

Studio Tecnico Associato

"B. & B."

Piazza Ponzetto10 – 10010 - ORIO CANAVESE (TO)

Telefono 011/9898711 – Fax 011/5367083

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

DI UN EX COMPLESSO PRODUTTIVO, CON ANNESSE PERTINENZE AD USO UFFICI
E ABITAZIONI, SITO IN ORIO CANAVESE ALLA STRADA POZZOLO N°9.

ORTOFOTOGRAFIA DELLA ZONA



VISTE DEGLI EDIFICI PRINCIPALI



COMMITTENTE

Comune di Orio Canavese

Piazza Tapparo, 1 - 10010 Orio Canavese (To) - Italy
Tel. (+39)011.9898130 - Fax (+39)011.9898449

SOMMARIO

SCHEDA DI SINTESI	2
PREMESSA.....	3
OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA.....	3
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	3
UBICAZIONE	3
LA ZONA.....	3
EDIFICI	4
STATO DI OCCUPAZIONE, DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZO	5
STATO CONSERVATIVO E DI MANUTENZIONE	5
DATI CATASTALI	6
CONFINI	7
CONSISTENZA	7
DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	8
PROPRIETA'	8
NORMATIVA URBANISTICA	8
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	11
STIMA.....	11
EPOCA DI RIFERIMENTO.....	11
CONSIDERAZIONI SULL'ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	11
PROCEDIMENTI DI STIMA.....	12
BENI AFFINI A QUELLI OGGETTO DI STIMA	14
PREZZI UNITARI ATTRIBUITI.....	15
STIMA.....	16
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	17
CONCLUSIONI.....	18
ELENCO ALLEGATI	19

SCHEDA DI SINTESI

GENERALI

Scopo della stima	Determinare il più probabile valore di mercato di un ex complesso produttivo per una sua possibile alienazione mediante asta pubblica
Epoca di riferimento	Ottobre 2017

UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI - CONSISTENZA

Ubicazione	Orio Canavese (TO) - Strada Pozzolo n. 9			
Descrizione	Ex complesso produttivo, con annesse pertinenze ad uso uffici e abitazioni			
Destinazione	Uso Produttivo			
Attuale uso	Abbandonato			
Dati catastali	Intero complesso immobiliare			
Catasto terreni (CT)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		26	94	
	locale commerciale adibito a supermercato			
Catasto fabbricati (CF)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		26	94	1
	locale commerciale adibito a supermercato			
Catasto fabbricati (CF)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		26	94	2
	locale commerciale adibito a supermercato			
Catasto fabbricati (CF)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		26	94	3
	locale commerciale adibito a supermercato			
Catasto fabbricati (CF)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		26	94	4
Consistenza	Superficie lorda attuale		Volume lordo attuale	
	998 mq		3.111 mc	

PROPRIETA' - EPOCA DI COSTRUZIONE - ZONA URBANISTICA

Proprietà	Comune di Orio Canavese , per il diritto della piena proprietà dell'intero (1/1)
Epoca di costruzione	Corpo di fabbrica originario 1978 - Corpo di fabbrica in ampliamento 1982
Zona Urbanistica	Aree con impianti produttivi esistenti consolidati e confermati

STIMA

Valore di mercato	€148.000,00 (dicansi euro centoquarantottomila)
-------------------	--

PREMESSA

OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto Geom. Claudio BLANCHIETTI, contitolare dello Studio Tecnico Associato "B & B", con sede in Orio Canavese (TO), alla Piazza Ponzetto n. 10; e-mail bbassociato@email.it, Tel. 0119898711, Fax 0115367083; veniva nominato in qualità di esperto estimatore dal Comune di Orio Canavese al fine di redigere la presente relazione tecnica e di stima di un ex complesso produttivo, con annesse pertinenze ad uso uffici e abitazioni, sito alla Strada Pozzolo n. 9 dello stesso comune.

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il **più probabile valore di mercato dell'ex complesso produttivo**, summenzionato, **per una sua possibile alienazione mediante asta pubblica**. In considerazione del sopralluogo effettuato presso i beni oggetto di stima in data **9 ottobre 2017**, l'epoca di riferimento della valutazione si considera a **Ottobre 2017**.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di analisi e stima consiste in un ex complesso produttivo, con annesse pertinenze ad uso uffici, abitazioni e aree esterne circostanti all'edificio.

Esso è ubicato nel Comune di Orio Canavese (TO), con accesso dal numero civico 9 della Strada Pozzolo.

LA ZONA

Comune di Orio Canavese, città metropolitana di Torino, in Piemonte (Cfr. Allegato 1).

Caratteristiche locazionali

L'ex complesso produttivo sorge a sud del concentrico del Comune di Orio Canavese (Cfr. Allegato 2) in una zona con destinazione prevalentemente produttiva. Orio Canavese è situato alle pendici di una collina morenica, la sua altitudine parte da 275 metri s.l.m. fino a raggiungere i 430 metri. Esso dista circa 32 km da Torino, circa 6 km da Caluso e circa 20 km sia da Ivrea sia da Chivasso. Il borgo, di antiche origini, si estende principalmente in lunghezza, seguendo la strada principale che lo attraversa completamente lungo la dorsale est-ovest. Posto in una posizione panoramica oltre a essere un punto di osservazione sulla pianura del Calusiese e del Chivassese gode di un ottimo soleggiamento in tutte le stagioni.

La zona produttiva nella quale è collocato l'ex complesso produttivo è strategica da un punto di vista delle comunicazioni. Essa infatti è posta a poco meno di 4 km dall'ingresso dell'autostrada Torino-Aosta nei pressi di San Giorgio e altrettanti dall'incrocio della strada provinciale - SP53 - di San Giorgio Canavese con la strada statale - SS26 - della Valle d'Aosta che da Chivasso conduce al colle del Piccolo San Bernardo. Quest'ultima consente di raggiungere brevemente la città di Chivasso e in particolare il suo scalo ferroviario - la stazione di Chivasso - che è una diramazione posta sull'importante linea Torino-Milano, nonché capolinea delle linee per Aosta, per Asti e per Alessandria.

EDIFICI

Edificio originario (1978)

Composto da un corpo di fabbrica sito al piano terreno di forma rettangolare ed avente lunghezza di mt 32.26 e larghezza di mt 17.93. Al suo interno sono comprese:

- una porzione principale adibita a laboratorio ed avente un'altezza interna di mt 3.50;
- una porzione adibita un tempo ad autorimessa e ora di fatto unita con il laboratorio summenzionato;
- una porzione adibita ad uso ufficio comprendente quattro vani;
- una porzione adibita ad alloggio del custode, avente altezza interna di mt 2.60, e composta da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due vani;
- una porzione, di pertinenza dell'alloggio padronale posto al piano primo, composta da ingresso, vano scala, centrale termica e un vano di servizio.

Un corpo di fabbrica sito al piano interrato, di piccole dimensioni, di forma rettangolare ed avente lunghezza di mt 10.39, larghezza di mt 4.43 e altezza interna di mt 2.50. Adibito a locale di sgombero e accessibile dal vano scala interno summenzionato.

Un corpo di fabbrica sito al piano primo, anch'esso, di forma rettangolare ed avente lunghezza di mt 17.93, larghezza di mt 11.05 e altezza interna di mt 3.00. Adibito ad alloggio padronale e composto da un wc posto nel vano scale, cucina, soggiorno con annessa veranda chiusa, ripostiglio, bagno, wc e tre vani, una camera padronale con annesso spogliatoio e bagno, a tre lati balcone continuo.

Edificio in ampliamento (1982)

Composto da un corpo di fabbrica sito al piano terreno di forma rettangolare ed avente lunghezza di mt 15.95 e larghezza di mt 12.55. Al suo interno sono comprese:

- una porzione principale adibita a laboratorio ed avente un'altezza interna di mt 3.50;
- una porzione adibita ad uso ufficio comprendente due vani e un wc con antistante disimpegno, un vano scala al rustico, il tutto avente altezza interna di mt 2.60.

Un corpo di fabbrica sito al piano interrato, di piccole dimensioni, di forma rettangolare ed avente lunghezza di mt 10.10, larghezza di mt 5.55 e altezza interna di mt 2.80. Adibito a locale di sgombero e accessibile dal vano scala interno summenzionato.

Caratteristiche costruttive dell'edificio

stato di conservazione: pessimo completamente abbandonato;

esposizione e prospicienza: edificio libero su tutti i lati, i quali aggettano sul cortile di pertinenza;

strutture portanti: in cemento armato;

orizzontamenti: solai piani in laterocemento;

copertura: per la maggior parte della struttura formata da solaio piano impermeabilizzato con guaina elastomerica, per una porzione minore - corrispondente alla porzione soprastante all'alloggio del primo piano - a tetto con struttura a falde inclinate e manto di copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (Eternit);

strutture di collegamento: scala interna principale a forma rettangolare a due rampe con struttura in cemento armato e rivestimento in lastre di marmo;

involucro esterno: pareti multistrato;

serramenti esterni: di diverse tipologie, sia di alluminio sia di legno con persiane ad ante a protezione;

finiture esterne: facciate intonacate;

pareti e soffitti interni: intonacati al civile e tinteggiati;

pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica o monocottura nelle porzioni abitabili e ad uso ufficio, in battuto di cemento nella porzione ad uso laboratorio;

impianti tecnologici: gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio e pertanto sono giunti a fine ciclo di vita, sono per la maggior parte in rovina e non rispondono più alle normative vigenti in tema di sicurezza:

- l'impianto elettrico è misto, di tipo industriale a vista per la zona a laboratorio, mentre di tipo sottotraccia per le zone abitabili e gli uffici;
- l'impianto termico anch'esso misto, è di tipo ad aria per la zona laboratorio e ad elementi radianti (termosifoni) per le zone abitabili e gli uffici;
- esiste l'impianto idrosanitario, allacciato all'acquedotto comunale mentre lo smaltimento delle acque luride avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE, DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZO

L'ex complesso produttivo è completamente abbandonato.

La sua destinazione d'uso era quella di un complesso produttivo. Esso era composto da porzioni destinate ai processi di lavorazione (capannone), a porzioni destinate ad uffici e a porzioni destinate all'uso abitativo (alloggio custode e alloggio padronale). La sua destinazione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale con annesse pertinenze è stata quella originaria sin dalla sua realizzazione e alla data odierna essa è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (Cfr. **NORMATIVA URBANISTICA**).

Attualmente l'ex complesso produttivo è inutilizzato.

STATO CONSERVATIVO E DI MANUTENZIONE

L'ex complesso produttivo è completamente abbandonato.

Dal sopralluogo effettuato si evince che tale stato perdura da diversi anni in quanto sono presenti arbusti infestanti che lo circondano e in alcune porzioni sono penetrati all'interno dell'edificio. In diversi punti all'intradosso della struttura di copertura si notano segni di efflorescenze generati da infiltrazioni d'acqua piovana a riprova che il manto di impermeabilizzazione a sua protezione è deteriorato e non funge più al suo scopo. La maggior parte dei serramenti - sia esterni sia interni - sono stati asportati, così come i terminali radianti - termosifoni - dell'impianto termico e i frutti - interruttori ecc. - dell'impianto elettrico.

Il manto di copertura del piano primo - corrispondente all'unica porzione elevata e adibita a alloggio padronale - è composto di lastre ondulate di cemento-amianto (Eternit) che dovranno essere rimosse e smaltite ai sensi delle norme vigenti. Allo stato attuale non è possibile stabilire quale sia la gravità della contaminazione del sito e se vi siano altri materiali inquinanti, oltre alle lastre ondulate di cemento-amianto (Eternit), impegnati nella costruzione dei fabbricati e loro componenti che di fatto generino rifiuti speciali e/o tossico-nocivi soggetti a opere di bonifica e smaltimento particolari. Non è possibile altresì stabilire se il terreno circostante sia inquinato a causa di processi produttivi dannosi o se vi siano interrati materiali nocivi.

Per stabilire ciò sarebbero necessari dei campionamenti ambientali atti a stabilire i gradi di contaminazione dei terreni e la caratterizzazione dei materiali utilizzati per la realizzazione del fabbricato e loro componenti.

Pertanto verrà tenuto conto in sede di valutazione (Cfr. STIMA) dell'alea derivante dalla necessità o meno di realizzare opere per la bonifica del sito che potranno essere onerose.

DATI CATASTALI

Gli attuali dati del Catasto Terreni derivano dai seguenti atti di aggiornamento catastale. Il tutto come descritto in modo migliore nella visura storica allegata (Cfr. Allegato 9).

Catasto terreni (CT)					
Dati identificativi			Dati di classamento		Dati catastali
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Superficie	Intestato
26	94		ENTE URBANO	4479 mq	PARTITA 1 (aree di enti urbani e promiscui)

- impianto meccanografico del 28/02/1976;
 - variazione d'ufficio del 15/02/1986 n. 901502.8/1986, in atti dal 30/04/1999, di qualità da seminativo a fabbricato urbano d'accertare;
- annotazioni: comprende i n. 122-123-124-125-126 varia la qualità per costruzione di fabbricato;
- variazione d'ufficio del 14/09/1999 n. 257.1/1999, MOD 26 21264/99 in atti dal 14/09/1999, di qualità da fabbricato urbano d'accertare a ente urbano.

Gli attuali dati del Catasto Fabbricati, che identificano le unità immobiliari che compongono l'ex complesso produttivo, derivano dai seguenti atti di aggiornamento catastale. Il tutto come descritto in modo migliore nelle visure storiche allegate (Cfr. Allegati 10-11-12-13).

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	26	94	1		D/8				€ 2.716,56	S1-T
	26	94	2		A/2	U	10 vani	249 mq	€ 826,33	T-1
	26	94	3		A/3	1	4 vani	78 mq	€ 177,66	T
	26	94	4		C/6	2	30 mq	32 mq	€ 108,46	T

- costituzione del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987;
- classamento del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997;
- sostituzione dei riferimenti di mappa del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997;
- variazione G.A.F. per codifica piano incoerente n. 254590.1/2015 prot. TO0435799 del 05/10/2015, in atti dal 05/10/2015; per ciò che riguarda il subalterno 1;
- variazione G.A.F. per codifica piano incoerente n. 254593.1/2015 prot. TO0435802 del 05/10/2015, in atti dal 05/10/2015; per ciò che riguarda il subalterno 2.

Corrispondenza catastale

Esiste coerenza soggettiva in quanto l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane oggetto di stima, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

Esiste coerenza oggettiva per quanto riguarda i sopracitati dati identificativi, con i quali i beni sono individuati al Catasto Fabbricati.

