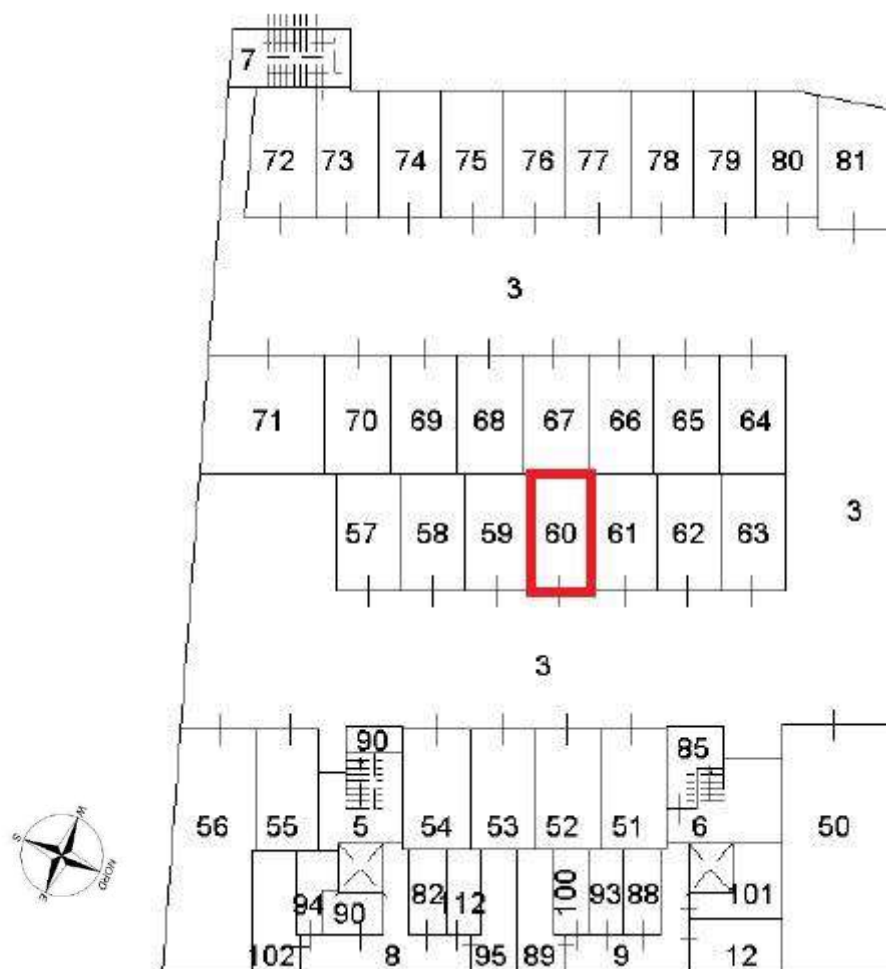
L'immoblie in oggetto è attualmente censito al C.F. al foglio 1296, particella 362, **sub. 60** (via Tolmino n. 10/A, Piano S2; Zona Censuaria: 2; Categoria: C/6; Classe: 4; Consistenza: 14 m²; Superficie catastale totale: 14 m²; Rendita 124,36 €) e insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1296, particella 362 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 1330 m²).

