

LOTTO N. 3
EDIFICIO SITO IN TORINO
CORSO CHIERI N. 19



CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE - CONSISTENZA - CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile, situato nella Circoscrizione 7 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone) in zona precollinare nei pressi di corso Casale, era in origine parte di un organismo ricompreso nell'antica cinta daziaria della Città di Torino.

Il fabbricato - già sede circoscrizionale del Corpo di Polizia Municipale (destinazione d'uso uffici pubblici) - si eleva a due piani fuori terra oltre ad uno interrato, circondato da porzione di terreno di pertinenza del medesimo.

Nel seminterrato dell'area censita al C.T. al foglio 1257, particella 180, insiste un manufatto in cui è ubicato un locale tecnologico contenente pompe di rilancio e relativi quadri elettrici gestito dalla società SMAT s.p.a.

La superficie totale del lotto è di 700 m² circa, mentre la superficie commerciale lorda del fabbricato risulta pari a 350 m² circa, così suddivisa:

- piano terreno 143 m²;
- piano primo 131 m²;

- piano interrato 76 m².

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 140.000,00 (euro centoquarantamila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

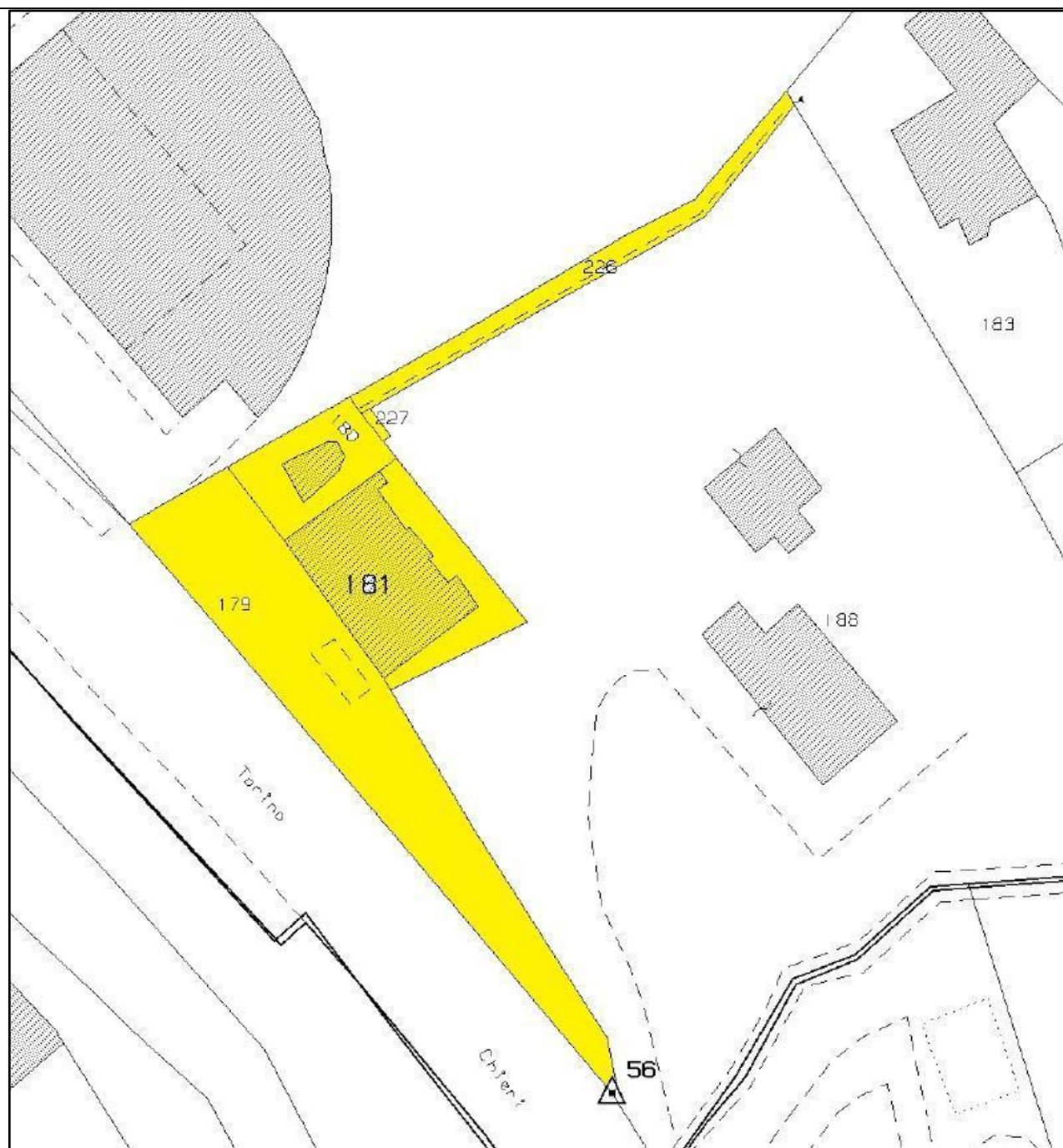
Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al **Foglio 1257**:

- **particella 179 sub. 2 e particella 181 sub. 106 graffati** (Indirizzo: corso Chieri n. 19, piano S1-T-1-2; Zona Censuaria: 4; Categoria: B/5; Classe: 3; Consistenza: 1367 m³; Superficie catastale totale: 308 m²; Rendita: 2.117,99 €);
- **particella 179 sub. 1** (Indirizzo: corso Chieri, piano T; Categoria: F/1; Consistenza: 400 m²);
- **particella 180 sub. 101** (Indirizzo: corso Chieri, piano S1; Zona Censuaria: 4; Categoria: E/9; Rendita: 332,00 €);
- **particella 226** (Indirizzo: corso Chieri, piano T; Categoria: F/1; Consistenza: 73 m²);
- **particella 227** (Indirizzo: corso Chieri, piano T; Categoria: F/1; Consistenza: 3 m²);

