



CITTA' DI CASTELLAMONTE

Città Metropolitana di Torino
SETTORE TECNICO-MANUTENTIVO
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA



**REDAZIONE PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VENDITA DEI TERRENI FG.3
particelle 501-1066-1356-1364 NEL COMUNE DI CASTELLAMONTE.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. GIGLIO TOS Maurizio, in qualità di RESPONSABILE SETTORE 4 SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO AD INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE come da decreto del Sindaco del Comune di Castellamonte n.4/2025 del 28/02/2025.

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 16 del 27/01/2025 ad oggetto: PATRIMONIO COMUNALE - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 LEGGE 133 DEL 6 AGOSTO 2008 DI CONVERSIONE DEL D. L. 25 GIUGNO 2008 N. 112 – INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 4 DEL 09/01/2025.

Redige la presente perizia al fine di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato di superfici accertate come terreni, censiti in Catasto nel Comune di

Castellamonte. I terreni oggetto di valutazione fanno parte di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

La provenienza in capo al **Comune di Castellamonte** discende rispettivamente per i seguenti terreni da:

Fg.3 mappale 501 mq 52,00

1. COMUNE DI CASTELLAMONTE (CF 01432050019)

sede in CASTELLAMONTE (TO) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n. 3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di IVREA in atti dal 09/12/2008

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,38** agrario **Euro 0,26**

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe **1**

Superficie: **52 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/08/2025 Pratica n. TO0361332 in atti dal 22/08/2025 MOD. 26 - Pratica n. TO0361230 del 2025 (n. 134655.1/2025) **Annotazioni:** Variazione su istanza di parte del 22/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. TO0361230 del 2025
Notifica in corso con protocollo n. TO0370693 del 02/09/2025

Fg.3 mappale 1364 mq 2933,00

1. COMUNE DI CASTELLAMONTE (CF 01432050019)

sede in CASTELLAMONTE (TO) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n. 3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di IVREA in atti dal 09/12/2008

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 21,21** agrario **Euro 14,39**

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe **1**

Superficie: **2.933 m²**

FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n. TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

Fg.3 mappale 1356 mq 897,00

1. COMUNE DI CASTELLAMONTE (CF 01432050019)

sede in CASTELLAMONTE (TO) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n. 3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di IVREA in atti dal 09/12/2008

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 6,49** agrario **Euro 4,40**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **1**

Superficie: **897 m²**

FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n.TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

Fg.3 mappale 1066 mq 840,00

1. COMUNE DI CASTELLAMONTE (CF 01432050019)

sede in CASTELLAMONTE (TO) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n. 3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di IVREA in atti dal 09/12/2008

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 5,21** agrario **Euro 3,90**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **2**

Superficie: **840 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2000 in atti dal 24/03/2000 (n. 745.41/2000)

Dopo aver proceduto, ai sopralluoghi, ai rilievi fotografici, agli accertamenti, alle valutazioni del caso, redige la seguente relazione.

IDENTIFICAZIONE

Il lotto di terreno risulta censito al N.C.T. al Foglio 3 mappali 501-1066-1356-1364 del comune di Castellamonte ed identificati come dal sotto riportato estratto di mappa e visure catastali allegati:



Stralcio estratto di mappa Comune di Castellamonte Foglio 3 mappali 501-1066-1356-1364

DESCRIZIONE

Lo scrivente, nel procedere alla descrizione del suddetto cespite, ha tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche orografiche, delle qualità geomorfologiche e la relazione con le infrastrutture viarie.

Il corpo fondiario in argomento è ubicato in un'area P.I.P. localizzata a est del capoluogo al confine con i Comuni di Bairo, Torre Canavese e Baldissero Canavese. L'insediamento produttivo, che raggruppa un gran numero di stabilimenti, si estende anche sui territori dei Comuni limitrofi, innervato dalle due direttrici della SP222 e SP222DIR, dalle quali si ramifica la viabilità di distribuzione interna.

L'area PIP adottata dal Comune di Castellamonte con deliberazione C.C. N.29 del 30/03/1996 ai sensi dell'art.42 della Legge Regionale n.56/77, ha una superficie fondiaria complessiva di mq 81300. Il Comune con successiva deliberazione C.C. N.39 del 21/06/1996 ha individuato come soggetto attuatore del predetto PIP, il Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese ed approvato lo schema di convenzione urbanistica

per l'attuazione dell'intervento, stipulata a rogito del Segretario Comunale Dr. LOMBARDI in data 24/09/1996 rep. n.3209 registrata a Cuornè il 2/09/1996 al n.1054 allegata.

