

**LOTTO N. 4 - SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE**  
**AREA SITA IN TORINO, STRADA TRAFORO DI PINO PRESSI CIVICO N. 67**  
**PROPRIETÀ PIENA**



**PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI**

**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

Il terreno, ubicato a monte della storica “Villa Capriglio”, nella fascia precollinare della Città, si trova all’altezza del civico n. 67 di strada Traforo di Pino, nella Circostrizione Amministrativa n. 7 (Aurora-Vanchiglia-Sassi-Madonna del Pilone), in zona “Madonna del Pilone”.

Il contesto territoriale, caratterizzato dall’apprezzabile zona residenziale alla base della collina torinese, si contraddistingue per la notevole presenza di aree verdi.

L’area, della superficie di circa 17.000 m<sup>2</sup>, è scoscesa ed è caratterizzata dalla presenza di una fitta vegetazione di sottobosco e di alberature diffuse.

La stessa è attraversata dal sentiero naturalistico collinare n. 27 (il cui percorso è rappresentato con tratteggio blu nell’immagine sopra riportata), percorso, peraltro, in fase di dismissione da parte della Città.

---

**PREZZO A BASE D'ASTA**

---

Euro 48.200,00 (euro quarantottomiladuecento/00) fuori campo IVA.

---

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

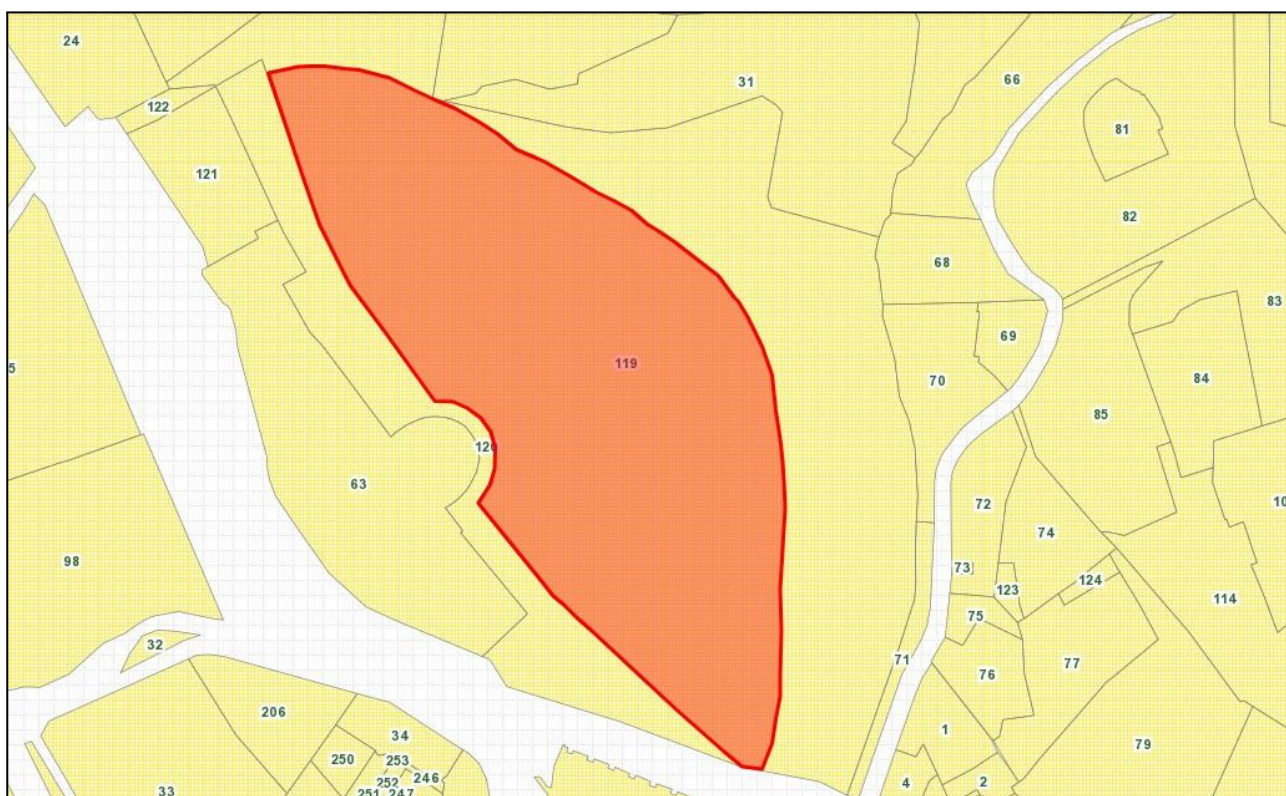
---

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

Il bene è attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1204, particella 119 parte (Qualità: Vigneto; Classe: 2; Reddito Dominicale: Euro 283,32; Reddito Agrario: Euro 201,31).