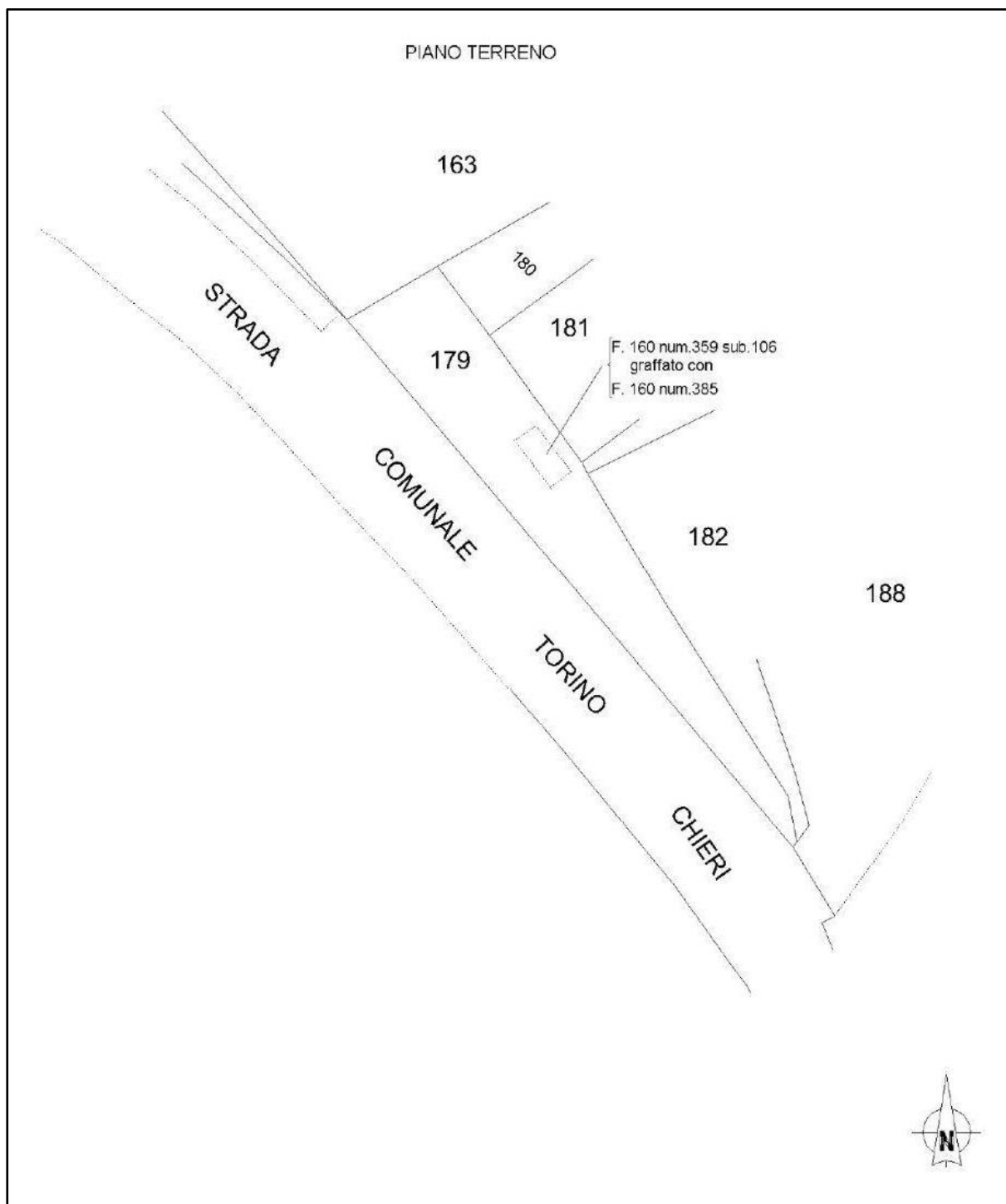
ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1257:

- **particella 179** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 400 m²);
- **particella 180** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 89 m²);
- **particella 181** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 210 m²);
- **particella 226** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 73 m²);
- **particella 227** (Qualità/Classe: Ente Urbano; Superficie: 3 m²).