Le opere di urbanizzazione del PIP, sono state realizzate dal Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese conformemente alle disposizioni della convenzione sopra citata, ed al progetto esecutivo delle stesse, approvato con deliberazione della G.C. N.380 del 30/11/1998 e suddivise in due comparti. Il lotto oggetto di valutazione, inserito nel comparto 1, sarebbe dovuto diventare area a verde attrezzato, ma il Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese ha dato atto, successivamente all'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo e degli atti finali deliberazione G.C. 252 del 29/09/1999, con nota del 30/09/1999, che l'area verde attrezzato suddetta sarebbe stata realizzata successivamente extra contratto e ad oggi risulta ancora terreno incolto.

Il Comune di Castellamonte con deliberazione di C.C. 16 del 05/07/2024 - MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC, AI SENSI DEL COMMA 12 LETT. b) e c) DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77 ha apportato una modifica urbanistica ai terreni di proprietà comunale rivedendo l'Area produttiva di nuovo impianto IN12 e l'area a servizi SPVP113







Il vigente PRG individua il lotto di terreno in parte come - Area produttiva di nuovo impianto IN18 , in parte come area a servizi SPVP113 e fascia di rispetto SPV49



Estratto del P.R.G.C.



Aerofoto con individuazione dei corpi fondiari.

Estratto Norme tecniche

Art. 40 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO		IN
DESCRIZIONE DELL'AREA		
Aree inedificate, destinate all'insediamento di nuove attività produttive.		
FINALITA' DEL PRGC		
Urbanizzazione delle aree per consentire il nuovo insediamento di attività produttive.		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15		
INTERVENTO DIRETTO	⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, cambio di destinazione d'uso. Nuova costruzione nei lotti liberi del PIP Consortile	
PERMESSO CONVENZIONATO	nuova costruzione ⁽²⁾	
STRUMENTO ESECUTIVO	nuovo impianto urbanistico ⁽²⁾	
NOTE		
Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno realizzati. ⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti ⁽²⁾ L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE estesi all'intero ambito di ogni singola area. Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lett. c) della L.R. 3/2013 e s.m.i., può suddividere le zone in due o tre stralci purché la loro autonoma edificazione non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area; inoltre, limitatamente ad interventi non superiori a 1000 mq di Sul, su terreni che risultino agevolmente accessibili e allacciabili alle reti infrastrutturali, il Consiglio Comunale può stralciare singoli lotti, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato concordando con i soggetti attuatori la realizzazione di eventuali opere che possano, in futuro, integrarsi funzionalmente nell'urbanizzazione dell'intero ambito.		
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7		
INTERVENTO DIRETTO	(Non applicabile)	
PERMESSO CONVENZIONATO	Ut ⁽³⁾ = 0.8 mq/mq Rc = 60%	
STRUMENTO ESECUTIVO	H = 12 m	

Nelle aree IN 16 ed IN 17 per comprovate esigenze di spazi produttivi liberi, sono ammessi solo interventi che non configurano superficie coperta o volumetria. È obbligo predisporre interventi di rinaturalizzazione delle aree adiacenti alla buffer zone ed alla core area.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	Non sono richieste né dismissione né monetizzazione di aree per servizi pubblici.
PERMESSO CONVENZIONATO	È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) ⁽³⁾ delle aree per parcheggio pubblico, nella misura del 10% della superficie territoriale impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada, ferma restando la facoltà di monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale la ritenga preferibile.
STRUMENTO ESECUTIVO	

NOTE

⁽³⁾ per le aree IN, riconosciute interne agli strumenti Urbanistici Vigenti, dovranno essere applicate le quantità previste da questi, sia per quanto riguarda le entità in edificazione che per gli standards.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'area IR3 è edificabile anche in soluzione unitaria con i terreni della medesima proprietà compresi nelle aree IN4, IN5 e IN 20, nel rispetto di $U_t = 0,8 \text{ mq/mq}$, $R_c = 60\%$ e $H = 12 \text{ m}$. Gli interventi sono attuabili con strumento urbanistico esecutivo o con permessi di costruire convenzionati concernenti il soddisfacimento degli standard urbanistici. La prima convenzione deve disciplinare l'impegno a dismettere, su richiesta del Comune, le aree di proprietà individuate nella cartografia di PRG con destinazione a viabilità e servizi pubblici.

L'area IN12 è attuabile con Permessi di Costruire Convenzionati; le convenzioni (o atti di impegno unilaterali) devono stabilire i termini e le competenze per l'attuazione della viabilità prevista sui lati est e sud dell'area, garantendone il completamento funzionale contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi. Sulla porzione di area SPvp118 è consentita la realizzazione di accesso carraio all'area IR21, subordinatamente alla corresponsione al Comune del relativo indennizzo.