Non esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda le planimetrie depositate in catasto, esse non rappresentano lo stato dei luoghi in quanto non riportano le modifiche interne riscontrate in loco e rappresentate negli elaborati grafici allegati (Cfr. Allegati 5-6-7-8).

E' pertanto necessaria la redazione di variazioni catastali per regolarizzare tali discrepanze. Tali atti di aggiornamento catastale comporteranno un costo stimabile a circa € 2.000,00 comprensivo delle spese tecniche, dei diritti catastali e degli oneri fiscali.

CONFINI

Coerenze generali dell'ex complesso produttivo, a partire da nord in senso orario: le particelle nn. 92, 67, 86, 69, 70 e 71 dello stesso foglio, la strada vicinale, le particelle nn. 142 e 139 dello stesso foglio. Il tutto come evidenziato, in modo migliore, con un contorno tratteggiato di colore rosso e uno sfondo rosa, nell'elaborato grafico allegato alla presente (Cfr. Allegato 4).

CONSISTENZA

Le consistenze dei fabbricati, di seguito descritte, sono state valutate utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale e in particolare calcolando la superficie esterna lorda (SEL). La quale rappresenta il parametro tecnico, più coerente con le specificità del mercato locale, utilizzato per i dati comparativi perché riferimento nelle normali trattative di compravendita che avvengono nella zona. Detta superficie convenzionale o commerciale è stata desunta dalla valutazione degli elaborati grafici riscontrati negli atti autorizzativi reperiti presso gli enti e dalla misura grafica delle planimetrie catastali opportunamente rapportate sulla base delle misurazioni di controllo eseguite in loco.

Tabella di sviluppo dei calcoli

Destinazione	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e/o Commerciale	Altezza	Piano
unità imm. sub. 1					
capannone	470 mq	1,00	470 mq	3.50 mt	terreno
uffici	145 mq	1,00	145 mq	2.60 mt	terreno
pertinenza	64 mq	0,20	13 mq	2.50 mt	sotterraneo
unità imm. sub. 2					
abitazione	243 mq	1,00	243 mq	3.00 mt	terreno/primo
pertinenza	79 mq	0,20	16 mq	2.50 mt	sotterraneo/ter.
balconi	51 mq	0,25	13 mq		primo
unità imm. sub. 3					
abitazione	77 mq	1,00	77 mq	2.60 mt	terreno
unità imm. sub. 4					
capannone ex autorimessa	21 mq	1,00	21 mq	3.50 mt	terreno

Tabella riepilogativa

Destinazione superficie	Superficie Convenzionale e/o Commerciale
capannone	491 mq
uffici	158 mq
abitazioni	349 mq

Tabella riepilogativa dati generali

Consistenza	Superficie lorda attuale	Volume lordo attuale
	998 mq	3.111 mc

DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

PROPRIETA'

L'ex complesso produttivo è di proprietà per l'intero (1/1):

Comune di Orio Canavese con sede in Orio Canavese, codice fiscale 01156600015

A seguito di atto pubblico per cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/11/2014, trascrizione in atti dal 01/12/2014 repertorio n. 16244, rogante Agenzia del Demanio con sede in Torino.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orio Canavese e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRGC vigente (Cfr. Allegati 14-15-16) - si evince che le disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia sono quelle definite all'art. 3.3.1. del Capo III delle NTA.

AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO "P 1"

Sono le aree del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione.

In dette aree le destinazioni proprie consistono in impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste, con annessi, uffici collegati e servizi sociali per gli addetti alla produzione. Sono inoltre ammessi impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, residenze per titolari e custodi nel numero massimo di un alloggio per unità locale. Risultano essere in contrasto le attività produttive che non rientrano in quelle proprie summenzionate.

Per queste aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1), di tipo B (RE2) con ampliamento e sopraelevazione, demolizione (D), demolizione con ricostruzione (DR), Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCp).

Per quanto riguarda le porzioni abitative - se non più utilizzate dal titolare o dal custode – saranno soggette unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parametri di zona

- RC: rapporto di copertura massimo 50% di SF
- H: altezza massima degli edifici 10,00 ml.
salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- Hf: altezza del fronte 11,50 ml.;
- dc: distanza dai confini 5,00 ml.
in caso di convenzionamento tra confinanti e' ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitu' per distanza inferiore a 5,00 ml.;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale v. tabella art. 3,1.3,
salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano;

Il tutto come descritto in modo migliore e completo nella documentazione estratta - relativa al PRGC e alle NTA vigenti - ed allegata alla presente (Cfr. Allegati 14-15-16).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orio Canavese, relativamente all'edificazione dell'ex complesso produttivo sito in Strada Pozzolo al civico n.9, sono stati riscontrati e verificati i seguenti titoli abilitativi (Cfr. Allegati 20-21).

Titolo originario

Concessione per la edificabilità n. 91/77 rilasciata lo 09/05/1978, per la nuova costruzione di laboratorio artigianale con annessi alloggi per custode e titolare.

Titolo per ampliamento

Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 013/82 rilasciata il 23/11/1982, per l'ampliamento di edificio ad uso produttivo artigianale.

Agibilità

Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orio Canavese non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orio Canavese non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte non è stato reperito alcun A.P.E.

Collaudo statico

Al momento della presente stima è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il deposito delle strutture delle strutture in cemento armato – Legge 5 novembre 1971, n. 1086 – riguardante il solo edificio originario del 1978 (deposito prot. 3253 del 14/07/1978), mentre non hanno dato esito le ricerche eseguite presso l'ex Ufficio del Genio Civile di Torino riguardanti il deposito delle strutture dell'edificio in ampliamento del 1982, né si è riscontrato alcun certificato di collaudo

statico degli edifici (sia di quello originario che di quello in ampliamento). Non è pertanto possibile in questa sede stabilire la rispondenza delle strutture in cemento armato alle normative vigenti che ne regolano la costruzione.

Regolarità edilizia

Dal raffronto tra quanto accertato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici, allegati agli atti autorizzativi, risulta che i fabbricati facenti parte dell'ex complesso produttivo sono conformi ai titoli abilitativi summenzionati. Tuttavia, sono emerse nonostante tale regolarità, le seguenti difformità e discrepanze che ritengo utile segnalare.

Le discrepanze riscontrate sono le seguenti:

- al piano primo è stata chiusa con un serramento di legno la loggia coperta e delimitata da tre lati dalle pareti perimetrali che delimitano l'alloggio padronale;
- al piano terreno è stato chiuso il porticato posto nell'angolo nord-ovest dell'edificio originario, la sua superficie era di fatto già stata conteggiata in quella occupata – superficie coperta – autorizzata con la concessione edilizia originaria (1978);
- una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terreno, sia quelli dedicati alle lavorazioni produttive, sia quelli destinati ad uso ufficio;
- una diversa collocazione e distribuzione delle forometrie esterne delle facciate, porte in sostituzione di finestre e viceversa.

Regolarizzazioni

Per quanto riguarda la chiusura della loggia al piano primo il serramento posto a sua delimitazione dovrà essere rimosso, in quanto inglobando la superficie del terrazzo in quella dell'alloggio padronale – del titolare – viene aumentata la superficie autorizzata per tale destinazione abitativa di fatto limitata in un'area urbanistica destinata ai fini produttivi.

Per quanto riguarda le ulteriori discrepanze riscontrate esse non incidono sulla destinazione originaria dei fabbricati, non ne mutano la destinazione d'uso, non determinano una trasformazione rilevante dell'edificio, pertanto, non possono ritenersi variazioni essenziali ai sensi del comma 2, art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

I costi necessari per le regolarizzazioni

Per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi in sanatoria i costi ammontano approssimativamente a € 3.000,00 comprensivi delle spese tecniche e degli oneri fiscali da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Per quanto riguarda il rilascio dell'A.P.E. si possono ipotizzare, approssimativamente, pari a circa € 1.500,00 complessivi, il tutto in considerazione di dover redigere, in relazione ai fabbricati che compongono l'ex complesso produttivo tre A.P.E. per complessivi 3.111 mc, circa, di volume riscaldato.

Per quanto riguarda la mancanza di collaudo statico oltre alla necessaria regolarizzazione amministrativa lo stato attuale dell'immobile presenta notevoli situazioni di degrado le quali necessiteranno di una attenta e puntuale valutazione statica. Pertanto a fronte del fatto che non è possibile in questa sede definire quali siano gli eventuali interventi di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali - consolidamento fondazioni, risanamento e/o rifacimento strutture verticali e orizzontali – il coefficiente di omogeneizzazione dello stato conservativo applicato in sede di stima tiene in debito l'incidenza sulla stima dell'edificio di quanto sopra esposto.

Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un deprezzamento economico, il quale terrà altresì conto dell'aleatorietà della sanatoria (Cfr. STIMA).

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dal confronto tra i parametri stereometrici della zona urbanistica entro la quale è compreso l'ex complesso produttivo e la documentazione relativa agli atti autorizzativi rilasciati per la sua costruzione – concessioni del 1978 e 1982 – emerge che l'area edificata possiede della capacità edificatoria residua.

Tabella riepilogativa

Descrizione	Parametri	Risultati
superficie fondiaria dell'area	4.479 mq (superficie catastale)	
rapporto di copertura massimo	50% della superficie fondiaria	2.239 mq
superficie coperta edificata		778 mq
superficie coperta residua		1.461 mq
distanza dai confini	5 mt	
distanza dalle strade	tabella art. 3.1.3. NTA	
area per attrezzature	25% della superficie fondiaria	1.120 mq

Ai fini estimativi non è stato considerato - se non marginalmente nell'attribuzione dei valori unitari rilevati (Cfr. PREZZI UNITARI ATTRIBUITI) - il potenziale di ampliamento sopra descritto in quanto in questo periodo storico si ritiene remota la possibilità che il compendio venga acquistato per realizzare opere che necessitano di ingenti investimenti di capitale, il tutto descritto in modo migliore nel paragrafo PROCEDIMENTI DI STIMA.

STIMA

EPOCA DI RIFERIMENTO

L'epoca di riferimento è **Ottobre 2017**.

Il sopralluogo - presso i beni oggetto di stima - è stato effettuato in data 9 ottobre 2017.

I campioni di dati comparativi utilizzati per attribuire il prezzo unitario rilevato dal mercato si riferiscono ad offerte di immobili simili presenti attualmente sul mercato.

CONSIDERAZIONI SULL'ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il settore non residenziale

Il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, del commerciale e del produttivo, mostra complessivamente nell'ultimo periodo una stagnazione dei volumi di compravendita. Detti volumi sono cresciuti fino al 2005/2006, con una tendenza iniziata dagli inizi degli anni 2000. Dal 2006 i numeri delle compravendite del relativo comparto immobiliare analizzato subiscono una decisa flessione che prosegue a fasi alterne sino ad oggi. Negli anni 2010/2011 si stabilizzano per un breve periodo, mentre nel 2012 una forte contrazione delle compravendite riduce gli scambi di quasi un quinto rispetto al 2011, riflettendosi anche sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Seguono andamenti variabili dei volumi delle compravendite sino al 2014, anno dal quale tendono a stabilizzarsi. In sostanza nell'arco di dieci anni, dal 2004 al 2014, il numero delle compravendite riguardanti i mercati immobiliari del terziario, del commerciale e del produttivo, si è ridotto di circa una metà. L'andamento dei prezzi non segue con la stessa linearità quello dei volumi delle compravendite.

Tendenzialmente però, in questi ultimi periodi (2014/2015), il valore delle quotazioni, del comparto immobiliare analizzato, ha fatto registrare delle riduzioni percentuali annue tra il 4% e il 5%.

Fonte RAPPORTO IMMOBILIARE 2016, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Associazione Italiana Leasing (Cfr. Allegato 17).

Capannoni e uffici

Il mercato immobiliare di fabbricati ad uso terziario e produttivo della provincia di Torino è saturo. Come sopradescritto il volume delle compravendite è in netto calo e l'offerta di compendi immobiliari di questo comparto è di gran lunga superiore alla domanda. Nel comune di Orio Canavese e nelle zone immediatamente limitrofe, analizzando i siti internet specializzati in annunci immobiliari le offerte di vendita di compendi immobiliari composti da capannoni con spazi produttivi, uffici, servizi ed aree esterne di pertinenza sono molteplici.

Il settore residenziale - Abitazioni

Il comportamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Torino, in relazione alle altre province del Piemonte, mostra una certa varietà degli andamenti. Nel Canavese, in particolare, le compravendite, dopo alti e bassi, registrano sostanzialmente un volume stabile che soltanto in questi ultimi mesi fa segnare un trend in leggero rialzo. Tendenza che però non riesce a compensare la riduzione dei valori delle quotazioni (circa - 12%). Si evidenzia, inoltre, che tali riduzioni sono avvenute maggiormente negli ultimi mesi colpendo principalmente i centri abitati più piccoli (Agenzia del Territorio – ABI).

PROCEDIMENTI DI STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione. Procedendo al calcolo della superficie delle singole unità immobiliari che compongono l'ex complesso produttivo, specificando quella commerciale, del valore unitario di mercato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'alea di contrattazione, gli oneri relativi ad interventi necessari, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, sviluppata attraverso procedimenti sintetici comparativi mono o pluri parametrici;
- metodologia indiretta, sviluppata attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso un'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene (costo, surrogazione, trasformazione ecc.).

Metodologie di stima adottate

I beni oggetto di valutazione consistono in un ex complesso produttivo - attualmente in stato di abbandono - composto di corpi di fabbrica che compongono un unico edificio in stato di conservazione scadente e/o pessimo il quale ha perso la sua funzionalità originaria. Dal punto di vista urbanistico l'area è una parte [...]del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. Per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi produttivi, il tutto condizionato alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutela dall'inquinamento[...].

In considerazione della natura dei beni pignorati, su descritta, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del contesto urbano in cui sono ubicati e quanto descritto in modo migliore nei paragrafi che compongono la presente relazione si è proceduto a stimare gli immobili con l'applicazione di entrambe le metodologie.

Metodo diretto

Utilizzato per stimare il più probabile valore di mercato dell'ex complesso produttivo nell'attuale stato utilizzando il criterio sintetico comparativo monoparametrico, maggiormente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona. Il quale presuppone un confronto sintetico, diretto e immediato tra parametri rappresentativi della capacità economica dei beni posti a confronto. In dipendenza di ciò la stima si basa su delle indagini di mercato immobiliare che consentiranno di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente veritiero del più probabile valore venale dei beni oggetto di stima. Nel caso specifico attendibile e opportuno in quanto è stato possibile rilevare un idoneo campione d'immobili simili a quelli oggetto di stima coi i quali compararli, viste le molteplici proposte di mercato presenti nella zona di Orio Canavese e nelle zone immediatamente limitrofe di fabbricati simili.