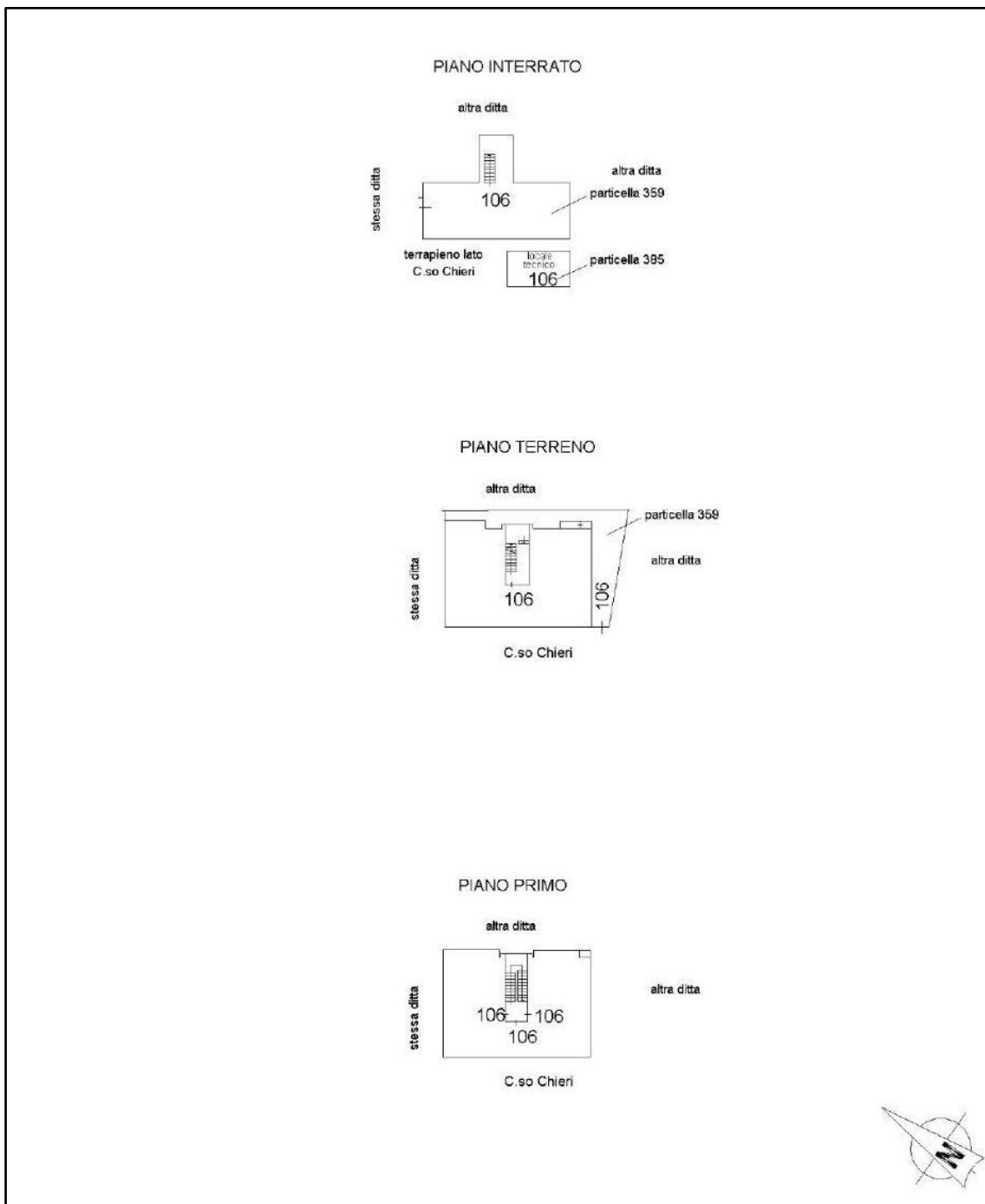
PLANIMETRIE CATASTALI



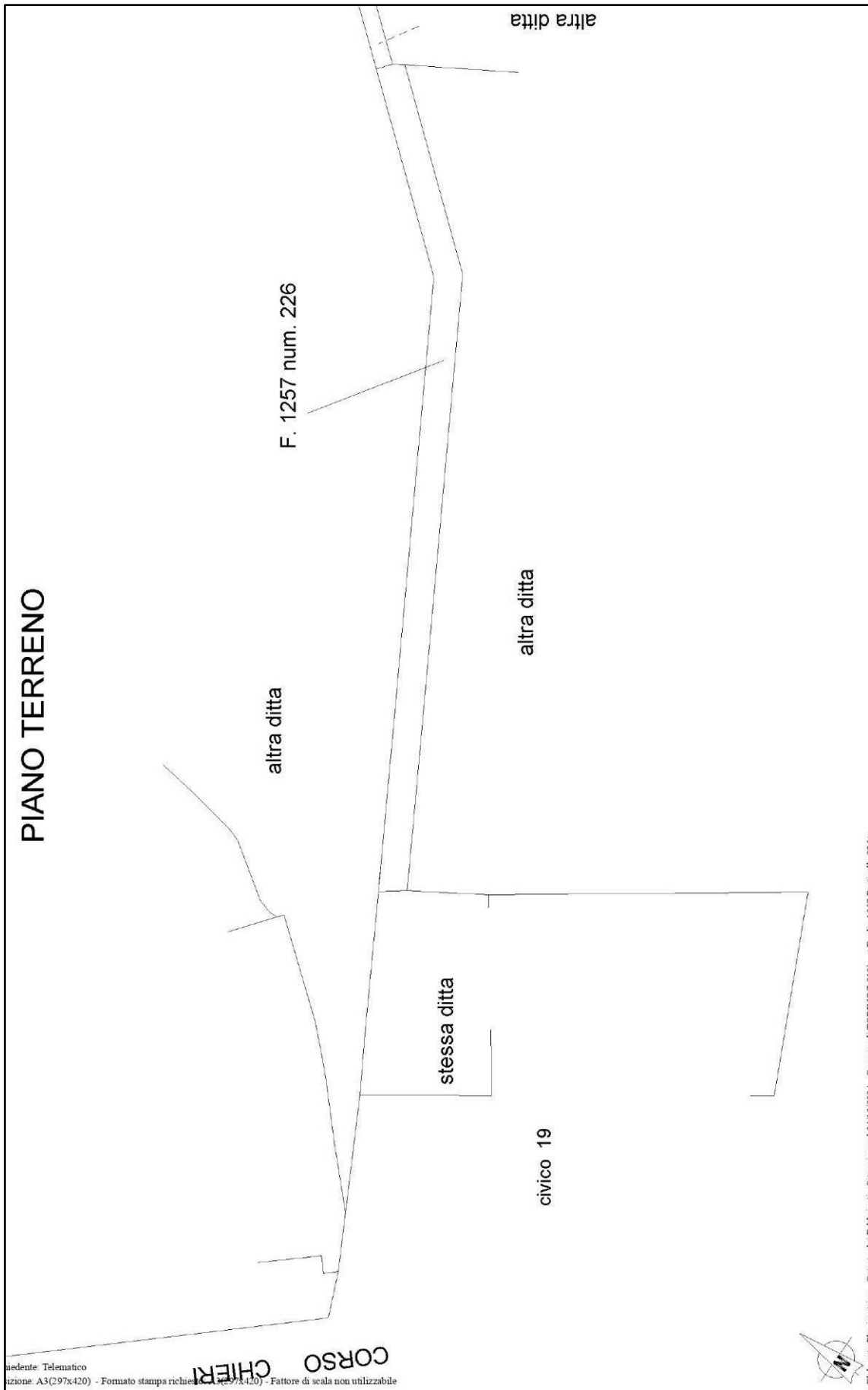
Foglio 1257, part. 181 - Stralcio estratto di mappa catastale - Non in scala



