

COMUNE DI GENOLA
Provincia di Cuneo



AGGIORNAMENTO AL 01 GENNAIO 2026 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

Il sottoscritto Geom. Gino Morra con studio in Fossano, Via Roma n. 142, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al N. 2399, in ossequio all'incarico ricevuto dal Comune di Genola, ai fini della determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili per l'anno d'imposta 2026, ai sensi dell'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 e dell'art. 1, comma 746, L. 160/2019, fatte le opportune verifiche ed accertamenti si appresta a relazionare quanto appresso.

1 – PREMESSA

La perizia ha lo scopo di fornire un riferimento tecnico orientativo per la conseguente deliberazione della Giunta Comunale ai fini dell'Imposta Municipale Unica 2026 (IMU 2026) pertanto, seppur eseguita in anticipo rispetto al 01 gennaio 2026 essa ha lo scopo di assolvere all'aggiornamento, in scienza e coscienza e con la dovuta professionalità, della precedente perizia riferita ai valori venali delle aree fabbricabili anche in relazione alle modifiche intervenute al PAI.

Tenuto dunque conto delle eventuali limitazioni connesse al Piano dell'Assetto Idrogeologico testè richiamato, si riprende quanto riportato nella perizia originaria e nel successivo aggiornamento del 04/03/2022, procedendo all'espletamento del nuovo incarico.

Con l'introduzione dell'art. 13 del D.Lgs. 06/12/2011 n. 201, è stata sottratta ai Comuni la podestà 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 2.561 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 genovese 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 norme 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 01/01/2026 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 di cui l'ultima Variante Parziale N.20 approvata con D.C.C. N. 33 del 18/11/2024.

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 alle precedenti, ripropone entrambe le tipologie di stima tenuto conto, come in premessa evidenziato, delle sopraggiunte modifiche al PAI.

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 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.

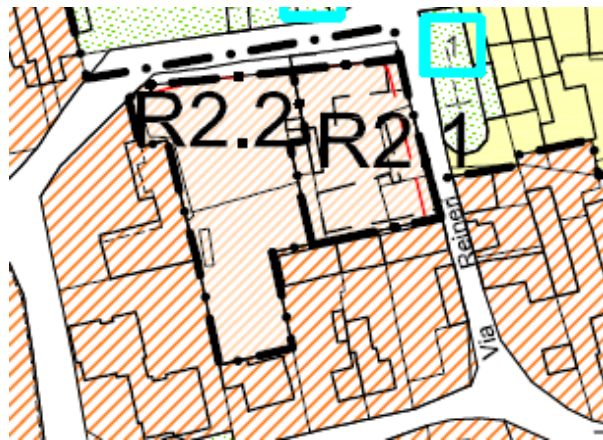
AMBITO OMOGENEO B

Area perimetrata R 2.1

valore di stima € 150/mq

Sup. Territoriale (St) mq.	1.360
Sup. in cessione / % St mq.	18,38% / mq 250
Sup. fondiaria (Sf) mq.	1.110
R.c. progetto (%)	55
Densità terr./fond. (mc/mq)	3
Modalità intervento	P.P.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	10,50
Prescrizioni e destinazioni	Art. 10 e 13
N.d.a.	

Ubicazione: via Pagliani, via Reyneri
S.U.E. approvato ed aree cedute



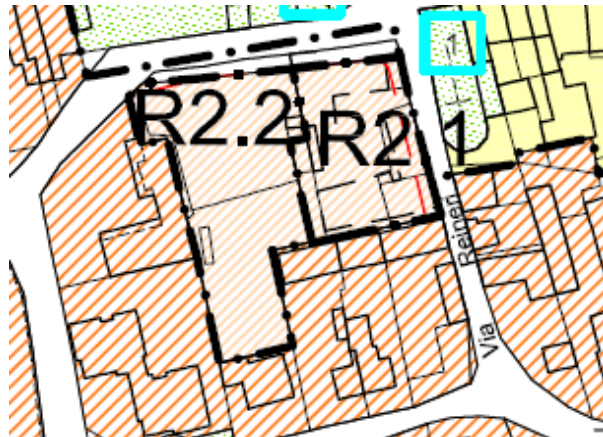
AMBITO OMOGENEO B

Area perimetrata R 2.2

valore di stima € 140/mq

Sup. Territoriale (St) mq.	1.750
Sup. in cessione / % St mq.	100
Sup. fondiaria (Sf) mq.	1.650
R.c. progetto (%)	45
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: via Pagliani
P.P. da approvare



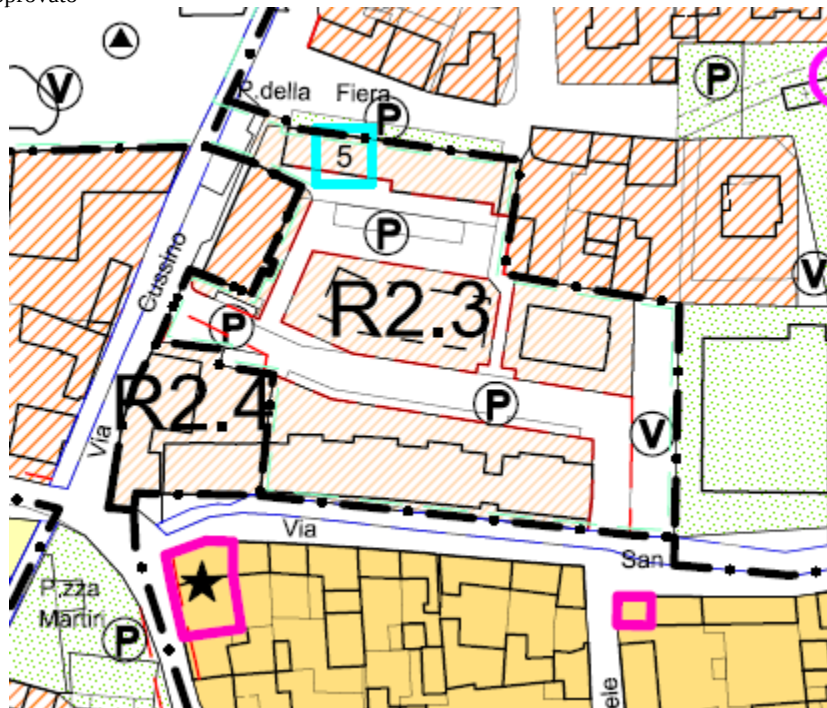
AMBITO OMOGENEO B

Area perimetrata R 2.3

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St) mq.	7.320
Sup. in cessione / % St mq.	1.035
Sup. fondiaria (Sf) mq.	5.775
R.c. progetto (%)	45
Densità terr./fond. (mc/mq)	2,95
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	4
Altezza fuori terra	13,50
Prescrizioni e destinazioni	Art. 10 e 13
N.d.a.	

Ubicazione: via San Sebastiano, via don Madurini
S.U.E. approvato



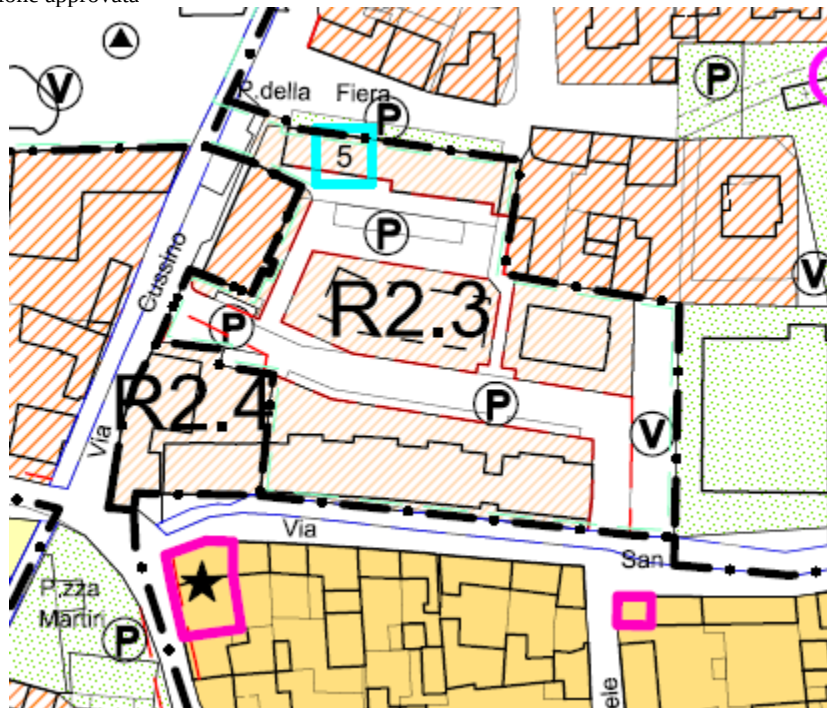
AMBITO OMOGENEO B

Area perimetrata R 2.4

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St) mq.	1.100
Sup. in cessione / % St mq.	0
Sup. fondiaria (Sf) mq.	1.100
R.c. progetto (%)	50
Densità terr./fond. (mc/mq)	4,09
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	10,50
Prescrizioni e destinazioni	Art. 10 e 13
N.d.a.	

Ubicazione: via San Sebastiano, via Cussino
Convenzione approvata



AMBITO OMOGENEO B

Lotto libero R3

(via della Ferrovia – Fg. 10 mapp. 1)

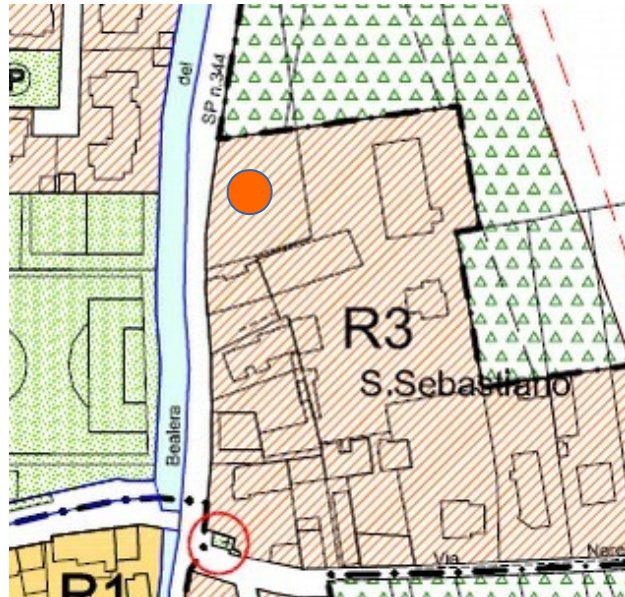
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,035
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 14

Ubicazione: via della Ferrovia

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 – Fig. 12)

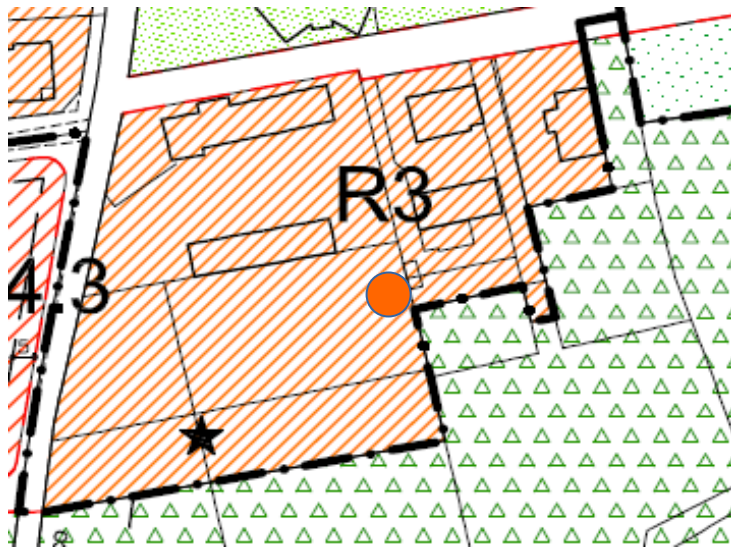
valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,035
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 14