Metodo indiretto

In questo caso è stato considerato ai soli fini di comparazione e supporto alla stima eseguita con il metodo comparativo. Utilizzato per stimare il valore dell'area liberata - a sito e cementi - valore di trasformazione per demolizione, applicato in quanto l'ex complesso produttivo è composto di fabbricati deteriorati che hanno perso la loro funzionalità e una delle possibili trasformazioni potrebbe essere la demolizione e la liberazione dell'area. In questo caso il valore a sito e cementi è istantaneamente calcolato come differenza tra il valore dell'area liberata e i costi necessari alla demolizione.

Applicando tale criterio di stima attraverso il valore di trasformazione sarebbe anche stato possibile valutare gli immobili, in quanto avente un potenziale di trasformazione derivante dalla possibilità di realizzare un considerevole ampliamento degli edifici attuali (Cfr. Allegato 16), calcolando la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione. Affinché l'applicazione di questo criterio estimativo, però, possa considerarsi attendibile occorre che la trasformazione sia:

- tecnicamente realizzabile;
- legalmente ammissibile;
- economicamente conveniente.

Analizzando il caso in esame si è riscontrato che gli iter autorizzativi sono al momento tutti attivabili salvo la normale alea derivante dall'effettivo rilascio dei necessari atti di autorizzazione e delle effettive consistenze che potranno essere assentite in ampliamento dei fabbricati esistenti. Ad oggi non esiste una progettazione che definisca la natura dei corpi di fabbrica che potranno essere realizzati, in termini dimensionali, tipologici, costruttivi ed economici. Alla luce di ciò la trasformazione dell'area potrebbe risultare non economicamente conveniente in quanto:

- è necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione viaria per raggiungere il compendio immobiliare dalla via provinciale i quali oneri finanziari necessari alla loro realizzazione avranno un'incidenza sul quadro economico;
- nella zona sono presenti sul mercato molteplici offerte d'immobili simili a quelli oggetto di stima, e nella maggior parte dei casi sono di più recente realizzazione e conseguentemente hanno condizioni conservative migliori che li rendono più appetibili.

Pertanto a seguito di quanto su esposto si è ritenuto opportuno utilizzare la metodologia del valore di trasformazione solamente per l'intervento di demolizione dei fabbricati con conseguente liberazione dell'area.

Non si è utilizzato il criterio del valore di trasformazione legato alla potenzialità di realizzare un ampliamento in quanto in questo periodo storico - crisi economico/finanziaria generale e in particolare del settore lavorativo industriale/produttivo - si ritiene remota la possibilità che il capannone venga acquistato per realizzare opere che necessitano di ingenti investimenti di capitale. Tali opere andrebbero a saturare ulteriormente un segmento di mercato - non residenziale (capannoni e uffici) - che ad oggi vede un'offerta ampiamente superiore alla domanda.

BENI AFFINI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

A seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento sono stati rilevati i seguenti dati comparabili rappresentanti un idoneo campione d'immobili simili a quelli oggetto di stima - sia per le caratteristiche che per l'apprezzamento all'interno del mercato - in considerazione delle numerose proposte relative allo stesso segmento di mercato della zona di Orio Canavese e nelle immediate vicinanze.

Dati comparabili dei capannoni (dati riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi)

Soggetto	Valore complessivo	Superficie convenzionale	Valore unitario (arrotondato)	Stato di manutenzione	Posizione
fabbricato artigianale-industriale, destinati ad uffici, laboratorio e magazzino con aree esterne Oggetto di vendita all'asta	€ 204.800	1.013 mq	202 €/mq	mediocre/inutilizzato	Caluso, via Mazzè limite est del concentrico comunale
capannone principale 13.100 mq capannone officina 1.500 mq capannone deposito 4.150 mq palazzina uffici 565 mq	€ 3.900.000	19.300 mq	202 €/mq	mediocre/inutilizzato	Zona Chivasso Caluso, comodo all'uscita del raccordo autostradale TO-MI
immobile a destinazione produttiva, realizzato per attività di deposito merci, si sviluppa su un solo piano ed al suo interno è posto un blocco uffici	€ 1.151.000	5.186 mq	222 €/mq	non terminato	Caluso, Via Martiri D'Italia, nelle vicinanze della SS26 che collega all'autostrada TO-MI
porzione di lotto a destinazione industriale con un capannone al suo interno	€ 235.000	1.333 mq	176 €/mq	scarso/inutilizzato	San Giorgio Canavese, in prossimità dell'autostrada Torino-Aosta
capannone avente corpo di fabbrica di 1800 mq, di cui metà aperto con altezze che permettono molteplici utilizzi	€ 330.000	1.800 mq	183 €/mq	mediocre	Ozegna, Zona industriale, adiacente alla strada per Ceresole
Soggetto da valutare Ex complesso produttivo, con annesso pertinenze ad uso uffici e abitazioni		649 mq		scadente/pessimo abbandonato	Orio Canavese, comodo all'uscita del raccordo autostradale TO-AO di San Giorgio

Dati riscontrati dai borsini immobiliari e dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al solo fine statistico e/o indicativo e non ai fini della stima.

Borsino immobiliare		251/375 €/mq	buono stato
OMI		275/420 €/mq	normale

Dati comparabili degli uffici e abitazioni (dati riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi)

Soggetto	Valore complessivo	Superficie convenzionale	Valore unitario (arrotondato)	Stato di manutenzione	Data realizzazione
Orio Canavese Alloggi in casa bifamigliare	€ 160.000	200 mq	800 €/mq	normale/abitabile	1970 costr. + ristr.
Orio Canavese Alloggi in casa bifamigliare	€ 140.000	200 mq	700 €/mq	normale/abitabile	non rilevato
Orio Canavese Alloggio su due livelli	€ 140.000	150 mq	933 €/mq	normale/abitabile	non rilevato
Barone Canavese Alloggio	€ 114.000	120 mq	950 €/mq	normale/abitabile	1960 costr + ristr.
Barone Canavese Alloggio su due livelli	€ 124.000	150 mq	826 €/mq	normale/abitabile	non rilevato
Barone Canavese Alloggio su due livelli	€ 109.000	140 mq	778 €/mq	normale/abitabile	1940 costr. + ristr.
Soggetto da valutare Orio Canavese Alloggio padronale Alloggio custode Zona uffici		349 mq		scadente/pessimo abbandonato	anni 1978 / 1982

Dati riscontrati dai borsini immobiliari e dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al solo fine statistico e/o indicativo e non ai fini della stima.

Borsino immobiliare			631/838 €/mq	buono stato	
OMI			700/940 €/mq	normale	

Dati comparabili delle aree edificabili (dati riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi)

Soggetto	Valore complessivo	Superficie	Valore unitario	Coefficiente di rivalutazione ISTAT	Valore rivalutato
Area Produttiva San Giusto	€ 295.000	5.000 mq	59 €/mq		
Area Produttiva Chivasso	€ 100.000	1.600 mq	63 €/mq		
Area Produttiva Ozegna	€ 330.000	5.300 mq	62 €/mq		
Agenzia Entrate	Nessun dato recente relativo a compravendite di beni similari				
Area Residenziale Barone	€ 52.500	850 mq	62 €/mq		

PREZZI UNITARI ATTRIBUITI

Capannoni, uffici e abitazioni

Comparando i dati raccolti con quelli relativi ai beni oggetto di stima; in relazione alle loro caratteristiche, condizioni di obsolescenza fisica, funzionale e/o economica, in considerazione che sono trascorsi circa 35 anni dalla realizzazione, alla necessità di eseguire opere di bonifica e smaltimento delle lastre ondulate di ETERNIT che compongono alcune parti della copertura; si attribuiscono loro i seguenti valori unitari, opportunamente adattati con adeguamenti dovuti all'alea derivante dal regime di contrattazione e omogeneizzati - ai beni oggetto di stima - con specifici coefficienti in base alle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche.

Tipologia	Valore unitario Rilevato	Coefficienti di omogeneizzazione				Valore unitario Attribuito
		Alea di contrattazione	Stato conservativo	Dotazione finiture	Dotazione impiantistica	
capannone	200 €/mq	0,90	0,80	-	-	144 €/mq
abitazioni/uffici	780 €/mq	0,90	0,65	0,58	0,85	225 €/mq

Per l'attribuzione del valore unitario non è stata fatta distinzione tra uffici e abitazioni in quanto nella zona di mercato in esame le due tipologie non si discostano da un settore di mercato di tipo medio per caratteristiche di finiture e dotazioni impiantistiche e/o tecnologiche.

Non sono stati presi in considerazione i coefficienti di omogeneizzazione relativi all'epoca di riferimento e posizionali in quanto i campioni di dati comparativi utilizzati per attribuire il prezzo unitario rilevato dal mercato si riferiscono:

- a offerte di immobili simili presenti attualmente sul mercato;
- a immobili che sono ubicati in zone vicine alle medie e grandi arterie viarie (ss/autostrade).

Non sono stati considerati i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle dotazioni impiantistiche e di finiture per attribuire il valore unitario alla tipologia dei capannoni in quanto gli immobili presi a comparazione sono di vecchia data di realizzazione - con dotazione impiantistica presumibilmente non più a norma e a fine ciclo vitale - e nella maggior parte inutilizzati.

Aree edificabili

Comparando i dati raccolti, a seguito delle indagini eseguite circa i prezzi praticati nella zona di riferimento, delle informazioni assunte presso gli uffici finanziari e comunali ritengo congruo definire il valore unitario dell'area oggetto di stima come segue:

Tipologia	Valore unitario Rilevato	Coefficienti di omogeneizzazione				Valore unitario Attribuito
		Alea di contrattazione	Stato conservativo	Dotazione finiture	Dotazione impiantistica	
area edificabile produttiva	40 €/mq	0,87	-	-	-	35 €/mq

Per l'attribuzione del valore si è considerando un minor valore in ragione che le aree di comparazione sono poste in località vocate ad un maggior sviluppo produttivo e/o commerciale.

STIMA

Valore di mercato dell'ex compendio produttivo nell'attuale stato in cui si trova

Metodo diretto

In considerazione di quanto sino ad ora esposto e a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, ritengo congruo, nell'attribuire un valore al bene pignorato considerare altresì, quanto segue:

- che devono essere sostenuti dei costi, per la regolarizzazione edilizia - necessari per l'ordinamento della sanatoria – per le operazioni di aggiornamento delle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati e per la redazione degli A.P.E., i quali sono stati valutati approssimativamente in € 6.500,00 (Cfr. REGOLARITÀ EDILIZIA);
- che devono essere sostenuti dei costi per gli interventi di bonifica delle lastre in ETERNIT che compongono parte della copertura dell'edificio, i quali sono stati valutati approssimativamente in € 29.950,00 sulla scorta delle precisazioni descritte in modo migliore nell'elaborato di stima allegato (Cfr. Allegato 18).

Tabella dello sviluppo dei calcoli

Tipologia	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
capannone	491 mq	144,00 €/mq	€ 70.704,00	100,00	€ 70.704,00
uffici	158 mq	225,00 €/mq	€ 35.550,00	100,00	€ 35.550,00
abitazioni	349 mq	225,00 €/mq	€ 78.525,00	100,00	€ 78.525,00
Valore di stima:					€ 184.779,00
Deprezzamento per la necessità di sostenere dei costi di regolarizzazione amministrativa					- € 6.500,00
Deprezzamento per la necessità di sostenere dei costi di bonifica di cemento-amianto ETERNIT					- € 29.950,00
Valore di stima:					€ 148.329,00

Valore di trasformazione a sito e cementi con demolizione e liberazione dell'area

Metodo indiretto

Tabella dello sviluppo dei calcoli

Tipologia	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
area liberata	4.479 mq	35,00 €/mq	€ 156.765,00	100,00	€ 156.765,00
Valore di stima:					€ 156.765,00
Costi complessivi per la demolizione e lo smaltimento dei rifiuti, lasciando l'area completamente libera					- € 51.865,00
Valore di stima (a sito e cementi):					€ 104.900,00

La valutazione di massima dei costi è stata redatta sulla scorta delle precisazioni descritte in modo migliore nell'elaborato di stima allegato (Cfr. Allegato 19).

Sintesi di stima finale

Ponendo a confronto i risultati ottenuti con i due differenti metodi di stima e a seguito delle indagini, dei conteggi effettuati, dei risultati ottenuti, si ritiene che il metodo diretto di comparazione sia maggiormente attendibile in quanto i dati di comparazione utilizzati sono stati estrapolati da un campione maggiore considerando esclusivamente quelli più simili al soggetto da stimare. Al contrario i dati di comparazione delle aree edificabili sono scarsi e aventi caratteristiche tra loro meno simili vista la vocazione o meno - delle zone nelle quali sono ubicate i terreni - verso sviluppi produttivi e/o commerciali. Pertanto a seguito di quanto su esposto si determina il più probabile valore di mercato - a corpo - dell'ex complesso produttivo in esame in complessivi **€ 148.000,00** (diconsi euro centoquarantottomila).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'amministrazione Comunale così come ai possibili acquirenti:

- il fabbricato presenta delle difformità edilizie – di tipo non essenziale ai sensi del comma 2, art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - che necessiteranno di essere regolarizzate, il tutto come descritto in modo migliore nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA;
- manca la corrispondenza catastale, non esiste coerenza oggettiva, in quanto le planimetrie catastali non rappresentano lo stato di fatto dei luoghi, dovrà essere, pertanto, predisposta la variazione catastale, il tutto come descritto in modo migliore nel paragrafo DATI CATASTALI;
- l'ex complesso produttivo risulta sprovvisto del certificato di agibilità e del collaudo statico dette documentazioni non sono state rinvenute durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dell'ex del genio civile e presso lo stabile in oggetto;
- l'ex complesso produttivo risulta sprovvisto dei certificati di conformità degli impianti e delle attestazioni energetiche A.P.E.;
- una porzione del manto di copertura - soprastante l'alloggio padronale - è composto di lastre ondulate di cemento-amianto (Eternit), sono pertanto necessarie opere di bonifica consistenti nella rimozione e smaltimento di dette lastre di Eternit, in osservanza delle attuali normative vigenti;
- per quanto riguarda i terreni non sono state eseguite analisi del sottosuolo, pertanto, non è possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Geom. Claudio BLANCHIETTI deposita la relazione di stima presso questa Spettabile Amministrazione Comunale e con l'occasione ringrazia per la fiducia accordatagli, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Orio Canavese, li 13 novembre 2017

