

IL SEGRETARIO COMUNALE


COMUNE DI RIVARA*Provincia di Torino*

Il sottoscritto CONRADO geom. Andrea, Responsabile del Servizio Tecnico di questo Comune, è stato incaricato dal Sig. QUARELLI Gianluca, Sindaco pro-tempore del Comune di RIVARA, di procedere alla stima di un appezzamento di terreno, sito in questo Comune e che quest'Amministrazione intenderebbe alienare ;

L'immobile in questione risulta compreso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, approvato con la Deliberazione del C.C. n° 22 del 28.06.2013.

Lo scrivente sulla base dei dati catastali prelevati presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di TORINO (visure ed estratto di mappa), si recava presso Via A. Grosso per effettuare un sopralluogo sull'immobile oggetto della presente, al fine di poter eseguire le opportune operazioni necessarie ad effettuare le successive indagini di mercato;

Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto è in grado di riferire in merito a quanto sopra, redigendo la presente relazione di stima:

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente risulta essere costituito da terreno identificato al N.C.T. come Foglio 9 mappale n° 675 avente una superficie pari a 411,00 mq. censito con le seguenti caratteristiche :

Identificativo catastale				Dati di classamento		
Foglio	Particella	Classe	Qualità	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Descrizione
9	675	U	Bosco Misto	Euro 1,06	Euro 0,15	Via Aldo Grosso, s.n.c.



Originato da frazionamento presentato presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali in data 05.11.2013, registrato al prot. n° 2013/462375, approvato in data 05.11.2013 protocollo n° TO0462375.

e risulta catastalmente intestato a:

– COMUNE DI RIVARA;

L'immobile in oggetto, risulta diventato di proprietà di questo comune a seguito di Atto di cessione gratuita, a rogito del Notaio CORONGIU MASCHIO Alesandra di TORINO, in data 22.04.1998, Rep. n° 13480/7920.

IDENTIFICAZIONE

La proprietà di cui all'oggetto è posta nel Comune di RIVARA in Via Aldo Grosso ed è situata nella zona industriale posta tra la Via Busano, Via A. Grosso ed il Torrente Viana, in prossimità del confine con il Comune di Busano, in particolare il terreno oggetto di vendita risulta essere posto a nord della zona industriale tra la fine della Via A. Grosso ed il Torrente Viana;

Lo stesso immobile si trova ad una altitudine di circa 321 metri sul livello del mare;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto presenta le seguenti caratteristiche:

- 1.** è costituito da una porzione di terreno contraddistinto in mappa al Fg. 9 particella n° 675;
risulta confinante a nord con il Torrente Viana, a est con il mappale n° 485 di proprietà : GHI-MA di GHISCHIA Paolo & C. S.n.c., a sud





con i mappali n° 529 e 676 di proprietà : Comune di RIVARA, ed a ovest con il mappale n° 231 di proprietà : CAVALLO Anna;

2. Tale immobile risulta comodamente raggiungibile in quanto posto in prossimità della Via A. Grosso;

a) risulta di giacitura pianeggiante di forma triangolare ed attualmente incolto;

3. sullo stesso non è presente nessun vincolo di inedificabilità;

4. dal punto di vista urbanistico la porzione di immobile interessato dalla presente perizia risulta ubicato, secondo le norme tecniche di attuazione sia del P.R.G.I. vigente che del progetto definitivo della variante al P.R.G.I. adottato, in area denominata "IR05 – Aree Industriali di riordino da attrezzare", di cui all'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente e art. n° 28 delle N.T.A. del progetto definitivo della variante del P.R.G.I., delle quali se ne allega copia per estratto;

Infine, si evidenzia che il terreno oggetto della presente, risulta posto nella fascia di rispetto dei 150 mt. del Torrente Viana ed è pertanto classificato bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 142/2004 e s.m.i., e quindi soggetto, in caso di edificazione, alla richiesta di autorizzazione ambientale ai sensi dello stesso D.lgs. 142/2004 e s.m.i.;