Ubicazione: via San Ciriaco

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)

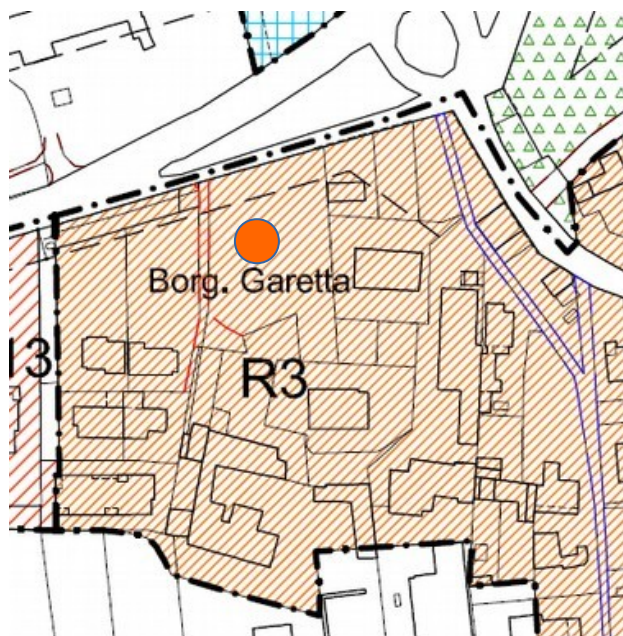
valore di stima € 100/mq

Sup. Territoriale (St)	mq
Sup. in cessione / % St	/ %
Sup. fondiaria (Sf)	mq
R.c. progetto (%)	es.
Densità terr./fond. (mc/mq)	1,035
Modalità intervento	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni	N.d.a. Art. 10 e 14

Ubicazione: via Garetta

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



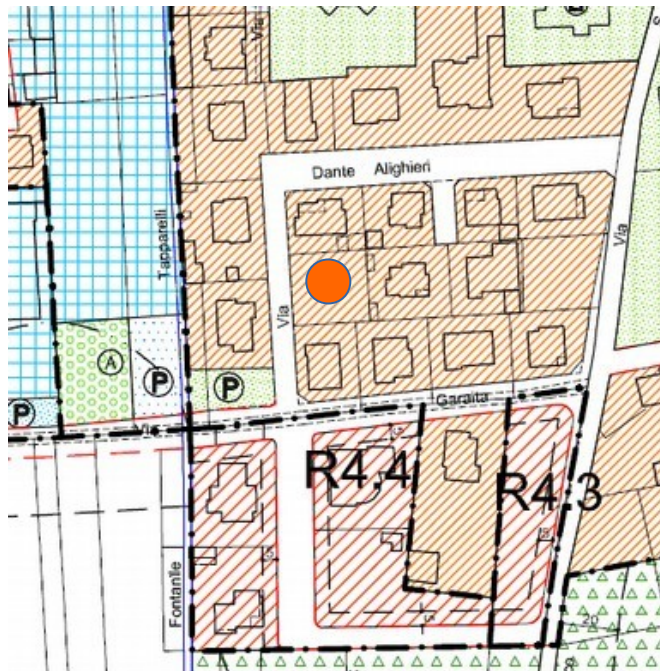
(via Dante – Fg. 13)

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)	1,035
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



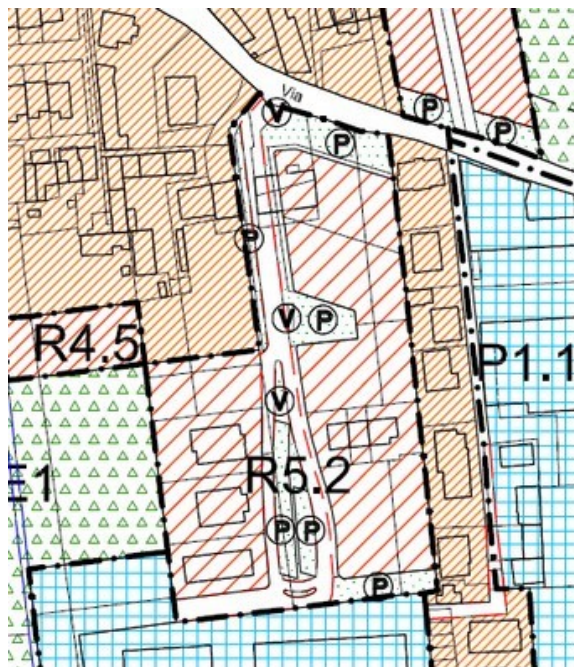
Lotto libero R3 (via Pagliani, via della Sorgente – Fg. 13)

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)	1,035
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



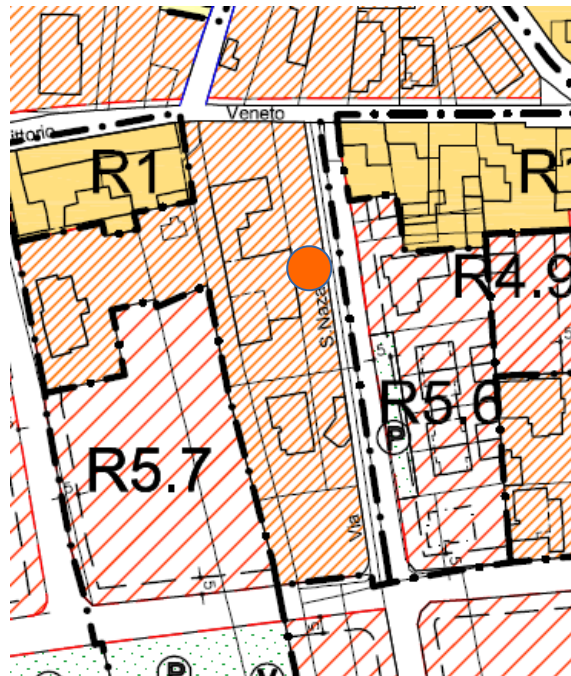
(via San Nazario – Fg. 12)

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)	1,035
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



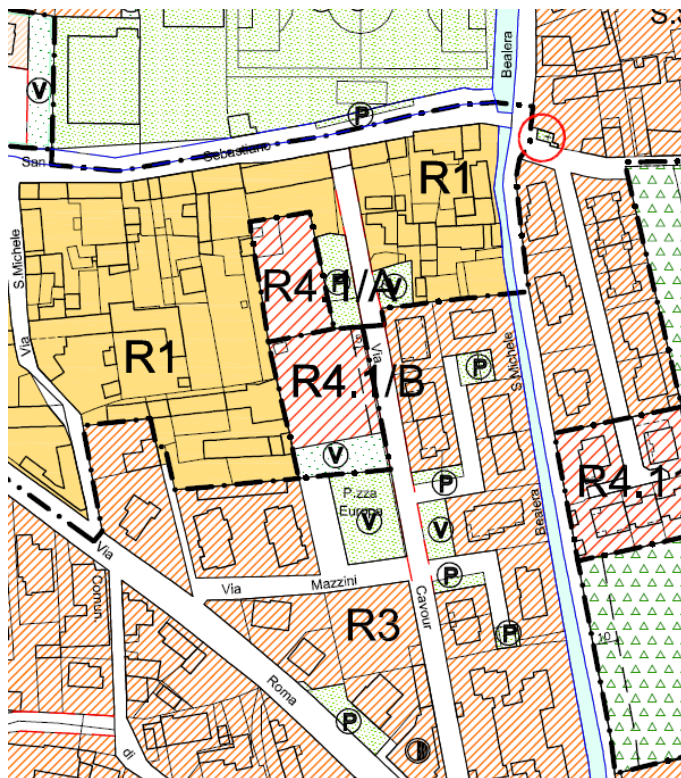
AMBITO OMOGENEO C

Area perimetrata R 4.1/A

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	1.273 mq
Sup. in cessione / % St	285 mq/ 22%
Sup. fondiaria (Sc)	988 mq
R.c. progetto (%)	40
Densità territoriale (mc/mq)	0,80
Modalità intervento	DIR
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 Diretto



AMBITO OMOGENEO C

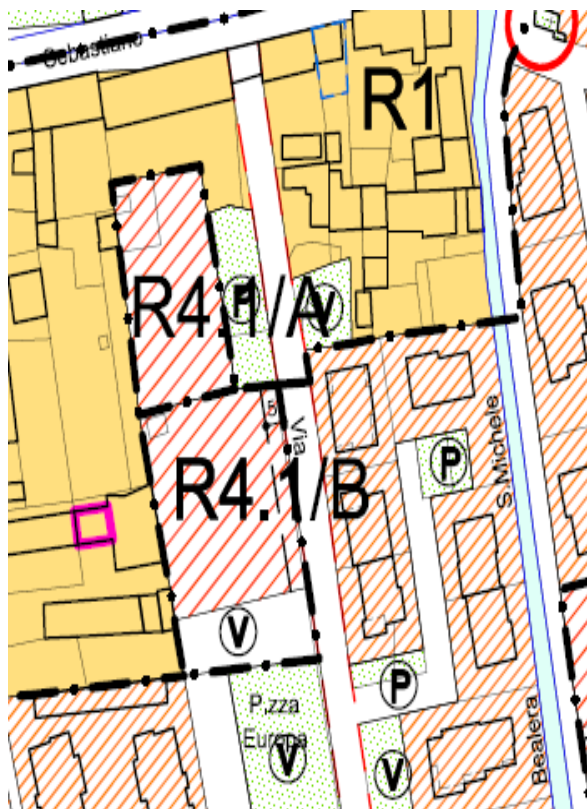
Area perimetrata R 4.1/B

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%.



