

COMUNE DI GENOLA
Provincia di Cuneo



AGGIORNAMENTO AL 01 GENNAIO 2022 DELLA
PERIZIA ESTIMATIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE
VENALE DELLE AREE FABBRICABILI, UBICATE NEL
TERRITORIO COMUNALE, AI FINI ACCERTATIVI IMU.

Il tecnico

Geom. Gino Morra

Fossano / Genola li, 15/02/2022

1 - PREMESSA

Scopo della presente perizia è quello di assolvere, in piena libertà di coscienza e con l'adeguata professionalità, l'incarico affidatomi dal Comune di Genola con la Lettera commerciale Prot. 0005442 del 27/12/2021, volto all'aggiornamento della perizia estimativa relativa all'individuazione del valore venale delle aree fabbricabili al 01/01/2022 ai fini dell'accertamento IMU. CIG: ZEE346F805.

Riprendendo dunque quanto nella perizia originaria contenuto si procede all'espletamento del nuovo incarico assunto.

Con l'introduzione dell'art. 13 del D.Lgs. 06/12/2011 n. 201, è stata sottratta ai Comuni la potestà regolamentare in materia di entrate degli Enti locali, stabilita dall'ex art. 59 del D.Lgs. 446/1997.

Nello specifico, fino all'entrata in vigore del suddetto decreto legislativo, l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs 446/1997 consentiva ai Comuni di *“determinare per le zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta fosse stata versata sulla base di un valore venale non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di un contenzioso.....”*.

I parametri da rispettare nella determinazione dei valori di mercato sono quelli fissati dall'art. 5 del D.Lgs 504/1992, laddove si precisa che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo a riguardo la zona territoriale, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche analoghe”*.

Così, nel caso di demolizione e ricostruzione del fabbricato o di interventi di recupero dello stesso, la base imponibile non è data dal valore del fabbricato, ma dal valore dell'area, determinata senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino ad ultimazione dei lavori od alla data di utilizzo, se antecedente.

A questo si aggiunga quanto definito dalla Risoluzione Ministeriale 209/E del 17/10/1997, laddove si specifica che *“per area edificabile si intende un’area lottizzabile a scopo edificatorio in rapporto all’esecutività di piani particolareggiati o di strumenti urbanistici generali”*.

Ne consegue pertanto che il requisito dell’edificabilità non discende necessariamente dall’attuazione di piani particolareggiati, ma è sufficiente che tale connotazione sia evidenziata nel Piano Regolatore Generale Vigente.

Al contempo, va rilevato che la potenzialità edificatoria delle aree, poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelle generali, risulta attenuata dai margini di incertezza sull’effettiva e reale possibilità di utilizzo del suolo a scopo edificatorio, qualora fosse approntato lo strumento esecutivo particolareggiato.

Infatti, tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell’area, ma influenzerà la quantificazione del valore venale che risulterà man mano decrescente quanto più è lontana la definizione di un piano particolareggiato ed a seconda che si tratti di un permesso di costruire diretto, di area compresa in un S.U.E, etc.. compresi alcuni cambiamenti e conseguenti interventi edificatori avvenuti dalla precedente perizia ad oggi.

Questi principi costituiscono il fulcro della presente valutazione, in aggiornamento della precedente, che non può non tenere in debito conto l’attuale situazione di mercato in fase quantomeno ancora non del tutto decifrabile ma che tende, nel particolare attuale momento economico, a mantenere un andamento pressoché costante rispetto agli anni precedenti.

2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ZONIZZAZIONE

Il Comune di Genola ha una popolazione di circa 2.662 abitanti; è situato lungo un’arteria viaria importante, la SP 20, che collega la città di Savigliano con quella di Cuneo ed ha un’estensione superficiale di 13,74 kmq con una densità di 192 ab/kmq.

Il territorio urbanizzato si mostra con una forma pressoché triangolare che si sviluppa lungo una direttrice nord-sud con una prevalenza di insediamenti residenziali nell’area a sud ed una di insediamenti produttivi e terziari in quella a nord.

Gli elementi morfologici, territoriali, oltre che gli andamenti socio-economici ed edilizi passati, attuali e futuri, hanno definito la suddivisione del territorio genolese in tre ambiti normativi, identificati in insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale, R, a prevalente destinazione produttiva, terziaria e mista, P, T, P* ed in aree agricole, E, così come si evince dall'art. 9 del P.R.G.C. Vigente.

All'interno di questi tre ambiti sono state individuate le zone omogenee A, B, C, D ed E, definite dalle more dell'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Nello specifico:

- le aree R0 corrispondono alla zona territoriale omogenea A ovvero a parti del territorio interessate da agglomerati urbani con carattere storico, artistico o di particolare pregio;
- le aree R1, R2 ed R3 corrispondono alla zona omogenea B ovvero a parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
- le aree R4, R5 corrispondono alla zona omogenea C ovvero a parti del territorio destinate a nuovi complessi insediamenti che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga il limite di superficie e di densità;
- le aree P1, P2, T1, T2 corrispondono a parti del territorio destinate a nuovi insediamenti industriali ed ad essi assimilabili;
- le aree E, E1 corrispondono a parti di territorio destinate ad usi agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento della proprietà richieda un insediamento da considerarsi come zona C.

Il P.R.G.C. ha individuato all'interno della tavola grafica le differenti aree e ne specifica lo strumento di intervento, sia esso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata o un permesso di costruire diretto e/o una SCIA. Ne deriva pertanto una situazione attuativa piuttosto variegata che deve essere presa in considerazione per una corretta valutazione di mercato delle aree.

3 – LA DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il presente aggiornamento alla precedente relazione ha l'obiettivo di riconsiderare il più probabile valore di medio di mercato con riferimento al 01/01/2022 e pertanto all'attuale andamento

dello stesso ed ai mq di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili nel territorio del Comune di Genola al fine di una determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU).

I parametri, ai cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs n° 504/1992 laddove si riferisce al valore venale in comune commercio per le aree fabbricabili, debbono tener conto:

- della zona territoriale di ubicazione,
- dell'indice di edificabilità,
- della destinazione d'uso consentita,
- degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.

4- DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PREVISTE DAL PRGC VIGENTE

Il Comune di Genola è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. N° 116-45792 DEL 26/07/1985 e successive varianti.

area perimetrata P: aree per impianti produttivi

area perimetrata P*: aree per impianti produttivi con possibilità di insediare destinazioni terziarie a norma dell'art. 16 delle N.d.A.;

area perimetrata T: aree a destinazione terziario;

area di tipo R3: aree (residenziali) a capacità insediativa esaurita di recente edificazione;

area di tipo R4 e R5: aree (residenziali) di completamento e di nuovo impianto.

5- CRITERIO DI VALUTAZIONE

L'estimo ha evidenziato due procedure di valutazione per definire il più probabile valore di mercato di un immobile.

Nello specifico, esiste una stima di tipo sintetico, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni con le medesime caratteristiche, ubicate nelle stesse zone o limitrofe alle prime.

Esiste, altresì, la stima analitica basata sul valore di trasformazione che partendo dalla considerazione che un terreno edificabile è un bene di produzione dal quale attraverso un processo di costi di trasformazione, si ottiene un prodotto edilizio.

Entrambe le metodologie sono valide e presentano aspetti positivi e negativi.

Se la stima sintetica impone una ricerca di beni comparabili con quello oggetto di valutazione, è altresì vero che soprattutto nel caso di aree edificabili non è sempre semplice ritrovare situazioni simili.

Per contro, la stima analitica impone l'utilizzo di parametri difficilmente valutabili in quanto riguardanti costi futuri imprevedibili.

La presente perizia, come già evidenziato è da considerarsi in aggiornamento alla precedente, ripropone entrambe le tipologie di stima.

Infatti, se da un lato ci si appoggia alle banche dati delle quotazioni immobiliari (OMI), fornite dall'Agenzia delle Entrate, ed all'esperienza di agenzie immobiliari che operano quotidianamente sul territorio, d'altro si tengono in debito conto gli eventuali costi di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che quelli legati al tipo di strumento urbanistico previsto.

Tenuto conto che il mercato immobiliare delle aree residenziali si discosta notevolmente quanto a valutazione da quello delle aree produttive (P), terziarie (T) e miste (P*), si ritiene necessario mantenere separati i differenti casi, anche in questa fase.

Allo scopo, sono state approntate le apposite schede (N.42) qui di seguito riportate, una per ogni area edificabile, a loro volta raggruppate in aree omogenee, così come definite dall'art. 9 delle N.T.A del vigente P.R.G.C.

Per ogni scheda è stato individuato l'estratto planimetrico, i parametri urbanistici ed edilizi previsti, nonché una ricognizione sulla posizione geografica, sulle possibili destinazioni d'uso ammesse e sulle modalità di intervento.

AMBITO OMOGENEO B

Lotto libero R3

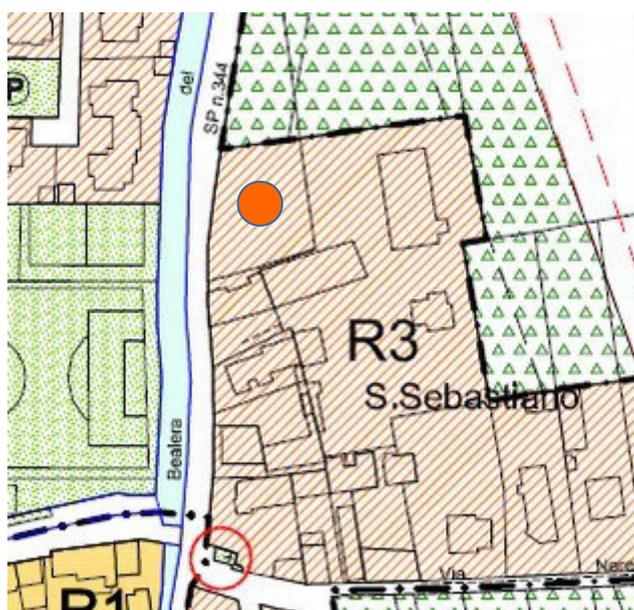
(via della Ferrovia – Fg. 10 mapp. 1)

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,048
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 14

Aree libere in zone già urbanizzate, posizione tranquilla, buona conformazione del lotto

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



AMBITO OMOGENEO B

Lotto libero R3

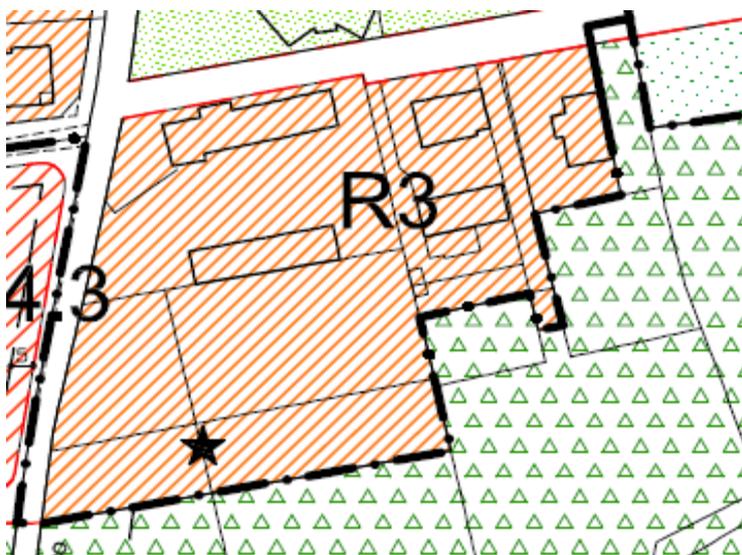
(via San Ciriaco / via Garaita – Fig. 12)

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,048
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 14

Aree libere in zone già urbanizzate: lotti liberi.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



AMBITO OMOGENEO B

Lotto libero R3

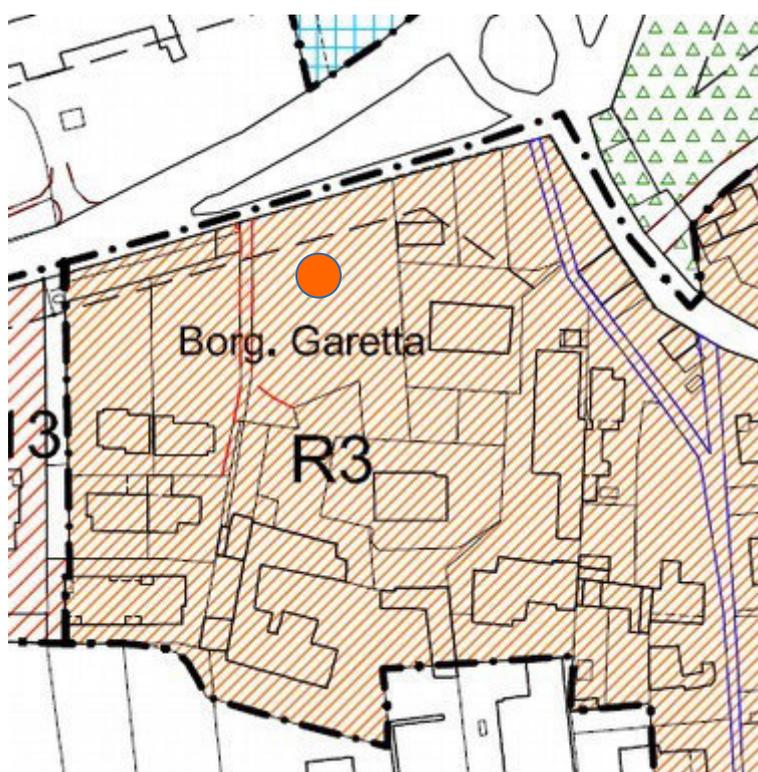
(via Garetta – Fg. 13 mapp. 705 / 724 / 725)

valore di stima € 100/mq

Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,048
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 14

Aree libere in zone già urbanizzate, a ridosso di una strada trafficata, buona conformazione del lotto

