

LOTTO N. 1
TERRENO SITO IN TORINO
STRADA DEL DROSSO ANGOLO VIA ANSELMETTI



CARATTERISTICHE TECNICO - PATRIMONIALI

UBICAZIONE - CONSISTENZA - CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Ampio terreno sito nella Circoscrizione n. 2 (Santa Rita - Mirafiori Nord - Mirafiori Sud).
Posto alla periferia di Torino nei pressi della zona industriale e del centro commerciale "Le Fornaci Mega Shopping" di Beinasco, risulta facilmente raggiungibile attraverso l'Autostrada A55 Torino-Pinerolo, la Tangenziale e le principali arterie viabili cittadine (corso Unione Sovietica e corso Orbassano).

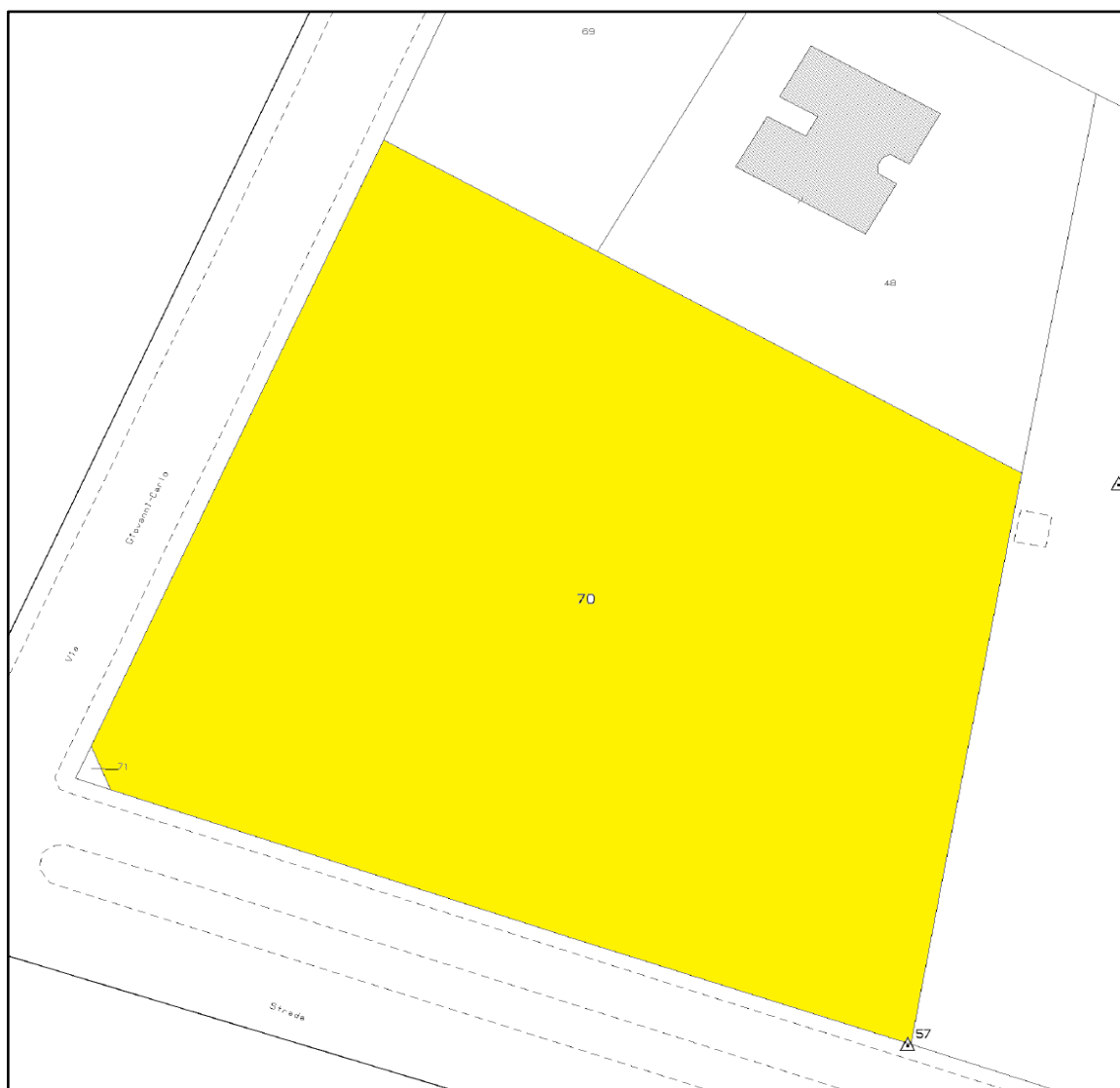
PREZZO A BASE D'ASTA

€ 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1473, particella 70 (Indirizzo: strada del Drosso n. SN, Piano T; Categoria: F/1; Consistenza: 14400 m²) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1473 particella 70 (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: Ettari 1, Are 44, Centiare 00).