AMBITO OMOGENEO C

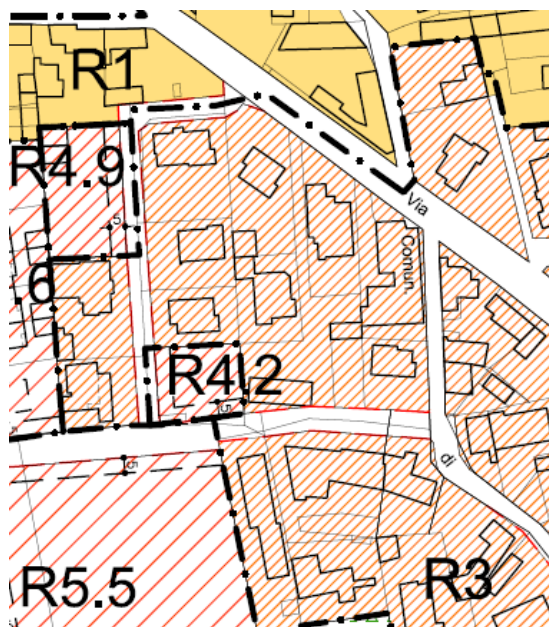
Area perimetrata R 4.2

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, via San Michele

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto



AMBITO OMOGENEO C

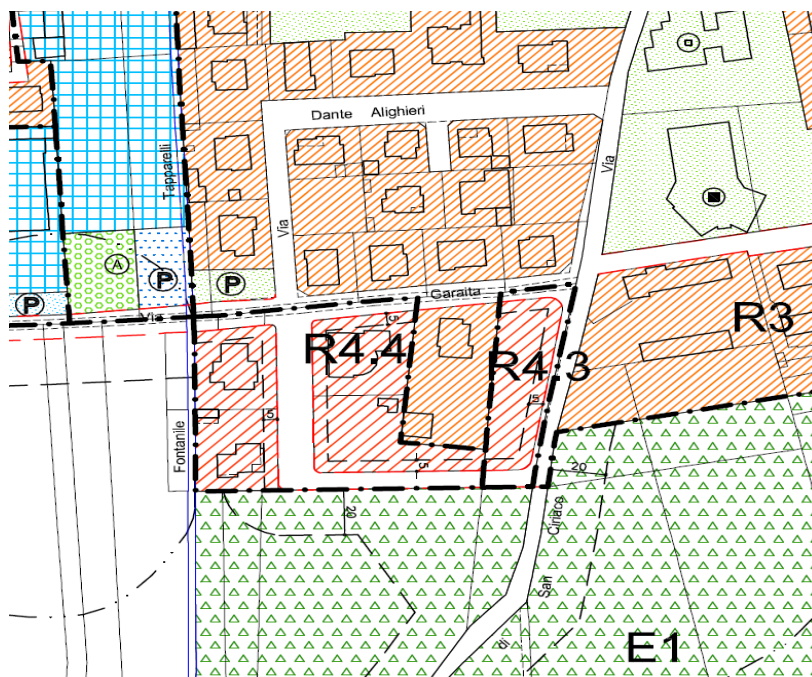
Area perimetrata R 4.3

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.



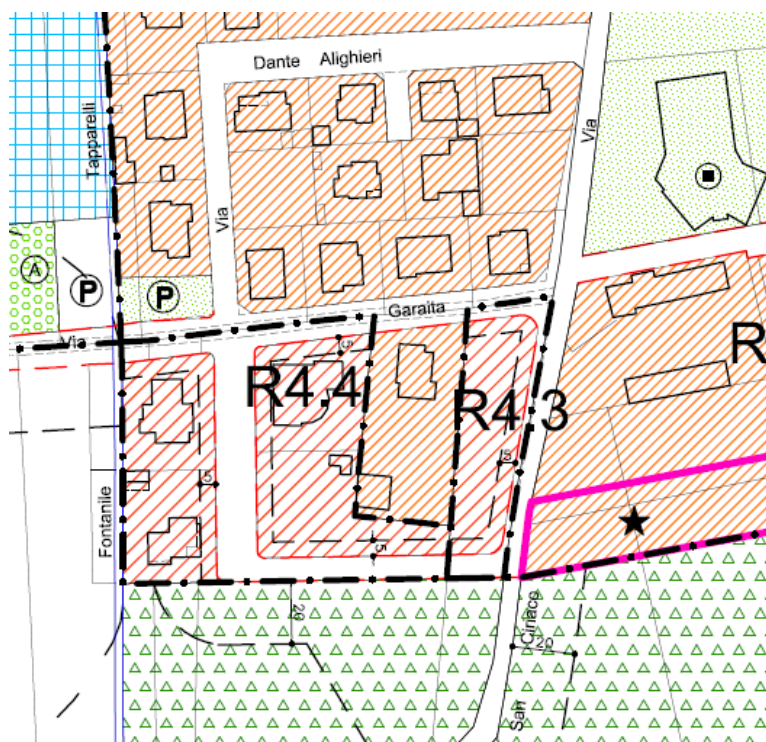
AMBITO OMOGENEO C

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	DIR
n° max piani	3
Altezza fuori terra	8
Prescrizioni e destinazioni N.d.a.	Art. 10 e 15

Ubicazione via Garaita.



AMBITO OMOGENEO C

Area perimetrata R 4.5

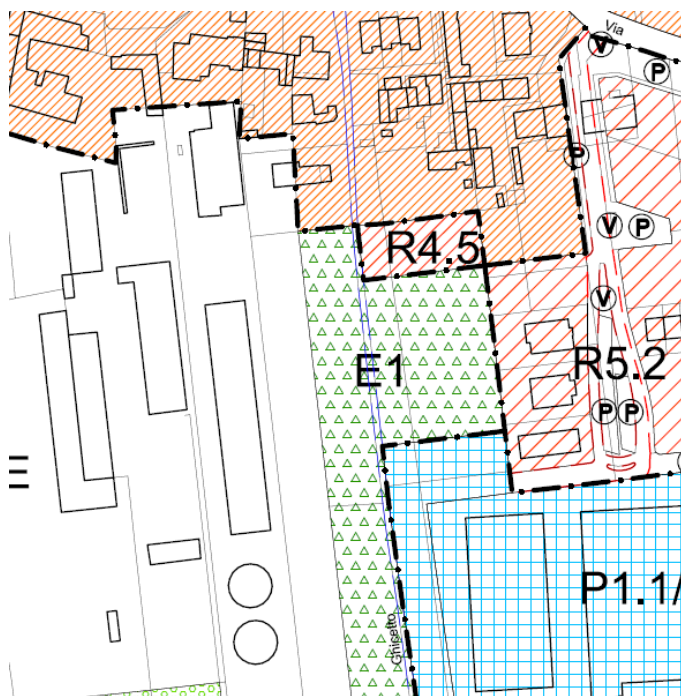
valore di stima € 100/mq

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



AMBITO OMOGENEO C

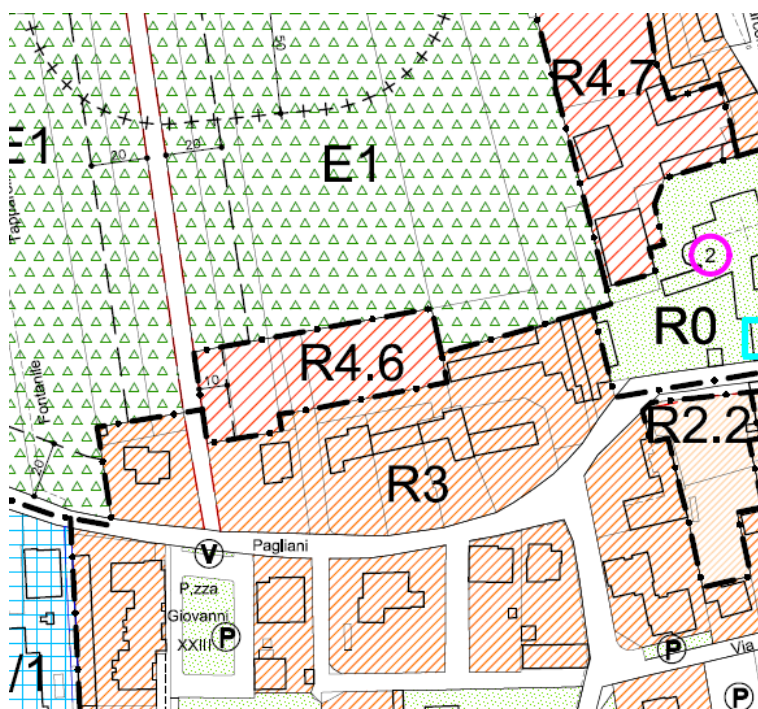
Area perimetrata R 4.6

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.



AMBITO OMOGENEO C

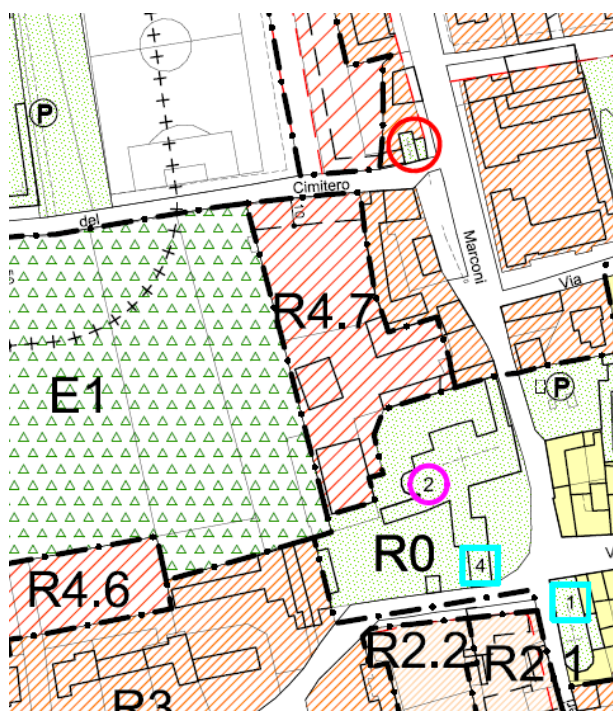
Area perimetrata R 4.7

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.



AMBITO OMOGENEO C

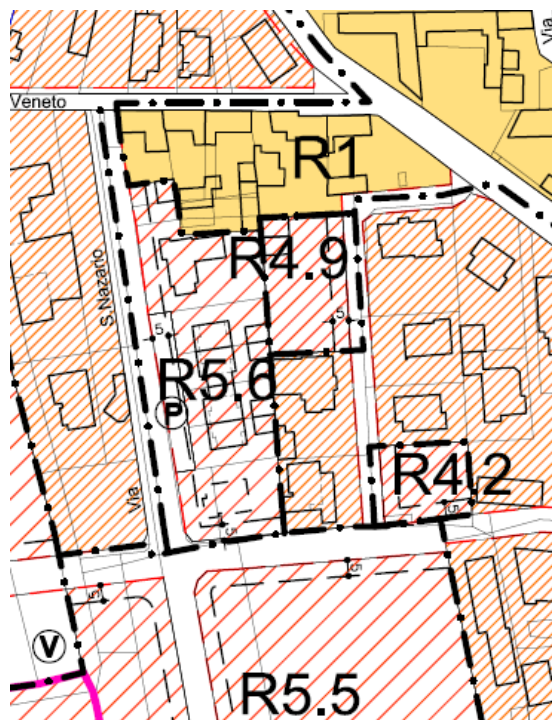
Area perimetrata R 4.9

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.