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



AMBITO OMOGENEO B

Lotto libero R3

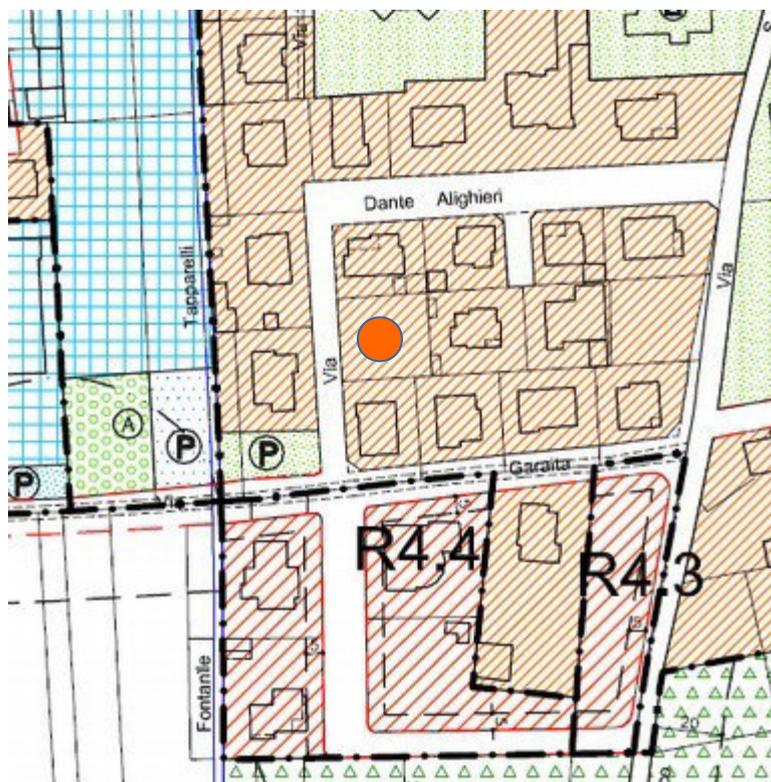
(via Dante – Fg. 13) ●

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,048
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 14

Aree libere in zone già urbanizzate, lotto libero, ottima conformazione del lotto

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



AMBITO OMOGENEO B

Lotto libero R3

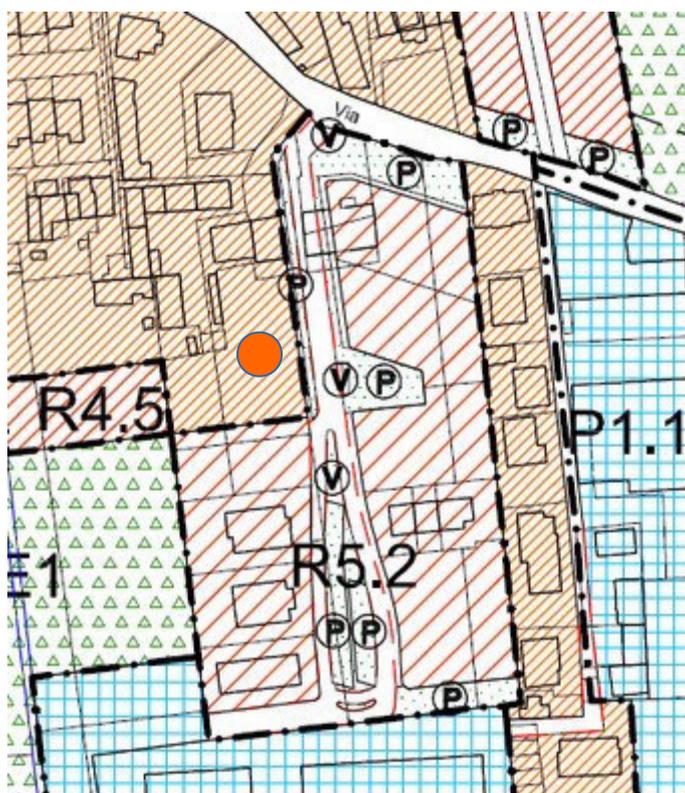
Lotto libero R3 (via Pagliani – Fig. 13)

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)		mq
Sup. in cessione / % St		/ %
Sup. fondiaria (Sf)		mq
R.c. progetto (%)		es.
Densità terr./fond. (mc/mq)		1,048
Modalità intervento		DIR
n° max piani		3
Altezza fuori terra		8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.		Art. 10 e 14

Aree libere in zone già urbanizzate, lotto libero a ridosso area R5.2, buona formazione del lotto

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



AMBITO OMOGENEO B

Lotto libero R3

(via San Nazario – Fg. 12)

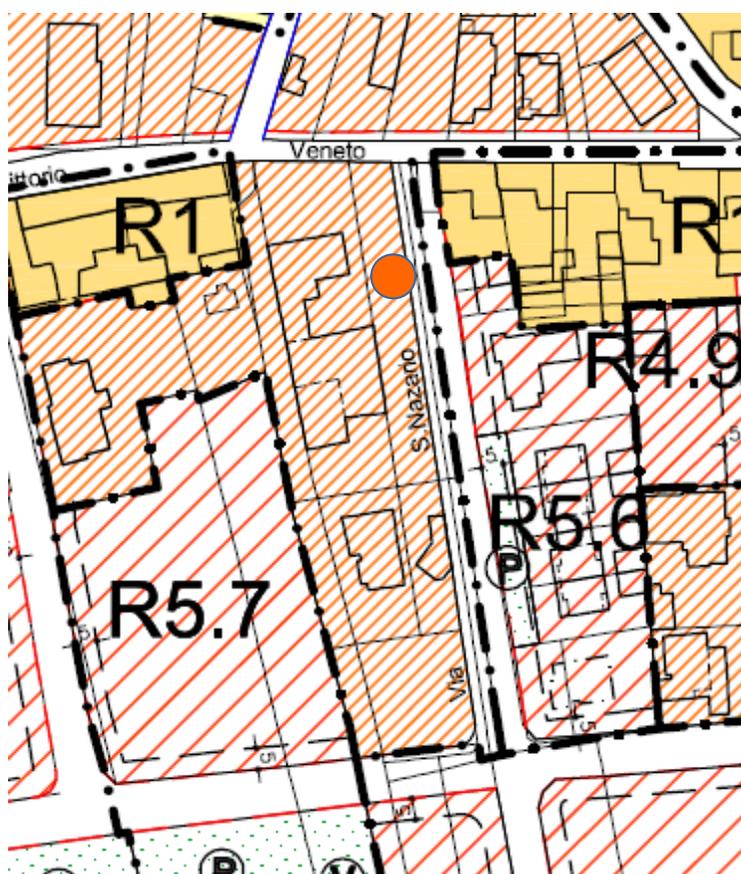
valore di stima € 90/mq



Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,048
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 14

Aree libere in zone già urbanizzate, lotto libero, la conformazione del lotto limita l'edificazione.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



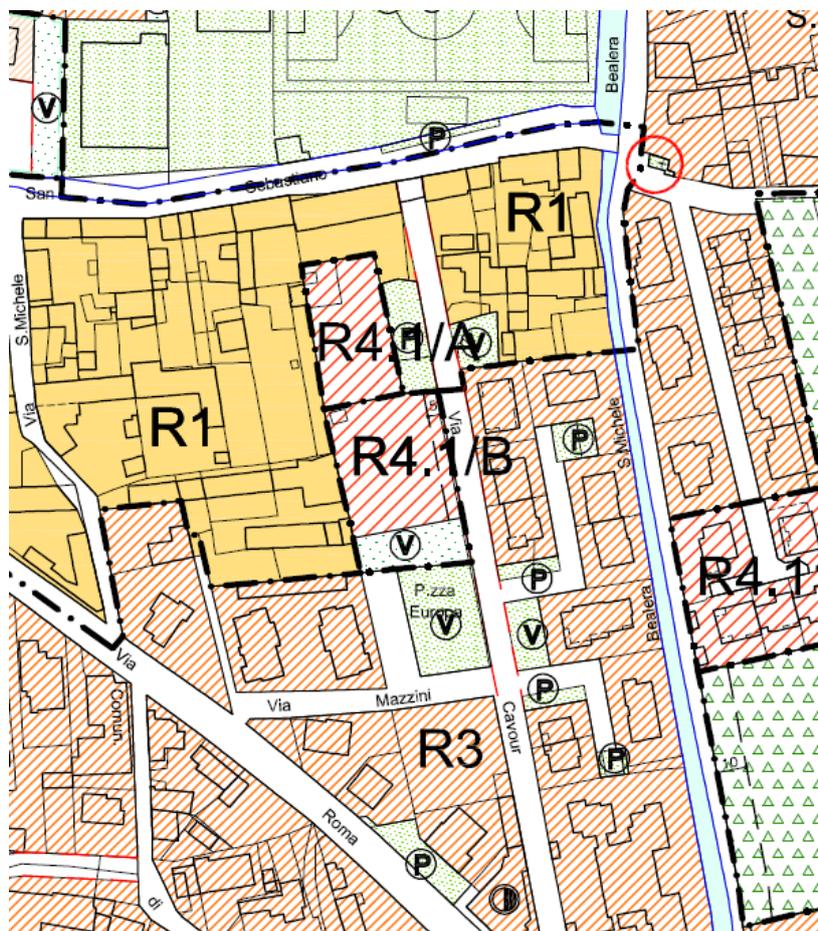
Area perimetrata R 4.1/A

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	1.273 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sc)	1.273 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità territoriale (mc/mq)	0,80
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Situata in via Cavour.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato, nessuna area in cessione.

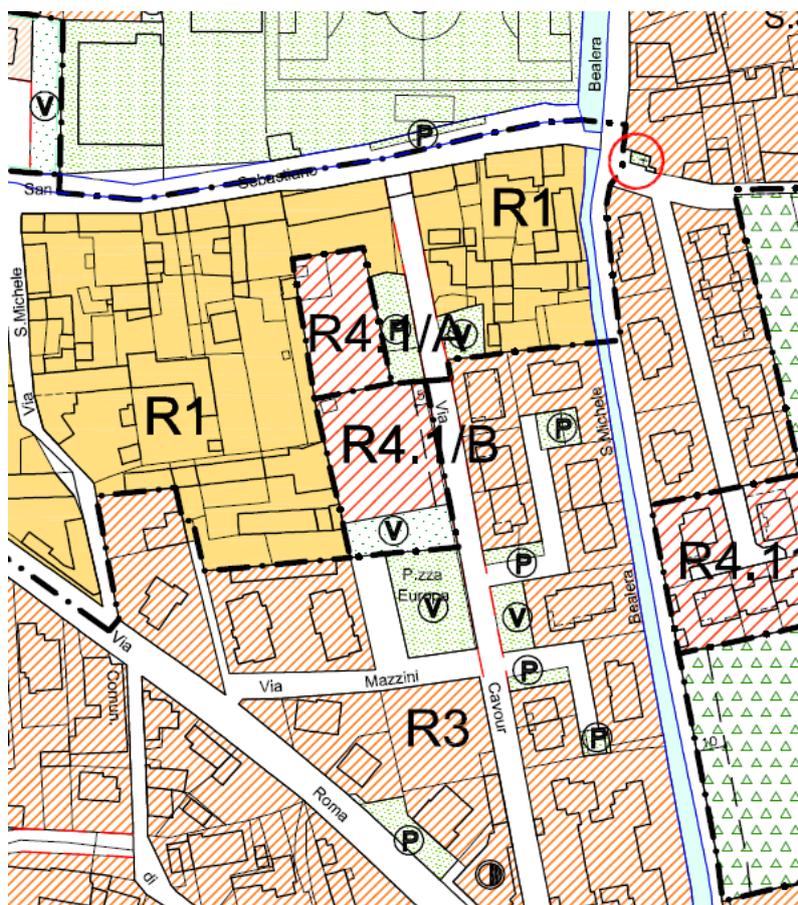


perimetrata R 4.1/B
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (ST)	2.227 mq
Sup. in cessione / % ST	515 mq / 23 %
Sup. fondiaria (SC)	1.712 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità territoriale (mc/mq)	0,80
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Situata in via Cavour.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato, area in cessione 23%.

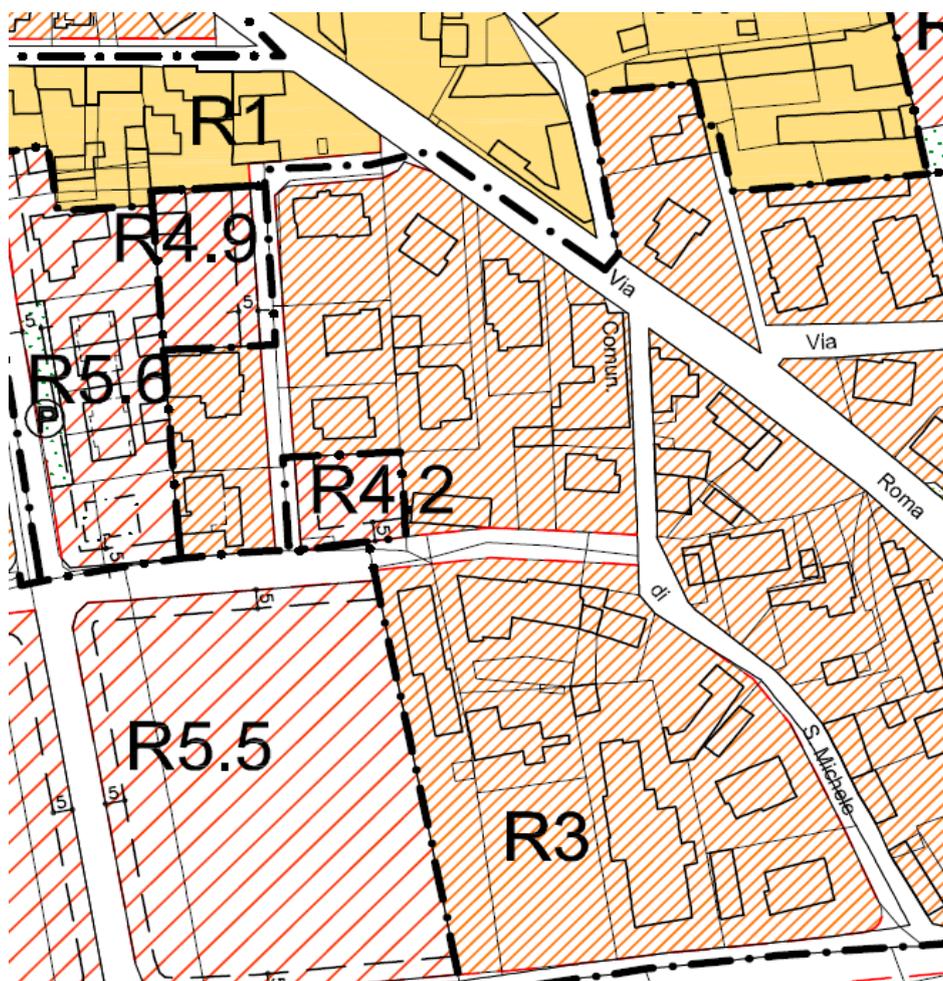


Area perimetrata R 4.2
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	700 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	700 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Roma