Foglio 1257, part. 179 - Stralcio elaborato planimetrico - Non in scala



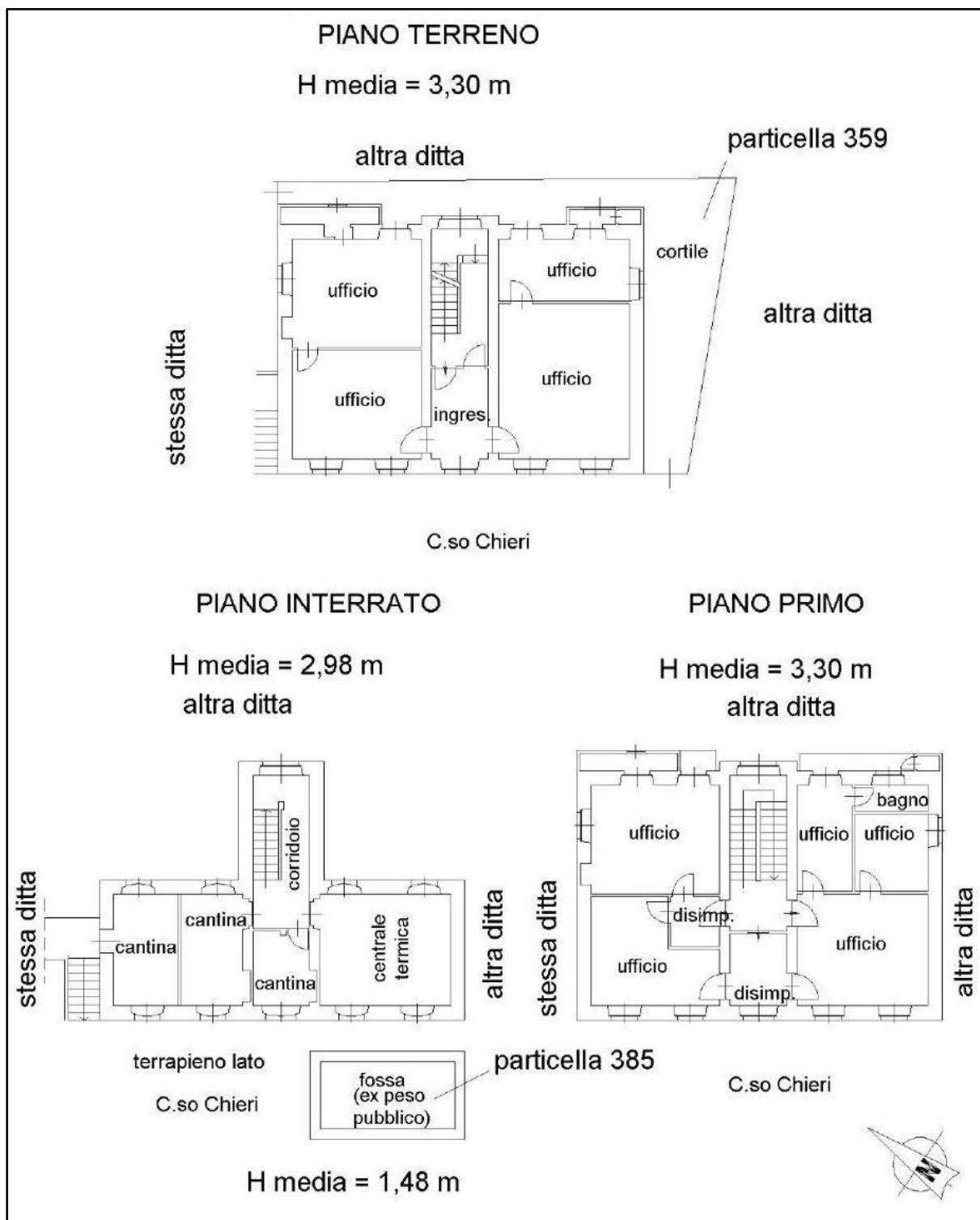
Foglio 1257, part. 181 - Stralcio elaborato planimetrico - Non in scala