AMBITO OMOGENEO C

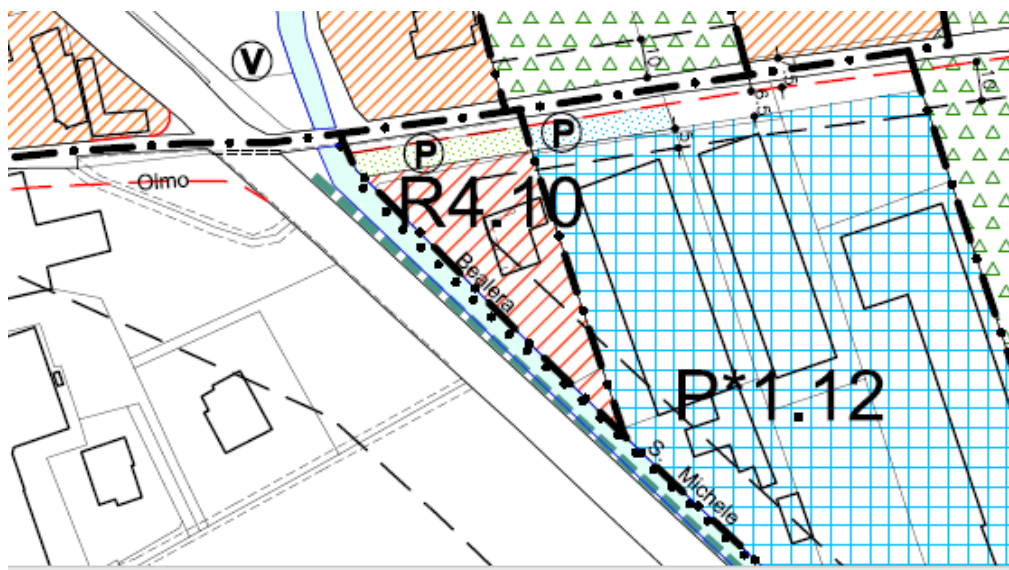
Area perimetrata R 4.10

valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	1.920 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	1.920 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 Vernetto

Modalità di intervento: (nel caso di demolizione dell'esistente) Permesso di Costruire diretto.



AMBITO OMOGENEO C

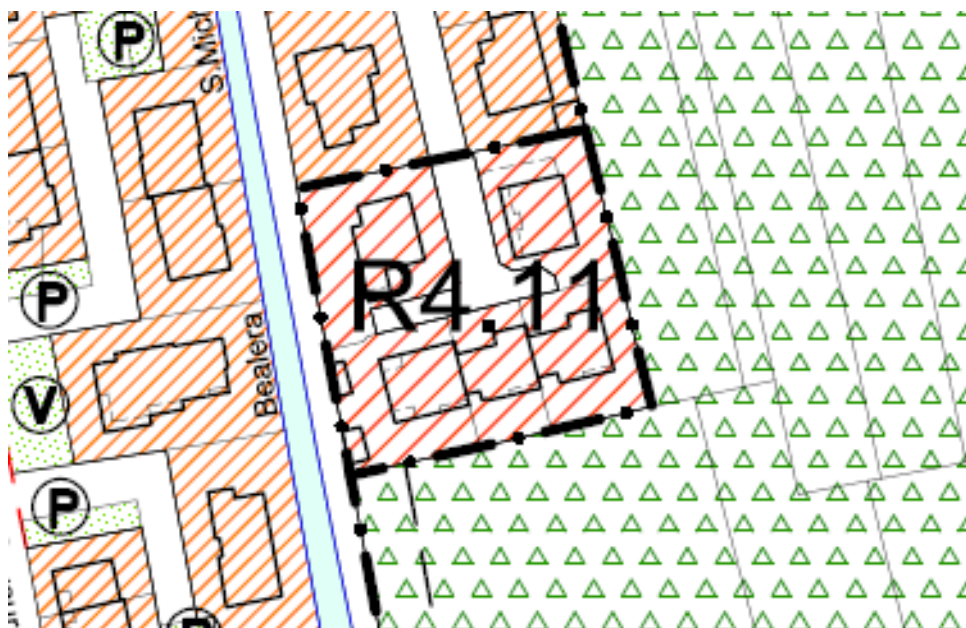
Area perimetrata R 4.11

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	3.170 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	3.170 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 Neretto

Modalità di intervento: (nel caso di demolizione dell'esistente)Permesso di Costruire diretto.



AMBITO OMOGENEO C

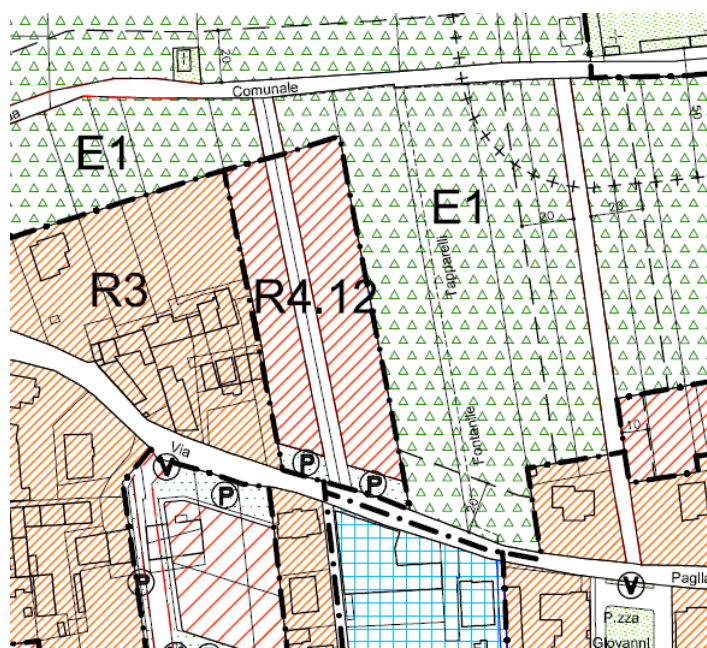
Area perimetrata R 4.12

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: permesso di costruire convenzionato



AMBITO OMOGENEO C

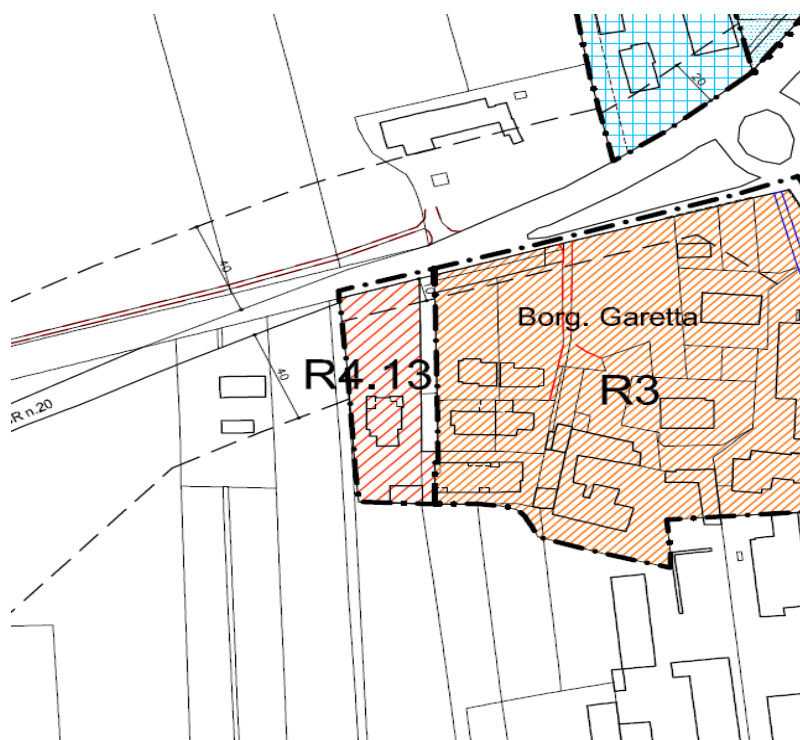
Area perimetrata R 4.13

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 (S.S. 20).

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



AMBITO OMOGENEO C

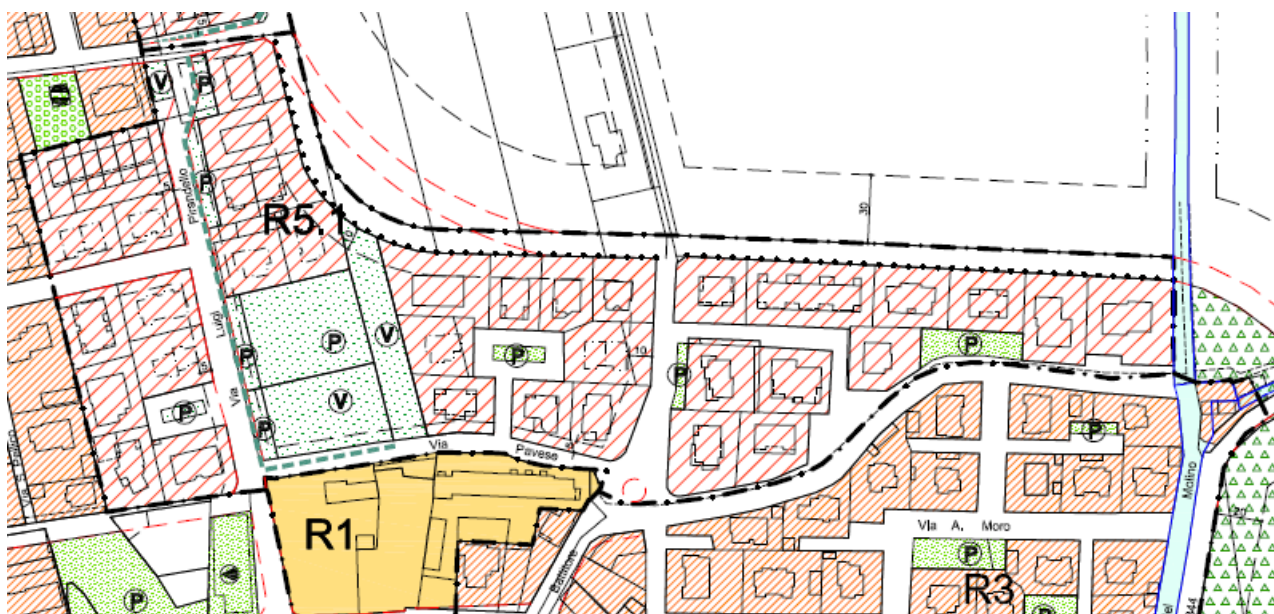
Lotto libero R 5.1

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	52.100 mq
Sup. in cessione / % St	15.790/ 30,17%
Sup. fondiaria (Sf)	36.310 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 C. Pavese.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Diretto.



AMBITO OMOGENEO C

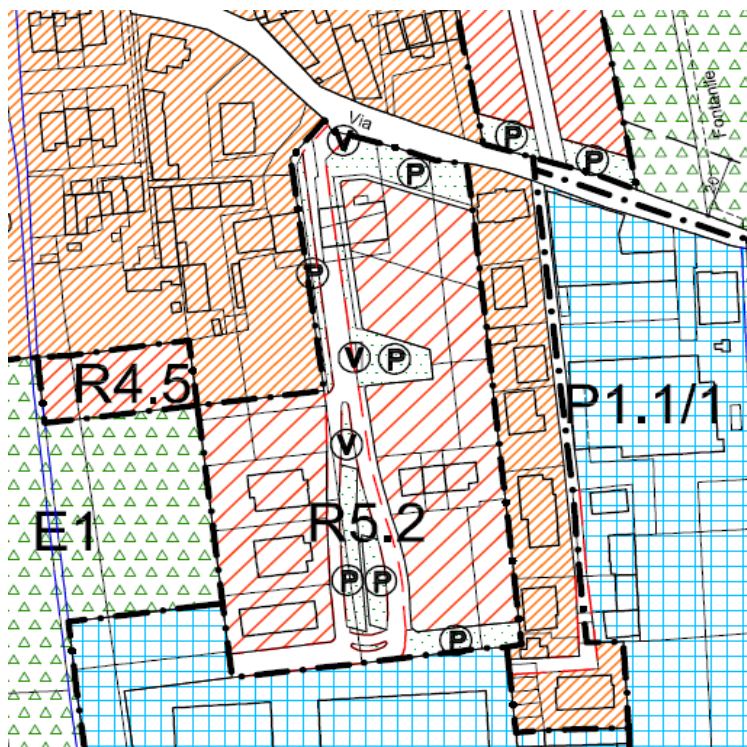
Lotto libero R 5.2

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 della Sorgente.