PLANIMETRIA CATASTALE

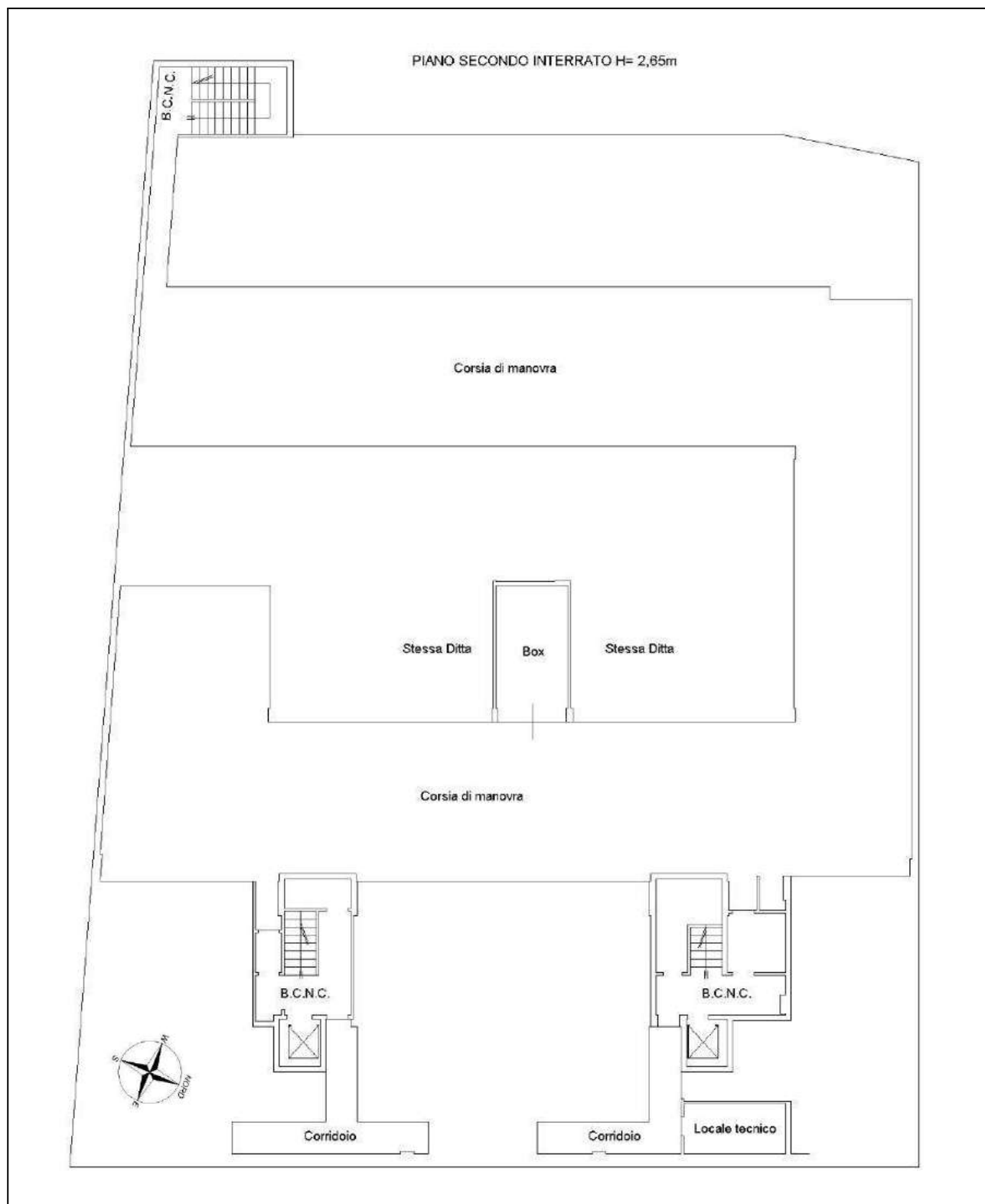
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.



Foglio 1296, part. 362 – Stralcio estratto di mappa C.T. – Non in scala



Foglio 1296, part. 362 - Pianta piano secondo interrato – Stralcio elaborato planimetrico C.F. – Non in scala



Foglio 1296, part. 362, sub. 60 – Stralcio planimetria catastale C.F. – Non in scala

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

Non trattandosi di immobile risalente ad oltre 70 anni non occorre richiedere la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

STATO OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente libera.

CONDOMINIO

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è dotato di Regolamento di condominio.

Secondo quanto stabilito all'art. 12 del Regolamento di condominio “[...] è fatto divieto assoluto ai proprietari dei soli boxes o depositi, non proprietari di appartamenti nel Condominio, di utilizzare le scale e gli ascensori dell’alito fabbricato [...]”.