5. Sulla base di quanto sopra esposto è da ritenersi pertanto che tale area possa essere paragonata, ai fini della sua valutazione, ad un'area INDUSTRIALE;



PROCEDIMENTO DI STIMA

Lo scrivente, al fine di poter procedere ad una equa valutazione, si avvale del sistema della stima comparativa, la quale permette di confrontare l'immobile oggetto della stima stessa con altri simili in zona, per i quali è stato possibile conoscere i valori di contrattazioni recentemente avvenute. Perciò, sulla base di quanto sopra si sono adottati i seguenti parametri tecnici :

DESCRIZIONE	DIMENSIONI (mq)	VALORE (€/mq)	IMPORTO (€)
Terreno	411,00	45,00#	18.495,00
TOTALE A ROTONDITÀ			18.495,00

(diconsi Euro diciottomilaquattrocentonovanatcinque|00).

Per quanto riguarda i confini della proprietà sopra stimata, si fa riferimento alla planimetria allegata.

A corredo della presente si allega :

- visura catastale del Foglio 9 mappale n° 675;
- estratto di mappa catastale del Foglio 9 mappale n° 675 – sc 1:1.500;
- estratto del P.R.G.I. vigente e definitivo variante - scala 1:2.000;
- estratto delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente art. 34
- estratto delle N.T.A. del P.R.G.I. variante art. 28;
- fotografia aerea.

Quanto sopra lo scrivente riferisce ad adempimento dell'incarico affidatogli.

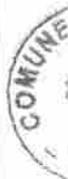
Rivara, lì 20 febbraio 2014.



Il Responsabile del Servizio Tecnico

(CONRADO geom. Andrea)

Andrea Conrado



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI RIVAROLO CANAVESE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO

L'anno **duemilaquattordici** il giorno ventuno del mese di febbraio in Rivarolo Canavese (TO) e nell'Ufficio del Giudice di Pace, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Sig.: CONRADO Andrea, nato a TORINO il 22.04.1966 e residente in Via San G. BOSCO n° 5 a CUORGNÈ (TO) identificato con Carta di Identità n° AN 8098628 rilasciata dal Comune di CUORGNÈ (TO) in data 07.01.2008, rinnovata il 19.08.2013, il quale nella sua qualità di perito fa istanza di asseverare con giuramento l'unita relazione concernente:

.....
.....

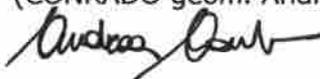
Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula :

"lo giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità."

L.C.S.

Il Perito:

(CONRADO geom. Andrea)



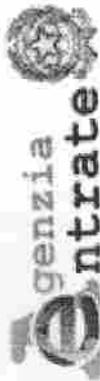
Il Funzionario di Cancelleria:

(Dr.ssa Filomena RADICCHI)



RG. 59
14





Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2014 - Ora: 12.12.17

Fine

Visura n.: T133192 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2014

Dati della richiesta	Comune di RIVARA (Codice: H338A)		
	Sezione di RIVARA (Provincia di TORINO)		
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 675		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddit	
1	9	675		-	BOSCO MISTO	04 11		Dominicale Euro 1,06	Agrario Euro 0,15	FRAZIONAMENTO del 05/11/2013 n . 462375 .1/2013 in atti dal 05/11/2013 (protocollo n . TO0462375) presentato il 05/11/2013
Partita										

INTESTATO

N.	COMUNE DI RIVARA con sede in RIVARA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			85501330014*	(1) Proprieta' per 100/100