SUE approvato.



AMBITO OMOGENEO C

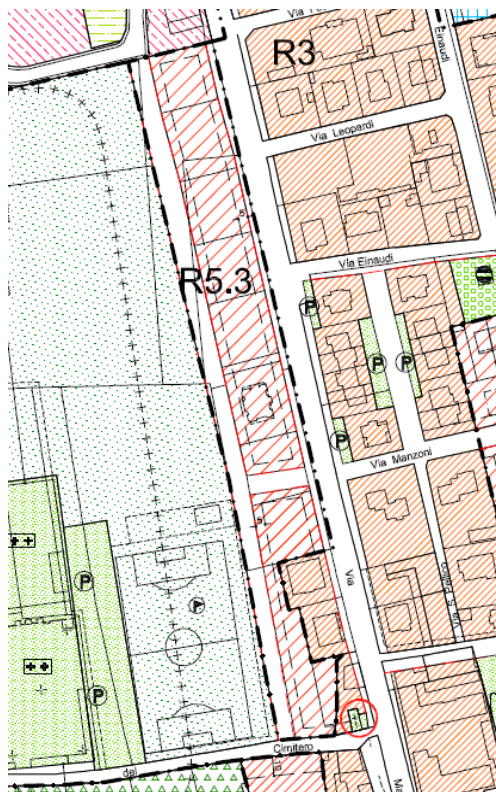
Area perimetrata R 5.3

valore di stima € 135/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.



AMBITO OMOGENEO C

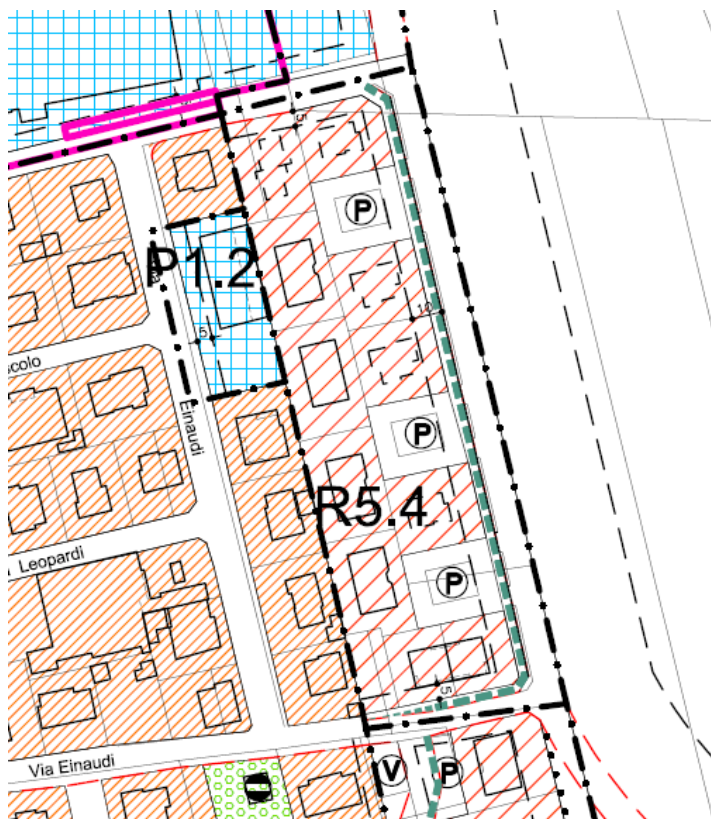
Area perimetrata R 5.4

valore di stima € 110/mq

Sup. Territoriale (St)	14.470 mq
Sup. in cessione / % St	5.970 / 41,26 %
Sup. fondiaria (Sf)	8.500 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 Carducci

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



AMBITO OMOGENEO C

Area perimetrata R 5.5

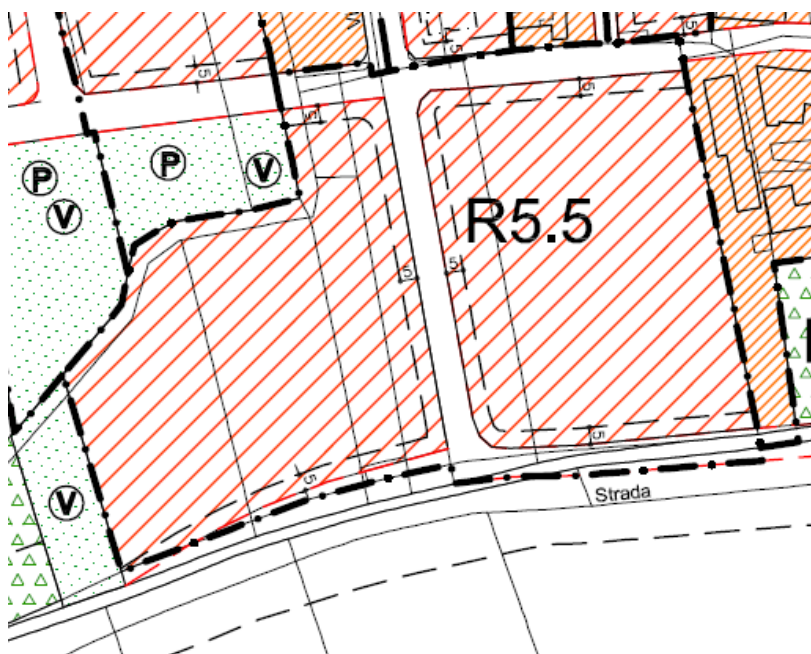
valore di stima € 85/mq

Sup. Territoriale (St)	21.050 mq
Sup. in cessione / % St	7.602/ 36,11 %
Sup. fondiaria (Sf)	13.448 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, via San Michele

Modalità di intervento: Sue, cessione aree 36,11%

Area non urbanizzata.



AMBITO OMOGENEO C

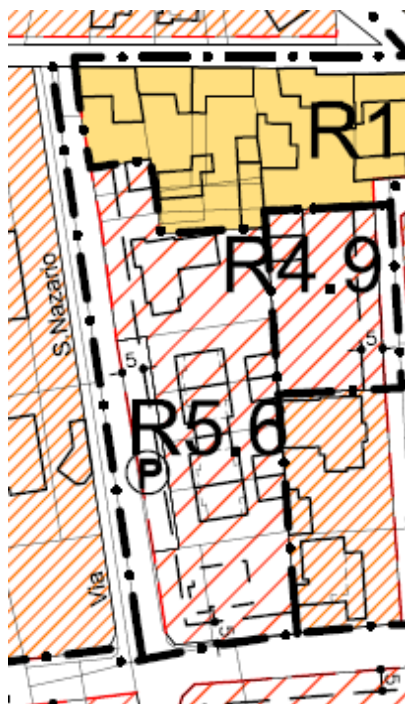
Area perimetrata R 5.6

valore di stima € 110mq

Sup. Territoriale (St)	4.100 mq
Sup. in cessione / % St	790 / 19,27 %
Sup. fondiaria (Sf)	3.310 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 S. Nazario.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



AMBITO OMOGENEO C

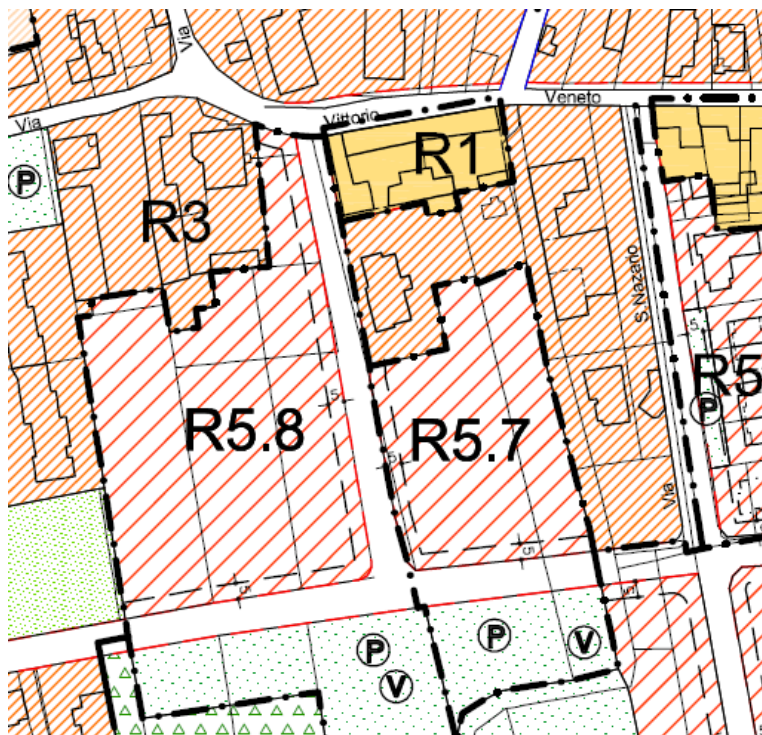
Area perimetrata R 5.7

valore di stima € 85/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 tra via San Michele e via San Ciriaco

Modalità di intervento: SUE.



AMBITO OMOGENEO C

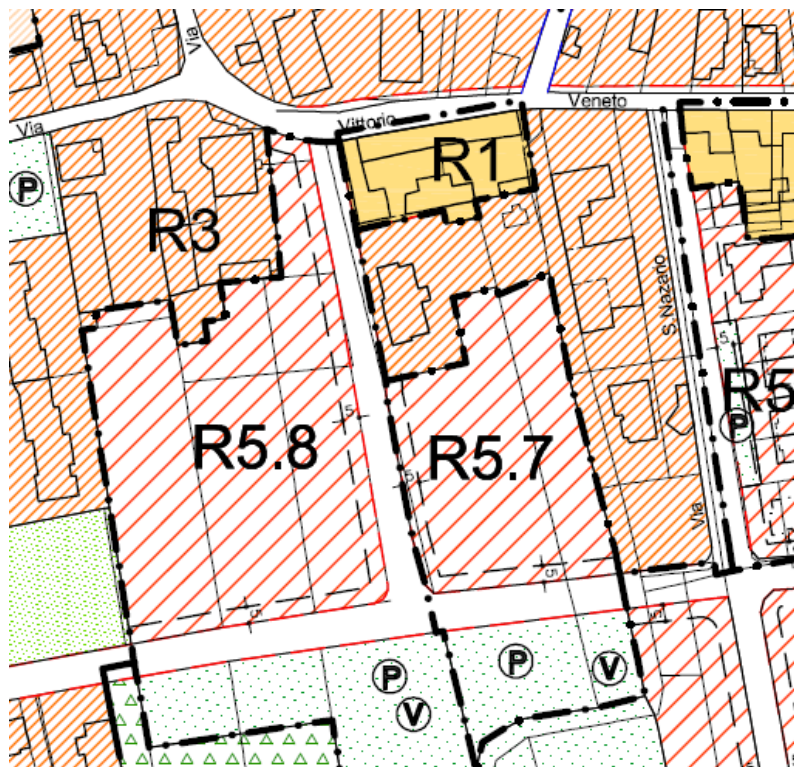
Area perimetrata R 5.8

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 tra via San Michele e via San Ciriaco

Modalità di intervento: SUE.