Geom. Claudio BLANCHIETTI

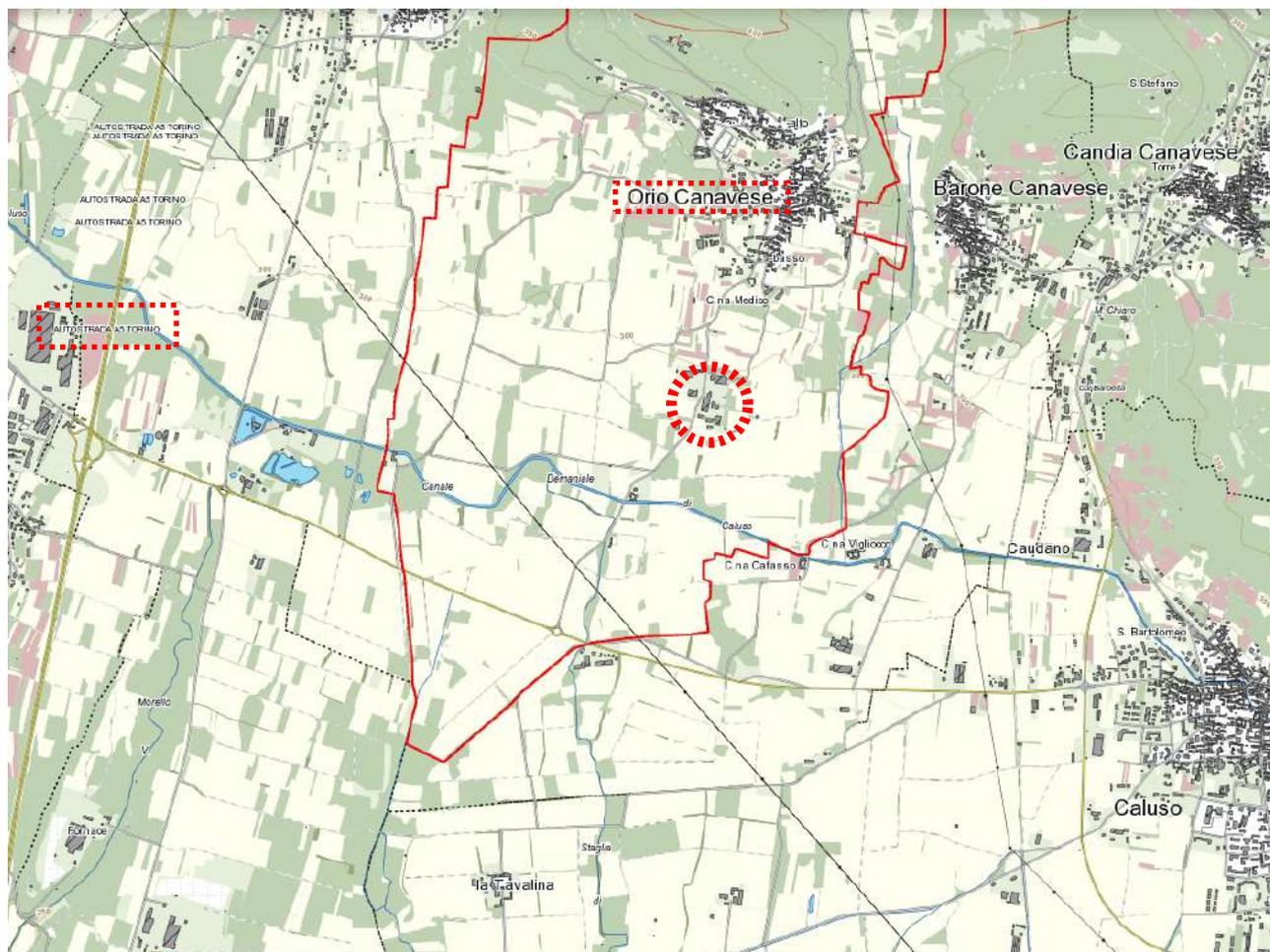
ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Estratto di Carta di inquadramento territoriale
- Allegato 2 Estratto di Ortofotografia
- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Estratto di Mappa CT
- Allegato 5 Planimetria catastale sub 1
- Allegato 6 Planimetria catastale sub 2
- Allegato 7 Planimetria catastale sub 3
- Allegato 8 Planimetria catastale sub 4
- Allegato 9 Visura storica f26 p94 CT
- Allegato 10 Visura storica f26 p94 sub1 CF
- Allegato 11 Visura storica f26 p94 sub2 CF
- Allegato 12 Visura storica f26 p94 sub3 CF
- Allegato 13 Visura storica f26 p94 sub4 CF
- Allegato 14 Estratto di PRG
- Allegato 15 Estratto di PRG carta dinamica
- Allegato 16 Estratto NTA
- Allegato 17 Fonte RAPPORTO IMMOBILIARE 2016
- Allegato 18 Stima di massima dei costi di rimozione e bonifica lastre in Eternit copertura
- Allegato 19 Stima di massima dei costi di demolizione totali
- Allegato 20 Concessione edilizia 1977
- Allegato 21 Concessione edilizia 1982

ESTRATTO CARTA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

NON IN SCALA

[allegato 01]



ESTRATTO DI ORTOFOTOGRAFIA
NON IN SCALA



Documentazione fotografica - Foto dalla numero 1 alla numero 21

1/7

[allegato 03]



Foto 1 Esterno.JPG



Foto 2 Esterno.JPG



Foto 3 Esterno.JPG



Foto 4 Esterno.JPG



Foto 5 Esterno.JPG



Foto 6 Esterno.JPG



Foto 7 Esterno.JPG



Foto 8 Interno uffici.JPG



Foto 9 Interno uffici.JPG



Foto 10 Interno capannone.JPG



Foto 11 Interno capannone.JPG



Foto 12 Interno ingresso altri uffici.JPG



Foto 13 Interno uffici.JPG



Foto 14 Interni alloggio custode.JPG



Foto 15 Interni scala di accesso al piano primo.JPG



Foto 16 Interno alloggio padronale.JPG



Foto 17 Interni alloggio padronale.JPG



Foto 18 Interni alloggio padronale.JPG



Foto 19 Interni alloggio padronale.JPG



Foto 20 Interni alloggio padronale - Particolari degrado.JPG



Foto 21 Interni alloggio padronale - Particolare degrado.JPG

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

[allegato 04]

E=1700

I Particella 94



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. GIOVANNI GIUSEPPE GALLETTO

Vis. tel. (0 90 euro)

MODULARIO
F. Col. 5 T. 315



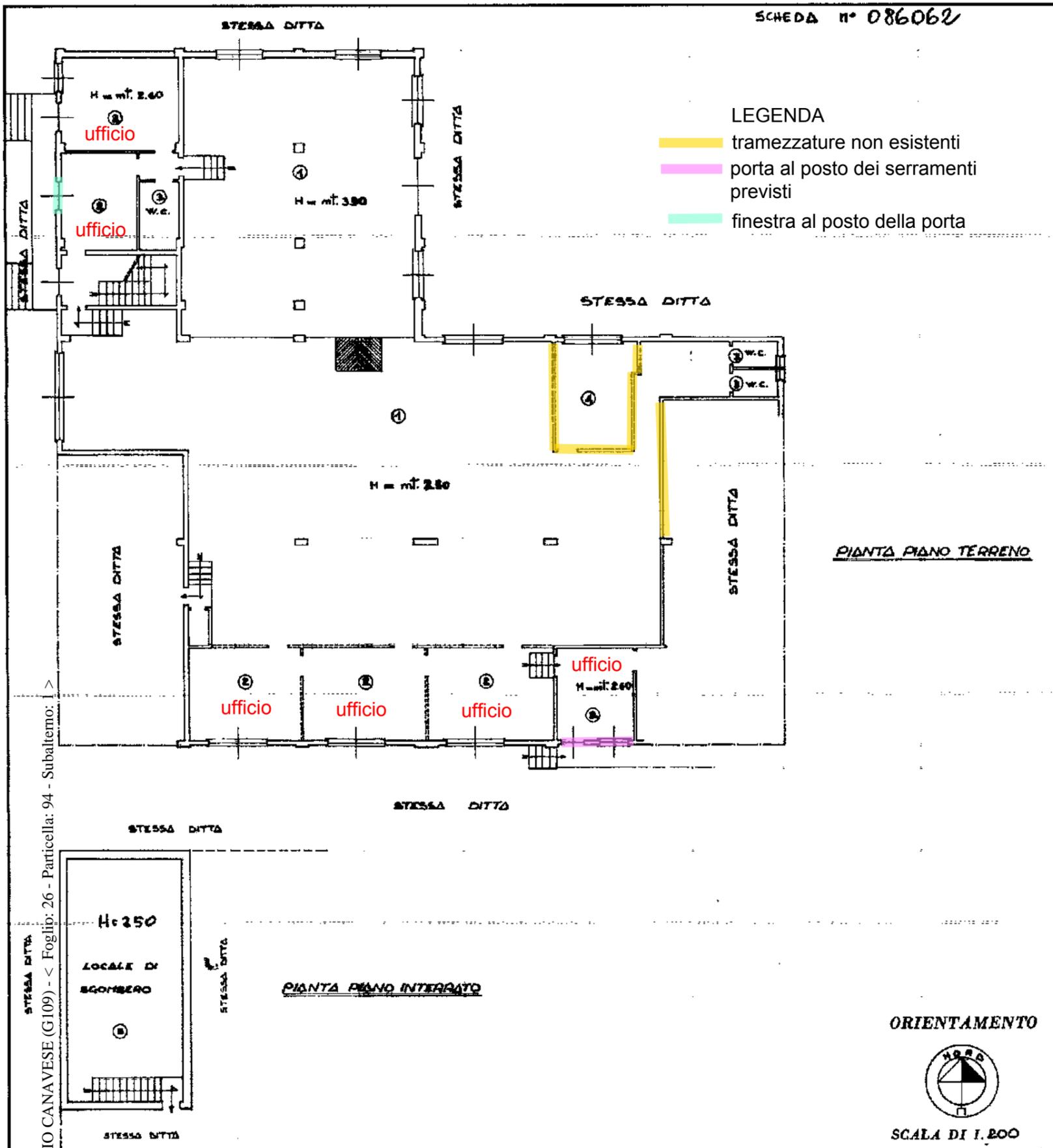
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

69 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORIO CANAVESE Via Pozzolo n° 9
Ditta Bosio, Gloriano, n. a. Saluggia il 17/7/1943 e OLIVERO, Christiane, n. a. Aubervilliers (Francia) il 12/6/1948
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Marino PONZETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TORINO

DATA 21/12/1983

Firma: [Signature]



DATA
PROT. N°

L.P.S. - 0/10/2014 CV - ROMA

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

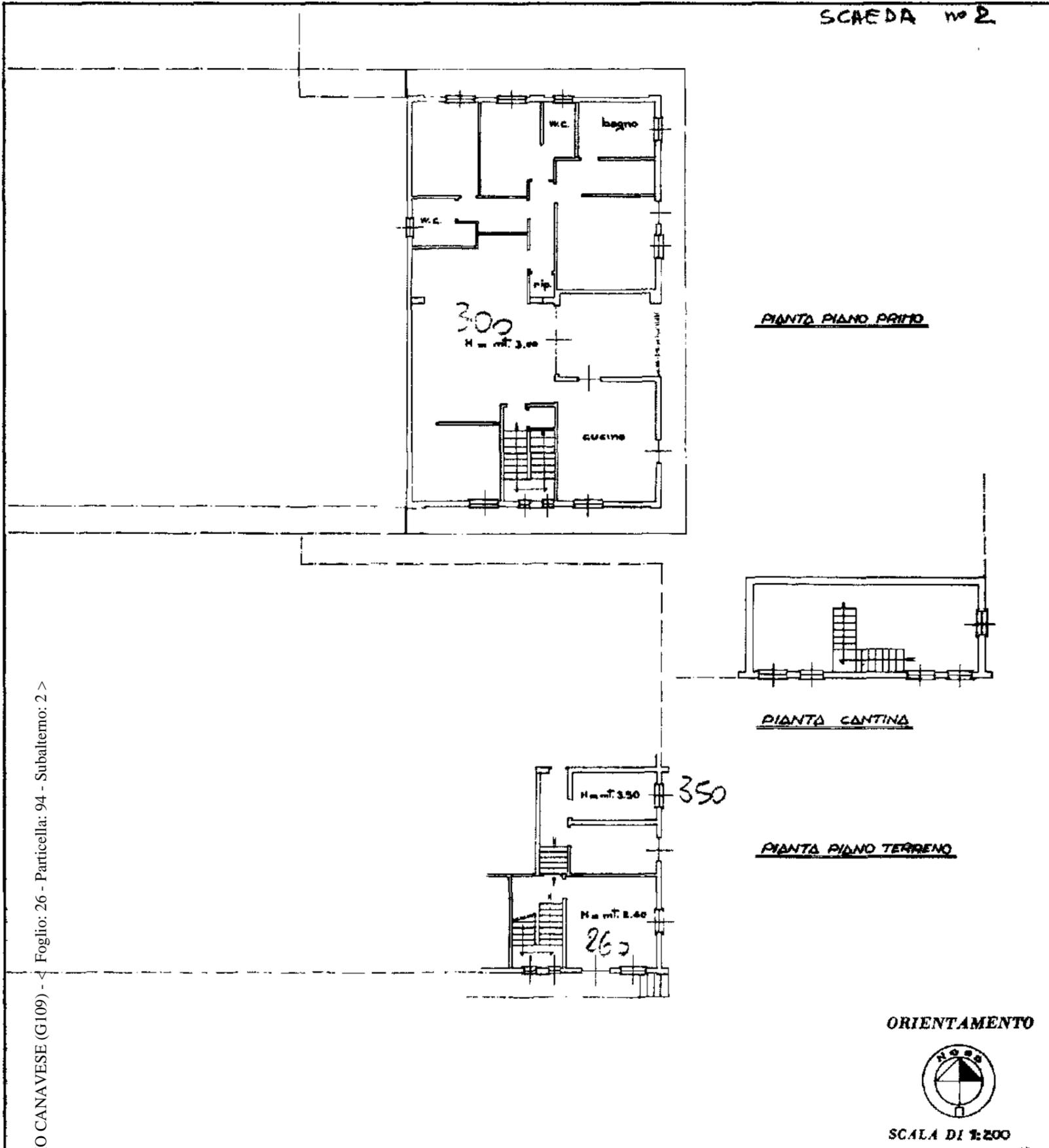
Lire
50

70 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

[allegato 06]

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORIO CANAVESE Via Pozzolo n°9
Ditta BOSIO Gloriano, n.a. Saluggia il 17/7/1943 e OLIVERO Christiane, n.a. Subervilliera (Francia) il 12/9/1948
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