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



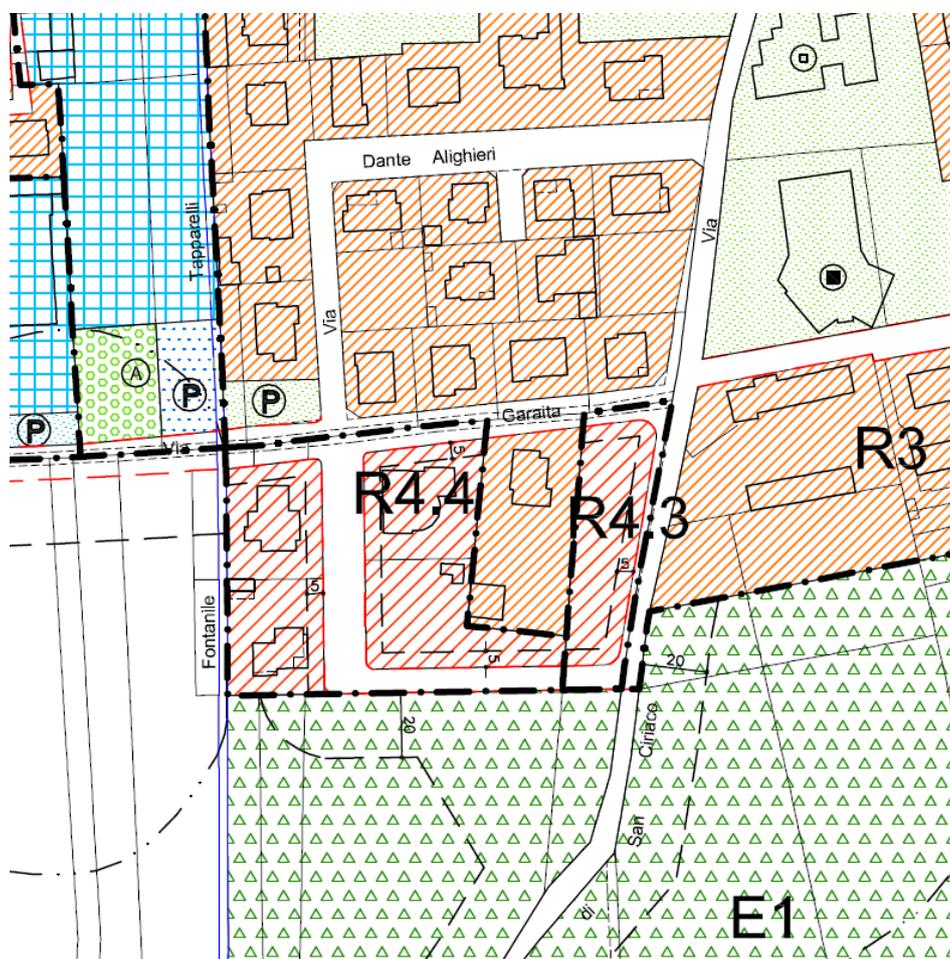
Area perimetrata R 4.3

valore di stima € 90/mq

Sup. Territoriale (St)	1.200 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	1.200 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Fronteggiante via San Ciriaco (angolo via Garaita)

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto, la conformazione del lotto limita l'edificazione.

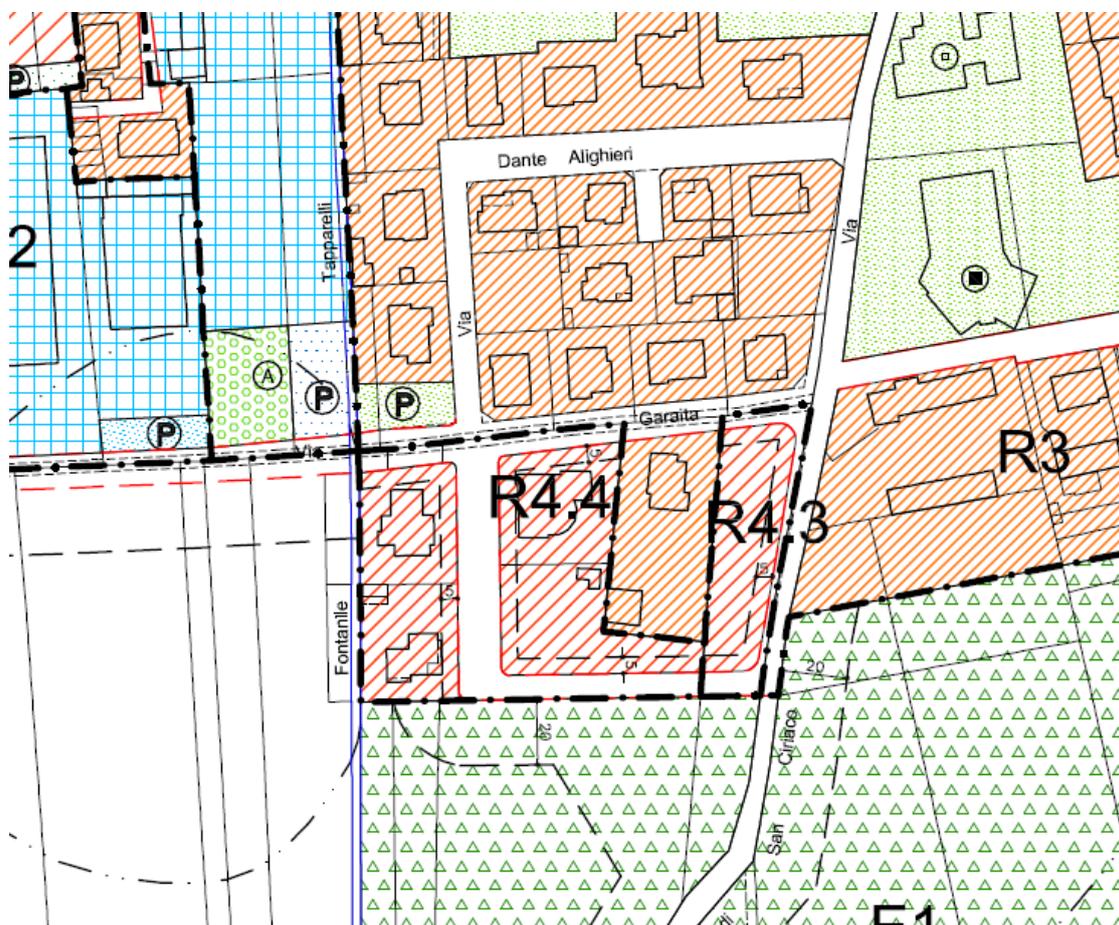


Lotto libero R 4.4
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	6.470 mq
Sup. in cessione / % St	1.640 / 25,35 %
Sup. fondiaria (Sf)	4.830 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,88
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Garaita.

SUE già approvato.



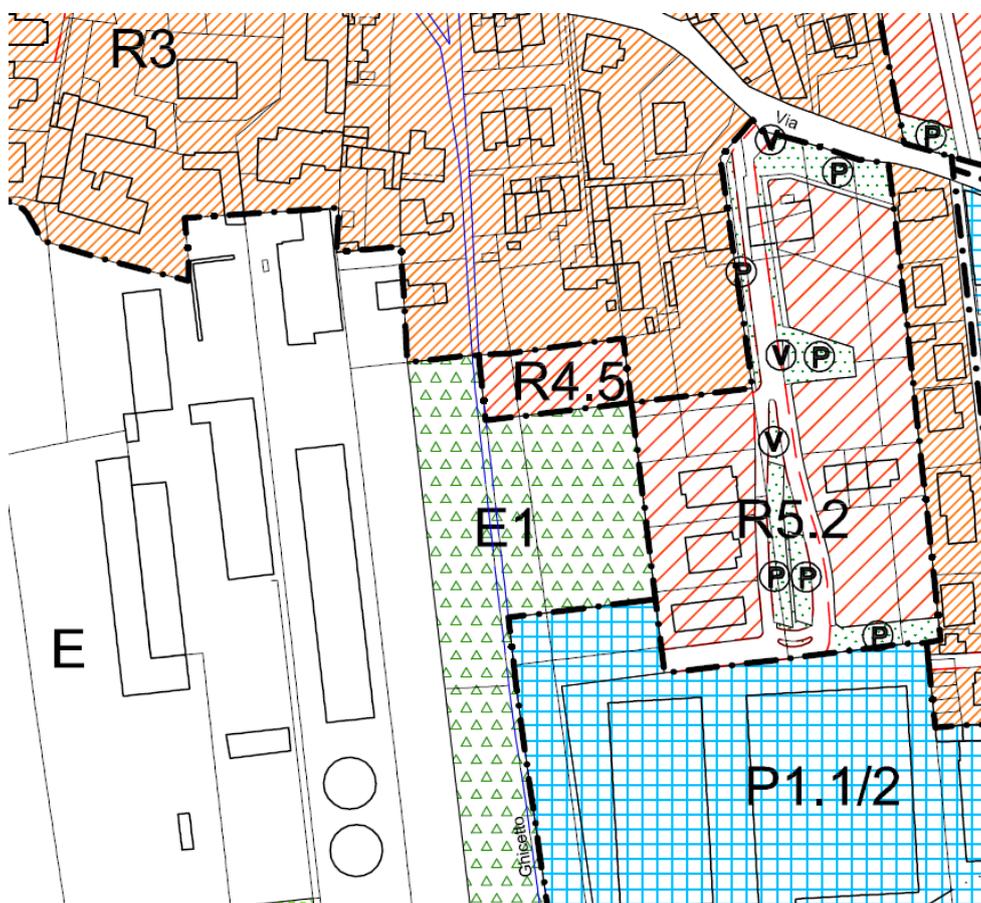
Area perimetrata R 4.5
valore di stima € 100/mq

Sup. Territoriale (St)	1.100 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	1.100 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Pagliani.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.

Adiacente ad azienda agricola attiva

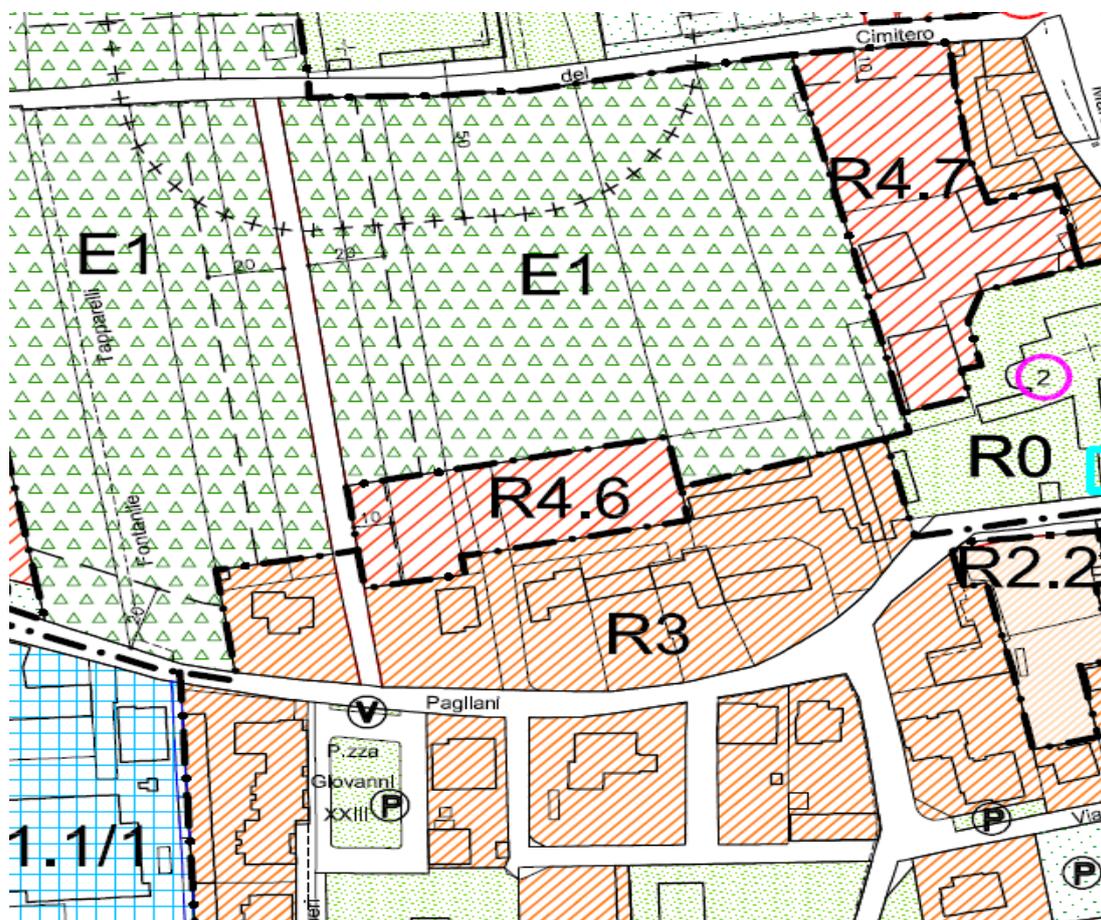


Area perimetrata R 4.6
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	2.500 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	2.500 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,8
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Pagliani.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.

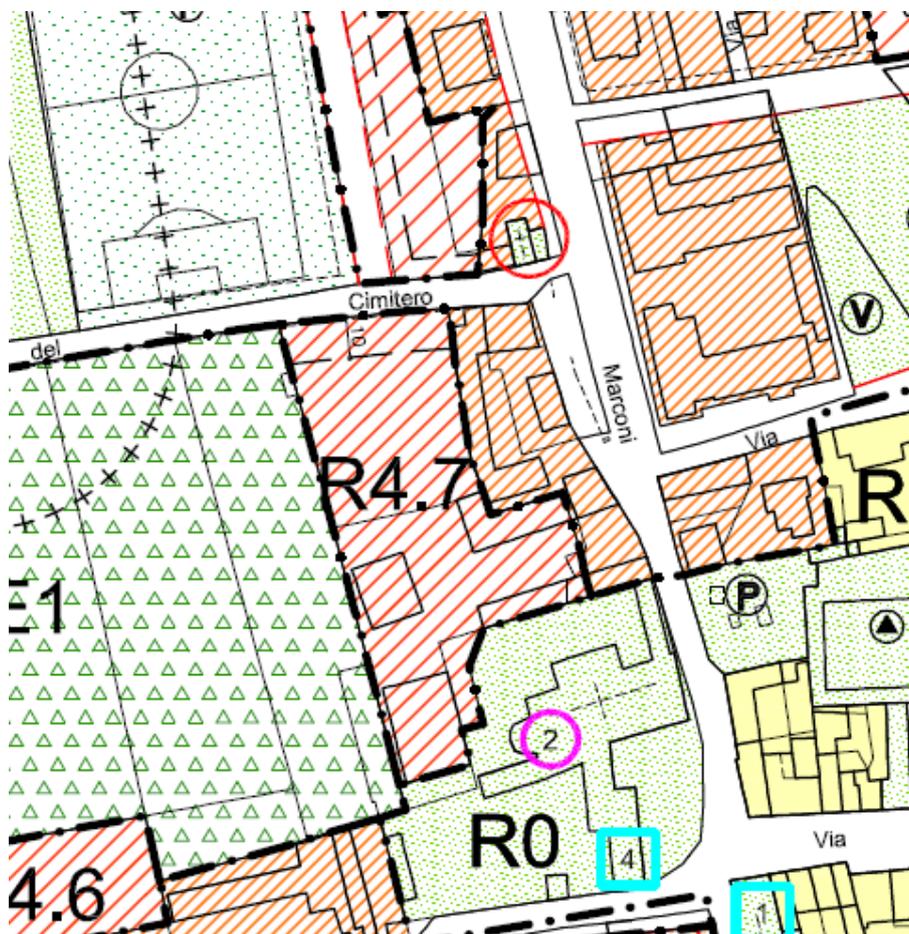


Area perimetrata R 4.7
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	4.379 mq
Sup. in cessione / % St	200 / 4,57 %
Sup. fondiaria (Sf)	4.179 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,804
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via San Rocco.