Unità immobiliari n. 1

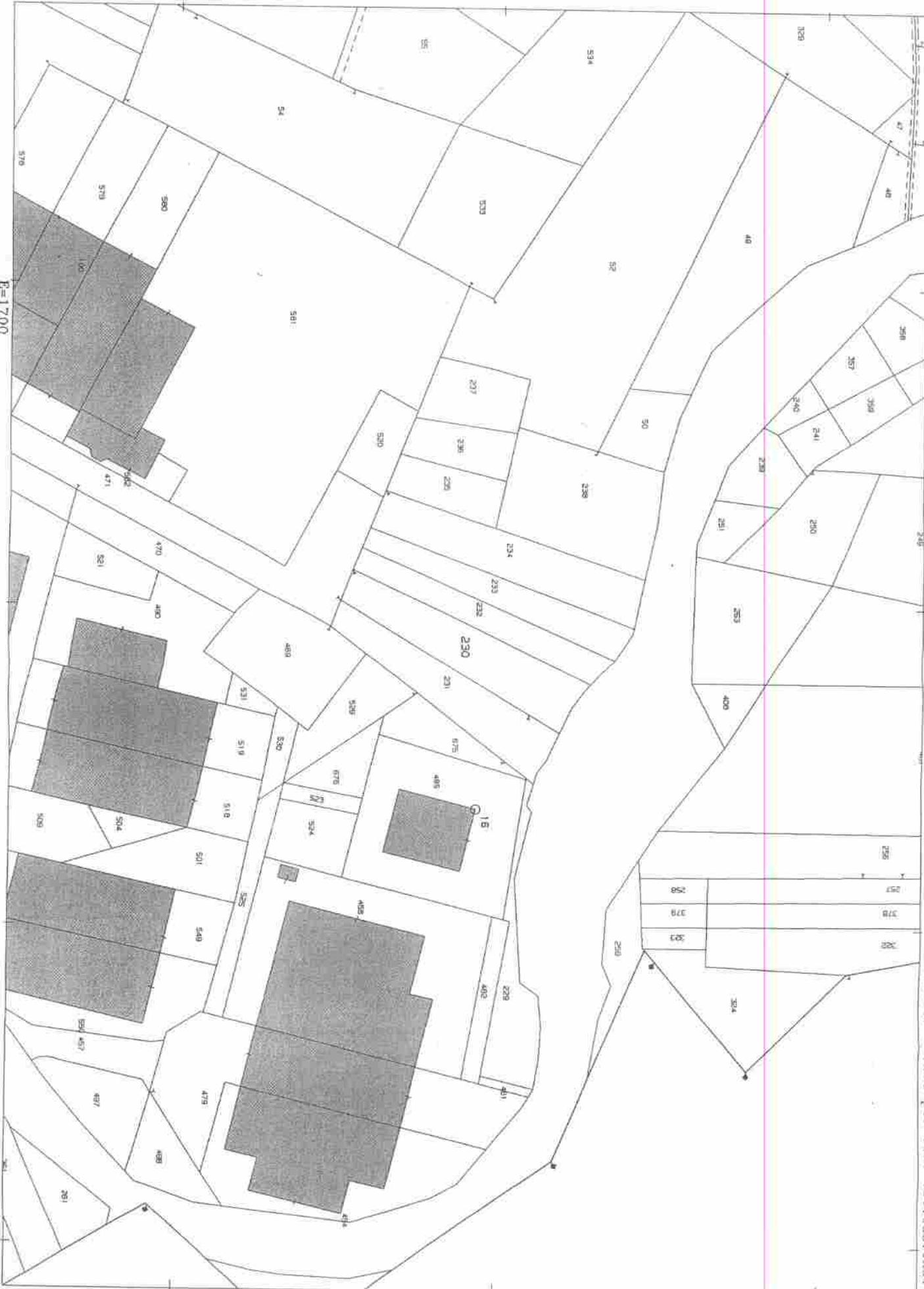
Visura telematica esente per fini istituzionali