10 metri

di ORIO CANAVESE (G109) - Foglio: 26 - Particella: 94 - Subalterno: 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

2

Compilata dal Geom. Marino PONZETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TORINO

DATA 21/12/1983

Firma: [Signature]

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

70 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

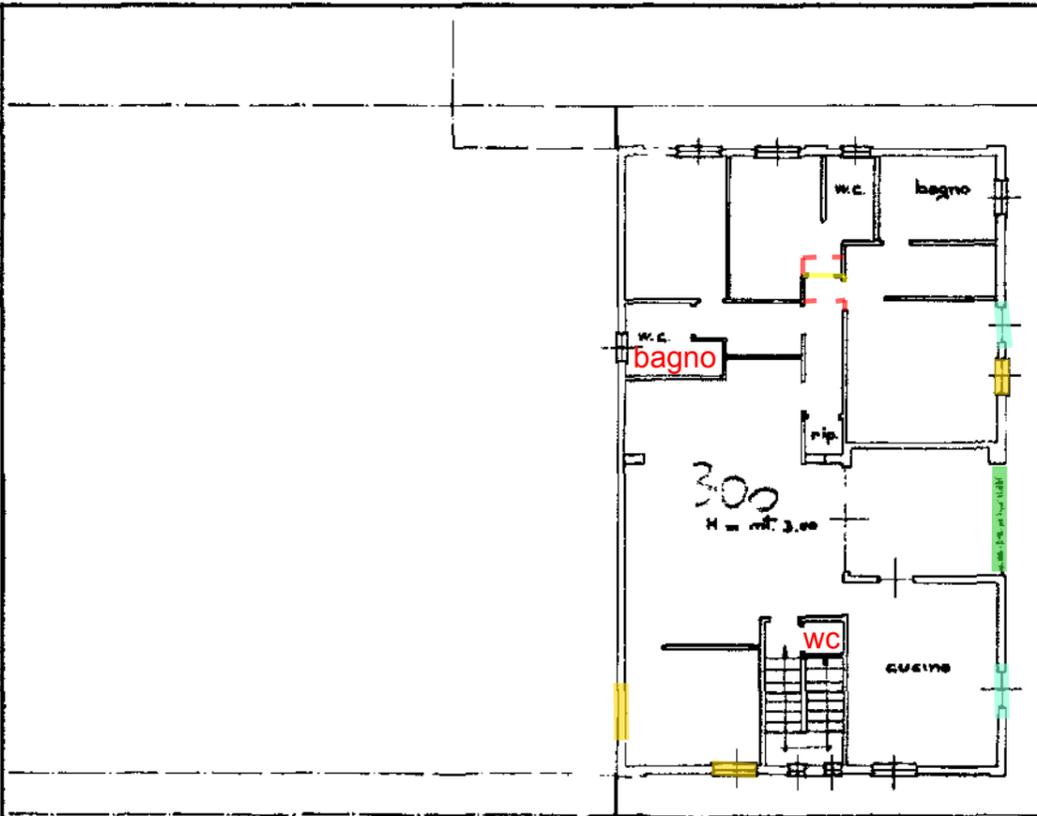
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORIO CANAVESE Via Pozzolo n°9
Ditta BOSIO Gloriano, n.a. Saluggia il 17/7/1943 e OLIVERO Christiane, n.a. Subervilliera (Francia) il 12/9/1948
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

SCAEDA n° 2

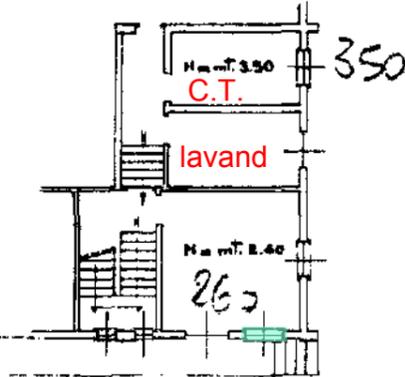
LEGENDA

- chiusura al posto del serramento
- realizzazione di porta
- variazione tramezzi
- chiusura loggia

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA CANTINA



PIANTA PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Marino PONZETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TORINO

DATA 21/12/1983

Firma: [Signature]

DATA
PROT. N°



2

10 metri

MODULARIO
F. ng. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

L. 50

M NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

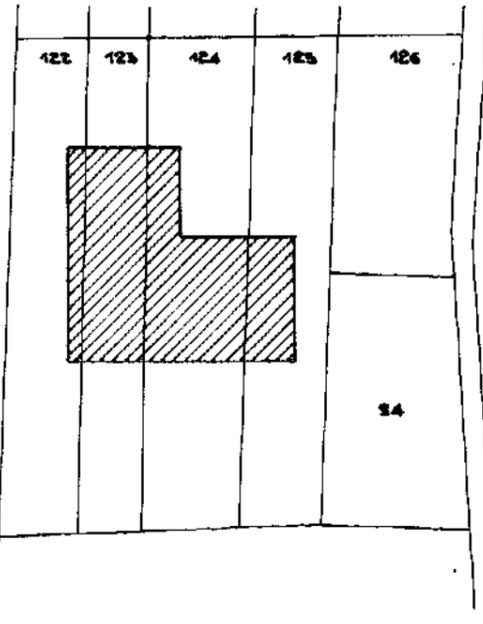
[allegato 07]

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORIO CANAVESE Via POZZOLO n. 9

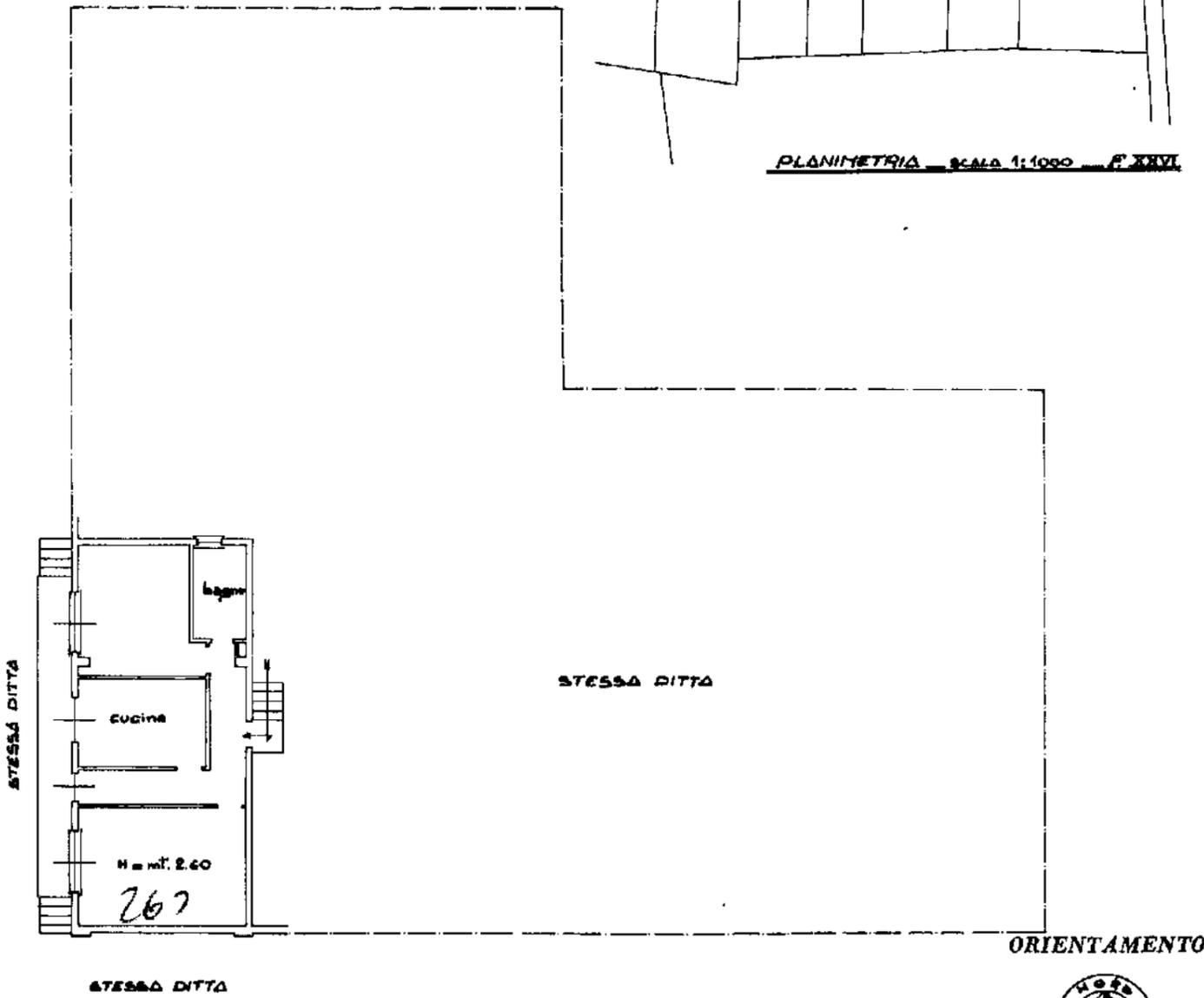
Ditta ROSIO Gleniano, n. a Saluggia il 17/1/1943 e OLIVERO Christiane, n. a Aubervilliers (Francia) il 12/9/1948

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

SCHEDA n° 1



PLANIMETRIA SCALA 1:1000 F. XXVI



PIANTA PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Marino PONZETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TORINO

DATA 21/02/1983

Firma: [Signature]



Comune di Orio Canavese - Piazza Tapparo, 1 - 10010 Orio Canavese (To) - Italy - Tel. (+39)011.9898130

relazione tecnica e di stima di un ex complesso produttivo in Orio Canavese alla strada pozzolo n.9

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

L. 50

M NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

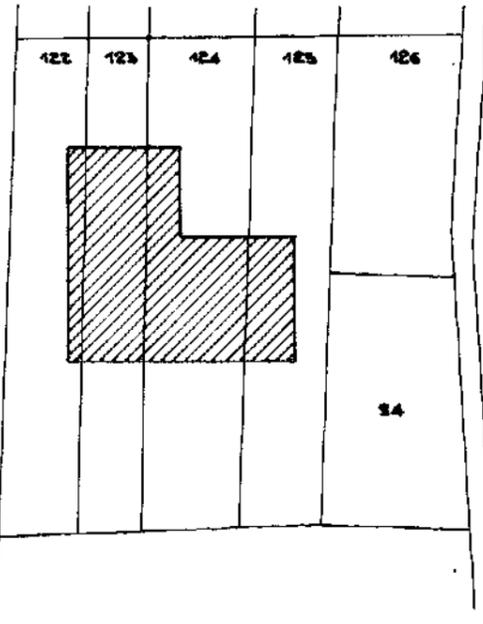
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORIO CANAVESE Via Pozzolo n. 9

Ditta Bosio Gianino, n. a. Saluggia il 17/7/1943 e OLIVERO Christiane, n. a. Aubervilliers (Francia) il 12/9/1948

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

SCHEDA n. 1



PLANIMETRIA SCALA 1:1000 F. XXVI



LEGENDA

realizzazione di finestra al posto della porta

STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

M = m² 2.60

267

ORIENTAMENTO



PIANTA PIANO TERRENO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Marino PONZETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TORINO

DATA 21/02/1983

Firma: [Signature]



[Handwritten mark]

Comune di ORIO CANAVESE (G109) - Foglio: 26 - Particella: 94 - Subalterno: 3 >

Comune di ORIO CANAVESE (G109) - Foglio: 26 - Particella: 94 - Subalterno: 3 >

10 metri

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

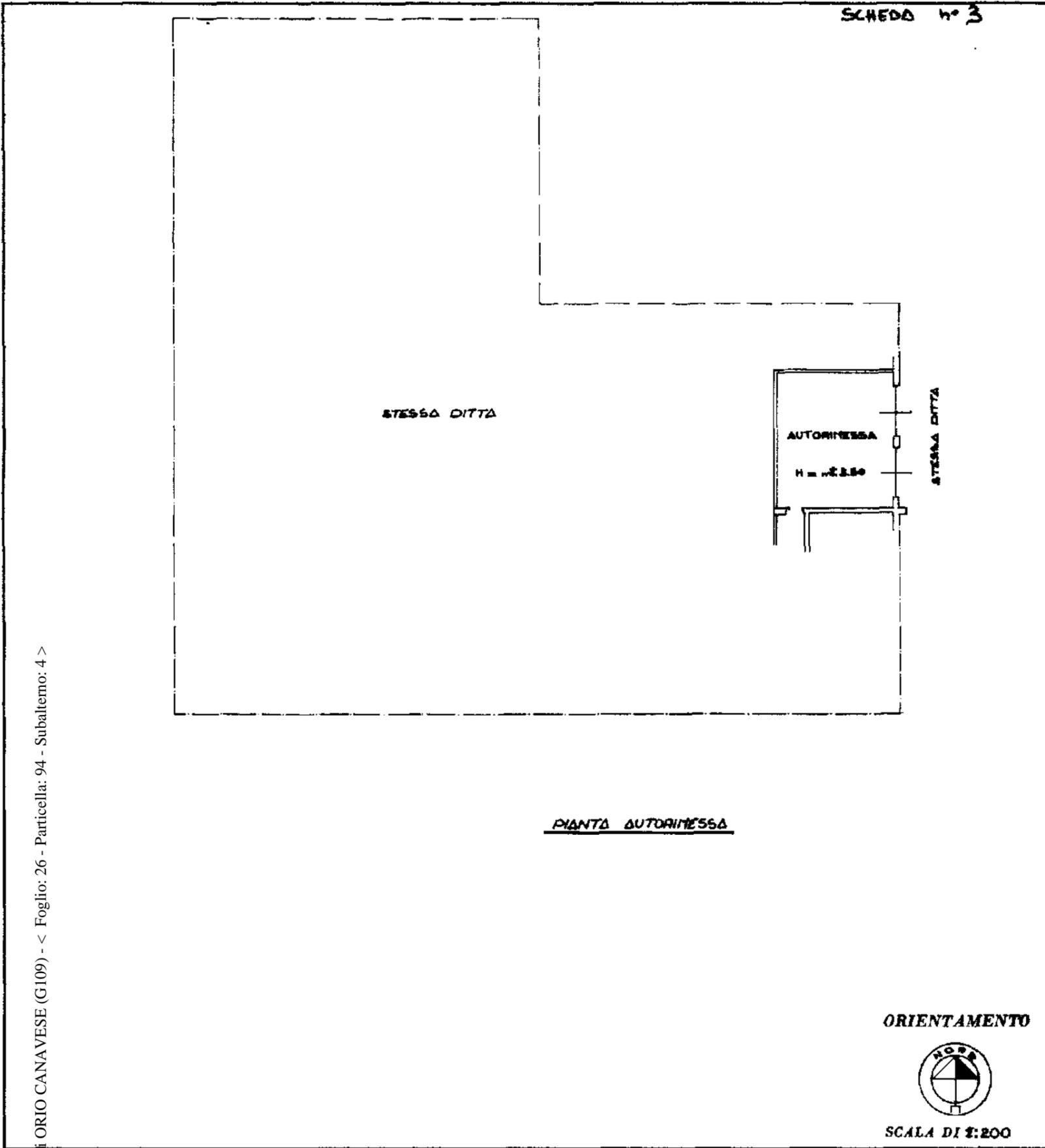
Lire
50

[allegato 08]