AMBITO OMOGENEO D

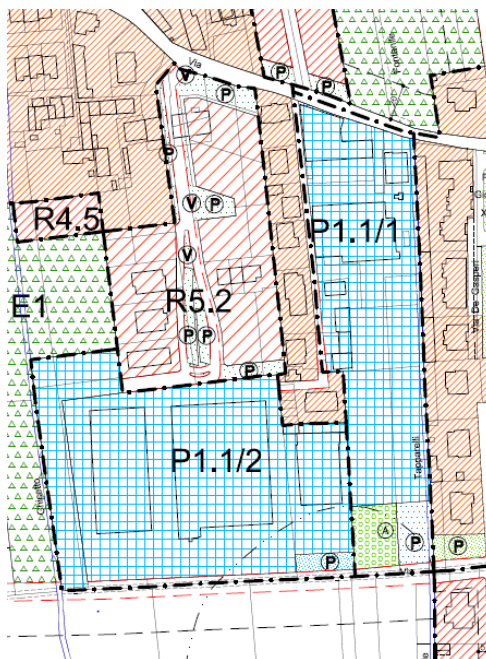
Area perimetrata P 1.1/1

valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	13.142 mq
Sup. in cessione / % St	2.197 / 17 %
Sup. fondiaria (Sf)	10.975 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione: via Pagliani, via Bisalta

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto. Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato nel quale si deve prevedere la dismissione delle aree pubbliche topograficamente individuate.



AMBITO OMOGENEO D

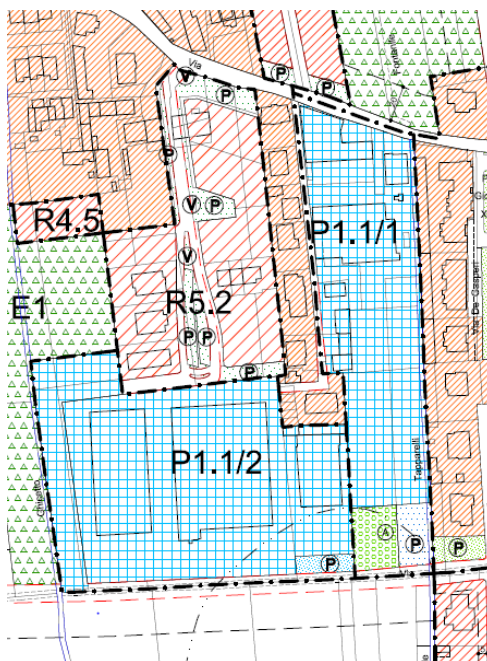
Area perimetrata P 1.1/2

valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	19.304 mq
Sup. in cessione / % St	950- / 10 %
Sup. fondiaria (Sf)	18.354 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione: via Garaita

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto. Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato nel quale si deve prevedere la dismissione delle aree pubbliche topograficamente individuate.



AMBITO OMOGENEO D

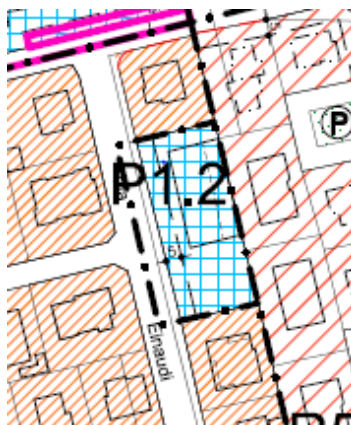
Area perimetrata P 1.2

valore di stima € 20/mq

Sup. Territoriale (St)	1.590 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	1.590 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione via Einaudi

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P 1.3

valore di stima € 35/mq

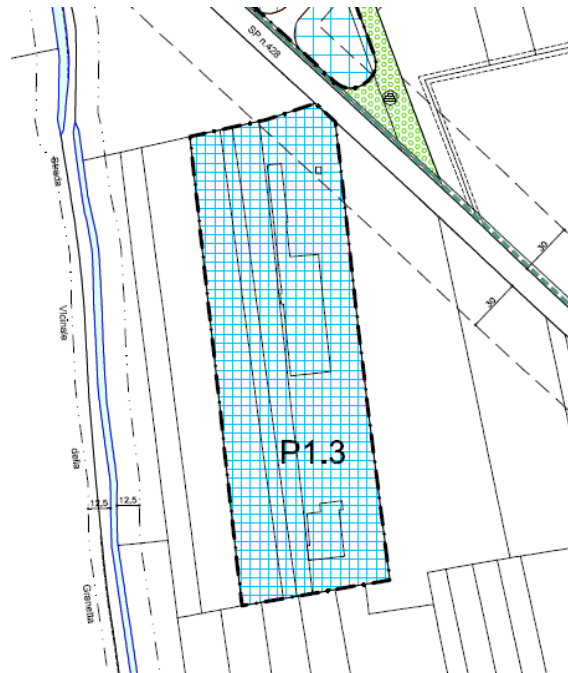
Sup. Territoriale (St)	17.457 mq
Sup. in cessione / % St	- / 0 %
Sup. fondiaria (Sf)	17.457 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione: via Roma - S.S. n.28

Area adiacente e fronteggiante la strada proveniente da Fossano (S.S. n° 28).

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.



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P* 1.4

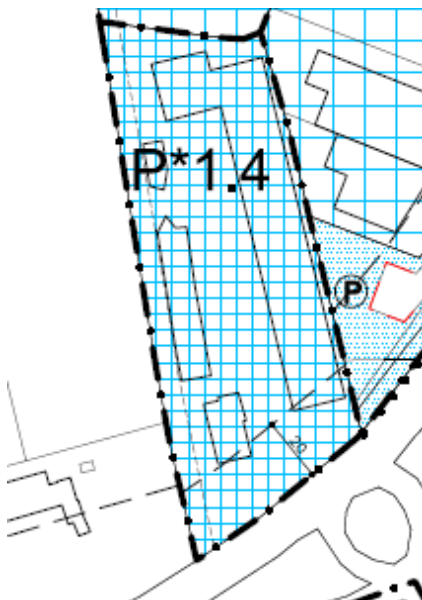
valore di stima € 50/mq

Sup. Territoriale (St)	7.919 mq
Sup. in cessione / % St	622- / 8 %
Sup. fondiaria (Sf)	7.297 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione via Garetta

Area fronteggiante la strada proveniente da Cuneo (S.S. n° 20)

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto.



AMBITO OMOGENEO D

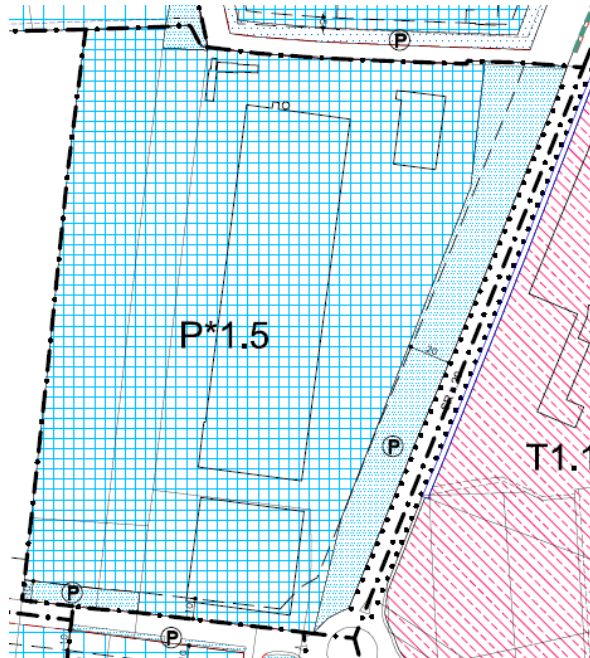
Area perimetrata P*1.5

valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	57.628 mq
Sup. in cessione / % St	9.605- / 17 %
Sup. fondiaria (Sf)	48.023 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	PCC
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione via Garetta, via Orianasso

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato.



AMBITO OMOGENEO D

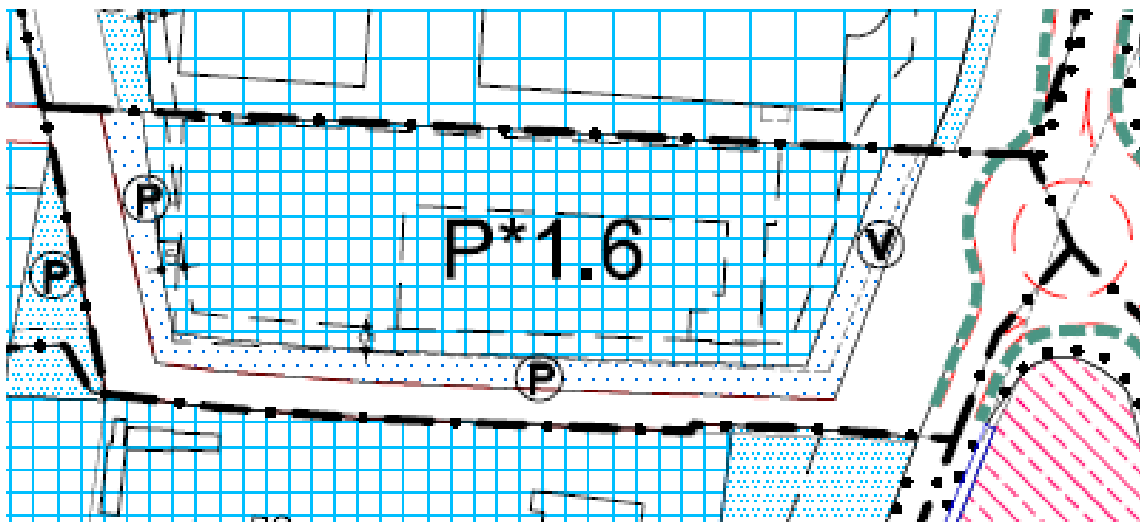
Area perimetrata P* 1.6

valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	12.950 mq
Sup. in cessione / % St	5.618- / 43 %
Sup. fondiaria (Sf)	7.332 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	SUE
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione via Orianasso

Modalità di intervento: SUE.



AMBITO OMOGENEO D

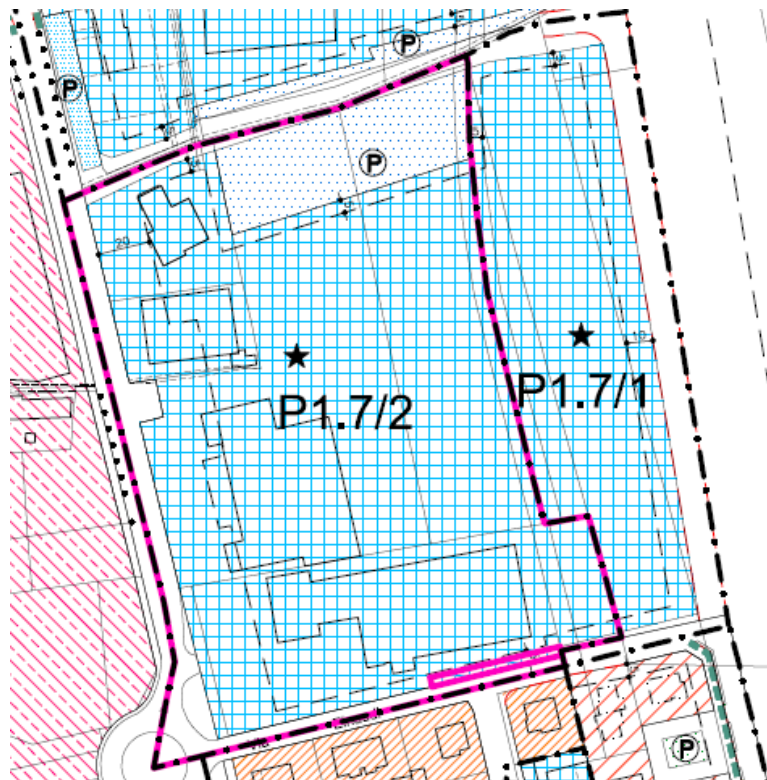
Area perimetrata P 1.7/1

valore di stima € 30/mq

Sup. Territoriale (St)	14.812 mq
Sup. in cessione / % St	4.083 mq / 28 %
Sup. fondiaria (Sf)	10.729 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	S.U.E.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione tra via Carducci e via Divisione Alpina Cuneense

Modalità di intervento: SUE.