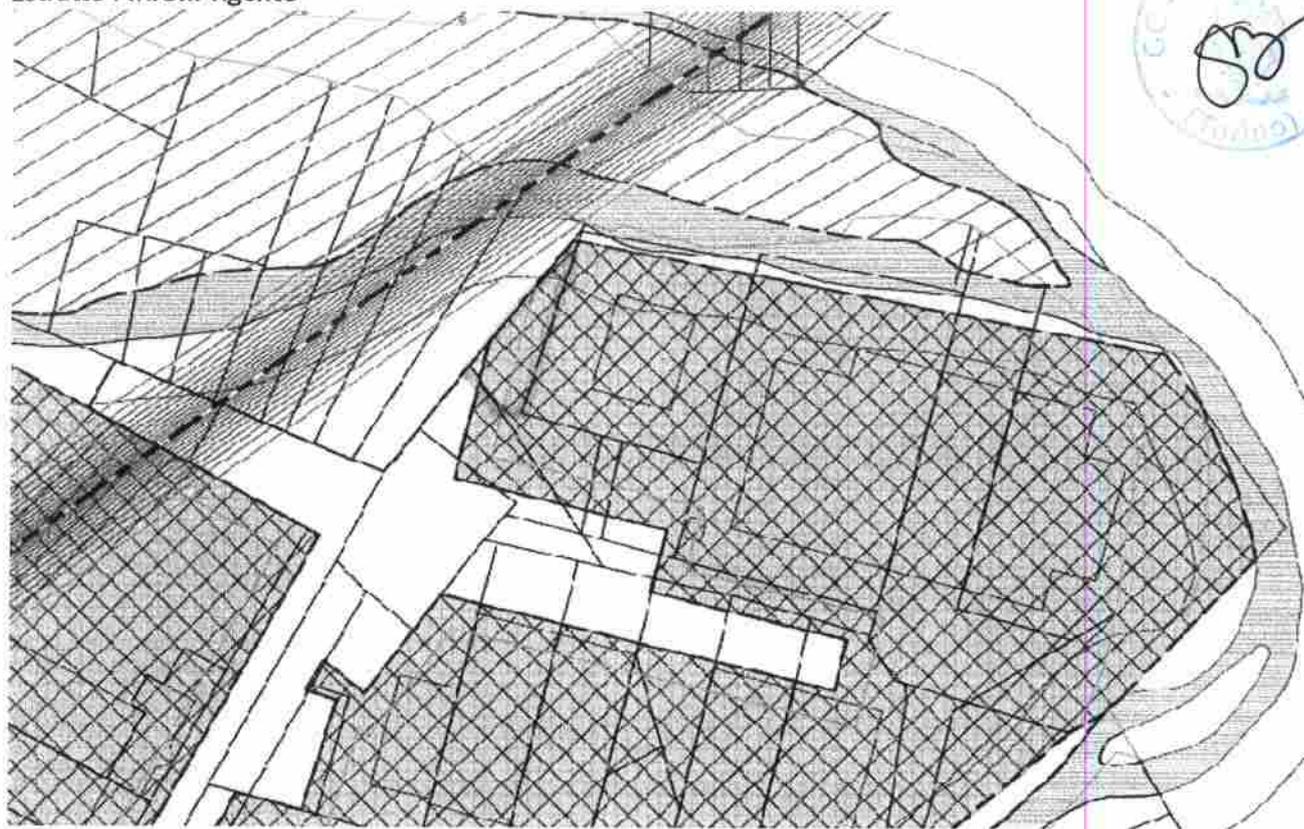
N=500

E=1700

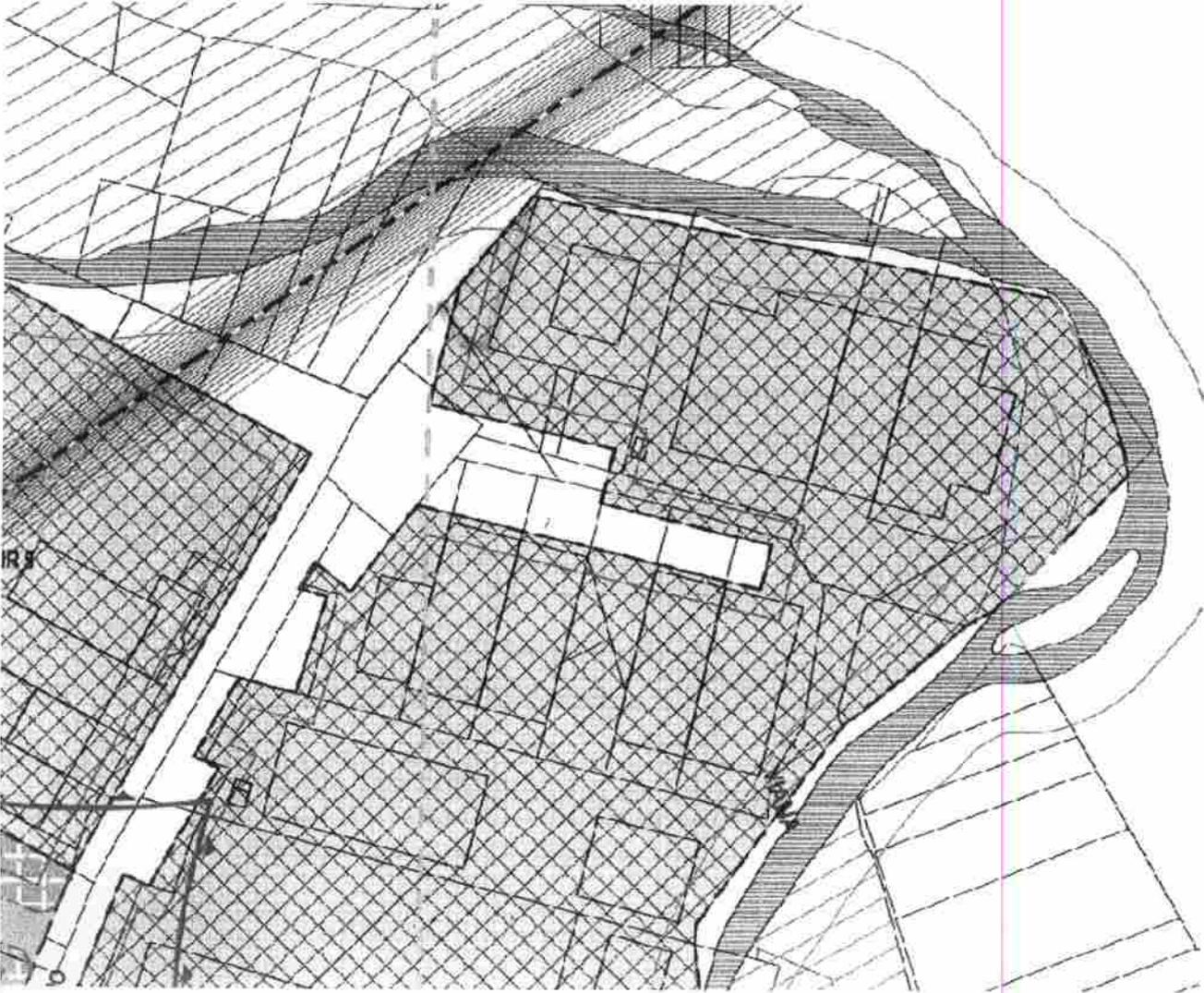
I Particella: 230



Estratto P.R.G.I. vigente



Estratto P.R.G.I. progetto definitivo variante adottato



COMUNITÀ MONTANA ALTO CANAVESE



COMUNE DI RIVARA
Provincia di Torino

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

TAVOLA B NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

APPROVATO CON D.G.R. N. 7-594 IN DATA 31.07.2000;
AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO A CURA DEL COMUNE A TUTTO IL 1995

- 1^a **MODIFICA** : Variante Parziale ex art. 17, 7° comma, L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
(Approvata con deliberazione del C.C. n° 30 in data 23.09.2004)
- 2^a **MODIFICA** : Variante Parziale ex art. 17, 7° comma, L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
(Approvata con deliberazione del C.C. n° 27 in data 14.09.2006);
- 3^a **MODIFICA** : Variante Parziale ex art. 17, 7° comma, L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
(Approvata con deliberazione del C.C. n° 25... in data 21/09/2007);

PROGETTISTI 1° Variante : FALETTO Arch. Gilberto
LEONE Arch. Livio
MUSSO Arch. Piergiorgio

PROGETTISTA 1° e 2° Modifica : PAGLIA Arch. Gian Carlo
PROGETTISTI 3° Modifica : PAGLIA Arch. Gian Carlo e BERTELLINO Ing. Franco