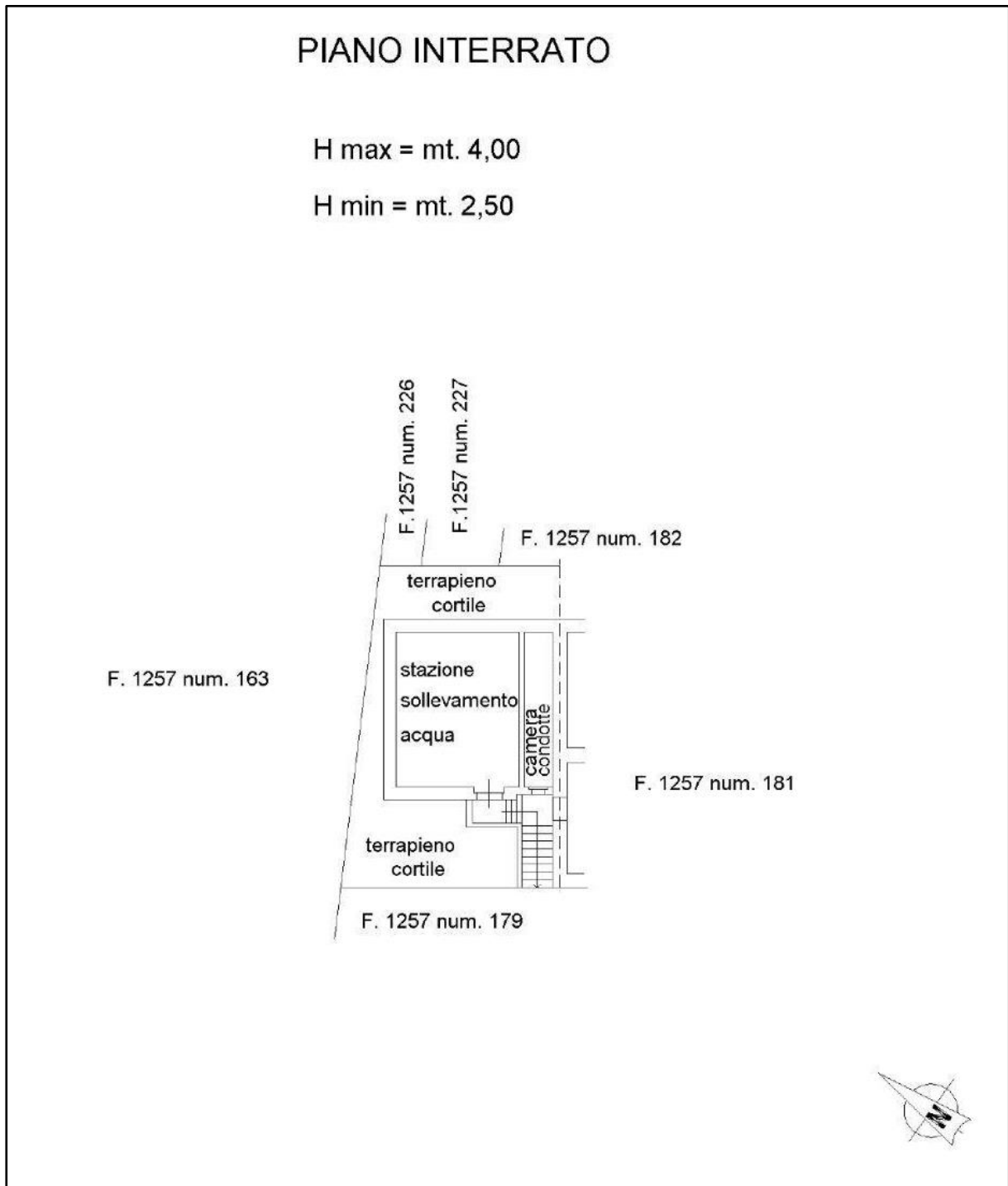
Foglio 1257, part. 226 - Stralcio elaborato planimetrico - Non in scala



Foglio 1257, part. 227 - Stralcio elaborato planimetrico - Non in scala



Foglio 1257, part. 179, sub. 2 - Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala



Foglio 1257, part. 180, sub. 101 - Stralcio planimetria catastale C.F. - Non in scala

COERENZE

Corso Chieri e aree identificate al C.T. al foglio 1257, particelle 163, 183 e 188.

PROVENIENZA

Il compendio immobiliare 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, detto compendio era pervenuto in proprietà alla Città di Torino come segue:

- il fabbricato censito al C.F. al foglio 1257 particella 179 sub. 2 e particella 181 sub. 106 graffate, nonché il terreno identificato al C.T. foglio 1257, particelle 180 e 179 parte, in forza di atto a rogito notaio Oreste Costa del 29 ottobre 1912 (registrato a Torino l'11 novembre 1912 al registro n. 420, foglio 158, numero 2527 e trascritto in Torino il 31 ottobre 1913 ai numeri 4633/7581), stipulato in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 28 giugno 1912;
- il terreno censito al C.T. al foglio 1257 particelle 179 parte, 226 e 227, in forza di atto a rogito notaio Oreste Costa del 4 ottobre 1913 (registrato a Torino il 15 ottobre 1913 al n. 1994), in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale del 25 ottobre 1912.

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

L'immobile non riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10 - 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., come da nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 28 gennaio 2009 prot. n. 998/09. Tale comunicazione ha evidenziato, tuttavia, l'opportunità di preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio, in considerazione del suo valore storico e ambientale, mediante gli strumenti urbanistici.

L'immobile è 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.

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) [...]*”.