L'area IN21 è attuabile con strumento urbanistico esecutivo o con permesso di costruire convenzionato, ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 28bis del DPR 380/01 in relazione alle caratteristiche dell'intervento previsto. La convenzione deve in ogni caso disciplinare, oltre al reperimento delle aree a parcheggio pubblico, anche l'impegno a garantire adeguato accesso all'ambito IN1 e a dismettere, su richiesta del Comune, le aree di proprietà individuate nella cartografia di PRG con destinazione a viabilità e servizi pubblici.

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

VINCOLI PER L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITÀ

"sottosoglia Seveso" identificabili come Altre Attività Produttive

È soggetto ai vincoli riportati nel presente paragrafo l'insediamento di attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie, relative all'applicazione degli obblighi di cui all'art. 6 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., delle sostanze e/o preparati definiti all'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo, di seguito indicati:

- sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23 (Tossico per inalazione), R26 (Molto tossico per inalazione) e R29 (A contatto con l'acqua libera gas tossici);
- sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2.

Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi cui sopra, si applicano le disposizioni seguenti:

- il richiedente dichiara al Comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli

abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa. Allo scopo il richiedente allega i moduli riportati in Tabella 16: "Quantità sostanze pericolose potenzialmente presenti per classe di appartenenza", Tabella 17: "Caratteristiche delle singole sostanze pericolose" e Tabella 18: "Informazioni relative alle lavorazioni del presente studio";

2. l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi.
3. l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'Allegato al D.M. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a) di cui sopra, e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);
4. qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto 3 precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
5. l'insediamento ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d) sopradescritte:
 - non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
 - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti 11, 12 e 13 di cui all'articolo 13.2 delle Norme di Attuazione della Variante di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 del PTCP della Provincia di Torino, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della Tabella 4 delle Linee Guida alla medesima Variante al PTCP della Provincia di Torino;
6. sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore o da altri piani comunali vigenti.

In aggiunta a quanto sopra, al fine di mantenere aggiornate le informazioni relative al Rischio Industriale, è istituita un'Anagrafe Comunale delle Attività Produttive, con particolare riferimento a quelle Sottosoglia Seveso identificabili come Altre Attività Produttive ai sensi delle Linee Guida. A tale scopo, contestualmente alla richiesta dei titoli abilitativi per ciascuna attività produttiva rientrante nelle classificazioni ATECO 2007 elencate nella Tabella 3: Codici classificazione ATECO 2007 per l'individuazione delle attività produttive puntuali [D.G.R. n. 17-377/2010], il richiedente dovrà allegare i moduli riportati in Tabella 16: "Quantità sostanze pericolose potenzialmente presenti per classe di appartenenza", Tabella 17: "Caratteristiche delle singole sostanze pericolose" e Tabella 18: "Informazioni relative alle lavorazioni del presente studio".

Al fine di facilitare l'acquisizione delle informazioni di cui sopra sarà aggiornata la modulistica sul permesso di costruire e degli altri titoli abitativi.

Per quanto concerne infine l'aggiornamento del presente Elaborato Tecnico RIR si stabilisce una frequenza pari a 2 anni o comunque in occasione di variazioni significative del contesto di riferimento."

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 300 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario ed indipendente, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa o l'ampliamento di quella esistente, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività produttive o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 100 mq di Sul.

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 1000 mq inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è ammessa la realizzazione di due unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività produttive o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 200 mq di Sul.

DEROGHE ALLE ALTEZZE MASSIME

Per impianti e costruzioni speciali (silos, magazzini meccanici, torri di raffreddamento, ciminiera ecc..) sono ammesse altezze superiori a ml 12 con un massimo di ml 15, purché ne vengano documentate le motivazioni tecniche.

OPERE DI MITIGAZIONE

È necessario che tra tutti gli ambiti industriali/produttivi (IN) e quelli residenziali ed agricoli, vengano realizzate cortine vegetali, a schermatura degli edifici produttivi. L'arredo vegetale dovrà essere costituito da elementi semplici o doppi, in relazione alla distribuzione e dimensione degli edifici: in particolare è consigliabile l'impiego di alberi ed arbusti di buon accrescimento, di specie autoctone, di dimensioni variabili atte a limitare l'impatto visivo. Composizioni vegetali, filari e siepi dovranno essere correlati da condotte idriche irrigue onde garantire

l'atteccimento, almeno nelle prime fasi dello sviluppo.