Art. 34 - Aree di riordino da attrezzare (IR)

Nelle aree per impianti produttivi di riordino da attrezzare sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro; sono inoltre consentiti interventi di demolizione con ricostruzione, completamento o ampliamento fino al 100% delle superfici utili esistenti per documentate ragioni di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano, purché le attività interessate siano compatibili secondo le norme del P.R.G. e la superficie utile lorda del completamento o ampliamento non sia superiore a 500 mq., e purché in tal modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura di 1/2. La dotazione minima di area per attrezzatura di servizio degli insediamenti produttivi, di cui al punto 2 art. 21 L.R. 56/77, è pari al 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento anche per interventi di ampliamento e ristrutturazione.

Quando gli interventi richiedano operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o completamenti o nuovi impianti eccedenti i suddetti limiti, nonché prevedano la realizzazione di nuova viabilità individuata graficamente dalle tavole di P.R.G. e/o si riferiscano all'insediamento di nuove unità aziendali, essi dovranno essere preventivamente inquadrati in apposito Piano Esecutivo: in tale sede occorrerà garantire la realizzazione degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con riferimento all'intera area (comprensiva quindi anche delle parti già edificate) e il rapporto di copertura non potrà superare il valore di 1/2.

Lo SUE richiesto ai fini dell'attuazione degli ambiti individuati, potrà essere esteso ad un'area minima di intervento di mq. 5.000. Sarà possibile modificare la viabilità di accesso, anche tramite valide soluzioni alternative presentate nei S.U.E. dai privati.

Gli strumenti esecutivi dovranno prevedere tutte le prescrizioni dettate dal "Supplemento di studio idrogeologico".

La distanza di nuovi fabbricati deve essere di m. 5,00 dai confini e di m. 10,00 da altri fabbricati, salvo accordo tra confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. Inoltre i parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli interventi ammessi dal primo comma sono concessi "una tantum", e sono attuabili anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza della percentuale ammessa, ed applicabile anche agli edifici che siano già stati ampliati precedentemente alla data di adozione preliminare della 1° Variante Generale al PRG.

Art. 35 - Impianti produttivi esistenti confermati (IC)

Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano.

Per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purché le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano e siano compatibili secondo le norme del P.R.G., sono consentiti interventi di completamento o ampliamento fino a 500 mq. di superficie utile lorda purché rispettino un rapporto utile massimo di copertura di $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà, completamento o ampliamento superiore a 500 mq. purché rispettino un rapporto massimo di copertura di $\frac{1}{3}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà.

Per interventi di completamento, ampliamento o ristrutturazione occorrerà garantire la realizzazione degli standards di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

Sono sempre ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, anche con diversa collocazione dei fabbricati ricostruiti, purché le attività produttive insediate siano compatibili con le destinazioni prescritte dalle tabelle di area e



COMUNITA' MONTANA ALTO CANAVESE

COMUNE DI RIVARA

PROVINCIA DI TORINO

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE STRUTTURALE**

(Art. 17 Comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

(Progetto Preliminare adottato con D.C.C. N° 14 del 16/04/2012)

PROGETTO DEFINITIVO

GENNAIO 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO
dott. ing. GIANLUCA QUARELLI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
geom. Andrea CONRADO

PROGETTISTA
dott. arch. DIEGO CHIADO CUTIN
(coll. arch. Fiero Massa)