AMBITO OMOGENEO D

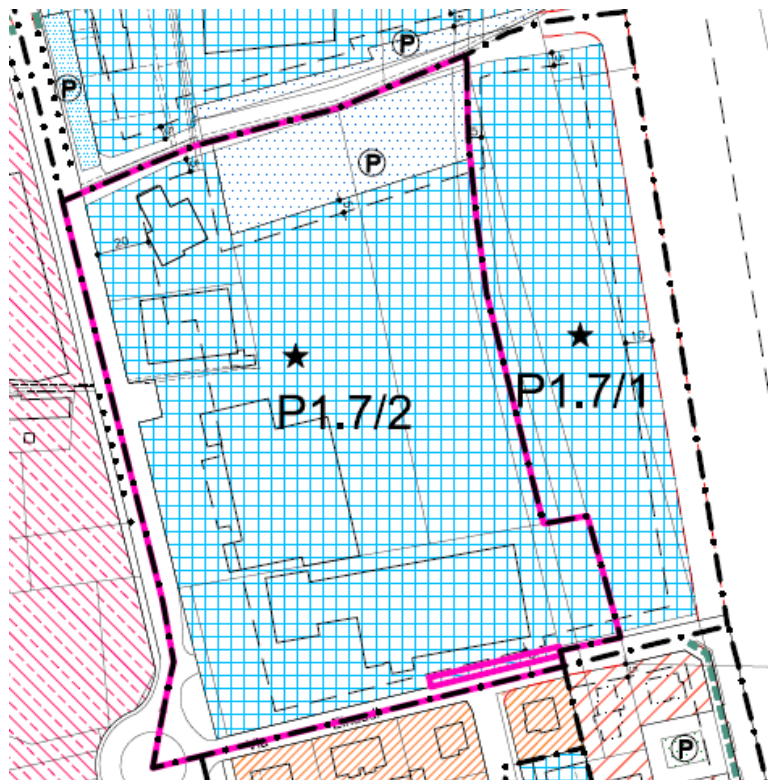
Area perimetrata P 1.7/2

valore di stima € 50/mq

Sup. Territoriale (St)	35.233 mq
Sup. in cessione / % St	8.733 mq / 25 %
Sup. fondiaria (Sf)	26.500 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione via Einaudi, via Marconi. Adiacente a più strade.

Modalità di intervento: permesso di costruire diretto / PCC



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P*1.8/1

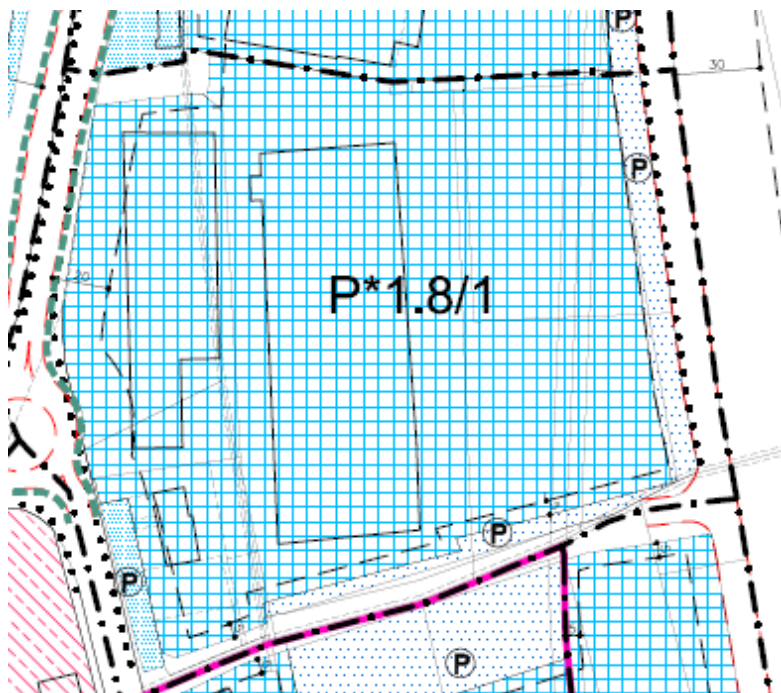
valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	39.320 mq
Sup. in cessione / % St	3.600 mq / 9 %
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 adiacente a S.S. n. 28 e S.S. n.20

Modalità di intervento: DIR

Ubicazione: via Marconi, via Frassinetto



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P*1.8/2

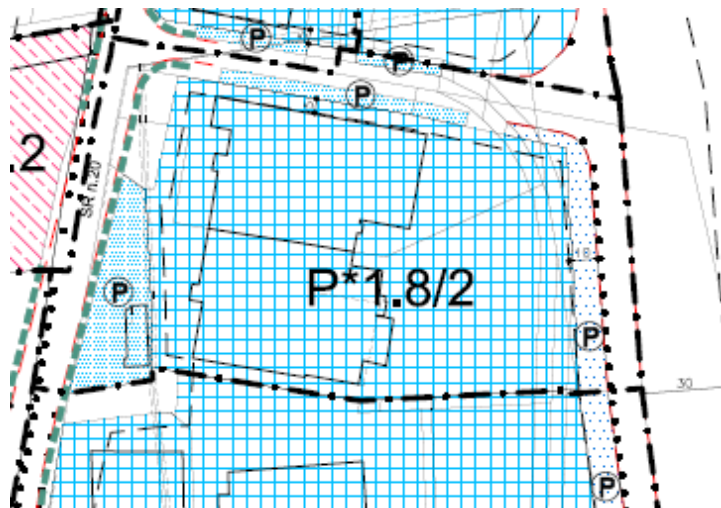
valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	18.500 mq
Sup. in cessione / % St	3.600 mq / 19 %
Sup. fondiaria (Sf)	14.900 mq
R.c. progetto (%)	65
U.f. (mq/mq)	1,5
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente a S.S. n.20

Modalità di intervento: DIR.

Ubicazione: via Frassinetto, via Divisione Alpina Cuneense



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P*1.9

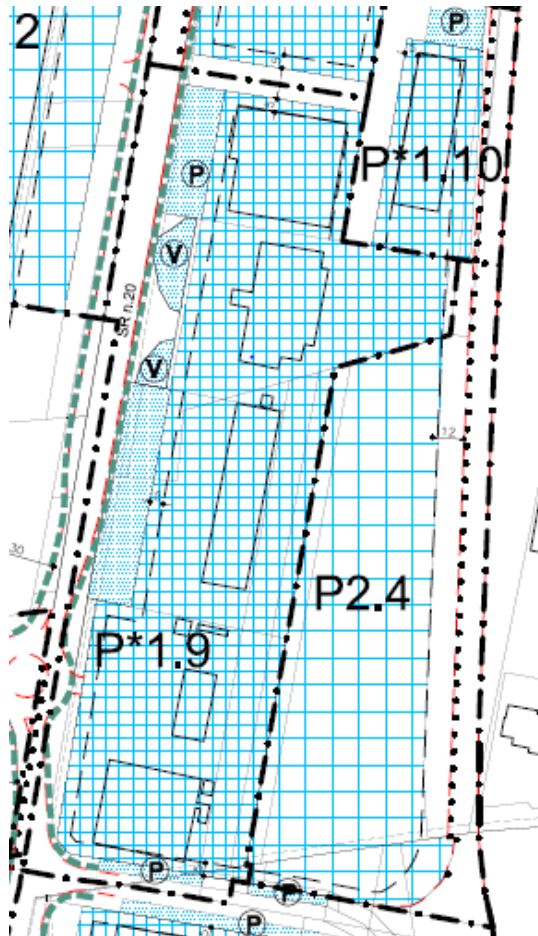
valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	26.713 mq
Sup. in cessione / % St	6.371 mq / 24 %
Sup. fondiaria (Sf)	20.342 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente a S.S. n.20

Ubicazione: via Frassinetto, via XXV Aprile

Modalità di intervento: DIR.



AMBITO OMOGENEO D

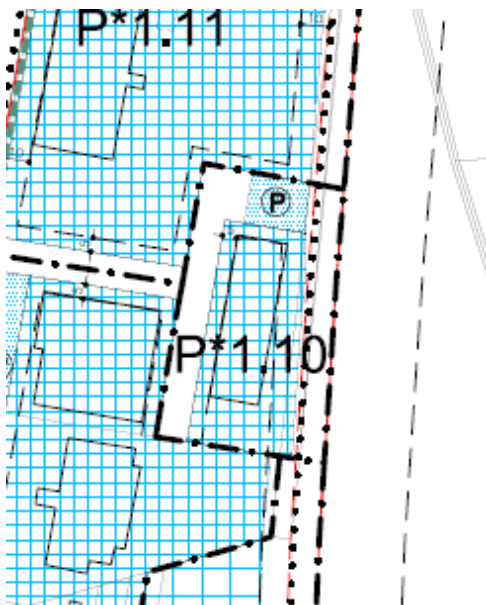
Area perimetrata P*1.10

valore di stima € 60/mq

Sup. Territoriale (St)	3.240 mq
Sup. in cessione / % St	480 mq / 15 %
Sup. fondiaria (Sf)	2.760 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Ubicazione via XXV Aprile

Modalità di intervento: DIR.

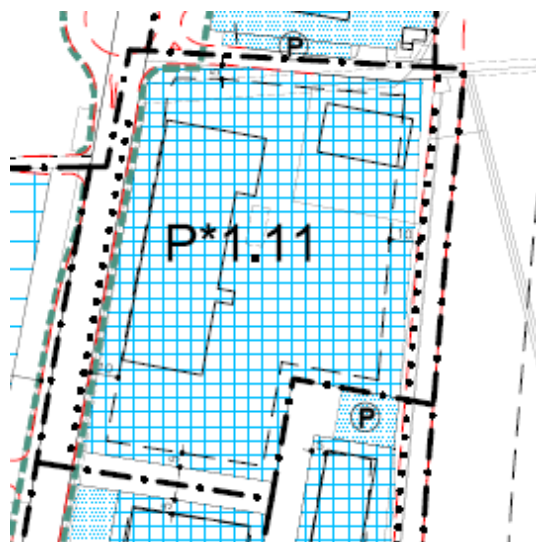


AMBITO OMOGENEO D
Area perimetrata P*1.11
valore di stima € 70/mq

Sup. Territoriale (St)	13.850 mq
Sup. in cessione / % St	1.050 mq / 8 %
Sup. fondiaria (Sf)	12.800 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente a S.S. n.20 – Ubicazione: via Frassinetto, via XXV Aprile

Modalità di intervento: DIR.