Nelle aree IN 16 ed IN 17 per comprovate esigenze di spazi produttivi liberi, sono ammessi solo interventi che non configurano superficie coperta o volumetria. In tali aree, lungo tutti i perimetri andranno poste cortine di alberi ad alto fusto, di essenza autoctona, (h. minima all'atto della dimora pari a ml 5), al fine di mascherare l'impatto deturpante dei materiali depositati o delle lavorazioni in atto.

ARRETRAMENTI FILO STRADA

Nelle aree IN 14 ed IN 2 l'edificato dovrà preservare una fascia di rispetto di ml 20 dalla Provinciale.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Nell'area IN 13 è fatto divieto la realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna. Tutti gli interventi dovranno essere preceduti da uno studio geologico di dettaglio che evidenzi l'escursione della falda e che, e qualora vi siano locali con criticità, ponga in essere tutte le soluzioni edilizie necessarie, quali impermeabilizzazioni, ventilazioni ecc.. Sarà inoltre necessario valutare la disposizione planimetrica degli edifici che dovranno essere posti preferibilmente paralleli al deflusso della falda freatica.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE			
AREA	VULNERABILITA' FALDA	STEPPING STONES BUFFER ZONES AREE DI CONNESSIONE	PRESCRIZIONI
IN 1- IN 20	Elevata		In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 2	Elevata	Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 13	Alta	Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con un'area di connessione	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 16	Elevata	Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 17		Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti.

PREMESSE

Considerato che l'intera area oggetto di valutazione formata dalle particelle Fg. 3 mappali 501-1066-1356-1364 site in comune di Castellamonte attualmente interessata da una CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO DI TERRENI REP.00194 del 01/04/2025 la cui durata è stabilita dalla data della sua sottoscrizione e fino a tutto il 30/09/2025. Allo scadere del suddetto termine la prosecuzione nell'utilizzo dei terreni potrà avvenire previo rilascio di una nuova concessione amministrativa. Il Comune potrà revocare la concessione in virtù dei poteri di utilizzazione dell'immobile per finalità pubbliche, per sopravvenute esigenze istituzionali di carattere pubblico;

Considerato che il Comune di Castellamonte nel luglio 2017 mediante SCIA 87/17 autorizzava la richiedente TTN PIEMONTE SRL alla realizzazione di un piazzale pavimentato e recinzione per un totale di mq 1513 ricadente in parte sulle particelle Fg. 3 mappali 1356-1364 impegnandosi qualora dovesse venire meno il titolo di CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO DI TERRENI alla rimozione a proprie spese delle opere realizzate riportando lo stato dei luoghi alla situazione precedente all'intervento edilizio.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Necessita a questo punto una riflessione per la scelta della metodologia estimativa che possa esprimere il valore più probabile dei fondi, così come individuati in precedenza.

Come anticipato, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Prima di addentrarci nella valutazione occorre comunque precisare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere eguale solo a se stesso. Tale principio è stato introdotto nel mercato immobiliare e nel contesto dottrinale e giurisprudenziale per la prima volta dalla Legge 27-7-1978 n. 392. Disciplina delle locazioni di immobili urbani, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.

Due beni immobili di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente.

Ciò premesso, la stima sintetico comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezziari immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere

particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

STIMA CORPO FONDIARIO

DETERMINAZIONE VALORE PORZIONE EDIFICABILE IN18

In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, non possiamo che rifarci a quanto riportato ed indicato nella convenzione urbanistica più volte citata rep.3209/96, art 6-8, facendo particolare riferimento a quanto stabilito con l'art 9, che cita testuali parole *i prezzi medi di cessione degli immobili realizzati saranno annualmente determinati dal Consorzio e dovranno essere annualmente comunicati al Comune di Castellamonte.*

Tutto ciò premesso:

l'Area produttiva di nuovo impianto IN18 Art. 40 è così composta

fg.3 mappale 1364 parte

fg.3 mappale 1356 parte

TOT Lotto IN18 mq.2784

Valutazione prezzo medio di vendita indicato dal Consorzio per Insedimenti Produttivi del Canavese € 35,00 mq

Porzione del lotto interessata da miglorie di cui alla SCIA 87/17

Mq pavimentazione 1218,50

Valutazione migloria € 20,00 mq

Pertanto:

mq. 2784 x €/mq 35,00 = € 97.440,00

mq. 1218,50 x €/mq 20,00 = € 24.370,00

Arrotondabile a € 121.810,00

DETERMINAZIONE VALORE PORZIONE area a servizi SPVP113 e fascia di rispetto SPV49

In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, non possiamo che rifarci a quanto riportato ed indicato nella deliberazione G.C. n.80/2018 ad oggetto "APPROVAZIONE VALORI MINIMI AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI" e considerando che l'area vp118 "Area Per Servizi Pubblici" è immediatamente adiacente all'area IR21 per la quale è stabilito un prezzo a mq di Euro 15,12.