ESTRATTO DI MAPPA



(Fuori scala)

COERENZE

Strada del Drosso; via Anselmetti; aree censite al C.T. foglio 1473 particelle 2, 48, 69 e 71.

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto in proprietà di C.C.T. S.r.l. in forza di atto di vendita dalla Città di Torino a rogito notaio Andrea Ganelli del 30 dicembre 2009 rep. n. 16915/11088, registrato a Torino il 12 gennaio 2010 al n. 641 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 14 gennaio 2010 ai n.ri 1712/1259, come rettificato con successivo atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 21 gennaio 2026, rep. n. 64277/41254 debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 22 gennaio 2026 ai numeri 2516/1909.

In precedenza, era pervenuto in maggior corpo alla Città in forza di cessione a titolo gratuito dall'ATC con atto a rogito notaio Di Capua Mussomeli del 12 ottobre 2001 rep. 537055/6463 (registrato a Torino il 29 ottobre 2001 al n. 2519, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino l'8 novembre 2001 ai nn. 45031/30407), in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 marzo 2001 mecc. 2001 02402/009.

STATO OCCUPATIVO

Libero.

DISCIPLINA URBANISTICA

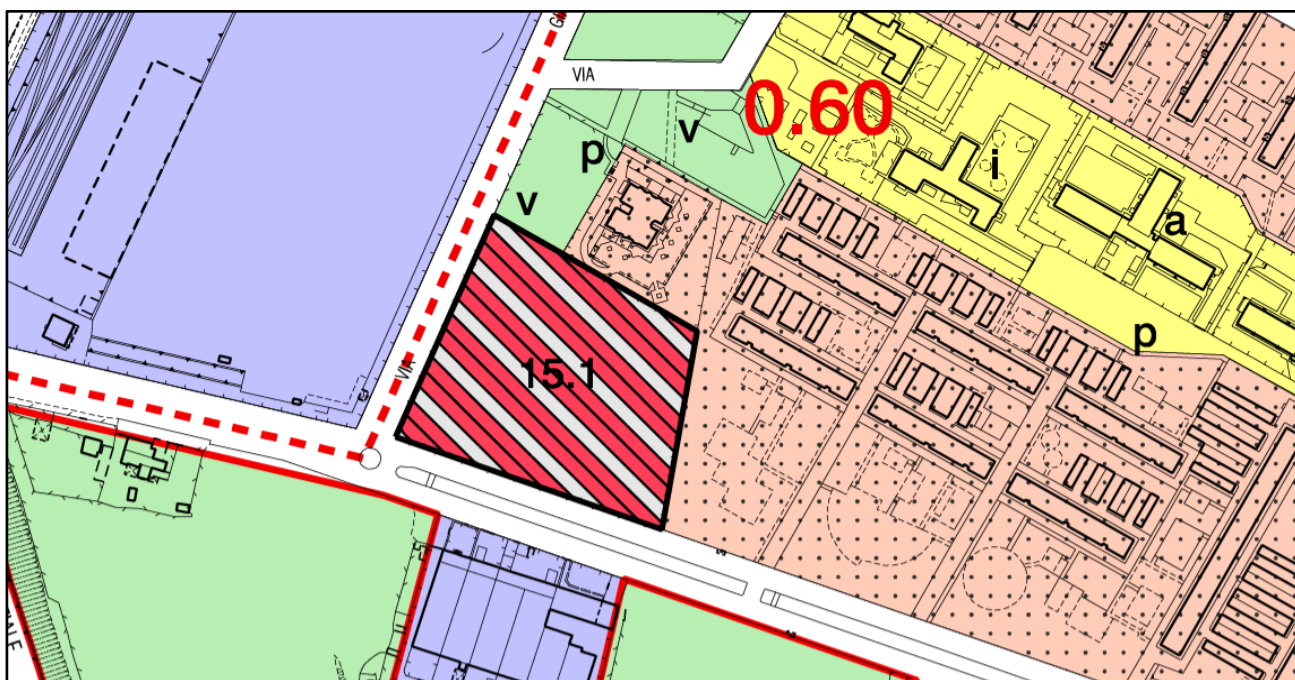
Con Delibera del 16 marzo 2026 n. 123, il Consiglio Comunale ha adottato “[...] *il Progetto Preliminare della Variante Generale al PRG (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995) [...]*” dando atto che “[...] *ai sensi dell’art. 58 c. 2 della LUR, a decorrere dalla data di approvazione della presente deliberazione, e fino alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della deliberazione di approvazione del Progetto definitivo della Variante generale al PRG vigente, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con il Progetto Preliminare di cui al precedente punto 1) [...]*”.