Modalità di intervento: Sue.

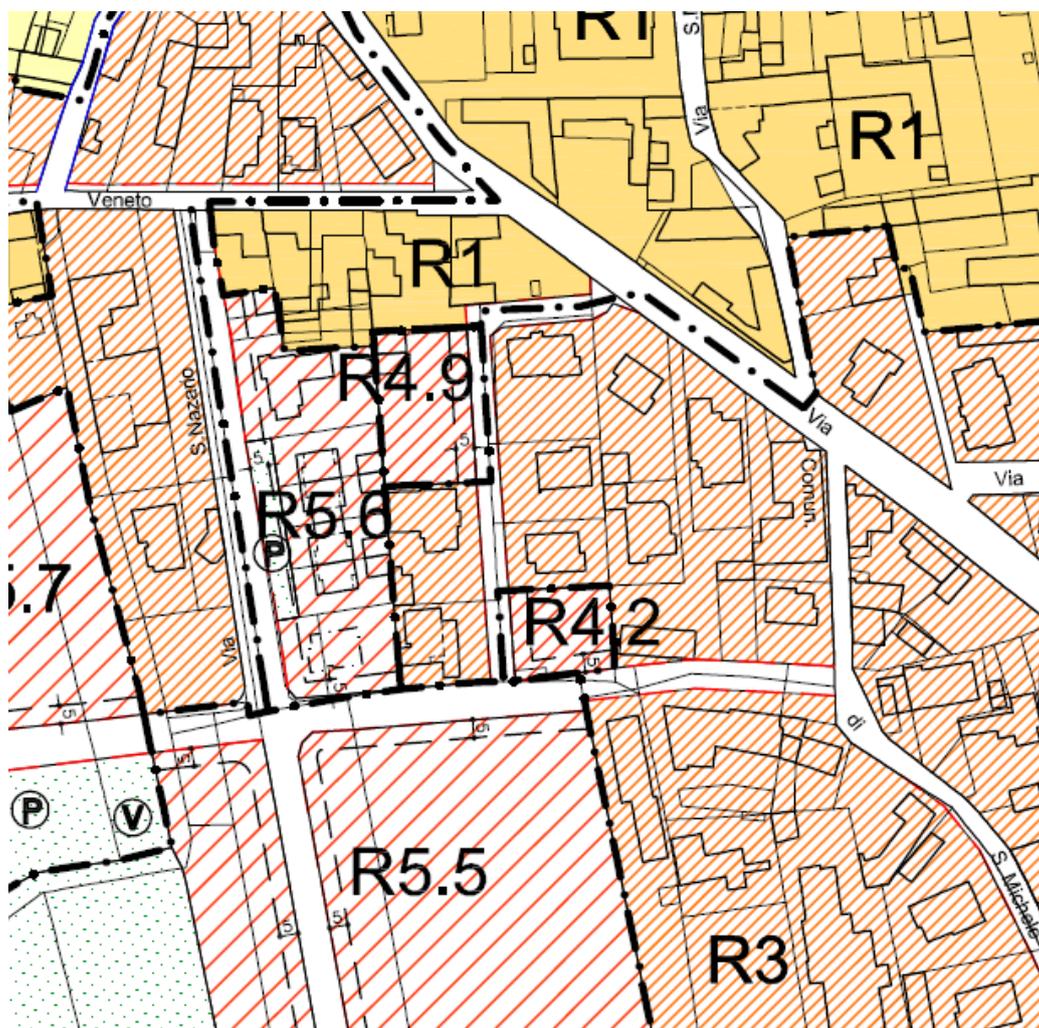


Area perimetrata R 4.9
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	1.060 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	1.060 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Roma

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



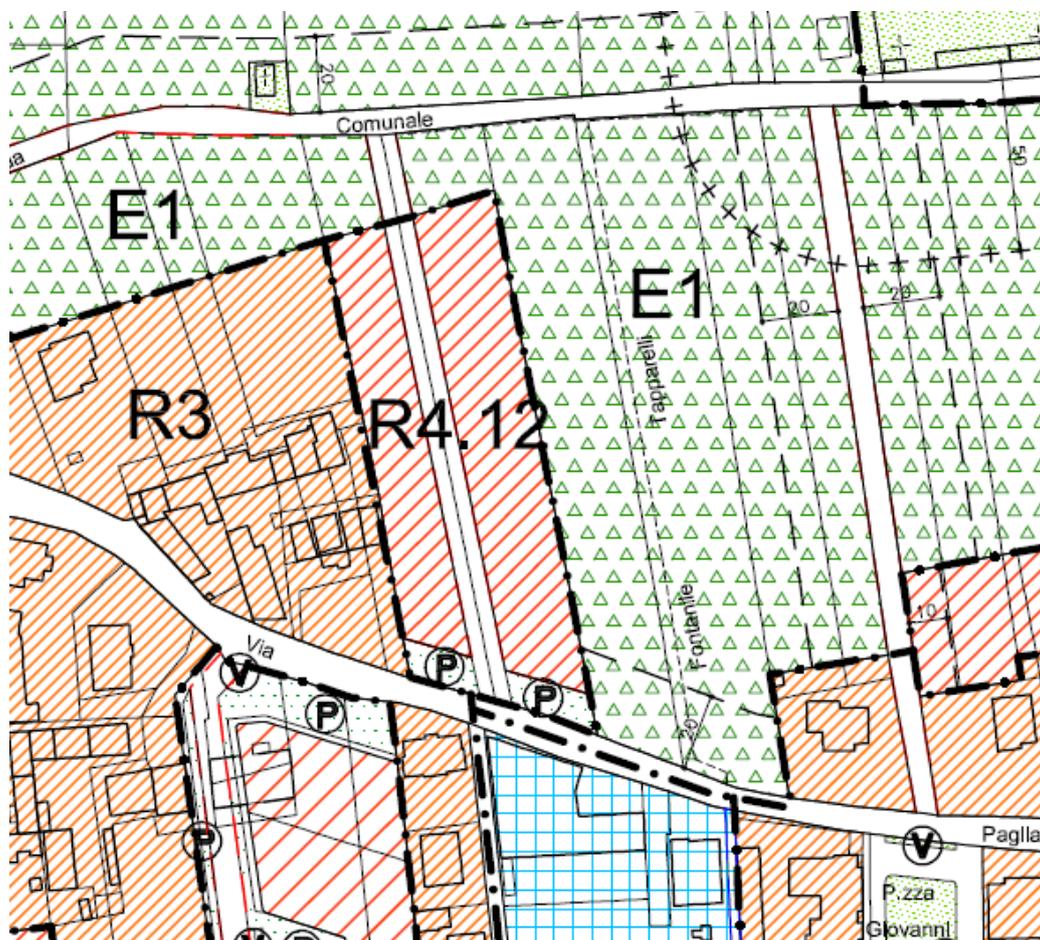
Area perimetrata R 4.12

valore di stima € 100/mq

Sup. Territoriale (St)	6.140 mq
Sup. in cessione / % St	1.460 / 23,78 %
Sup. fondiaria (Sf)	4.680 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	1
Modalità intervento	C.C.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Pagliani.

Modalità di intervento: Concessione Convenzionata.



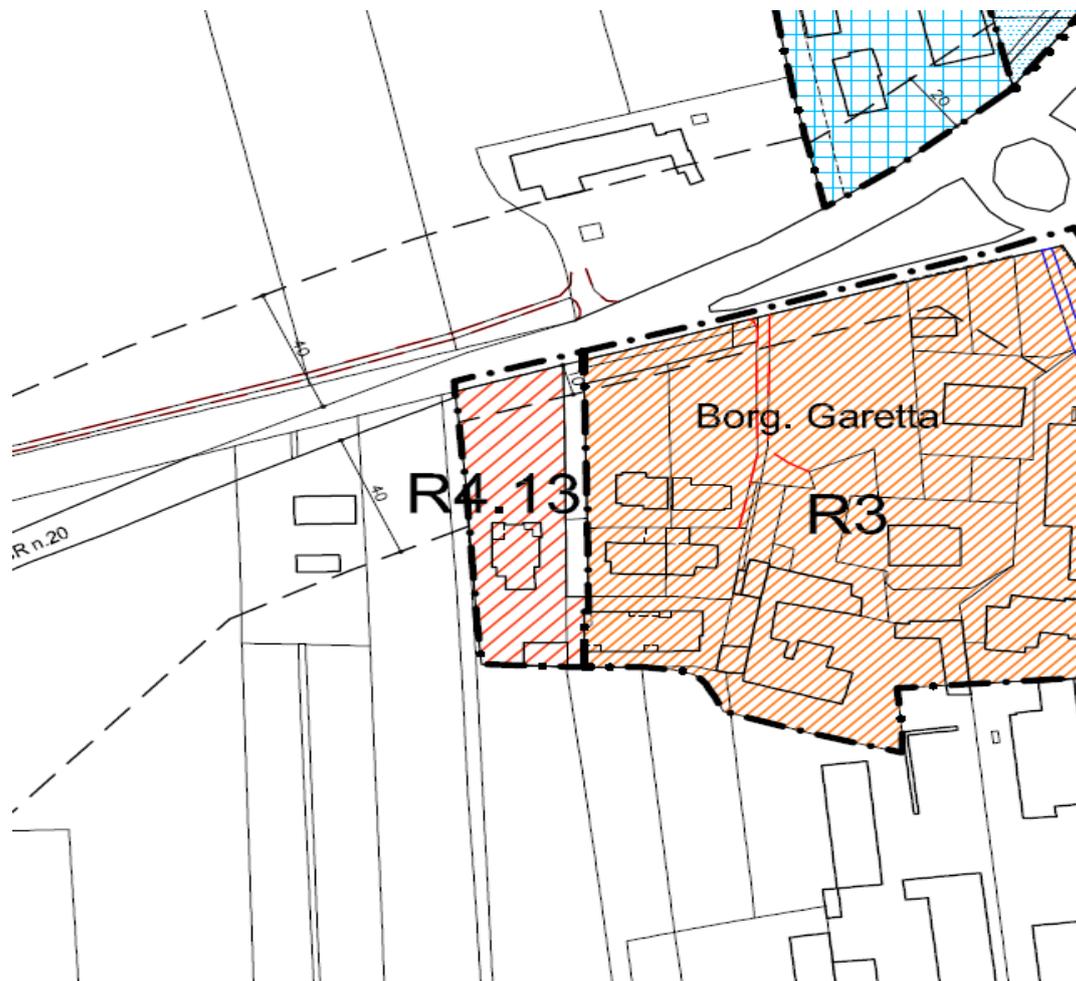
Area perimetrata R 4.13

valore di stima € 100/mq

Sup. Territoriale (St)	2.850 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	2.850 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,8
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Garetta, fronteggiante strada proveniente da Cuneo (SP 20).

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



Lotto libero R 5.1
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	52.100 mq
Sup. in cessione / % St	15.790 / 30,31 %
Sup. fondiaria (Sf)	36.310 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,8
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via C. Pavese.

SUE già approvato.

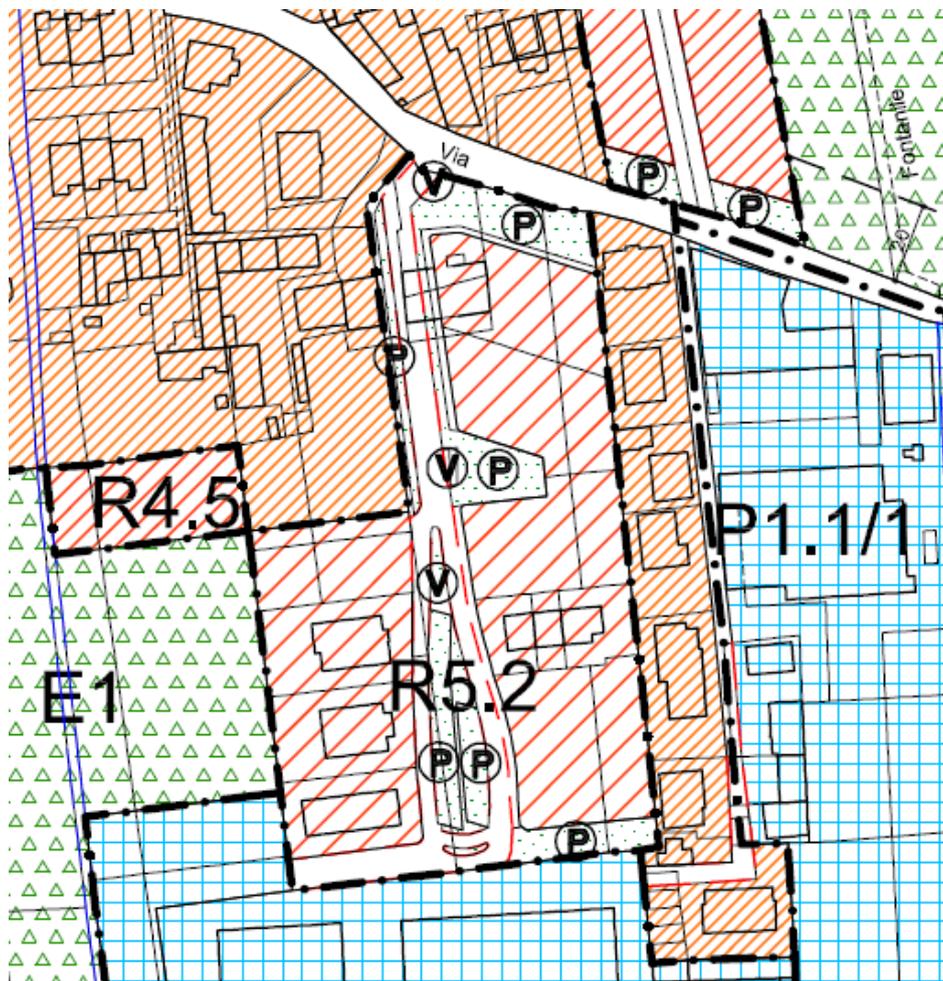


Lotto libero R 5.2
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	11.572 mq
Sup. in cessione / % St	3.310 / 28,60 %
Sup. fondiaria (Sf)	8.262 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,77
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Pagliani.

SUE approvato.