Tutto ciò premesso:

l'Area a servizi SPVP113 e fascia di rispetto SPV49 è così composta

fg.3 mappale 501 mq. 52
fg.3 mappale 1066 mq. 840
fg.3 mappale 1364 parte
fg.3 mappale 1356 parte

TOT Lotto SPVP113 e SPV49 mq. 1938,00

Valutazione prezzo € 15,12 mq

Porzione del lotto interessata da migliorie di cui alla SCIA 87/17

Mq pavimentazione 294,00

Valutazione miglioria € 20,00 mq

Pertanto:

mq. 1938 x €/mq 15,12 = € 29.302,56

mq. 294 x €/mq 20,00 = € 5.880,00

Arrotondabile a € 35.183,00

TOTALE VALUTAZIONE DELL'INTERO LOTTO EURO 156.993,00 Euro

Il Responsabile del Servizio Tecnico-Manutentivo
Geom. Maurizio GIGLIO TOS



N=300

E=1000

Comune: (TO) CASTELLAMONTE/A

Scala originale: 1:2000

Foglio: 3

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T71533/2025

25-Ago-2025 11:40:54

1 Particella: 501

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/09/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)** Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **501**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,38**
agrario **Euro 0,26**

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe **1**

Superficie: **52 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 20/08/2025 Pratica n. TO0361332 in atti dal 22/08/2025 MOD. 26 - Pratica n. TO0361230 del 2025 (n. 134655.1/2025)

Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 22/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. TO0361230 del 2025

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)**
Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **501**

Impianto meccanografico del 01/12/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,38**
agrario **Euro 0,26**
Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe **1**
Superficie: **52 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 20/08/2025 Pratica n. TO0361332 in atti dal 22/08/2025 MOD. 26 - Pratica n. TO0361230 del 2025 (n. 134655.1/2025)

Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 22/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. TO0361230 del 2025

Notifica in corso con protocollo n. TO0370693 del 02/09/2025

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTELLAMONTE
(CF 01432050019)**

sede in CASTELLAMONTE (TO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO
MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n.
3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di
IVREA in atti dal 09/12/2008

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/09/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)** Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **1364**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 21,21**
agrario **Euro 14,39**

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe **1**

Superficie: **2.933 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n. TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)**
Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **1364**

FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n. TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 21,21**
agrario **Euro 14,39**

Particella con qualità: **PRATO ARBOR** di classe **1**

Superficie: **2.933 m²**

FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n. TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTELLAMONTE (CF 01432050019)**

sede in CASTELLAMONTE (TO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n. 3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di IVREA in atti dal 09/12/2008

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CASTELLAMONTE (C133) (TO)
Foglio **3** Particella **500**

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/09/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)** Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **1356**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 6,49**
agrario **Euro 4,40**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **1**

Superficie: **897 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n. TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)**
Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **1356**

FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n. TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 6,49**
agrario **Euro 4,40**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **1**

Superficie: **897 m²**

FRAZIONAMENTO del 17/09/2024 Pratica n. TO0341595 in atti dal 17/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3870783.16/09/2024 presentato il 16/09/2024 (n. 341595.1/2024)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTELLAMONTE (CF 01432050019)**

sede in CASTELLAMONTE (TO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n. 3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di IVREA in atti dal 09/12/2008

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CASTELLAMONTE (C133) (TO)
Foglio **3** Particella **1023**

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/09/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)** Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **1066**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 5,21 Lire 10.080**
agrario **Euro 3,90 Lire 7.560**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **2**
Superficie: **840 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/03/2000 in atti dal 24/03/2000 (n. 745.41/2000)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTELLAMONTE (C133A) (TO)**
Sezione **CASTELLAMONTE**
Foglio **3** Particella **1066**
Partita: **11432**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2000 in atti dal
24/03/2000 (n. 745.41/2000)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 5,21 Lire 10.080**
agrario **Euro 3,90 Lire 7.560**
Particella con qualità: **PRATO** di classe **2**
Superficie: **840 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/03/2000 in atti dal
24/03/2000 (n. 745.41/2000)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTELLAMONTE**
(CF 01432050019)
sede in CASTELLAMONTE (TO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale DR. ALDO
MAGGIO Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n.
3930 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
GRATUITO Trascrizione n. 7791.1/2008 Reparto PI di
IVREA in atti dal 09/12/2008