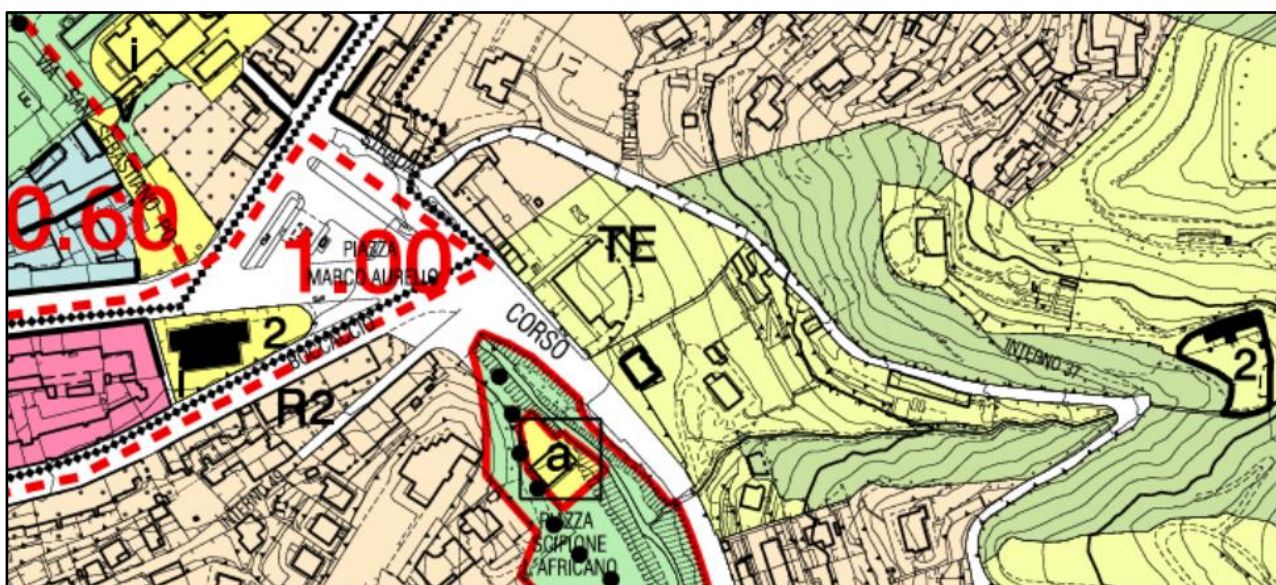
Con l'adozione del Progetto Preliminare della Revisione del PRG vige il regime di salvaguardia ai sensi dell’art. 58 commi 2 e 8 della L.R.56/1977.

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 azzonamento 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 Zone a verde privato con Preesistenze Edilizie parte collinare a levante del fiume Po (ZVPPE) con Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 0.0010 m²/m², soggetto ai disposti dell'art. 17 delle N.U.E.A. di P.R.G.. Ai sensi del comma 2 dell'art. 17 delle N.U.E.A. del Comune di Torino la destinazione d'uso è residenziale.



Estratto Tavola 1 "Azzonamento" - Foglio 10a parte del P.R.G. - Non in scala

Con variante parziale n. 182 al P.R.G., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2009 03235/009 del 6 luglio 2009, si è provveduto a riconoscere l'edificio quale "edificio caratterizzante il tessuto storico" preservandone ulteriormente l'organismo edilizio con vincolo attuativo esteso alle facciate. Di conseguenza, i tipi di intervento ammessi sono quelli riportati nella tabella dell'art. 26 delle N.U.E.A. secondo le definizioni dell'allegato A delle norme stesse.

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., l'immobile risulta classificato in Classe III, Sottoclasse IIIb3(C).

L'area di pertinenza è inoltre attraversata marginalmente da un processo di dissesto lineare di intensità/pericolosità molto elevata comportante una fascia di rispetto di 10 m dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale.

L'area ricade in un perimetro inferiore a 10 m da un punto critico del reticolo idrografico minore, sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto; secondo l'Allegato Tecnico Tav. n. 7 del P.R.G., rientra in Fascia di rispetto stradale.

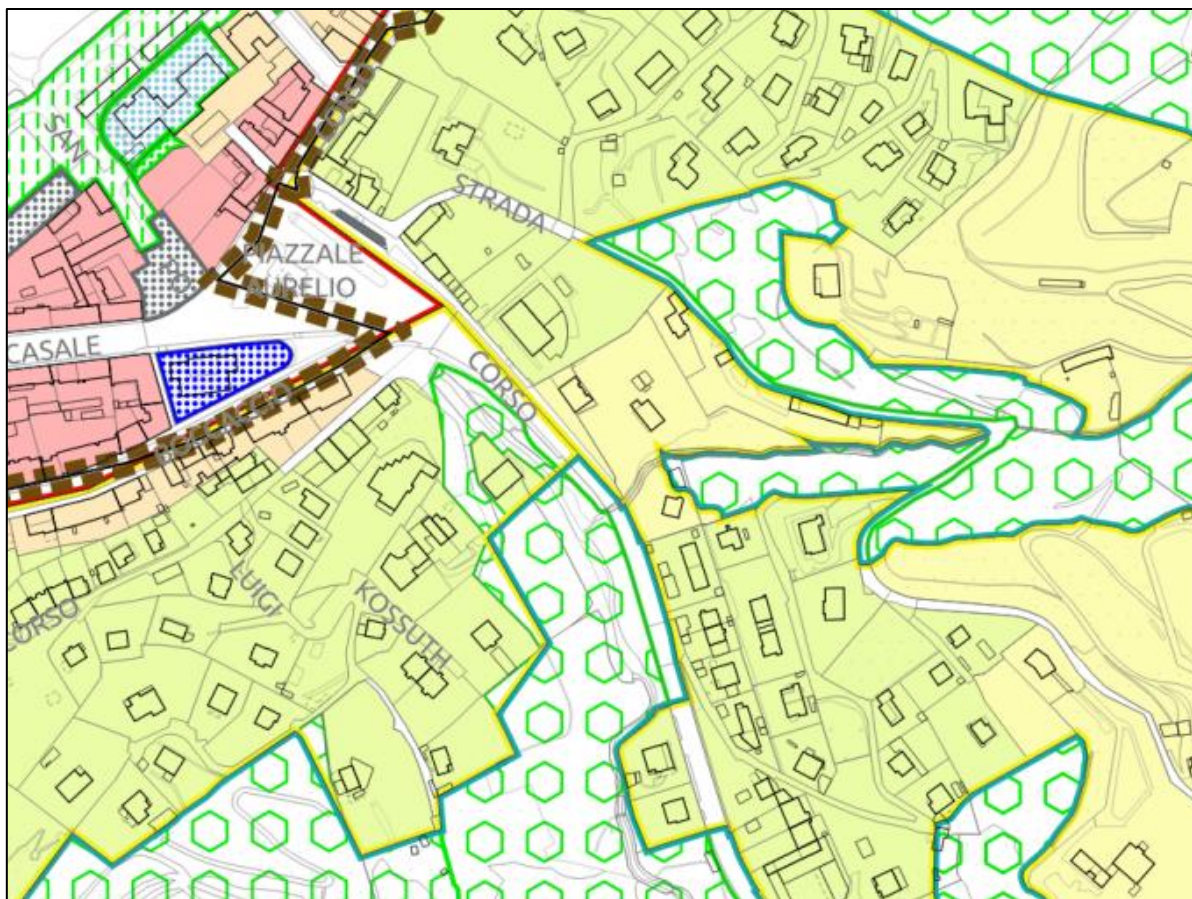
L'immobile è compreso tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice Dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