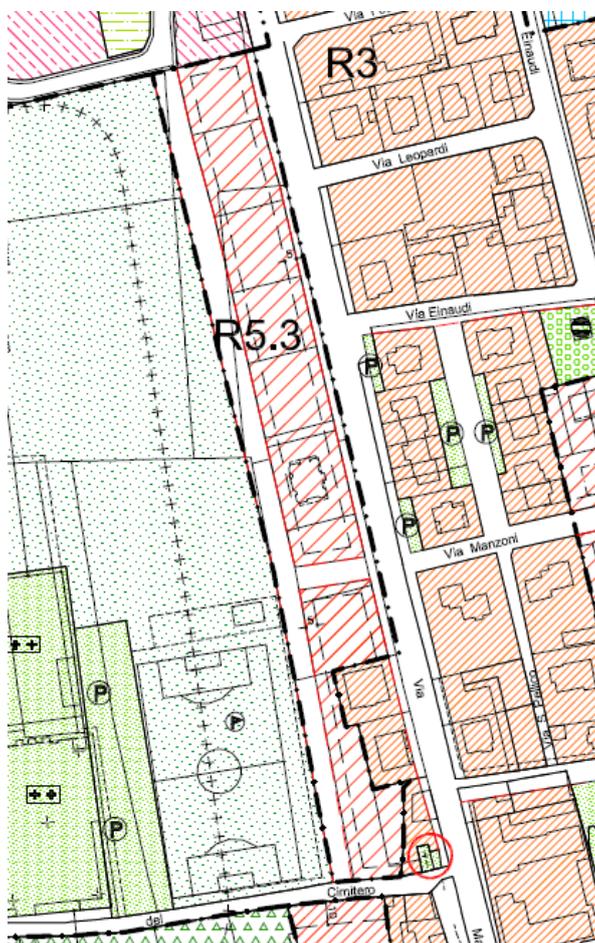


Lotto libero R 5.3
valore di stima € 120/mq

Sup. Territoriale (ST)	13.395 mq
Sup. in cessione / % ST	4.345 / 32,44 %
Sup. fondiaria (SC)	9.050 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,80
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Marconi.

SUE approvato.



Area perimetrata R 5.5

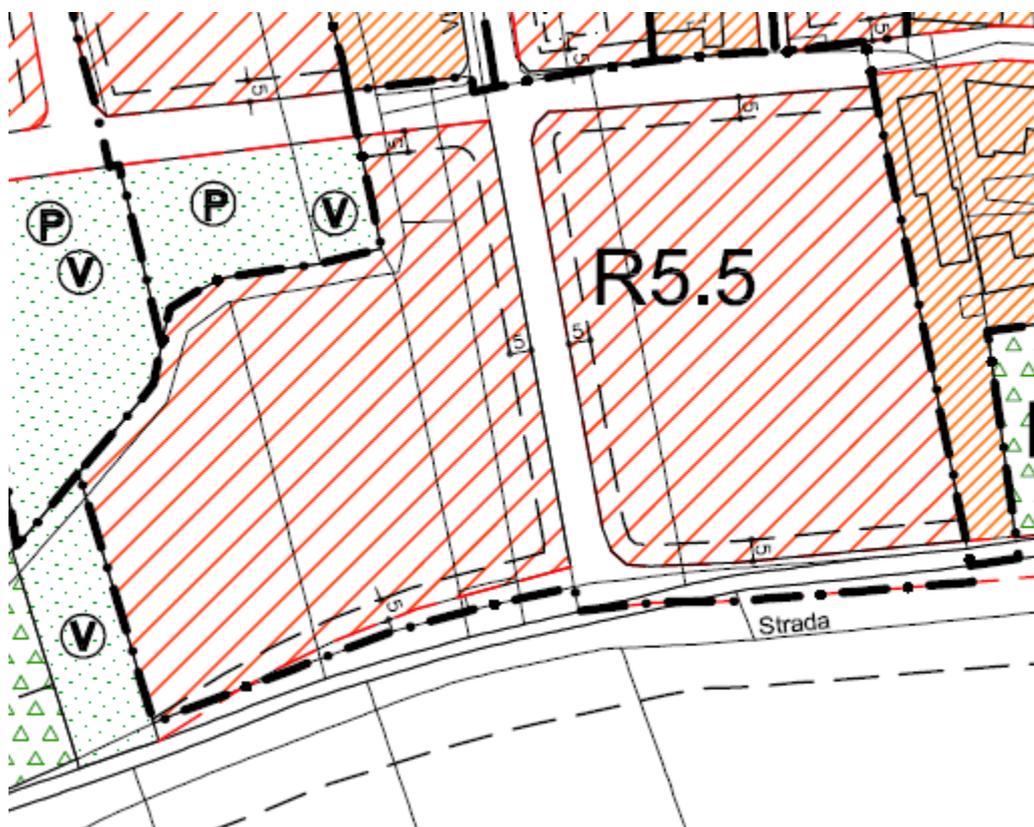
valore di stima € 85/mq

Sup. Territoriale (St)	21.050 mq
Sup. in cessione / % St	10.020 / 47,60 %
Sup. fondiaria (Sf)	11.030 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,8
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via San Nazario, Via Roma

Modalità di intervento: Sue, cessione aree 47,60%

Area non urbanizza

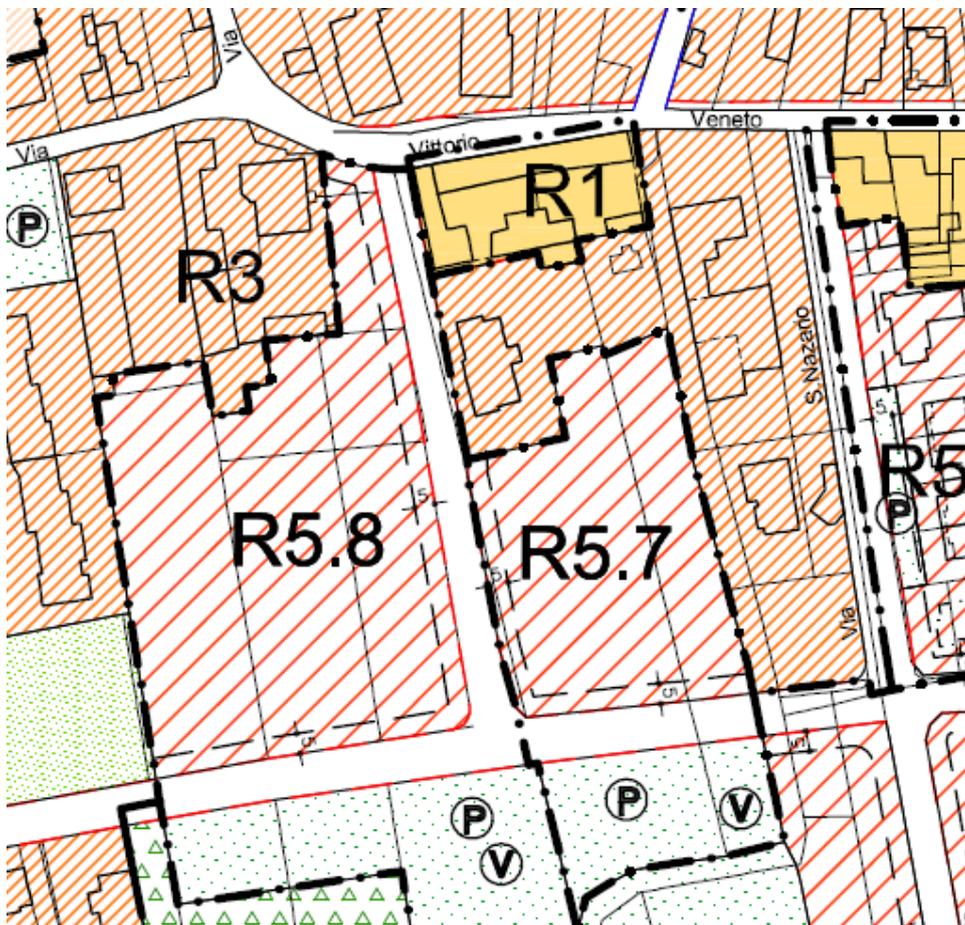


Area perimetrata R 5.7
valore di stima € 90/mq

Sup. Territoriale (St)	6.725 mq
Sup. in cessione / % St	2.210 / 32,86 %
Sup. fondiaria (Sf)	4.515 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,8
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Vittorio Veneto

Modalità di intervento: SUE.



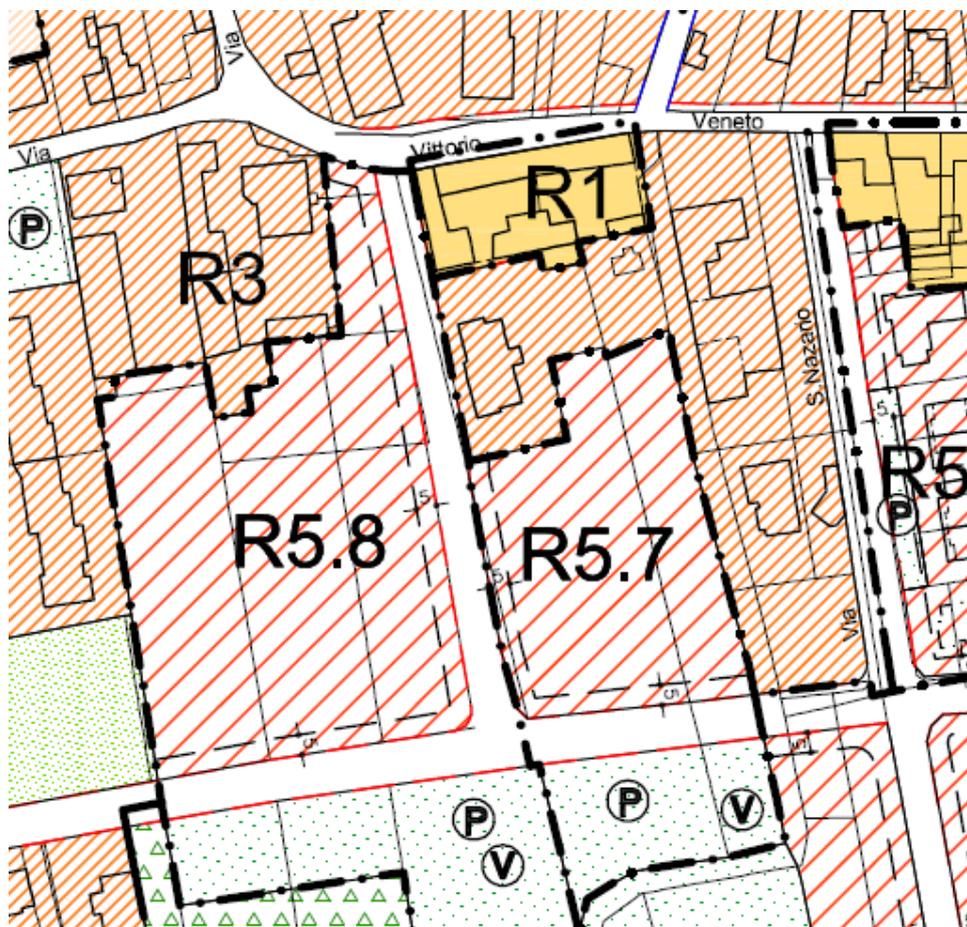
Area perimetrata R 5.8

valore di stima € 85/mq

Sup. Territoriale (St)	13.840 mq
Sup. in cessione / % St	5.820 / 42,05 %
Sup. fondiaria (Sf)	8.020 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità terr./fond. (mc/mq)	0,8
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via San Ciriaco

Modalità di intervento: SUE.

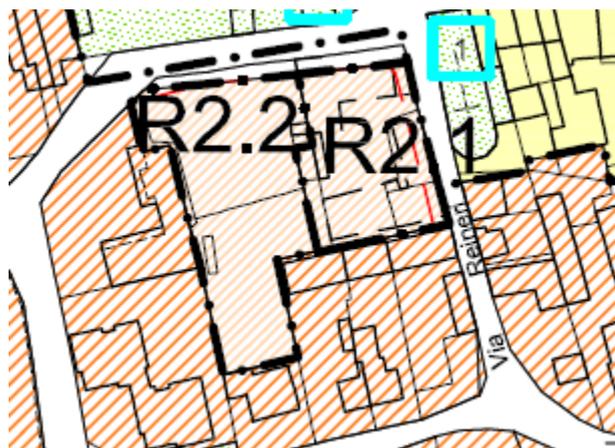


Area perimetrata R 2.1 e R 2.2

valore di stima € 140/mq

Sup. Territoriale (St) mq.	1.360(R2.1) – 1.750(R2.2)
Sup. in cessione / % St mq.	250(R2.1) – 100(R2.2)
Sup. fondiaria (Sf) mq.	1.110(R2.1) – 1.650(R2.2)
R.c. progetto (%)	55(R2.1) – 45(R2.2)
Densità terr./fond. (mc/mq)	0
Modalità intervento	P.P.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	10,50
Prescrizioni e destinazioni	Art. 10 e 13
N.d.a.	

Ubicazione: concentrico



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P 1.3

valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	17.457 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	17.457 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area attualmente utilizzata come agricola, adiacente e fronteggiante la strada proveniente da Fossano (SP n° 428).

La fascia di rispetto stradale non interessa l'attuale area libera e pertanto non preclude l'edificazione in nessuna zona del lotto.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



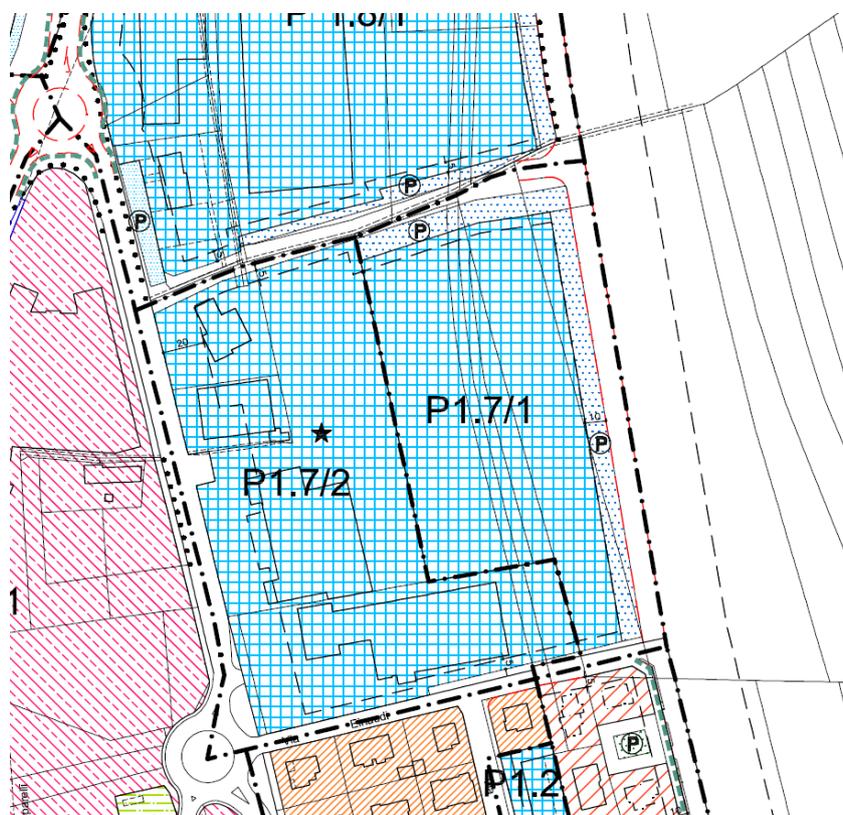
Area perimetrata P 1.7/1

valore di stima € 40/mq

Sup. Territoriale (St)	22.443 mq
Sup. in cessione / % St	7.451 mq / 33,19 %
Sup. fondiaria (Sf)	14.992 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Attualmente utilizzata come agricola, adiacente a più strade.