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORIO CANAVESE Via Pozzolo n.9

Ditta Bosio Gloriana, n.a. Saluggia il 17/7/1943 e OLIVERO Christiana, n.a. Aubervilliers (Francia) il 12/9/1945

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



di ORIO CANAVESE (G109) - < Foglio: 26 - Particella: 94 - Subalterno: 4 >

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Marino PONZETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TORINO

DATA 21/12/1983

Firma: [Signature]



Visura storica per immobile

Visura n.: T117699 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Dati della richiesta	Comune di ORIO CANAVESE (Codice: G109)			
	Provincia di TORINO			
Catasto Terreni	Foglio: 26 Particella: 94			

Area di enti urbani e promiscui dal 14/09/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	26	94		-	ENTE URBANO	44 79		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 MOD 26 21264/99 (n. 257.1/1999)
Notifica				Partita		I			
Annotazioni		comprende i n.122-123-124-125-126 varia la qualità` per costr.fabbricato							

Situazione dell'Immobile dal 15/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	26	94		-	FU D ACCERT	44 79		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/02/1986 in atti dal 30/04/1999 (n. 901502.8/1986)
Notifica				Partita		3438			
Annotazioni		comprende i n.122-123-124-125-126 varia la qualità` per costr.fabbricato							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 122 - foglio 26 particella 123 - foglio 26 particella 124 - foglio 26 particella 125 - foglio 26 particella 126

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	26	94		-	SEMINATIVO 3	06 87		Dominicale L. 9.275	Agrario L. 8.931	Impianto meccanografico del 28/02/1976

[allegato 09]

Visura storica per immobile

Visura n.: T117699 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Notifica	Partita	1836
----------	---------	------

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	80193210582	fino al 14/09/1999
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/05/1994 in atti dal 14/09/1999 Rogante: PREFETORE Registrazione: (n. 61846.1/1999)		

Situazione degli intestati dal 03/05/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943	BSOGRN43L17H725Z*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994
2	OLIVERO Christiane nata in FRANCIA il 12/09/1948	LVRCS48P52Z110Q*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1978 Voltura in atti dal 26/01/1983 Repertorio n.: 33309 Rogante: BURRONE G Sede: CALUSO Registrazione: UR Sede: IVREA Volume: 347 n: 1868 del 11/05/1978 (n. 21883)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/12/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TAPPARO Marcelino nato a ORIO CANAVESE il 23/07/1911		(1) Proprieta` per 1/3 fino al 03/05/1978
2	TAPPARO Maria nata a ORIO CANAVESE il 06/09/1919	TPPMRA19P46G109G*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 03/05/1978
3	TAPPARO Teresa nata a ORIO CANAVESE il 21/05/1913	TPPTRS13E61G109S*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 03/05/1978
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/1975 in atti dal 26/10/1979 Registrazione: UR Sede: IVREA Volume: 983 n: 80 del 23/06/1976 (n. 22979)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TAPPARO Antonio: FU PIETRO GIOVANNI		fino al 28/12/1975
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 28/02/1976		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Dati della richiesta	Comune di ORIO CANAVESE (Codice: G109)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 26 Particella: 94 Sub.: 1	

INTESTATO

1	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE	01156600015*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 05/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	94	1			D/8				Euro 2.716,56	VARIAZIONE del 05/10/2015 protocollo n. TO0435799 in atti dal 05/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 254590.1/2015)
Indirizzo: STRADA POZZOLO n. 9 piano: S1-T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	94	1			D/8				Euro 2.716,56 L. 5.260.000	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 1.1/1984)
Indirizzo: STRADA POZZOLO n. 9 piano: T;												
Notifica: -												
Partita: 1000018 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 13/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2014 Trascrizione in atti dal 01/12/2014 Repertorio n.: 16244 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: TORINO			
1	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 6336.1/2014)				(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA					CODICE FISCALE 01156600015

[allegato 10]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Data: 17/10/2017 - Ora: 10.53.53 Segue

Visura n.: T120252 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 03/05/1994

N.	DEMANIO DELLO STATO	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			80193210582	(1) Proprieta` fino al 13/11/2014
DATI DERIVANTI DA				
	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/05/1994 Voltura in atti dal 28/04/1999 Repertorio n.: 197 Rogante: PRETORE Sede: STRAMBINO Registrazione: (n. 20186/1996)			

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943				(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994
2	OLIVERO Cristiano;NATO A AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948				(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994
DATI DERIVANTI DA					
	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 Registrazione: (n. 1.1/1984)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	P	0001	1984		Zona	D/8			Catastale	L. 5.260.000	CLASSAMENTO del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 1/1984)
Indirizzo											
VIA POZZOLO n. 9;											
Notifica											
-											
Partita											
1000018											
Mod.58											
-											

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	P	0001	1984		Zona				Catastale		COSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987.1/1984)
Indirizzo											
, VIA POZZOLO n. 9;											
Notifica											
-											
Partita											
1000018											
Mod.58											
-											

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943				(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/01/1984
2	OLIVERO Cristiano;NATO A AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948				(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/01/1984
DATI DERIVANTI DA					
	SOSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: .1/1984)				



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Data: 17/10/2017 - Ora: 10.53.53 Fine

Visura n.: T120252 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 17/10/2017 - Ora: 10.54.29 Segue

Visura n.: T120678 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Dati della richiesta	Comune di ORIO CANAVESE (Codice: G109)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 26 Particella: 94 Sub.: 2	

INTESTATO

1	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE	01156600015*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	94	2			A/2	U	10 vani	Totale: 249 m ² Totale escluse aree scoperte**: 239 m ²	Euro 826,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		STRADA POZZOLO n. 9 piano: T-I;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	94	2			A/2	U	10 vani		Euro 826,33	VARIAZIONE del 05/10/2015 protocollo n. TO0435802 in atti dal 05/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 254593.1/2015)	
Indirizzo		STRADA POZZOLO n. 9 piano: T-I;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	94	2			A/2	U	10 vani		Euro 826,33 L. 1.600.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		STRADA POZZOLO n. 9 piano: T-I;											

[allegato 11]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Data: 17/10/2017 - Ora: 10.54.29 Segue

Visura n.: T120678 Pag: 2

Notifica	-	Partita	1000018	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		26	94	2			A/2	U	10 vani		L. 1.340	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 2.1/1984)
Indirizzo - , STRADA POZZOLO n. 9 piano: T1;												
Notifica		-		Partita		1000018		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 13/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE		01156600015	(1) Proprieta` per I/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2014 Trascrizione in atti dal 01/12/2014 Repertorio n.: 16244 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: TORINO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 6336.1/2014)				

Situazione degli intestati dal 03/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO		80193210582	(1) Proprieta` fino al 13/11/2014
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/05/1994 Voltura in atti dal 28/04/1999 Repertorio n.: 197 Rogante: PRETORE Sede: STRAMBINO Registrazione: (n. 20186/1996)				

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Giordano nato a SALUGGIA il 17/07/1943			(1) Proprieta` per I/2 fino al 03/05/1994
2	OLIVERO Christiano; NATO A AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948		BSOGRN43L17H725Z*	(1) Proprieta` per I/2 fino al 03/05/1994
DATI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 Registrazione: (n. 2.1/1984)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	P	0002	1984			A/2	U	10 vani		L. 1.340	CLASSAMENTO del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 2/1984)	
Indirizzo VIA POZZOLO n. 9 piano: T1;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Notifica	-	Partita	1000018	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	P	0002	1984			A/			Catastale		COSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987.2/1984)
Indirizzo , VIA POZZOLO n. 9 piano: T1;											
Notifica	-	Partita	1000018	Mod.58	-						

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943	BSOGRN43L17H725Z*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/01/1984
2	OLIVERO Christiano;NATO A AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948		(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/01/1984
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: .2/1984)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Data: 17/10/2017 - Ora: 10.55.07 Segue

Visura n.: T121118 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Dati della richiesta	Comune di ORIO CANAVESE (Codice: G109)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 26 Particella: 94 Sub.: 3	

INTESTATO

1	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE	01156600015*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	94	3			A/3	1	4 vani	Totale: 78 m ² Totale escluse aree scoperte** : 74 m ²	Euro 177,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	-								Partita	1000018	Mod.58	-
Notifica	-								Partita	1000018	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	94	3			A/3	1	4 vani		Euro 177,66 L. 344.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	-								Partita	1000018	Mod.58	-
Notifica	-								Partita	1000018	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	94	3			A/3	1	4 vani		L. 376	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 3.1/1984)
Indirizzo	-								Partita	1000018	Mod.58	-
Notifica	-								Partita	1000018	Mod.58	-

[allegato 12]

Visura storica per immobile

Data: 17/10/2017 - Ora: 10.55.07 Segue

Visura n.: T121118 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Notifica	-	Partita	1000018	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati dal 13/11/2014

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2014 Trascrizione in atti dal 01/12/2014 Repertorio n.: 16244 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: TORINO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 6336.1/2014)	01156600015	(1) Proprieta` per 1/1

Situazione degli intestati dal 03/05/1994

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/05/1994 Voltura in atti dal 28/04/1999 Repertorio n.: 197 Rogante: PRETORE Sede: STRAMBINO Registrazione: (n. 20186/1996)	80193210582	(1) Proprieta` fino al 13/11/2014

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943	BSOGRN43L17H725Z*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994
2	OLIVERO Christiano; NATO A AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994

DATI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 Registrazione: (n. 3.1/1984)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	P	0003	1984		Zona	A/3	1	4 vani	Catastale	L. 376	CLASSAMENTO del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 3/1984)
Indirizzo: VIA POZZOLO n. 9 piano: TERR;											
Notifica		-		Partita		1000018		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	P	0003	1984		Zona	A/			Catastale		COSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987.3/1984)
Indirizzo: , VIA POZZOLO n. 9 piano: TERR;											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Notifica	-	Partita	1000018	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943	BSOGRN43L17H725Z*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/01/1984
2	OLIVERO Christiano;NATO A.AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/01/1984
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: .3/1984)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Dati della richiesta	Comune di ORIO CANAVESE (Codice: G109)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 26 Particella: 94 Sub.: 4	

INTESTATO

1	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE	01156600015*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	94	4			C/6	2	30 m²	Totale: 32 m²	Euro 108,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		, STRADA POZZOLO n. 9 piano: T;							Partita		1000018	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	94	4			C/6	2	30 m²		Euro 108,46	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		, STRADA POZZOLO n. 9 piano: T;							Partita		1000018	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	94	4			C/6	2	30 m²		L. 135	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 4.1/1984)	
Indirizzo		, STRADA POZZOLO n. 9 piano: T;							Partita		1000018	Mod.58	-

[allegato 13]

Visura storica per immobile

Data: 17/10/2017 - Ora: 10.55.46 Segue

Visura n.: T121556 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Notifica	-	Partita	1000018	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati dal 13/11/2014

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ORIO CANAVESE con sede in ORIO CANAVESE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2014 Trascrizione in atti dal 01/12/2014 Repertorio n.: 16244 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: TORINO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 6336.1/2014)	01156600015	(1) Proprieta` per 1/1

Situazione degli intestati dal 03/05/1994

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/05/1994 Voltura in atti dal 28/04/1999 Repertorio n.: 197 Rogante: PRETORE Sede: STRAMBINO Registrazione: (n. 20186/1996)	80193210582	(1) Proprieta` fino al 13/11/2014

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943	BSOGRN43L17H725Z*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994
2	OLIVERO Christiano; NATO A AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 03/05/1994

DIRITTI E ONERI REALI DA SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 Registrazione: (n. 4.1/1984)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	P	0004	1984		Zona	C/6	2	30 m²	Catastale		L. 135	CLASSAMENTO del 16/01/1984 in atti dal 02/07/1997 (n. 4/1984)
Indirizzo: VIA POZZOLO n. 9 piano: TERR;												
Notifica		-		Partita		1000018		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	P	0004	1984		Zona	C/			Catastale			COSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987.4/1984)
Indirizzo: , VIA POZZOLO n. 9 piano: TERR;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2017

Notifica	-	Partita	1000018	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati dal 16/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSIO Gloriano nato a SALUGGIA il 17/07/1943	BSOGRN43L17H725Z*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/01/1984
2	OLIVERO Cristiano;NATO A.AUBERVILLIERS FRANCIA nata il 12/09/1948		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/01/1984
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/01/1984 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: .4/1984)			