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Susanna BARBATO

**Art. 27 - Aree attrezzate di nuovo impianto (IN)**

- 27.1 Nelle aree per impianti produttivi attrezzate di nuovo impianto, gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.I.P. ex art. 26 L. 865 o altro specificatamente indicato).
- 27.2 Lo S.U.E. dovrà essere esteso ad un'area minima di intervento pari a come individuati e perimetrati in cartografia. Sarà possibile modificare la viabilità di accesso ai comparti, qualora rappresentata in cartografia di P.R.G.C., anche tramite valide soluzioni alternative presentate nei S.U.E. dai privati.
- 27.3 Con deliberazione della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 8, della L.R. 56/77 sarà possibile frazionare ulteriormente i comparti individuati in sub-comparti attuativi, sottoposti a SUE o a permesso di costruire convenzionato, purché di superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq. e purché la suddivisione del comparto originario non incida sulla sua razionale attuazione e infrastrutturazione.
- 27.4 Gli strumenti esecutivi dovranno prevedere tutte le prescrizioni dettate dal "Supplemento di studio idrogeologico".
- 27.5 In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà garantire il soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77; il rapporto di copertura non potrà comunque superare 50% della superficie fondiaria.
- 27.6 La distanza fra i fabbricati di proprietà diverse deve essere di almeno mt. 10, salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

Art. 28 - Aree di riordino da attrezzare (IR)

- 28.1 Nelle aree per impianti produttivi di riordino da attrezzare sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro; sono inoltre consentiti interventi di demolizione con ricostruzione, completamento o ampliamento fino al 100% delle superfici utili esistenti per documentate ragioni di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano, purché le attività interessate siano compatibili secondo le norme del P.R.G. e la superficie utile lorda del completamento o ampliamento non sia superiore a 500 mq., e purché in tal modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura di 1/2. La dotazione minima di area per attrezzatura di servizio degli insediamenti produttivi, di cui al punto 2 art. 21 L.R. 56/77, è pari al 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento anche per interventi di ampliamento e ristrutturazione.
- 28.2 Quando gli interventi richiedano operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o completamenti o nuovi impianti eccedenti i suddetti limiti, nonché comportino la realizzazione di nuova viabilità e/o si riferiscano all'insediamento di nuove unità aziendali, saranno assoggettati a Piano Esecutivo Convenzionato. Tale progettazione esecutiva dovrà garantire l'individuazione e dismissione della quantità di aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con riferimento all'intera area (comprensiva anche delle parti già edificate) e il rapporto di copertura non potrà superare il valore di 1/2.