Con l'adozione del Progetto Preliminare della Revisione del PRG vige il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 commi 2 e 8 della L.R.56/1977.







Ai sensi dell'art. 64 delle N.T.A. del preliminare di P.R.G. (64.01) "*Salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.*" e (64.02) "*Le tavole di azionamento del PRG riportano con segno grafico le aree interessate da Atti amministrativi e strumenti vigenti. Tale indicazione ha mero valore informativo.*". Pertanto, come riportato all'art. 2.1.2.8. della "*Relazione illustrativa*", "*[...] restano ferme le situazioni giuridiche connotate da affidamento qualificato, riconoscendo la necessità di garantire continuità e certezza agli effetti degli atti legittimamente adottati e perfezionati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro formazione. Al contempo, la norma ribadisce in modo esplicito che tale salvaguardia non assume carattere assoluto o automatico, facendo salva la facoltà dell'Amministrazione di effettuare scelte diverse, qualora ciò risulti necessario in funzione del perseguimento del prevalente interesse pubblico. [...]*".

P.R.G. VIGENTE - AZZONAMENTO

L'immobile è collocato in Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 15.1 Anselmetti" - Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese - con Indice edificabilità territoriale (I.T.): 0.6 m²/m².



Estratto Tavola 1 "Azzonamento" - Foglio 15 parte del P.R.G. - Non in scala

1.1	Zone urbane di trasformazione: (denominazione ambito)
	Viabilità
	Servizi
	Impianti Sportivi
	Continassa - Ambito di riqualificazione
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese

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 1:5000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., l'immobile in oggetto risulta classificato in Classe I, Sottoclasse I(P).

Secondo l'Allegato Tecnico Tav. n. 7 del P.R.G., parte dell'area rientra in Fascia di rispetto stradale.

Ambito 15.1 ANSELMETTI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0.6

SLP per destinazioni d'uso:

B.C.D. Attività di servizio alle persone e alle imprese e/o attività terziarie e/o attività ricettive 100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Attività terziarie (C) (80% SLP)

Attività ricettive (D) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'

(% min ST) 10%

Ambito soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

possibilità di prevedere l'accessibilità veicolare all'intervento dall'area a servizi posta a nord dell'ambito dell'area

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 14.462

Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 8.677

La particella 71, costituente di fatto piccola porzione di sedime stradale, è ricompresa nella ZUT ma non è di proprietà di CCT S.r.l..

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il PRG vigente prevede che l'ambito sia soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo (NUEA vol. II Scheda Normativa) che, in base alle Norme in materia ambientale (D.Lgs. n. 152/2006 artt. 5 e 6), rientra nella definizione di piano sottoposto a procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategica o a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

P.R.G. PROGETTO PRELIMINARE (DCC n. 123/2026) - AZZONAMENTO

In merito alle previsioni urbanistiche del progetto preliminare si riportano, in maniera schematica, le prescrizioni allo stato attuale del procedimento di approvazione:

L'immobile in oggetto ricade in:

- Zona B3 - Città consolidata discontinua;
- Aree standard urbanistici e a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - c)1 parco (rif. Lettera c, comma 1) - Spazi pubblici per parco;
- (Parte) Ambiti produttivi e commerciali (Tavola PP2 Sistema insediativo - Unità economiche produttive;
- Classi di sintesi per l'utilizzo urbanistico: I



Estratto Tavola "Aree Normative" n. T.03-10-01 parte del preliminare P.R.G. - Non in scala

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione 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.

Parte del lotto è costituito da fascia cuscinetto posta da Fase IV in classe IV - Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBA e limite assoluto di immissione notturno 55 dBA, in cui si applicano i limiti di densità urbanistica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2001, n. 85 - 3802 e s.m.i.