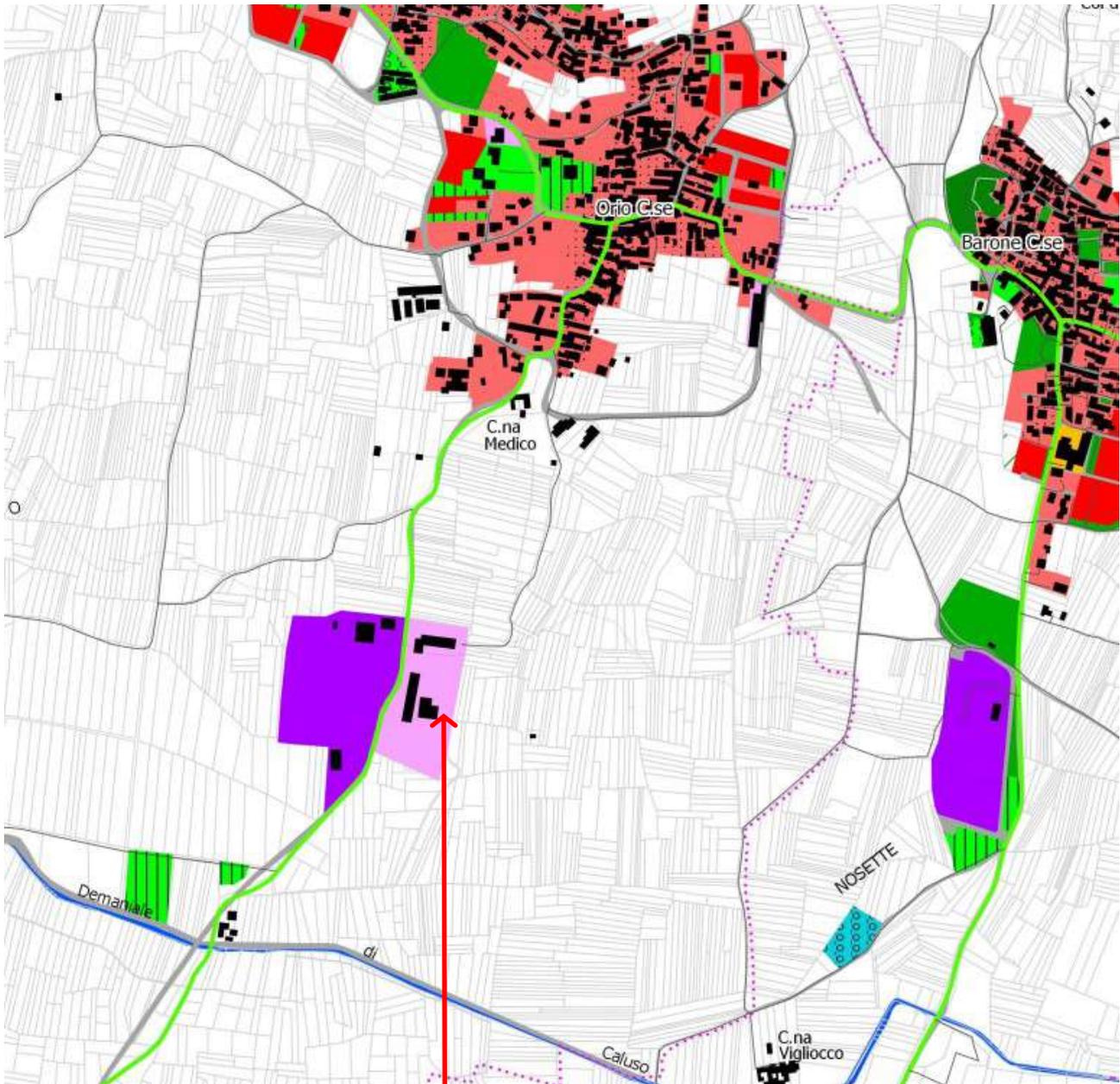
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

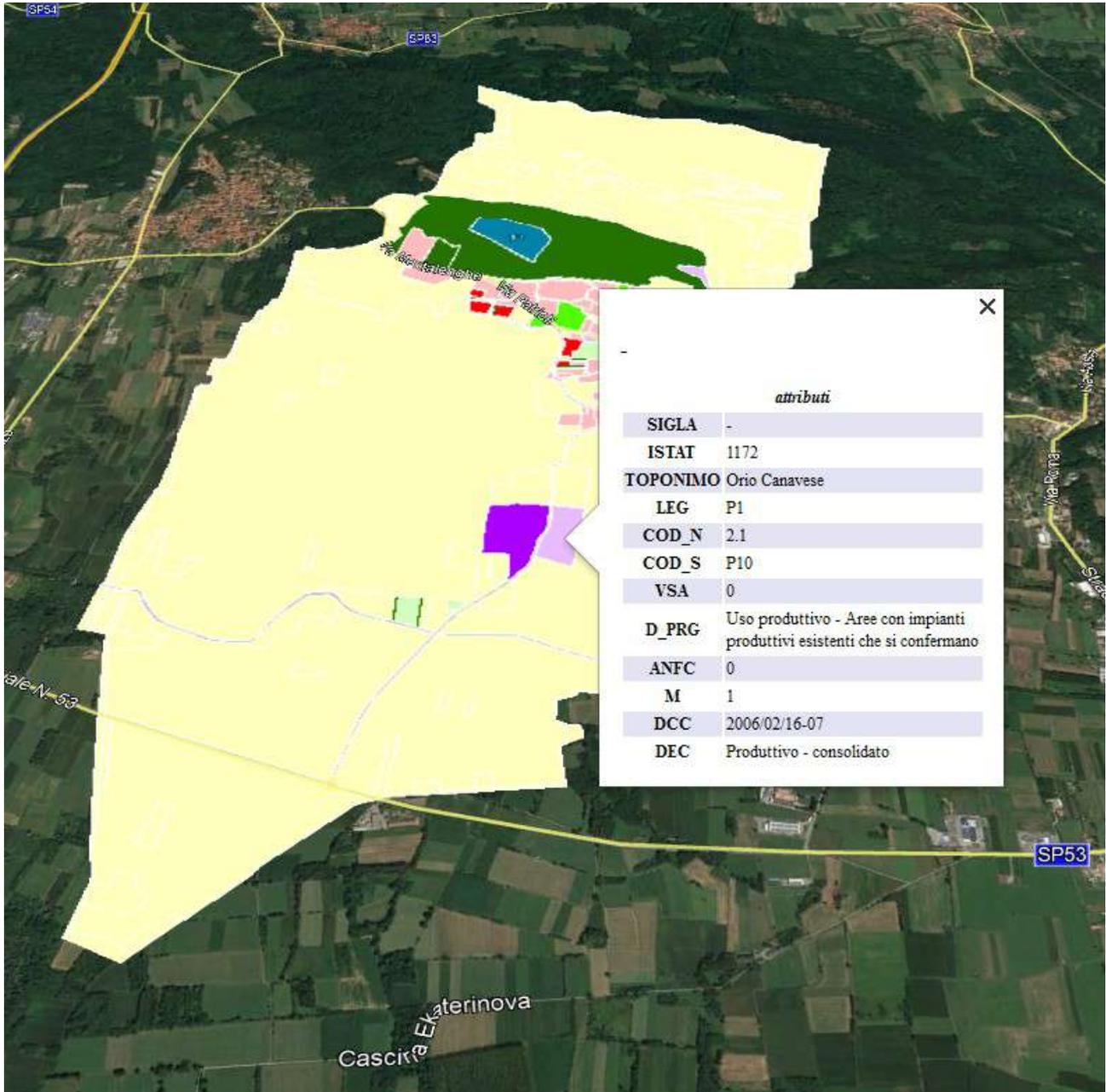
ESTRATTO DI P.R.G.
NON IN SCALA



TOPONIMO	Orio Canavese
LEG	P1
COD_N	2.1
COD_S	P10
VSA	0
D_PRG	Uso produttivo - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano
ANFC	0
M	1
DCC	2006/02/16-07
DEC	Produttivo - consolidato

ESTRATTO DI P.R.G. NON IN SCALA

CARTOGRAFIA DINAMICA



[allegato 16]

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROGETTO DEFINITIVO DI PRG
ORIO CANAVESE**

Delibera Consiglio Comunale n. 6 del 28.02.95

Con le controdeduzioni Comunali alle osservazioni Regionali formulate
con lettera Assessore Regione Piemonte del 22.07.97 prot. 932/55
adottate con Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 31-01-2000

*e con le modifiche apportate “ex officio” con D.G.R. di approvazione
n. 5 – 1521 del 05/12/2000*

*e con le modifiche apportate con la variante normativa “non costituente
variante sostanziale” ai sensi dell’art. 17 comma 8 della L.R. 05-12-1977
N. 56 e s.m.i. approvata con Delibera del C.C. n° 41 del 18-12-2001*

**PROGETTISTI: Arch. BOSCHIS Giovanni
Arch. FRANCONI Franco**

MODIFICA NORMATIVA : Arch. GAMERRO Maria Luisa

TITOLO III CLASSIFICAZIONE USI DEL SUOLO

Capo III - Usi produttivi

Art.3.3.1. - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano

1) oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. Per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi produttivi, il tutto condizionato alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutela dall'inquinamento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie :

impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive ne' moleste (cioè non comportanti emissioni di polveri esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti), uffici collegati alle attività attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;

- destinazioni ammesse :

impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, residenze per titolari e custodi (o per chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni in contrasto:

le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico comunale dell'Ufficiale sanitario, dovrà essere richiesta, tramite apposita ordinanza del sindaco emessa entro un mese dalla data di presentazione della succitata relazione, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia entro i limiti di tempo congrui; scaduto il tempo prefissato e ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura non adeguata, l'impianto viene classificato quale "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma primo, sub e) della L.R. n. 56/77.

3) Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC, RE1, RE2 con ampliamento e sopraelevazione, D, DR, connaturata alla ricostruzione edilizia, NCp, nuova costruzione di abitazione, per il titolare o per il custode (o da chi per ragioni di lavoro deve risiedervi obbligatoriamente). La suddetta abitazione qualora non più utilizzata dal titolare o dal custode, sarà soggetta unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS).

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge n.457/78, art.48 e L.R. n. 56/77, per gli interventi del tipo MS e demolizione senza ricostruzione;

- concessione semplice L. n, 10/77 art. 3, per ogni altro tipo di intervento ammesso.

5) Parametri:

- RC : rapporto di copertura massimo =

50% di SF;

- H: altezza massima degli edifici =

10,00 ml.

salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;

- Hf: altezza del fronte =

11,50 ml.;

- dc: distanza dai confini =

5,00 ml.

in caso di convenzionamento tra confinanti e' ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitu' per distanza inferiore a 5,00 ml.;

- ds: distanza minima dal ciglio stradale =

v. tabella art. 3,1.3, salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano;

- Standards urbanistici: secondo quanto prescritto ai punti b) e c) del precedente art. 3.1.1;

- la residenza ammessa potrà essere costruita solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq. ; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 120 mq.; e' ammessa la realizzazione di un solo alloggio, per il titolare o per il custode, per ogni unita' locale;

- per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziali esistenti all' interno delle aree di cui al presente articolo valgono le norme dettate per gli edifici in tessuto saturo di cui all'art. 3.2.3;

- recinzioni:

le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e di tipo chiuso sugli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00.

6) Prescrizioni particolari

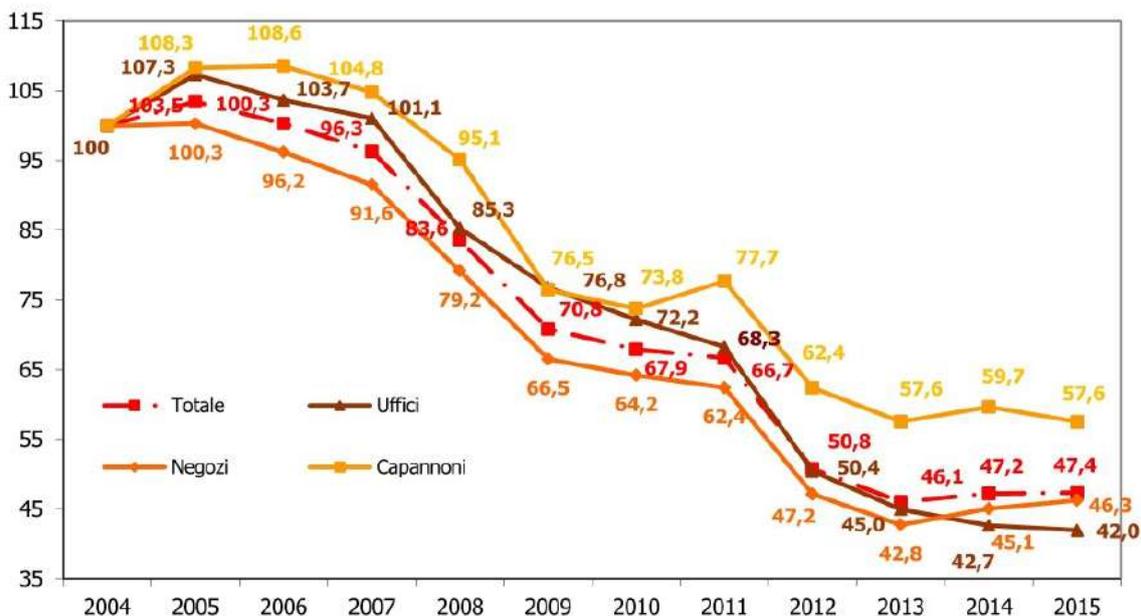
Le aree a parcheggio dovranno avere un unico accesso sulla Strada Principale

Fonte RAPPORTO IMMOBILIARE 2016, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Associazione Italiana Leasing

RAPPORTO IMMOBILIARE 2016
 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



Figura 4: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



RAPPORTO IMMOBILIARE 2016
 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



Figura 31: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - capannoni

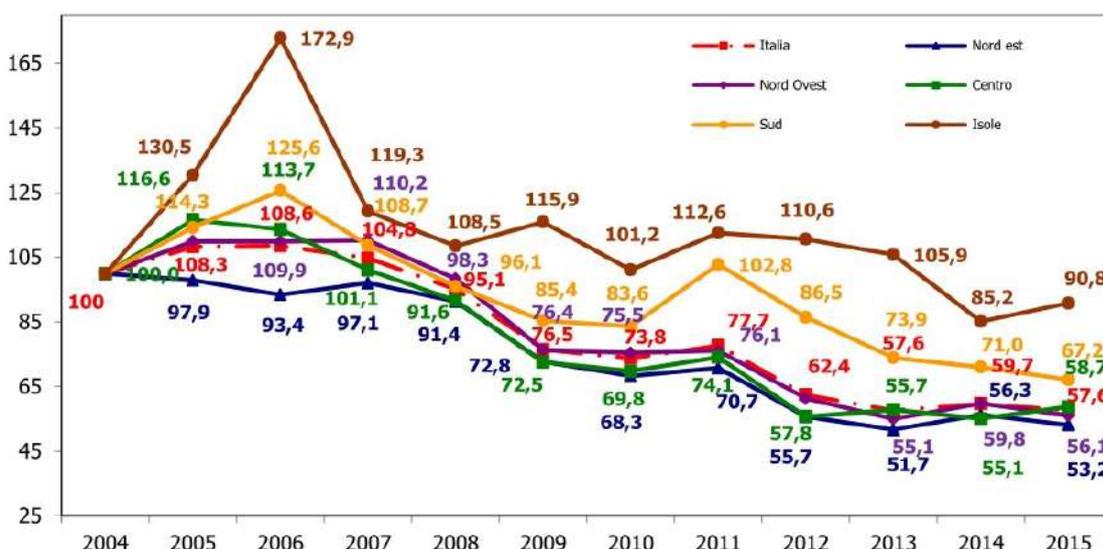
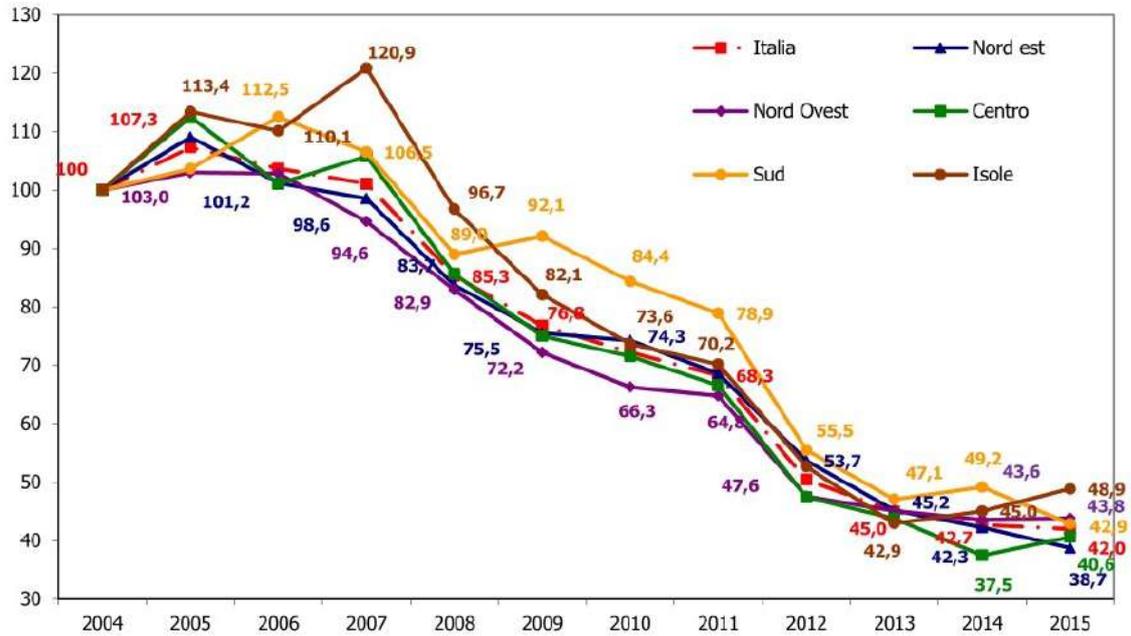