Modalità di intervento: SUE.



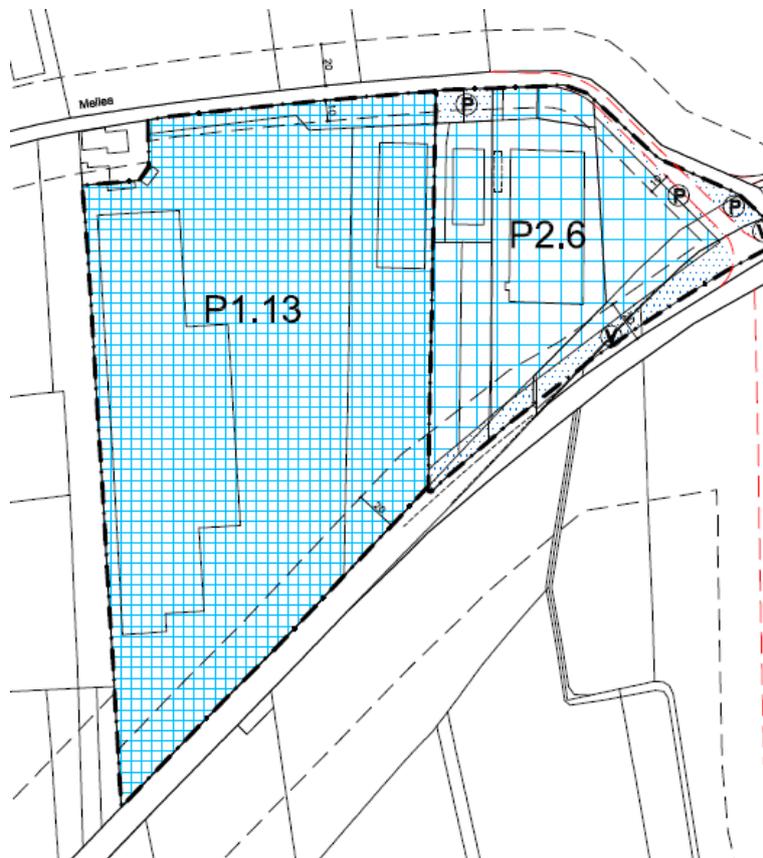
Area perimetrata P 1.13

valore di stima € 30/mq

Sup. Territoriale (St)	39.150 mq
Sup. in cessione / % St	3.560 mq / 9,09 %
Sup. fondiaria (Sf)	35.590 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	C.C.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Adiacente alla strada proveniente da Cuneo (SP20), accesso da via Mellea

Modalità di intervento: Concessione convenzionata.



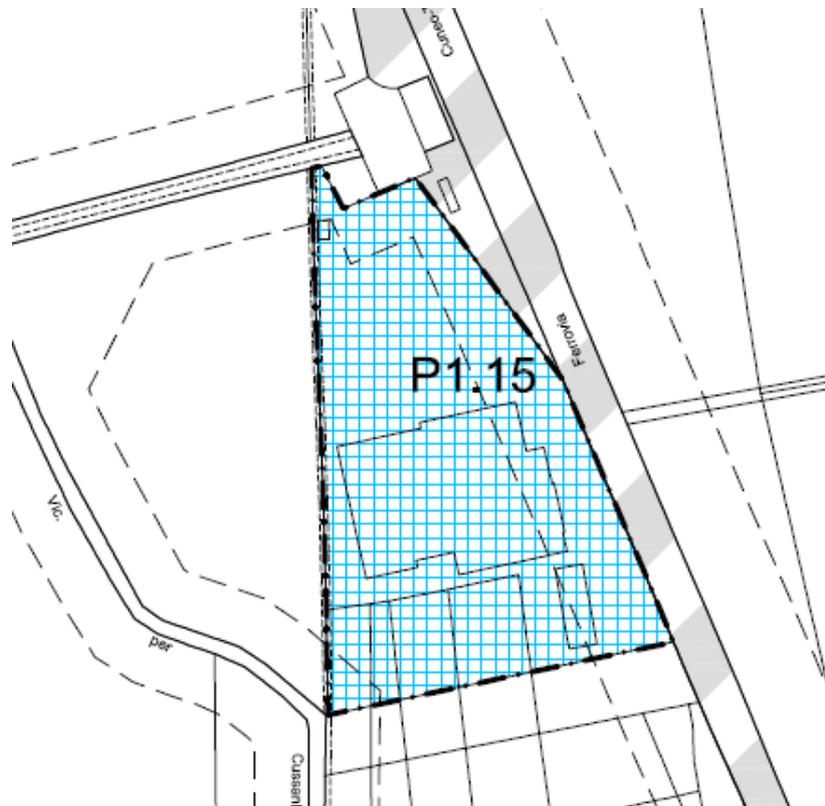
Area perimetrata P 1.15

valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	13.489 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	13.489 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Distante dal centro urbano (adiacente alla stazione ferroviaria).

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



Area perimetrata P 1.16

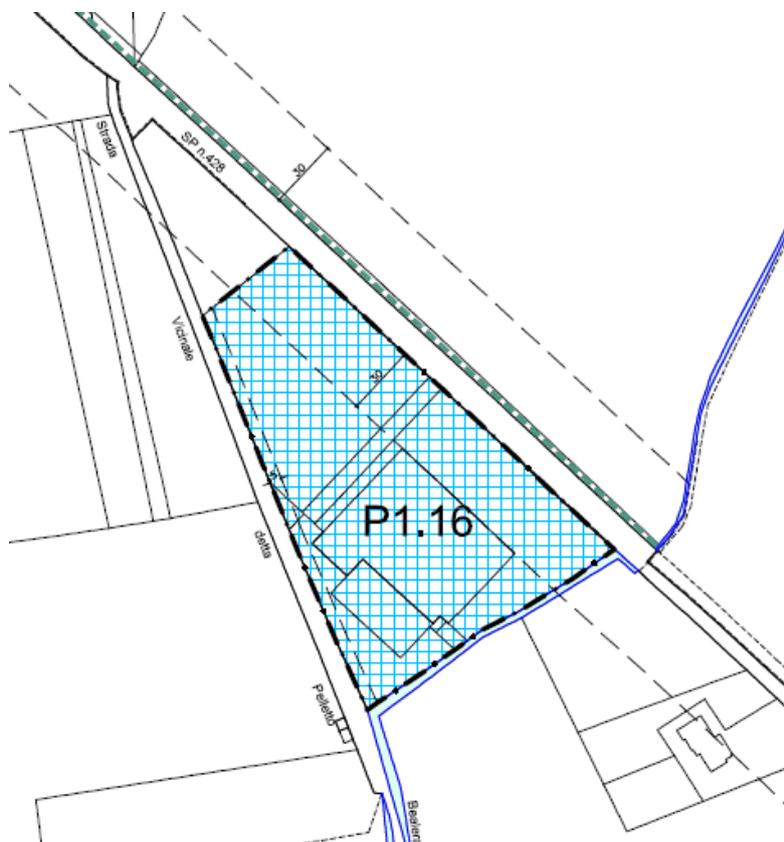
valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (ST)	14.375 mq
Sup. in cessione / % ST	1.315 mq / 9,15 %
Sup. fondiaria (SC)	13.060 mq
R.c. progetto (%)	40
U.f. (mq/mq)	0,40
Modalità intervento	DIR.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Adiacente e fronteggiante la strada proveniente da Fossano (SP n° 428).

La fascia di rispetto stradale interessa una notevole zona dell'attuale area libera.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto

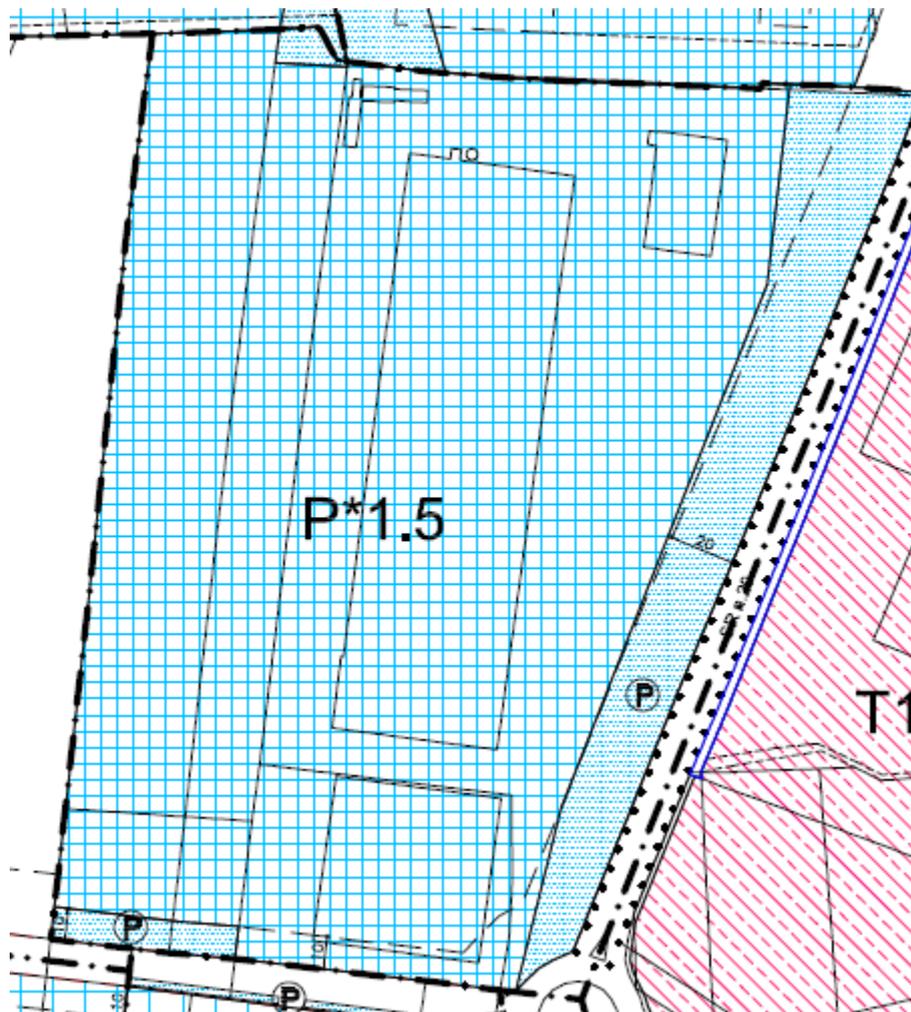


Area perimetrata P*1.5
valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	57.628 mq
Sup. in cessione / % St	9.605 mq / 16,67 %
Sup. fondiaria (Sf)	48.023 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area già urbanizzata con accesso diretto da due strade (via Garetta e via Orianasso).

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato.



Area perimetrata P*1.8/1

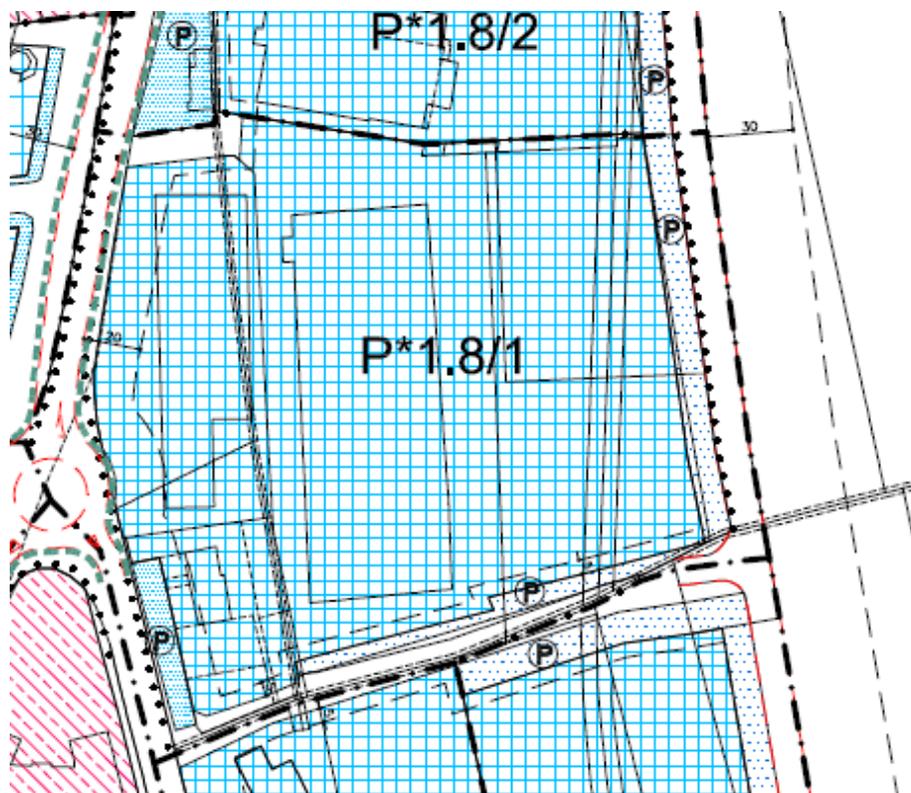
valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	39.320 mq
Sup. in cessione / % St	7.800 mq / 19,84 %
Sup. fondiaria (Sf)	31.520 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area già urbanizzata con cessioni probabilmente già effettuate.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto

Possibili destinazioni terziarie ai sensi dell'art. 16 della N.d.A. del P.R.G.C.