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 C - Zona della città consolidata collinare;
- Area - Edificazione diffusa;
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3;
- Classe di sintesi per l'utilizzo urbanistico: II1(C);
- Beni Paesaggistici Tutelati ai sensi della Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2004);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004;
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuno.



Estratto Tavola "Aree normative" n. T03-09-01 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.

L'area è interessata dalla fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di corso Chieri.

I possibili riusi dell'area e la previsione di destinazioni d'uso diverse dalle destinazioni d'uso previste dal PRGC (residenza), 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 D.G.R. 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.

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile risulta esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

NOTE E OBBLIGAZIONI SPECIFICHE POSTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sui terreni censiti al C.T. al fg. 1257 partt. 179 e 180 e facenti parte del lotto sono localizzati un locale tecnologico parzialmente interrato, gestito da SMAT S.p.A., contenente pompe di rilancio e armadi elettrici esterni necessari per la fornitura e per l'alloggiamento dei relativi quadri.

Per l'uso e l'esecuzione delle opere di manutenzione del locale contenente le pompe di rilancio l'acquirente dovrà obbligarsi a concedere lo stesso in uso gratuito, sino al 31.12.2033, a favore della società SMAT S.p.A. ed a costituire servitù di passaggio pedonale e carraio, senza corrispettivo, a carico delle aree censite al C.T. al foglio 1257 particella 180 e part. 179 parte, sino al predetto termine. Le relative modalità di esercizio saranno concordate tra acquirente (o suoi aventi causa) e la predetta società. L'acquirente si obbliga inoltre a concedere l'uso gratuito, a favore delle società fornitrici di energia, delle porzioni di aree utilizzate per il posizionamento dei sopra indicati armadi tecnologici. Resta salva la facoltà, per l'acquirente, di ricollocare l'impianto in altra area, non oggetto di alienazione, già individuata dalla SMAT S.p.A. e di cui la stessa ha la disponibilità. Quest'ultima nel 2025 ha comunicato che “[...] *il valore complessivo per l'intera operazione ammonta a circa 125.000 euro [...]*” comprensivo “[...] *delle attività necessarie per la dismissione dell'immobile [...]*” (“[...] *le attività saranno svolte da personale interno, con il supporto di imprese esterne già contrattualizzate per la manutenzione ordinaria e straordinaria [...]*”) “[...] *alla quale vanno aggiunte le opere necessarie per la realizzazione della soluzione alternativa [...], le opere di tamponamento delle condotte attualmente servite dalla centrale di Reaglie [...], il potenziamento della centrale Marco Aurelio [...]*”. Tale valore potrebbe essere oggetto di aggiornamento. In tal caso, le opere occorrenti per la ricollocazione dell'impianto saranno eseguite a cura della Società SMAT S.p.A., mentre i relativi oneri dovranno essere sostenuti dalla parte acquirente.

La parte acquirente dovrà sostenere anche gli oneri relativi allo spostamento delle forniture di energia necessarie al regolare funzionamento dell'impianto ricollocato qualora gli stessi non siano ricompresi nel preventivo di SMAT S.p.A..

Si precisa che parte del terreno censito al foglio 1257 particella 179 ricade in fascia di rispetto stradale come da allegato tecnico n. 7 del PRG.

Fatte salve tutte le precisazioni riportate nella presente scheda, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte, nonché con tutti i sottoservizi esistenti, senza obbligo per CCT s.r.l. o per la Città di Torino di eseguire interventi di miglioria, manutenzione o sgombero di materiali di qualunque genere eventualmente ivi presenti.

Salvi i diritti di SMAT sulla cabina sopra descritta nonché quelli delle Società fornitrici di energia elettrica, l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà della CCT s.r.l., libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da liti pendenti ed arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà.

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, lo smaltimento di serbatoi interrati etc.) rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico dell'acquirente, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La costruzione del fabbricato risale ad un periodo anteriore al 1° settembre 1967.

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2009 09679/008 del 22 dicembre 2009 si è preso atto dello stato di fatto, delle esistenze e delle consistenze dell'immobile derivanti da interventi di manutenzione e restauro conservativo espletati nel corso degli anni dalla Civica Amministrazione; tali situazioni di fatto sono state ritenute legittimate ed escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

Successivamente è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- S.C.I.A. del 21 dicembre 2016 art. 19 L. 241/90 con contestuale richiesta di Autorizzazione Paesaggistica (prot. n. 2016-9-24166) per “[...] *manutenzione straordinaria con opere strutturali: demolizione stazione di sollevamento semi-interrata. Apertura verso la parete esterna posta a Nord-Est per nuovo passo carraio dim. 3.00x3.00 m. Demolizione del solaio per n. 2 fori diam. 100 cm per passaggio elettropompe. Recinzione esterna lato corso Chieri H= 2.00 m [...]*”; a tale richiesta non ha fatto seguito l’esecuzione delle opere previste.

Le trasformazioni, anche quelle che possano determinare cambio di destinazione d’uso da uffici pubblici (ultima destinazione d’uso legittimata) e nell’ambito delle destinazioni ammesse dal P.R.G.C., comporteranno, a carico dell’acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L’immobile non è stato oggetto di interventi di recupero edilizio e necessita di opere di manutenzione al fine di poter essere riutilizzato.