L'area è interessata dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di strada del Drosso e via Anselmetti. Il lotto presenta accostamento critico residuo con l'area ad Ovest posta in classe VI, oltre via Anselmetti.

I possibili riusi dell'area e la previsione di destinazioni d'uso diverse dalle destinazioni d'uso previste dal PRGC, sono subordinati alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque alla verifica della compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR n. 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. n. 52/2000 art. 3 lett. a. Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.

La verifica di compatibilità dovrà sviluppare quanto previsto dall'art. 12, commi 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica.

All'attuazione si applica quanto previsto dall'art. 5 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica, realizzando, ove necessario, interventi di risanamento acustico.

Ai sensi dell'Art. 11, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica della Città, la Verifica di Compatibilità rispetto al Piano di Classificazione Acustica relativa alla trasformazione per sub-ambiti degli Ambiti da Trasformare, deve essere predisposta contestualmente allo studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria. La verifica di compatibilità viene sottoposta a revisione nei casi in cui si verificano attuazioni di sub-ambiti in tempi differenti.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà trasferito 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 trasferito senza obbligo da parte della Città di Torino e C.C.T. s.r.l. 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. Si evidenzia, al riguardo, lo stato manutentivo non ottimale per quanto attiene a deposito di rifiuti e a crescita spontanea di vegetazione.

Il Lotto è di piena ed esclusiva proprietà di C.C.T. s.r.l., libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali, diritti di prelazione spettanti a terzi, da liti pendenti ed arretrati di imposte e tasse.

Parte dell'immobile ricade, sul lato di Strada del Drosso e Via Anselmetti, in fascia di rispetto stradale.

Il confine est dell'area, precedentemente, era interessato da fascia di rispetto elettrodotto, per la linea di elettrodotto 132kV SudOvestSangone di proprietà AEM Torino, demolita nel 2001 nell'ambito del progetto Urban 2. In sostituzione di tale elettrodotto non è stata posata alcuna linea interrata, in quanto la sua funzione fu rimpiazzata tramite una connessione all'interno di FIAT Mirafiori fra altre linee esistenti.

AMIANTO

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno dell'area.

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile. Qualora ne fosse accertata la presenza l'acquirente 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.

BONIFICHE

Nella prima decade di ottobre 2010 sono state condotte nell'area delle indagini di caratterizzazione ambientale realizzate con lo scopo di valutare la qualità ambientale del sottosuolo e di identificare eventuali situazioni di contaminazione con particolare attenzione all'orizzonte superficiale costituito da materiale di riporto.

Per l'effettuazione delle indagini di caratterizzazione sono stati realizzati idonei pozzetti esplorativi spinti fino a profondità tali da raggiungere sempre il substrato naturale. Sono stati realizzati 2 ulteriori punti di indagine localizzati in corrispondenza del settore settentrionale dell'Area, per poter delimitare l'estensione di un livello di colore nero di spessore decimetrico, potenzialmente inquinato e posto alla base del terreno di riporto, osservato durante lo scavo di uno dei pozzetti.

Dai pozzetti esplorativi sono stati prelevati alcuni campioni di terreno rappresentativi dei terreni di riporto intercettati e del terreno naturale sottostante, provvedendo inoltre al prelievo di quei livelli con evidenze di potenziale contaminazione.

I campioni prelevati sono stati sottoposti ad analisi e le concentrazioni di contaminanti rilevate sono state confrontate con le CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) previste per siti a destinazione d'uso commerciale/industriale, riportate nella Tabella 1 dell'Allegato 5, Parte IV - Titolo V del D.Lgs. 152/2006 (Colonna B). Da tale confronto non sono emerse nel 2010 situazioni di potenziale contaminazione del sottosuolo in relazione alla suddetta destinazione d'uso.

Per una migliore e più completa informativa dei dati emersi dalla caratterizzazione è disponibile, presso gli uffici del Servizio Patrimonio della Città di Torino, la relazione ambientale redatta nell'ottobre 2010 ad opera della Società incaricata.

In considerazione delle pregresse attività non si può del tutto escludere, all'attualità, la 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. e/o interventi sul materiale di riporto presente ai sensi dell'art. 3 del D.L. 2/2012.

L'acquirente, con la sottoscrizione dell'atto, dovrà assumere l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne la C.C.T. S.r.l. come pure la Città di Torino da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. 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 necessario (a mero titolo d'esempio la presenza di fibre artificiali vetrose, lo smaltimento di serbatoi interrati etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.