Area perimetrata P*1.12

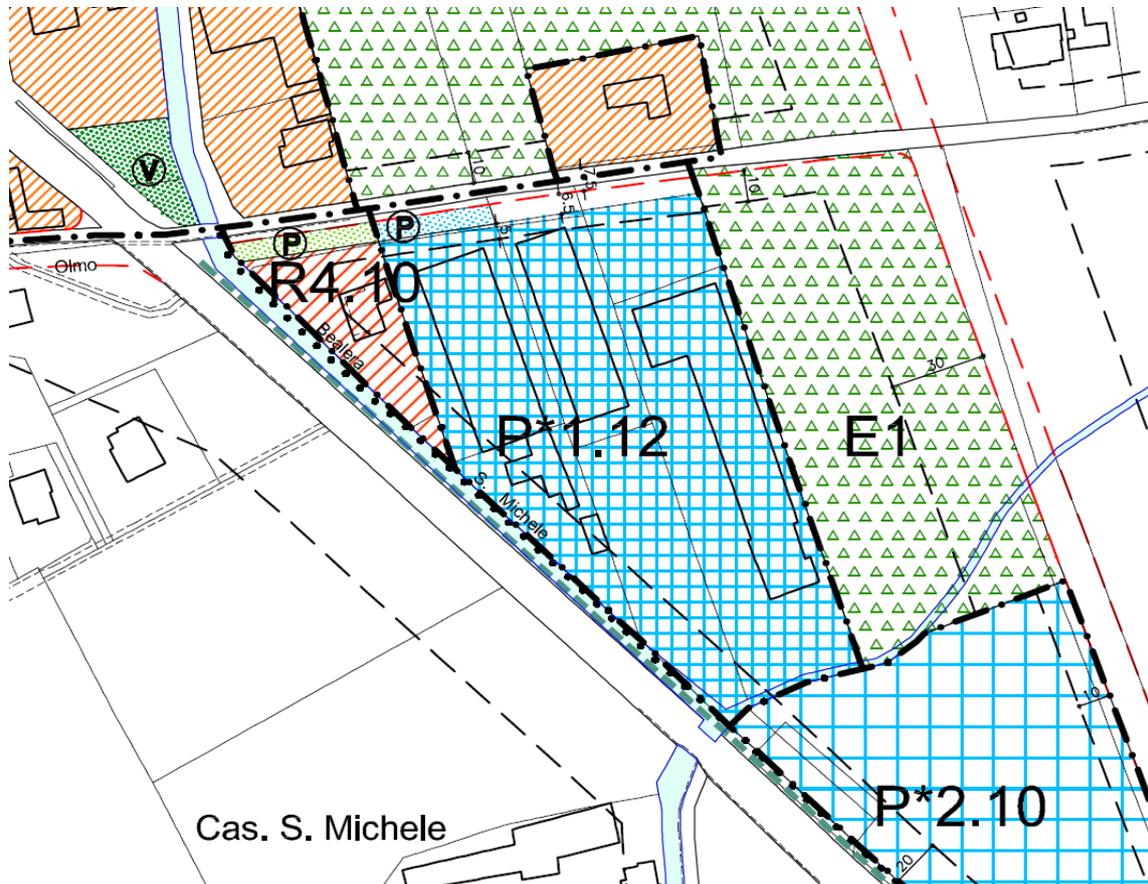
valore di stima € 70/mq

Sup. Territoriale (St)	15.680 mq
Sup. in cessione / % St	2.620 mq / 16,71 %
Sup. fondiaria (Sf)	13.060 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area già urbanizzata con cessioni probabilmente già effettuate.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.

Possibili destinazioni terziarie ai sensi dell'art. 16 della N.d.A. del P.R.G.C.



Area perimetrata P 2.4
valore di stima € 32/mq

Sup. Territoriale (St)	18.723 mq
Sup. in cessione / % St	7.008 mq / 37 %
Sup. fondiaria (Sf)	11.715 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area da urbanizzare, cessioni da effettuarsi.

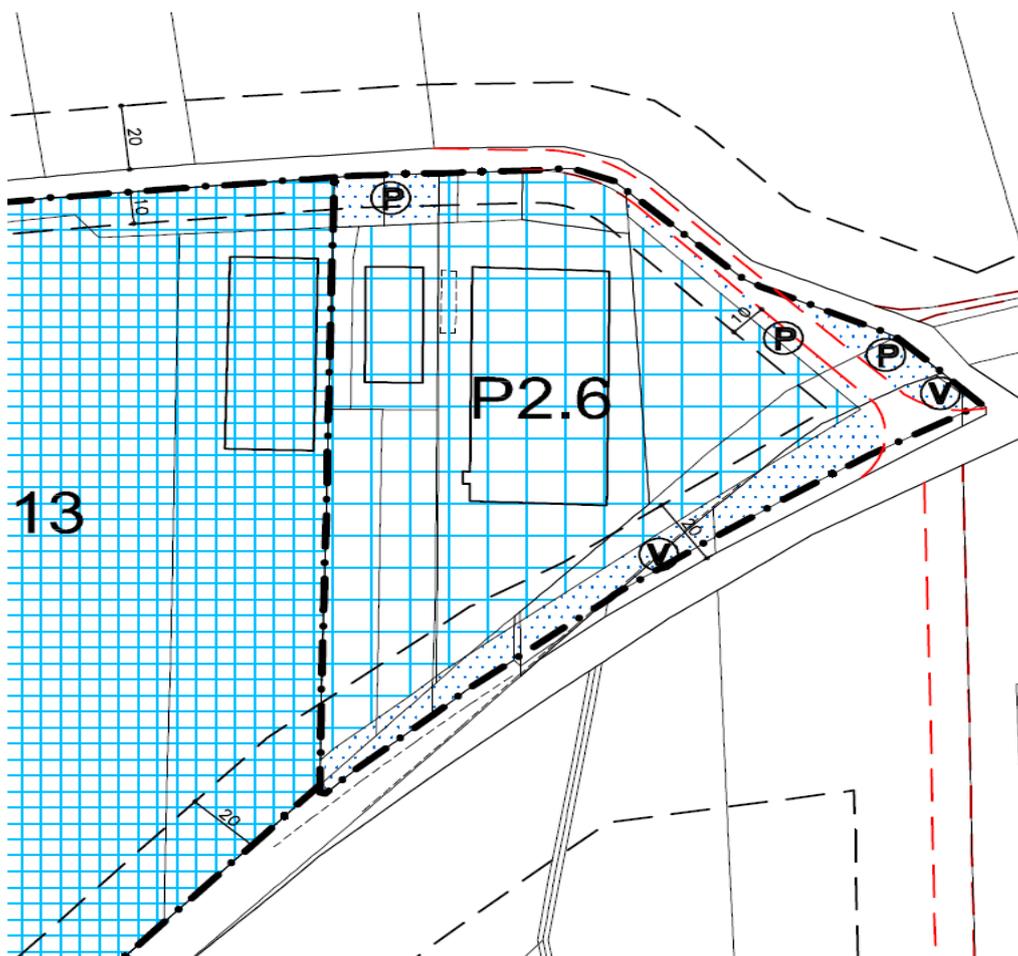


Area perimetrata P 2.6
valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (ST)	17.830 mq
Sup. in cessione / % ST	3.563 mq / 19,98 %
Sup. fondiaria (SC)	14.267 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente e fronteggiante la strada proveniente da Cuneo (SP n° 20).

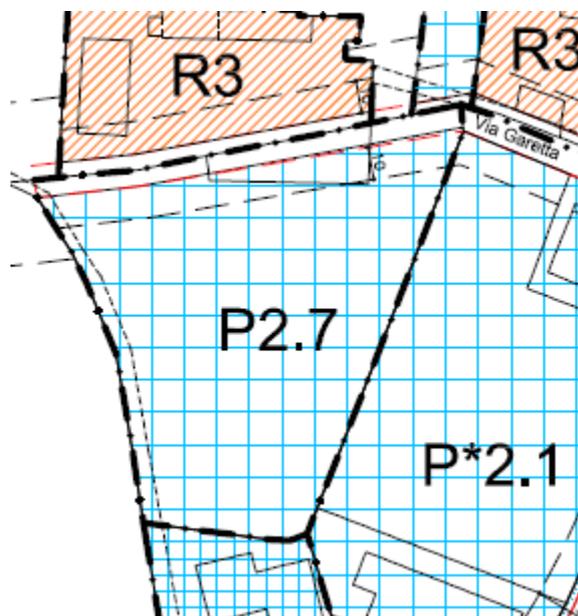
SUE già approvato.



Area perimetrata P 2.7
valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (ST)	10.180 mq
Sup. in cessione / % ST	2.686 mq / 26,39 %
Sup. fondiaria (SC)	7.494 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Adiacente a via Garetta.

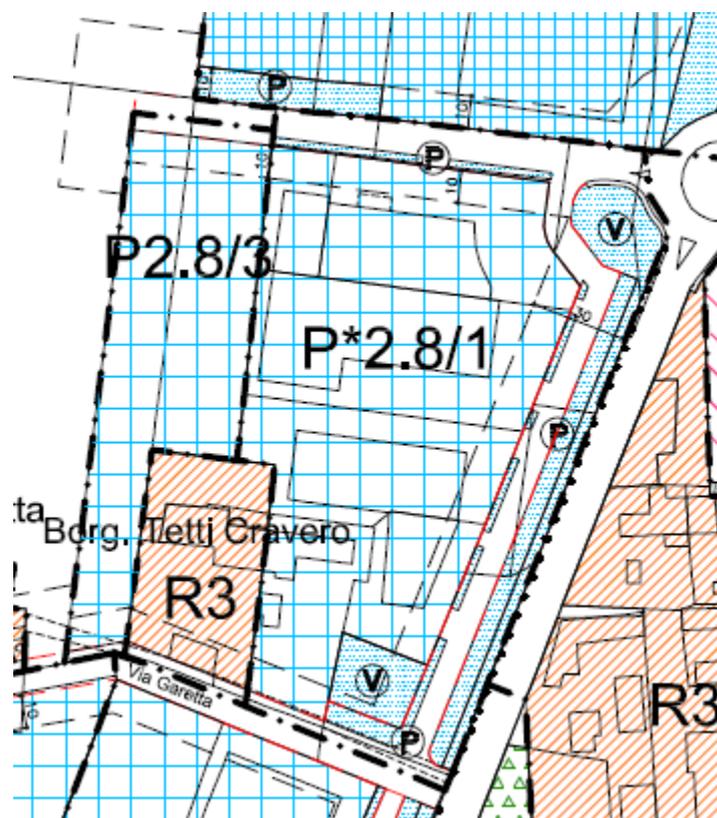


Area perimetrata P 2.8/3

valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	5.696 mq
Sup. in cessione / % St	1.509 mq / 26,49 %
Sup. fondiaria (Sf)	4.187 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Adiacente a via Garetta.

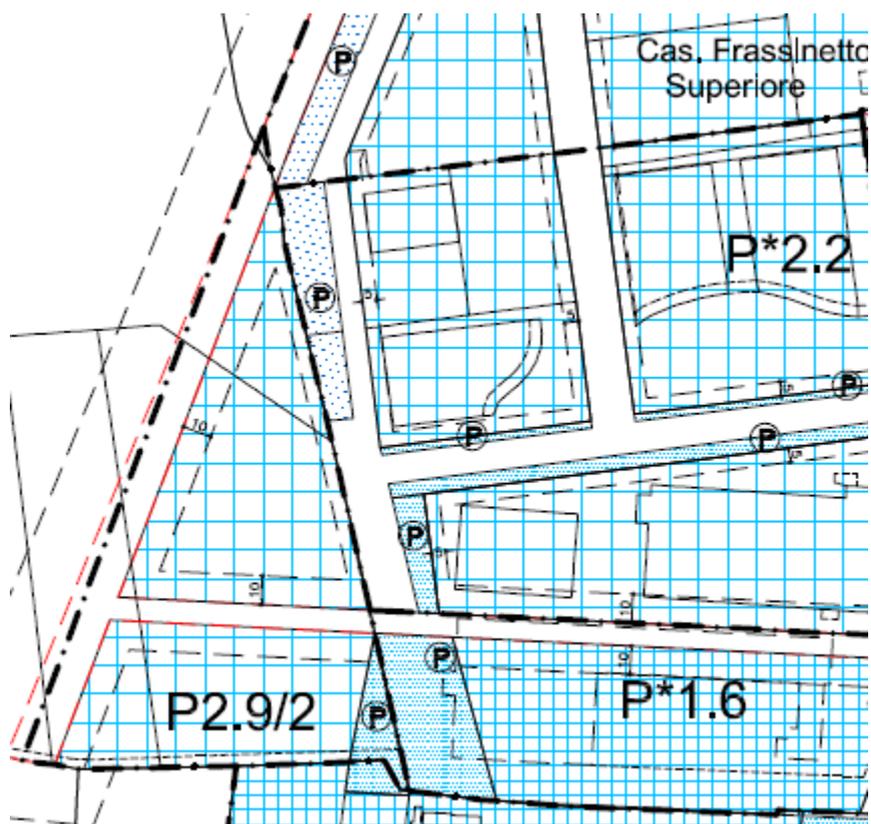


Area perimetrata P 2.9/2

valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	15.500 mq
Sup. in cessione / % St	6.000 mq / 38,71 %
Sup. fondiaria (Sf)	9.500 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Adiacente a via Garetta

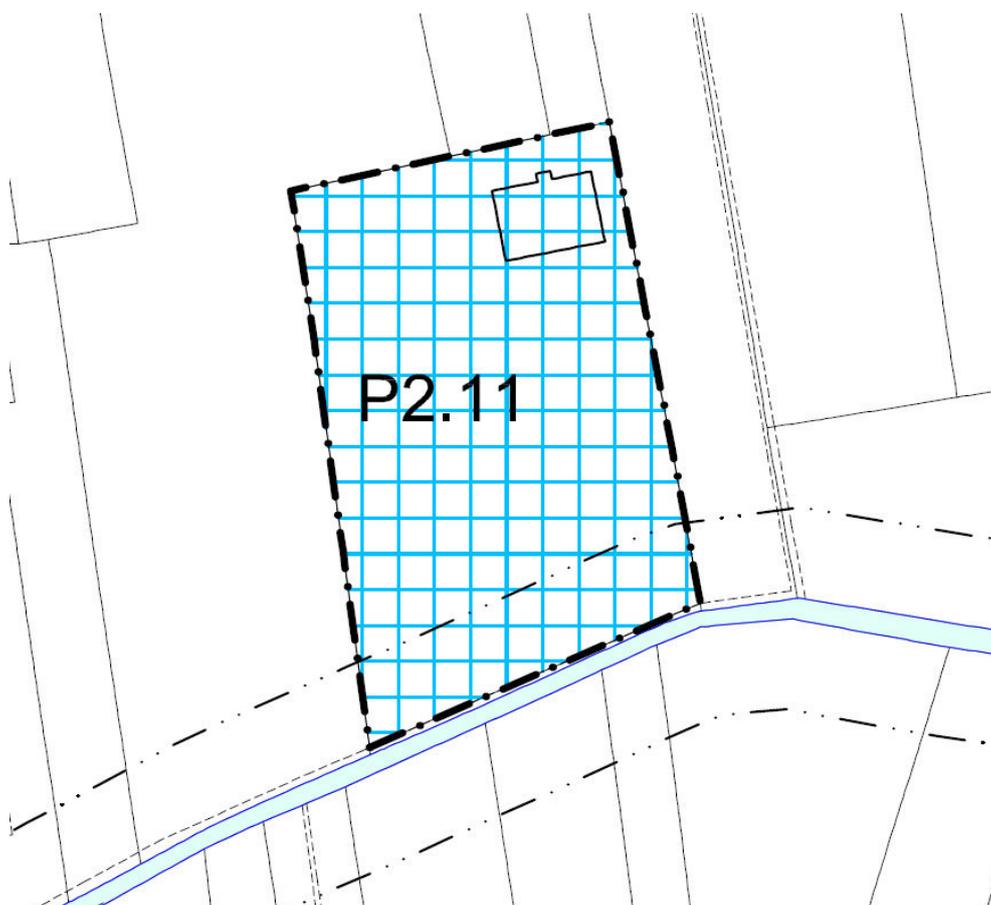


Area perimetrata P 2.11

valore di stima € 20/mq

Sup. Territoriale (St)	13.780 mq
Sup. in cessione / % St	2.756 mq / 20 %
Sup. fondiaria (Sf)	11.024 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Si riporta l'estratto del 6° comma art. 18 delle N.d.A. "L'area P2.11 è riservata esclusivamente alla produzione e lavorazione di ammendanti e fertilizzanti organici in funzione della rilocalizzazione di un'attività attualmente ubicata in zona impropria".

