

**LOTTO N. 11 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE  
TERRENO SITO IN TORINO, VIA SAN RAFFAELE N. 9/A  
ANGOLO STRADA TRAFORO DEL PINO  
PROPRIETÀ PIENA**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

---

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

---

L'area è ubicata nella fascia precollinare della Città, nella borgata di Sassi, all'imbocco della valle di Mongreno, lungo il lato sud della strada al Traforo del Pino e con accesso dalla via S. Raffaele (all'altezza del civico n. 9/A), nella Circostrizione Amministrativa n. 7 (Aurora-Vanchiglia-Sassi-Madonna del Pilone).

Il contesto è caratterizzato dall'apprezzabile zona residenziale alla base della collina, con molta presenza di verde, a poca distanza dal centro cittadino.

Il bene consiste in un sedime per la maggior parte pianeggiante della consistenza di circa 230 mq.; tale area è parte di un insieme di acquisizioni della Città risalenti al 1930, nella fase di realizzazione della strada verso il comune di Pino Torinese.

Dopo un lungo periodo di utilizzo ad orto urbano, gli attuali concessionari, a partire dall'anno 2000, hanno utilizzato l'area quale verde privato pertinenziale, provvedendo a realizzare un accesso carraio dalla via San Raffaele, con eliminazione del muro di separazione un tempo esistente tra le due proprietà. L'area è, quindi, all'attualità parte integrante del lotto confinante di proprietà privata.

---

**PREZZO A BASE D'ASTA**

---

Euro 54.798,30 (euro cinquantaquattromilasettecentonovantotto/30) fuori campo IVA.

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

**Immobile da aggiornare catastalmente prima dell'atto.**

L'area è attualmente identificata al Catasto Terreni al foglio 1207, particella 211 parte (Qualità: Seminativo, Classe: 1, Superficie: 240 mq., Reddito Dominicale: Euro 2,85, Reddito Agrario Euro 2,05).

---

**ESTRATTO DI MAPPA**

---

La porzione di particella oggetto di alienazione è indicata con contorno verde.



---

**COERENZE**

---

Strada Traforo del Pino; via San Raffaele; area identificata al C.T. al fg. 1207, mappale 210; area identificata al C.T. al fg. 1207, mappale 655.

---

**PROVENIENZA**

---

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dell'atto a rogito Segretario Generale della Città di Torino Dr. Camillo Gay del 2 agosto 1930, n. rep. 834 (registrato a Torino il 18 agosto 1930 al n. 1774 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 14 agosto 1930 al n. 14430).

---

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

---

Le opere murarie di delimitazione del Lotto, in relazione all'epoca di realizzazione, non devono ritenersi soggette verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. L'immobile risulta essere compreso tra i "beni paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "codice dei beni culturali e del paesaggio", così come già incluso tra i "beni ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "vincolo paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

---

**STATO OCCUPATIVO**

---

Occupato in forza di contratto di concessione transitoria - senza diritto di prelazione sulla vendita - avente scadenza il 30 novembre 2025.

Il canone di concessione annuo è pari ad euro 2.250,00 fuori campo IVA (da aggiornare annualmente nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati).

---

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Il bene è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) – Area Normativa - Residenza R1 con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 – mq/mq - Area collinare.

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 Collinare - Classe di stabilità II1(C).

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 II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, con limite assoluto di immissione diurno 55 dBA e limite assoluto di immissione notturno 45 dBA, con fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via S. Raffaele e strada al Traforo di Pino.

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.

**PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

**PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

Le opere realizzate all'interno dell'area in oggetto sono successive al 1° settembre 1967 e per le stesse è stato rilasciato il seguente provvedimento edilizio:

- Autorizzazione Edilizia n. 794 del 24 settembre 2001 (prot. edilizio n. 2001-1-3901) per *“Intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 4 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e s.m.i. consistente in modifiche interne ed esterne in edificio residenziale, formazione di pergolato in legno, modifiche a recinzione esistente”*.

Si dà atto che il pergolato oggetto della predetta autorizzazione edilizia non è stato realizzato.

---

**CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

L'area si presenta libera da fabbricati e in discrete condizioni manutentive.

---

**BONIFICHE AMBIENTALI**

---

Non si può escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.