Figura 9: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici



**STIMA DI MASSIMA DEI COSTI DI BONIFICA DELLE LASTRE IN ETERNIT CHE
COMPONGONO LE COPERTURE
EX COMPLESSO PRODUTTIVO - VIA POZZOLO N° 9 - ORIO CANAVESE**

Premesse

Per l'attribuzione dei prezzi unitari necessari a stimare i costi di, rimozione e bonifica delle lastre ondulate di cemento-amianto (Eternit) con le quali è composta una parte della copertura - soprastante ad alloggio al piano primo - si è fatto riferimento:

- al Prezziario delle Tipologie Edilizie edito dalla DEI;
- al Prezziario Regionale - Edizione 2016;
- al confronto con ditte primarie della zona che operano nel settore edilizio civile e infrastrutturale.

Quest'ultime hanno fornito dati reali scaturiti dalla conoscenza del mercato locale in cui operano, avendo cura di rapportarli alle dimensioni del complesso in esame. I costi di, rimozione e bonifica delle lastre ondulate di cemento-amianto (Eternit) poste nella copertura, sono puramente indicativi, valutati sulla scorta degli esami visivi eseguiti durante i sopralluoghi all'ex complesso produttivo. Allo stato attuale non è possibile stabilire quale sia la gravità della contaminazione del sito e se **vi siano altri materiali inquinanti**, oltre alle lastre in Eternit di copertura, **impegnati nella costruzione dei fabbricati che di fatto generino rifiuti speciali e/o tossico-nocivi soggetti a opere di bonifica e smaltimento particolari a norma delle leggi vigenti**. Pertanto, per quanto attiene gli importi economici, l'elaborazioni sono da intendersi formulate in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali e **potranno essere soggetti a modificazioni ovvero variazioni considerevoli**. Solamente a seguito degli indispensabili campionamenti ambientali - atti a stabilire la caratterizzazione dei materiali utilizzati per la realizzazione dei fabbricati e loro componenti - sarà possibile valutare in modo attendibile l'incidenza di detti costi.

sopraelevazione alloggio patronale

Superficie copertura: circa mq 250



Descrizione opere di rimozione e ricostruzione	Quantità	U.di M.	Prezzo unitario	Costo
Adempimenti amministrativi				
Predisposizione istanze per l'ottenimento degli atti autorizzativi	a corpo			€ 1.200,00
Allestimento cantiere				
Predisposizione del cantiere con relativi presidi e opere provvisoriale	a corpo			€ 4.000,00
Opere di bonifica				
Opere di bonifica delle coperture in lastre ondulate di "Eternit"	250	mq	€ 21	€ 5.250,00
Opere di ricostuzione del manto di copertura				
Fornitura e posa in opera di copertura in lastre isolanti di lamiera zincata grecata	250	mq	€ 78	€ 19.500,00
Totale				€ 29.950,00

STIMA DI MASSIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI EX COMPLESSO PRODUTTIVO - VIA POZZOLO N° 9 - ORIO CANAVESE

Premesse

Per l'attribuzione dei prezzi unitari necessari a stimare i costi di rimozione e bonifica delle lastre ondulate di cemento-amianto (Eternit) con le quali è composta una parte della copertura - soprastante ad alloggio al piano primo - si è fatto riferimento:

- al Prezziario delle Tipologie Edilizie edito dalla DEI;
- al Prezziario Regionale - Edizione 2016;
- al confronto con ditte primarie della zona che operano nel settore edilizio civile e infrastrutturale.

Quest'ultime hanno fornito dati reali scaturiti dalla conoscenza del mercato locale in cui operano, avendo cura di rapportarli alle dimensioni del complesso in esame. I costi di demolizione, sono puramente indicativi, valutati sulla scorta degli esami visivi eseguiti durante i sopralluoghi all'ex complesso produttivo. Allo stato attuale non è possibile stabilire quale sia la gravità della contaminazione del sito e se **vi siano altri materiali inquinanti**, oltre alle lastre in Eternit di copertura, **impegnati nella costruzione dei fabbricati che di fatto generino rifiuti speciali e/o tossico-nocivi soggetti a opere di bonifica e smaltimento particolari a norma delle leggi vigenti**. Pertanto, per quanto attiene gli importi economici, l'elaborazioni sono da intendersi formulate in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali e **potranno essere soggetti a modificazioni ovvero variazioni considerevoli**. Solamente a seguito degli indispensabili campionamenti ambientali - atti a stabilire la caratterizzazione dei materiali utilizzati per la realizzazione dei fabbricati e loro componenti - sarà possibile valutare in modo attendibile l'incidenza di detti costi.

edificio complessivo

Volume lordo: circa mc 3.111



Descrizione opere di demolizione	Quantità	U.di M.	Prezzo unitario	Costo
Adempimenti amministrativi				
Predisposizione istanze per l'ottenimento degli atti autorizzativi	a corpo			€ 1.200,00
Allestimento cantiere				
Predisposizione del cantiere con relativi presidi e ponteggi	a corpo			€ 4.000,00
Opere di demolizione				
Demolizione di interi fabbricati con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura compreso lo smaltimento alle pubbliche discariche, lasciando l'area completamente libera	3.111	mc	€ 15	€ 46.665,00
Totale				€ 51.865,00

COMUNE DI ORIO CANAVESE

[allegato 20]

CONCESSIONE PER LA EDIFICABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da BOSIO Gloriano e OLIVERO Christiane

residente in Montanaro

intesa ad ottenere la concessione prevista dalla legge 28-1-1977, n. 10, per nuova costruzione di laboratorio artigianale con annessi alloggi per custode e titolare.

in questo Comune nell'area distinta al Catasto a F. 26 coi mappali 94-71b-20b-69b-86

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa; 67b

Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 28/11/1977;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data _____;

Visto lo Strumento Urbanistico in vigore nel Comune;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia locale;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni;

Visto il Regolamento Generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Vista la legge 5-11-1972, n. 1086 relativa all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, sulla edificabilità dei suoli;

Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri e Architetti (oppure) alla Cassa Nazionale Previdenza Geometri;

(1) considerato che è stata versata la somma di £. 6498102 (seimilioni-quattrocentonovantottomilacentodue) corrispondente alla quota di contributo determinata in base all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 e art. 11 della legge 28/1/77 n° 10

(1) dare atto, a seconda dei casi: a) che l'area interessata dalla costruzione è dotata di opere di urbanizzazione; b) che con atto in data rogito Notaio il concessionario si è impegnato a realizzare le opere di urbanizzazione; c) che in data (ricevuta n.) è stata versata la somma di L. corrispondente alla quota di contributo determinata in base all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 11 della legge 28-1-1977, n. 10; d) che in data (ricevute n.) è stata versata la somma di L. corrispondente alla quota di contributo per l'incidenza delle opere di urbanizzazione per le costruzioni di cui all'art. 10; e) che la quota di contributo di cui all'art. 6 della legge 28-1-1977, n. 10, è stata determinata in L. e ridotta al % e cioè a L. ai sensi dell'art. 18; f) che il contributo di cui all'art. 3 della legge n. 10 non è dovuto a termini della lettera del successivo art. 9 oppure che esso è ridotto a termini dell'art. 7, ecc.

al richiedente suddetto, a termini dell'art. 1 della legge 28-1-1977, n. 10, di eseguire i lavori indicati in premessa, salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

I lavori dovranno essere iniziati entro il 9/5/1979, pena la decadenza della presente concessione, e dovranno essere ultimati entro il 9/5/1982. Per la parte non ultimata a questa data dovrà essere chiesta una nuova concessione.

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, determinata in L. 2.092.659, dovrà essere corrisposta con le seguenti modalità e garanzie in un'unica soluzione

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune, comunicando i nominativi dell'Impresa assuntrice e del Direttore dei lavori. Dovranno altresì segnalare tempestivamente la data di ultimazione lavori.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato, o anche prima nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le aree pubbliche.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli ed essere dato avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza; devono essere muniti pure gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia all'Ufficio del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori a sensi della legge 5-11-1971, n. 1086.

8) All'esterno del cantiere deve essere collocata la tabella indicativa.

1) la recinzione sul lato est (lungo la strada vicinale di Gonio dovrà essere arretrata di mt. 2 dal confine.

Il proprietario committente, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori sono responsabili, ai sensi di legge, di ogni eventuale inosservanza alle norme generali, di leggi e di regolamenti comunali e delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

In caso di infrazioni si applicano le sanzioni previste dagli articoli 15 e 17 della legge 28-1-1977, n. 10.

L'Amministrazione comunale si riserva di imporre quegli oneri che risultassero applicabili, ad opere ultimate, a tenore dei relativi regolamenti.

A lavori ultimati e comunque prima dell'occupazione dei locali devono essere richiesti il permesso di abitabilità o di esercizio e l'apposizione del numero civico.

All'ingresso della proprietà deve essere collocata la cassetta per le lettere.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

li 9 MAG. 1978



IL SINDACO
[Handwritten signature]

Studio Tecnico Associato "B. & B."

Piazza Ponzetto 10 - 10010 - ORIO CANAVESE (TO) - Tel. 011/9898711 - Fax 011/5367083

Marca
da bollo
(ove occorre)

[allegato 21]

COMUNE DI ORIO CANAVESE

PROVINCIA DI Torino

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia

N.

Anno

CONCESSIONE

N. 013/82

del 23 NOV. 1982

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Bosio Gloriano e Olivero

Christiane

nat. a 1--- il ----

residente in Orio Canavese Via Pozzolo n. 9

diretta ad ottenere in questo Comune in località

Via Pozzolo n. 9 mappale n. 122-123-124

del Foglio n. 26 la concessione di (1) 125-126

AMPLIAMENTO DI EDIFICIO AD USO PRODUTTIVO ARTIGIANALE

Visto il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 6/7/82;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 13/7/82;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta
del 1/7/1982, N.;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la
Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in
materia edilizia ed urbanistica;

Vista la L.R. 5/12/77 n° 56 e succ. modif.

Visto il Progetto Preliminare del P.R.G.

Comune di Orio Canavese - Piazza Tapparo, 1 - 10010 Orio Canavese (To) - Italy - Tel. (+39)011.9898130

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) pagamento con reversale n° 205 per L. 468.002

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2) pagamento con reversale n° 204 per L. 166.883
(unica soluzione)

Preso atto che il richiedente ha dichiarato
= dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

a BOSIO GLORIANO, nato a Saluggia il 17/7/1943
Codice fiscale BSO GRN 43L17 H725z
e OLIVERO CHRISTIANE, nata a Aubervilliers (Francia) il
12/9/1948 C.F. LVR CRS 48P52 Z1100
CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato, redatto da l. Geom. BOSIO Gloriano

Codice fiscale BSO GRN 43L17 H725z

e che in n. 1 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

(1) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo — oppure — dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione — oppure — del diritto all'esenzione.

(2) Indicare l'importo, le modalità e garanzie, a' termini dell'art. 11 legge n. 10, oppure, gli estremi del diritto all'esenzione.

Pratica N. 013/82

Egregio Signor SINDACO

di Orio Canavese

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI

Il Sottoscritto BOSIO GLORIANO
a seguito della licenza edilizia n. 013/82 concessagli il
23/11/1982, per lavoro di ampliamento
di edificio ad uso produttivo artigianale

comunica

- 1) - di aver iniziato i lavori in data 3/4/1983
- 2) - di aver affidato la direzione dei lavori al Sig. Bosio geom. Floriano
residente in Orio Canavese
- 3) - di aver affidato l'esecuzione dei lavori all'impresa (1) RIENTE Sameli
domiciliato in Montanaro

Orio, li 3/4/83

IL PROPRIETARIO
Sameli

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

L'ASSUNTORE DEI LAVORI:

Fl. Bosio
Ricci Janni

Impresa o generalità del titolare o del rappresentante legale, oppure Capo Mastro abilitato.

Egregio Sig. SINDACO
del Comune di

Orto Canovese

Denuncia di ultimazione dei lavori

Il sottoscritto Osio Giancarlo
a seguito della licenza edilizia N. 013/82 del 22/11/82
per lavori di ampliamento ed. per. artigianale

COMUNICA

che i lavori iniziati il 3/4/1983, come da precedente
denuncia, sono terminati il (1) 15/12/1983

Data 15/12/83

IL PROPRIETARIO

[Signature]

Il Direttore dei lavori - architettonico _____

Il Direttore dei lavori [Signature]

L'Assuntore dei lavori [Signature]

(1) Se i lavori non vengono terminati entro tre anni dalla data di inizio occorre richiedere la proroga della Licenza Edilizia.