UTENZE

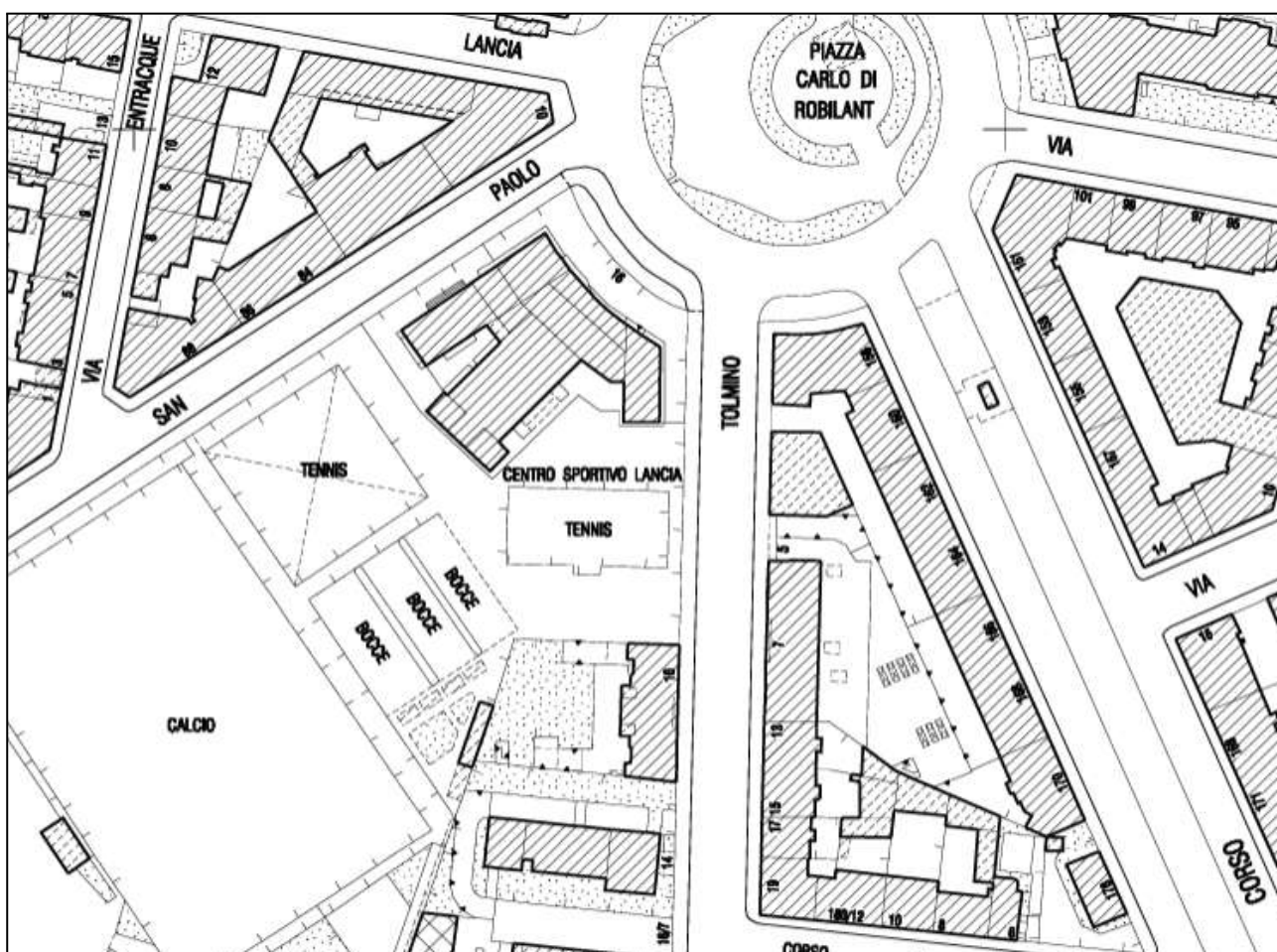
Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) – Area Misto M1 - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 m²/m².



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



Estratto Carta Tecnica – 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).

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 con presenza di accostamento critico residuo.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Tolmino.

DESTINAZIONE D'USO

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

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà concesso 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 concesso 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.

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze legittimate e degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva.

La costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte risale ad un periodo posteriore al 1° settembre 1967 e si elencano di seguito i relativi provvedimenti, individuati presso gli archivi della Città di Torino:

- Permesso di costruire n. 82 del 3 febbraio 2004 (prot. n. 2003-1-12237) che autorizza la *"[...] demolizione fabbricati esistenti e nuova costruzione di edificio residenziale a n. 7 piani fuori terra compreso il piano pilotis a uso condominiale, box auto in cortina edilizia, sottotetto in parte abitabile; piano interrato a uso cantine e autorimesse estese anche sotto il piano cortile con relativa rampa di accesso alle stesse; interno cortile sistemato in parte ad area verde e in parte ad area di manovra per accesso ai box; copertura realizzata con tetto a falde in cemento armato e lamiera preverniciata, in Torino, Via Tolmino n. 10 [...]"*;
- Permesso di costruire n. 99 del 9 febbraio 2005 (prot. n. 2004-1-10495) che autorizza ad *"[...] eseguire opere in variante a progetto di cui al permesso di costruire n. 82 del 3 febbraio 2004 consistenti in realizzazione di un nuovo secondo piano interrato ad uso autorimesse con relative aree di manovra, cantine e prolungamento dell'attuale rampa di accesso già al piano primo interrato [...] in Torino, Via Tolmino 10 [...]"*;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 408/2007 del 13 dicembre 2007 (prot. n. 2007-1-1197) che autorizza la conservazione di *"[...] opere ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 consistenti in modifiche interne ed esterne ai vari piani e più precisamente: al piano secondo e primo interrato, lieve modifica della sagoma del piano, diversa distribuzione delle cantine e dei locali tecnici e riposizionamento delle tramezzature dei boxes [...] in Torino [...] Via Tolmino 10 [...]"*.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare risulta in buono stato manutentivo.

Saranno a cura e spese del locatario le riparazioni ordinarie e straordinarie che si rendessero necessarie durante l'intero periodo contrattuale. Il concessionario 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 concessionario 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'

Esiste Il Certificato di agibilità n. 81 del 17 marzo 2008 (prot. n. 2006-2-11361) *"[...] per edificio residenziale a sette piani fuori terra compreso il piano pilotis ad uso condominiale, sottotetto in parte abitabile, box auto al piano terra e due piani interrati ad uso autorimesse e cantine in Torino, Via Tolmino 10 (scale A e B) e nn. 10A e 10B (passi carrai) la cui consistenza è specificata negli allegati prospetti [...]"*.

AMIANTO

L'immobile non risulta iscritto nel Catasto Amianto della Città di Torino.

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del compendio immobiliare, qualora ne fosse accertata la presenza il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto" e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

OPERE STRUTTURALI

È disponibile il certificato di collaudo (art. 7 legge 05.11.71 n. 1086 e s.m.i.) del 10 febbraio 2006 delle opere in cemento armato in cui il Collaudatore delle opere ha certificato *"[...] che le opere strutturali eseguite in attuazione del progetto presentato al Genio Civile, nello stato di fatto in cui attualmente si presentano, sono collaudabili ai soli fini della loro fruizione statica, ad ogni effetto di legge, entro i limiti della loro destinazione d'uso e dei sovraccarichi previsti, senza però pregiudizio alcuno alle responsabilità che derivano agli esecutori dell'opera ai sensi delle attuali norme in vigore [...]"*.

IMPIANTI

Presso gli archivi della Città, allegati alla pratica prot. n. 2006-2-11361, sono disponibili:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (art. 9 della Legge 46/90) del 28 giugno 2006 relativo *"[...] all'esecuzione impianto elettrico per l'illuminazione dei box auto. Le canalizzazioni sono state eseguite con tubazioni in PVC a vista e sottotraccia. L'impianto comprende l'illuminazione con delle plafoniere stagne nelle corsie di manovra e un punto luce per ogni box. Vi sono delle lampade di emergenza nelle corsie di manovra e dei pulsanti di sgancio per togliere corrente all'impianto [...]"*;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (art. 9 Legge 46/90 - D.M. 20 febbraio 1982 - D.P.R. 392/94) del 26 giugno 2006 relativo all'esecuzione dell'impianto antincendio.

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti 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.