CLASSE ENERGETICA/APE

L’immobile ricade – in virtù di ACE n. 2009 102099 0009 del 16 dicembre 2009 con scadenza il 16 dicembre 2019 – in classe energetica “F”.

Indice di Prestazione Energetica globale: 90,92 kWh/m³;

Emissioni di CO₂: 28,66 kg/m³ per anno.

Sarà obbligo dell’aggiudicatario provvedere alla predisposizione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell’immobile, così come per le ulteriori porzioni che eventualmente non risultassero prive di impianti.

CERTIFICATO AGIBILITA’

Non è disponibile il certificato di agibilità dell’immobile.

AMIANTO

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del compendio immobiliare.

Non si esclude comunque la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini...). 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.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate; si rappresenta in tal senso che parte dell'immobile è stato realizzato prima del 1939.

Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 C.C.T. s.r.l. non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti del complesso immobiliare alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati e non può assicurare nulla in merito alla loro funzionalità.

Al momento dell'atto l'acquirente dovrà rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di cui al suddetto D.M. 37/08 e s.m.i., accettando i beni nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando a pretendere dalla Città e da C.C.T. s.r.l. il relativo adeguamento degli impianti, ove occorrente e facendosi carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla eventuale assenza di conformità, con manleva della Città e di C.C.T. s.r.l. da ogni responsabilità al riguardo.

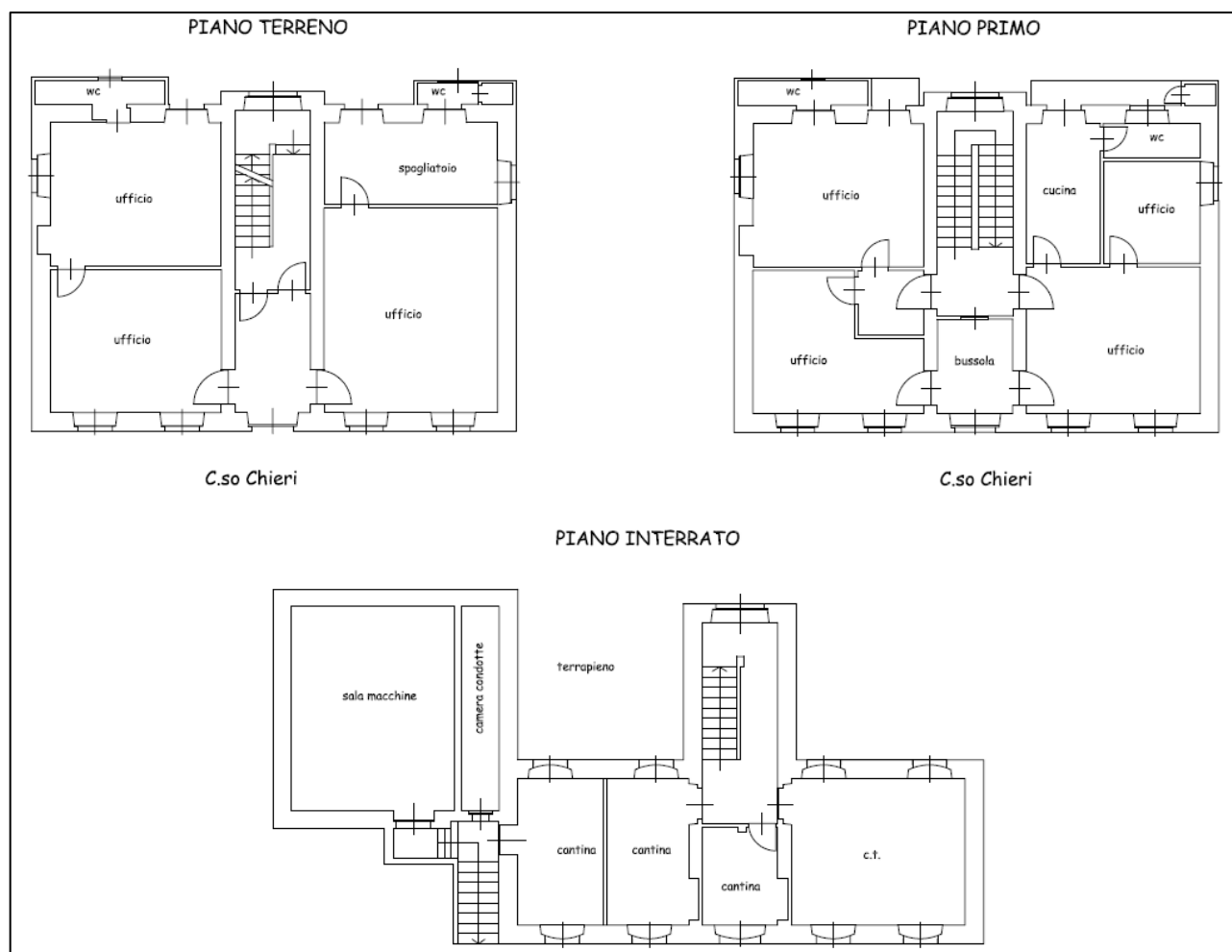
In atto l'acquirente dovrà dichiarare di aver preso visione degli stessi, di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato, esonerando la

parte venditrice da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Sarà obbligo dell'acquirente, prima dell'eventuale riutilizzo del lotto, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

Le planimetrie sotto riportate sono uno stralcio, schematico e fuori scala, di quelle allegate alla deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2009 09679/008 del 22 dicembre 2009.



I disegni sotto riportati sono uno stralcio, schematico e fuori scala, di quelli allegati alla pratica edilizia prot. n. 2016-9-24166.