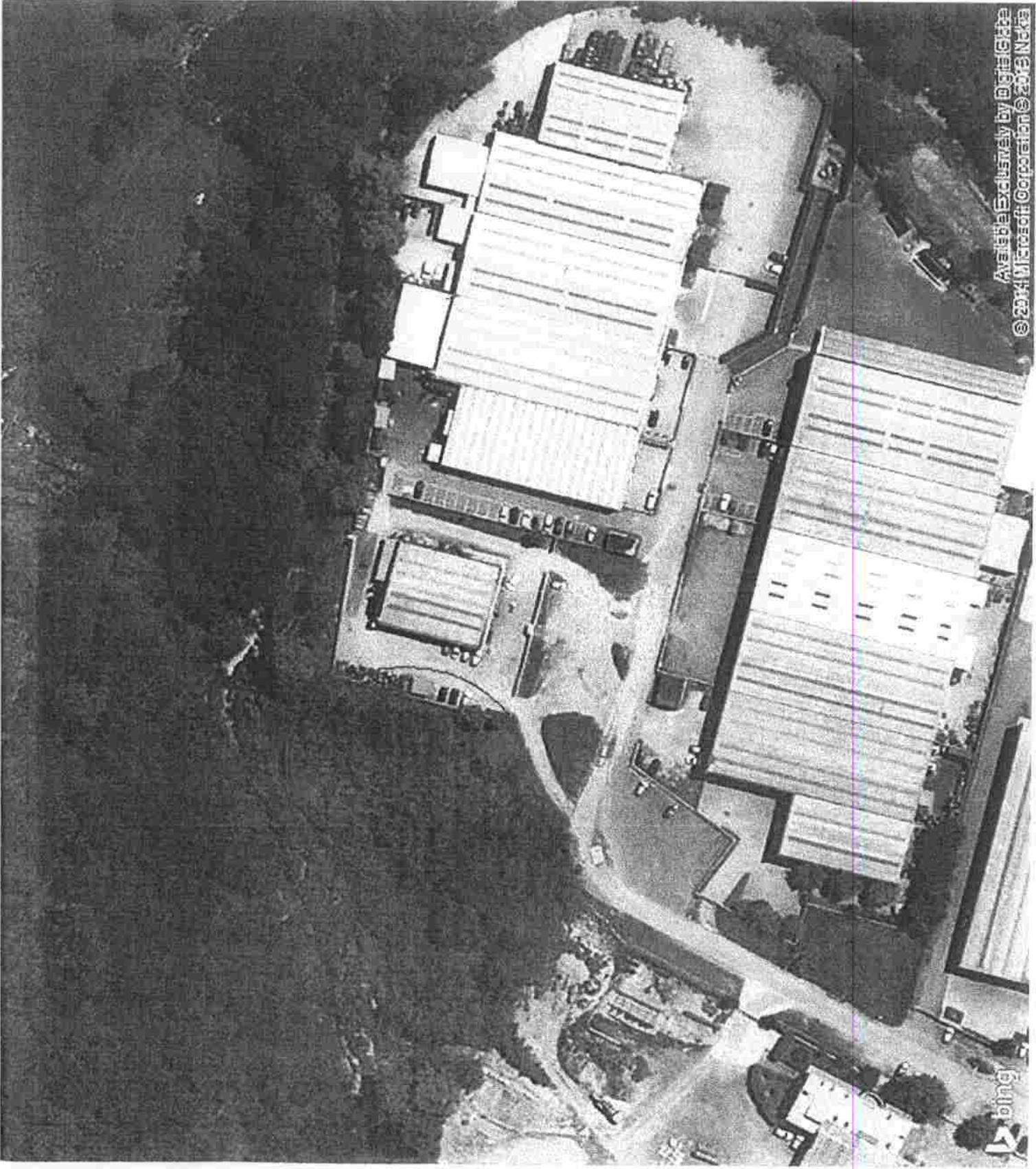
- 28.3 Il succitato SUE potrà essere limitato ad un comparto di superficie minima di intervento di mq. 5.000. Sarà possibile modificare la viabilità di accesso, anche tramite valide soluzioni alternative presentate nei S.U.E. dai privati senza che ciò comporti una variante al PRGC stesso.
- 28.4 Gli strumenti esecutivi dovranno prevedere tutte le prescrizioni dettate dal "Supplemento di studio idrogeologico".
- 28.5 La distanza di nuovi fabbricati deve essere di m. 5,00 dai confini e di m. 10,00 da altri fabbricati, salvo accordo tra confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. Inoltre i parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.
- 28.6 Gli interventi ammessi dal primo comma sono concessi "una tantum", e sono attuabili anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza della percentuale ammessa, ed applicabile anche agli edifici che siano già stati ampliati antecedentemente alla data di adozione preliminare della 1° Variante Generale al PRG.

Art. 29 - Impianti produttivi esistenti confermati (IC)

- 29.1 Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano;
- 29.2 Per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purché le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano e siano compatibili secondo le norme del P.R.G., sono consentiti:
- 29.2.1 interventi di completamento o ampliamento fino a 500 mq. di superficie utile lorda purché rispettino un rapporto utile massimo di copertura di $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà;
- 29.2.2 completamento o ampliamento superiore a 500 mq. purché rispettino un rapporto massimo di copertura di $\frac{1}{3}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà;
- 29.2.3 Per interventi di completamento, ampliamento o ristrutturazione occorrerà garantire la realizzazione degli standards di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
- 29.3 Sono sempre ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, anche con diversa collocazione dei fabbricati ricostruiti, purché le attività produttive insediate siano compatibili con le destinazioni prescritte dalle tabelle di area e non comportino interferenze con gli ambiti residenziali circostanti;

Art. 30 - Impianti produttivi esistenti in sede impropria (II)

- 30.1 Nelle aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi compresi in aree improprie, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti il trasferimento delle attività produttive in aree di riordino o di nuovo impianto, il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, so-



Available Exclusively by Bing/Earth
© 2014 Microsoft Corporation © 2013 Nokia