**ESTRATTO DI MAPPA**

---



Estratto di mappa C.T. area approssimativa oggetto di alienazione – Non in scala.

---

**COERENZE**

---

Strada Traforo di Pino, area individuata al C.T. del Comune di Torino al Fg. 1204, mappale 120 e residua porzione della particella 119 del Foglio 1204.

---

**PROVENIENZA**

---

Il bene è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto dell'atto a rogito notaio Picco del 31 ottobre 1963, n. rep. 21552/13500 (registrato a Torino il 13 novembre 1963 al n. 14756 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 15 novembre 1963 ai nn. 46119/37149).

---

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

---

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**

---

Libero.

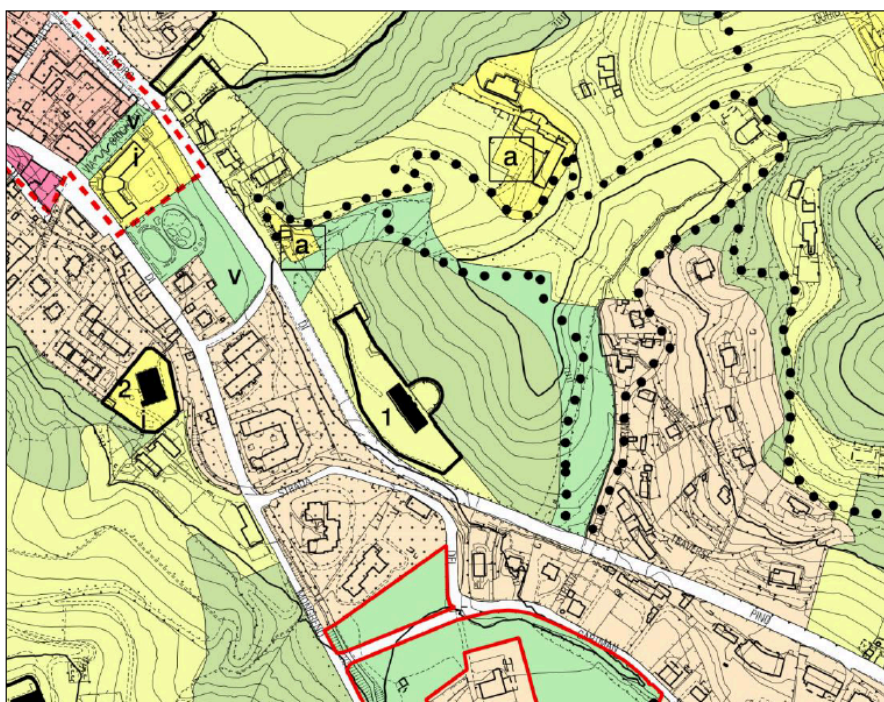
---

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Il bene ricade in area destinata dal Vigente PRGC a "Zona Boscata", le cui prescrizioni sono riportate all'art. 18 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (NUEA) del PRGC, che prevede quanto segue:

1. Il piano classifica boscate le zone collinari destinate alla riqualificazione, valorizzazione e recupero del patrimonio boschivo esistente.
2. Le zone boscate sono inedificabili ai sensi dell'art.13, comma 7, punti a) e b), della L.U.R.
3. L'indice di edificabilità fondiario max. è di 0,001 mq/mq ed è utilizzabile per ampliamenti delle attrezzature afferenti alle attività agricole condotte dai soli soggetti di cui al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i., in tutte le zone del territorio collinare ove tali attività sono ammesse espressamente dal piano.
4. L'utilizzo di tale capacità edificatoria dovrà risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria."



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 collinare: Classe di stabilità IIIa(C)

che comprende porzioni di territorio inedificate e con edificazione sparsa considerate inedificabili. Le prescrizioni relative a tale sottoclasse sono riportate nell'Allegato B "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al PAI" alle NUEA di PRG, al capitolo 3.1.2, commi 10 e segg..

L'ambito risulta essere compreso in Zona Boscata.

#### PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

---

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito in Fase IV Classe III – Aree di Tipo Misto con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di strada al Traforo del Pino e di strada delle Traverse.

---

#### ULTERIORI NOTE ED OBBLIGAZIONI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

---

Attesa l'alta valenza ambientale dell'area, si auspica che l'acquirente ottemperi spontaneamente alle prescrizioni in tema di aree boschive contenute nella "Compresa A" del Piano Forestale Aziendale della Città di Torino approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del 16 febbraio 2021 ai sensi della Legge Regionale n. 4/2009, che raccoglie tutti i boschi con funzioni di "regolazione", ovvero di stock di carbonio, protezione del suolo e funzioni di carattere idrogeologico.

### PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

---

#### CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

---

Il terreno, la vegetazione e le piante d'alto fusto insistenti sull'area si presentano in precarie condizioni di manutenzione.

L'area è stata interessata, nel recente passato, da dissesti superficiali del versante.

---

#### 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.