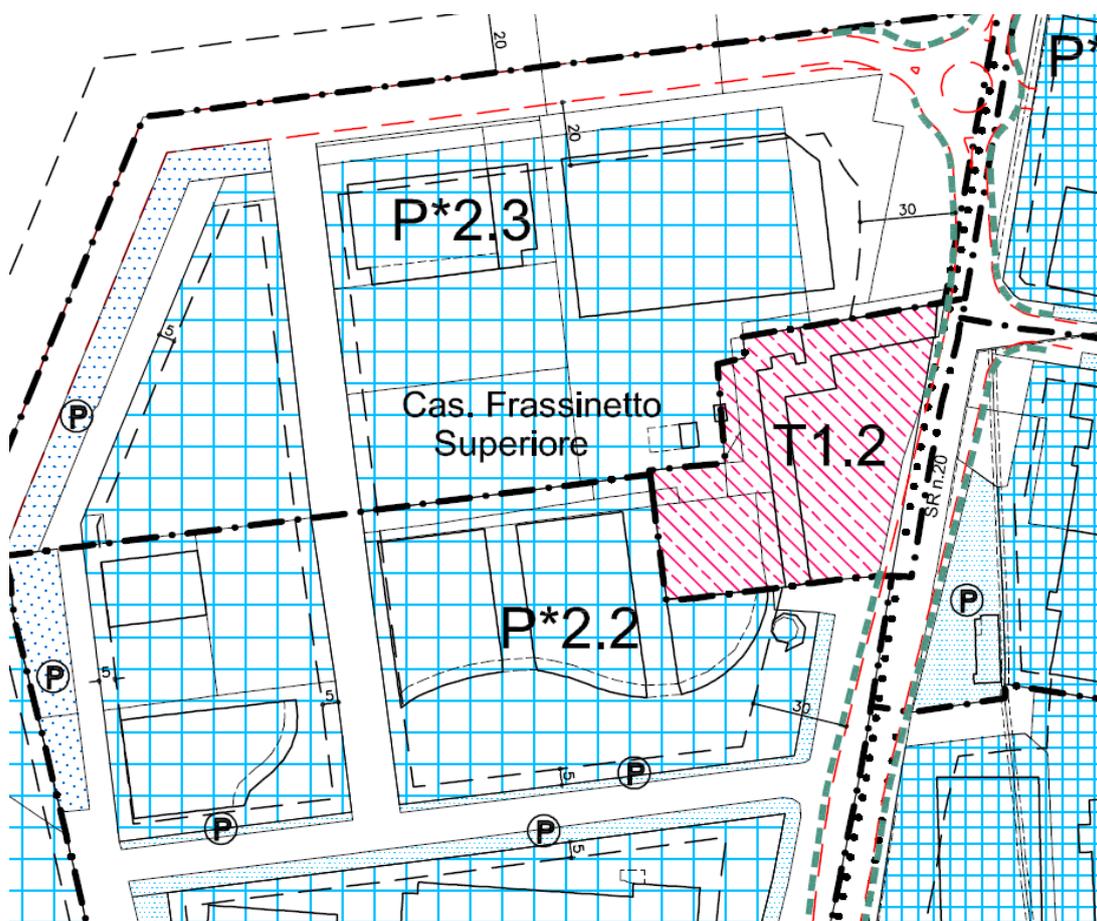


Area perimetrata P*2.3

valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (ST)	34.000 mq
Sup. in cessione / % ST	11.900 mq / 35 %
Sup. fondiaria (SC)	22.100 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Adiacente a via Monviso, limitrofa ad attività commerciali ed artigianali già insediate
Possibili destinazioni terziarie ai sensi dell'art. 16 della N.d.A. del P.R.G.C.



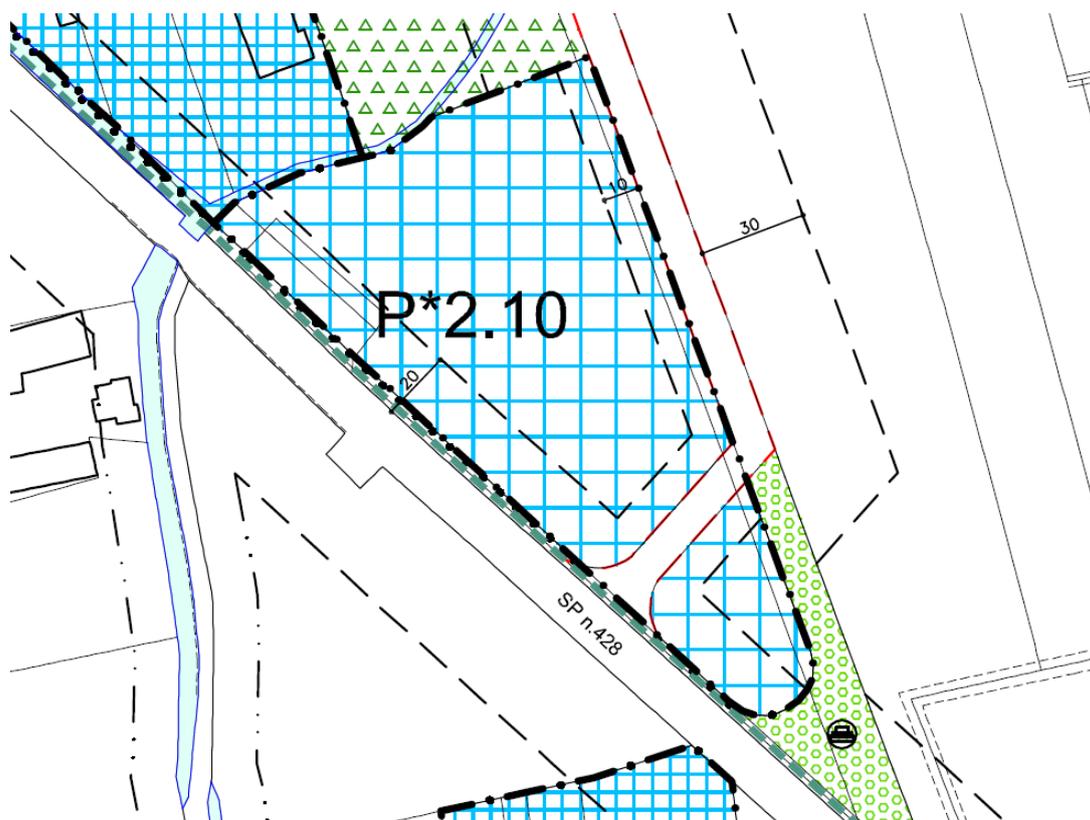
Area perimetrata P*2.10

valore di stima € 60/mq

Sup. Territoriale (St)	12.860 mq
Sup. in cessione / % St	2.572 mq / 20 %
Sup. fondiaria (Sf)	10.288 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Fronteggiante la strada proveniente da Fossano (SP 428).

Possibili destinazioni terziarie ai sensi dell'art. 16 della N.d.A. del P.R.G.C.

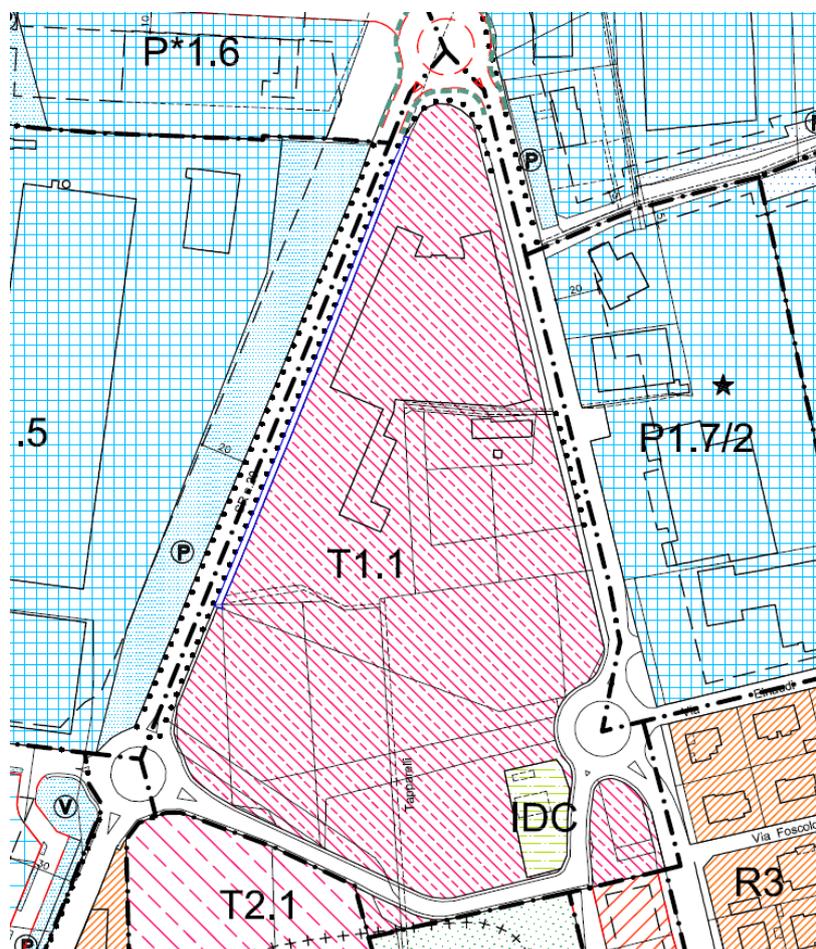


Area perimetrata T 1.1
valore di stima € 85/mq

Sup. Territoriale (St)	47.400 mq
Sup. in cessione / % St	(1)
Sup. fondiaria (Sf)	(1)
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

(1) da determinarsi in sede di P.c.c. nel rispetto dell'art. 33 bis N.d.a.

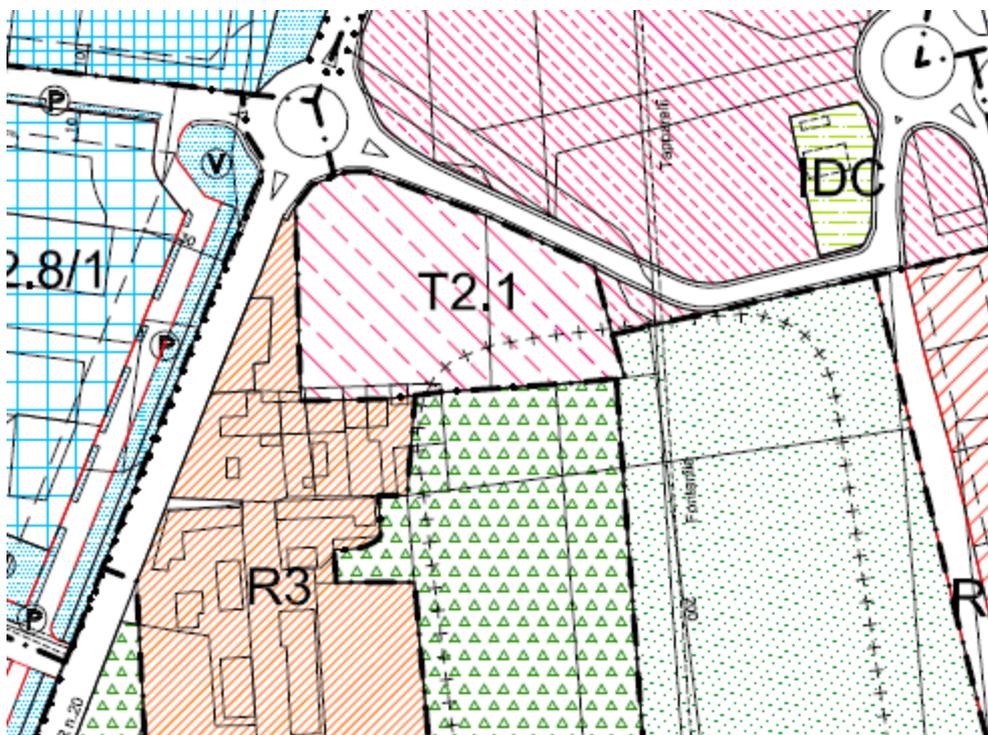
Area già urbanizzata, attività commerciale già insediata.



Area perimetrata T 2.1
valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	6.500 mq
Sup. in cessione / % St	1.300 mq / 20 %
Sup. fondiaria (Sf)	5.200 mq
R.c. progetto (%)	40
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	10,50

Attualmente utilizzata come agricola.



COMUNE DI GENOLA (CN)
TABELLA DI RIEPILOGO - IN AGGIORNAMENTO - VALORE
AREE EDIFICABILI AI FINI IMU – AL 01/01/2022

Area	Valore	Area	Valore	Area	Valore
R3	90 – 110 (vedasi singole schede)	R5.2	110	P2.4	32
R4.1/A	110	R5.3	120	P2.6	35
R4.1/B	110	R5.5	85	P2.7	35
R4.2	110	R5.7	90	P2.8/3	35
R4.5	100	P1.7/1	40	P2.9/2	35
R4.6	110	P1.13	30	P2.11	20
R4.7	110	P1.15	35	P*2.3	80
R4.9	110	P1.16	35	P*2.10	60
R4.12	100	P*1.5	80	T1.1	85
R4.13	100	P*1.8/1	80	T2.1	80
R5.8	85	P1.3	35	R2.1 R2.2	140
R5.1	110	P*1.12	70	R4.4	110
R4.3	90	-	-	-	-

Si ritiene infine doveroso considerare e dunque esprimere specifico giudizio di stima anche per quelle aree di PRGC cosiddette residue e, di fatto, di completamento quali singoli lotti che, sulla scorta delle tesi evidenziate nella presente relazione, risultano poste nelle aree **R1, R3 ed R0** per le quali si giunge ai seguenti valori:

- **R1: €. 110/mq;**
- **R3: €. 90/mq;**
- **R0: €. 140/mq.**

Tanto si onora riferire lo scrivente a disimpegno dell'incarico assunto.

Il tecnico
geom. Gino Morra

Fossano/Genola, lì 15 febbraio 2022