AMBITO OMOGENEO D

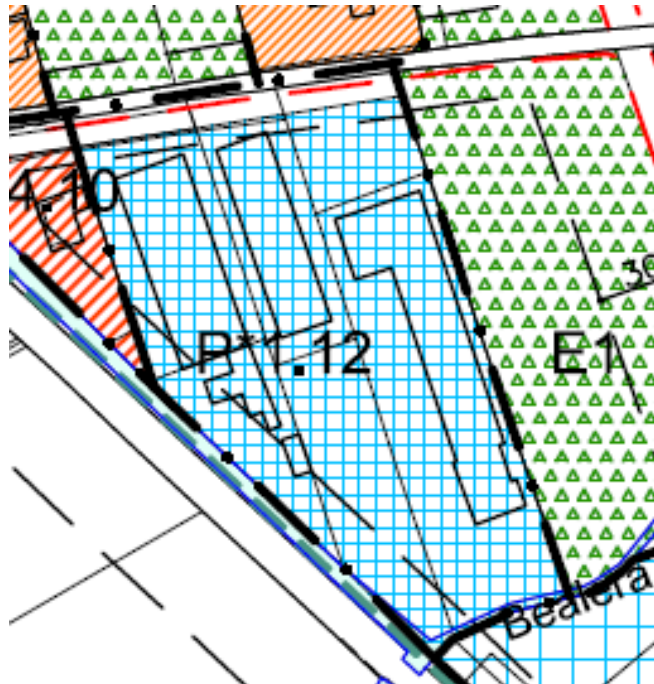
Area perimetrata P*1.12

valore di stima € 70/mq

Sup. Territoriale (St)	15.680 mq
Sup. in cessione / % St	2.620 mq / 17 %
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 adiacente a S.S. n.28 – Ubicazione: via Roma, via Vernetto

Modalità di intervento: DIR.



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P 1.13

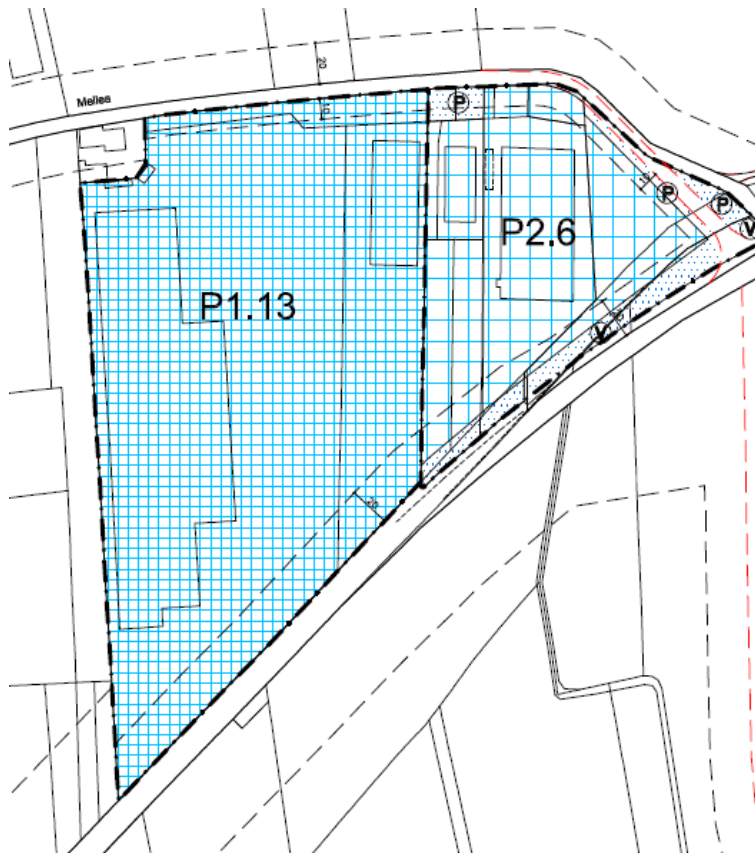
valore di stima € 50/mq

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

Adiacente alla strada proveniente da Cuneo (S.S. 20), accesso da via Mellea

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

Ubicazione: via Mellea, via Garetta



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P 1.14

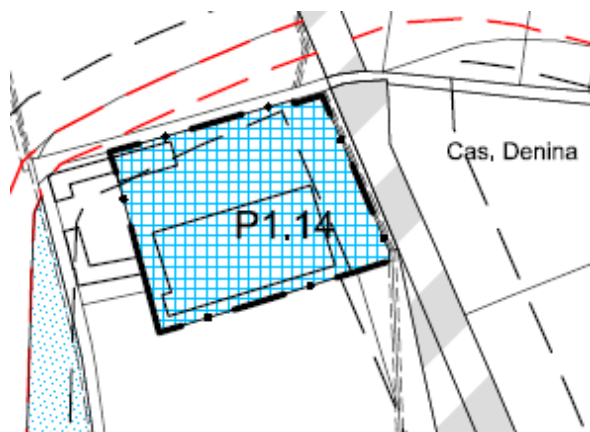
valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	9.290 mq
Sup. in cessione / % St	- %
Sup. fondiaria (Sf)	9.290 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area in zona periferica.

Modalità di intervento: DIR.

Ubicazione via della Ferrovia



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P 1.15

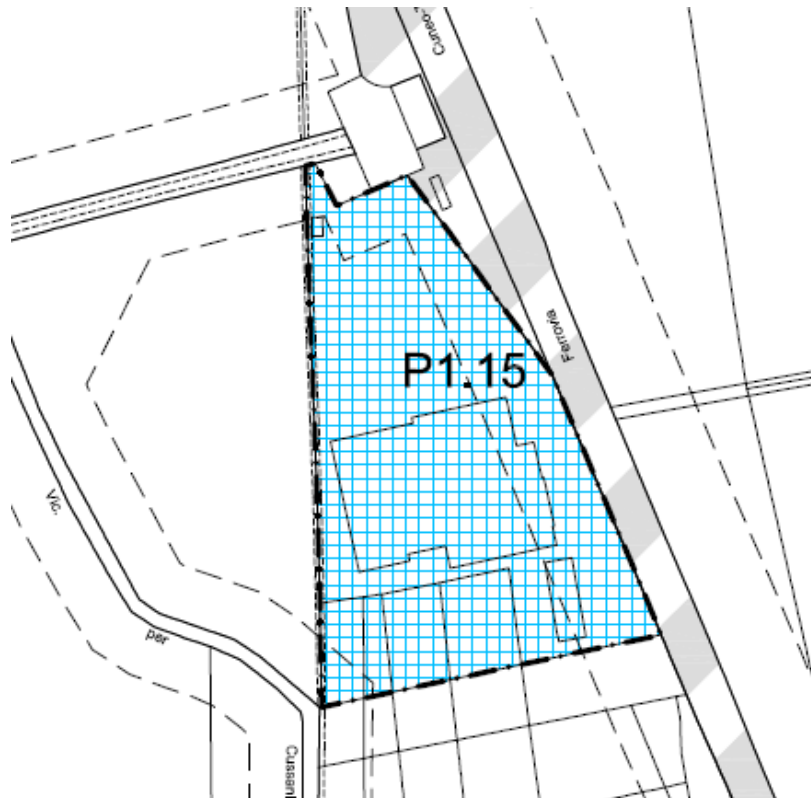
valore di stima € 35/mq

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.

Ubicazione: via della Ferrovia



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P 1.16

valore di stima € 35/mq

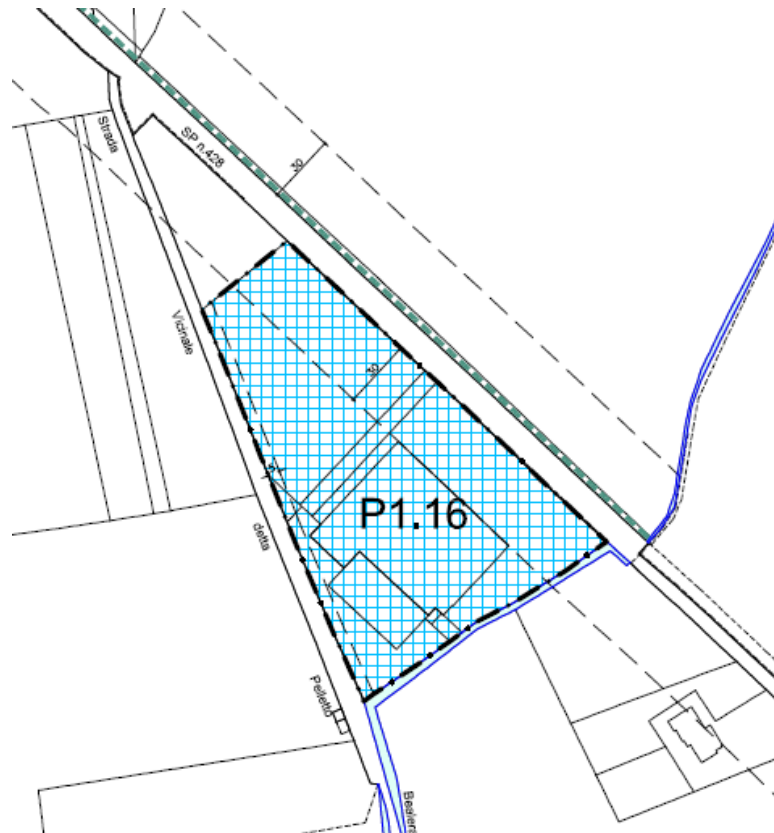
Sup. Territoriale (ST)	14.375 mq
Sup. in cessione / % ST	1.315 mq / 9 %
Sup. fondiaria (SC)	13.060 mq
R.c. progetto (%)	40
U.f. (mq/mq)	0,4
Modalità intervento	DIR.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Adiacente e fronteggiante la strada proveniente da Fossano (S.S. n° 28).

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

Modalità di intervento: Permesso di Costruire diretto

Ubicazione: via Peletto, via Roma



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P*2.1

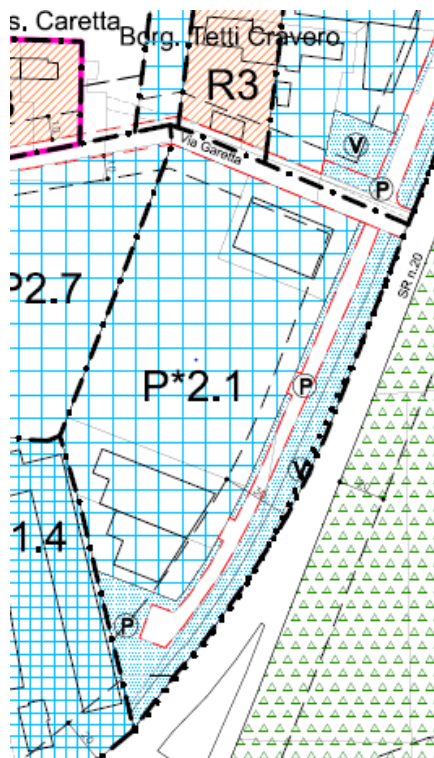
valore di stima € 60/mq

Sup. Territoriale (St)	21.140 mq
Sup. in cessione / % St	5.728 mq / 27 %
Sup. fondiaria (Sf)	15.412 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente a S.S. n.20

Modalità di intervento: DIR.

Ubicazione via Garetta



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P*2.2

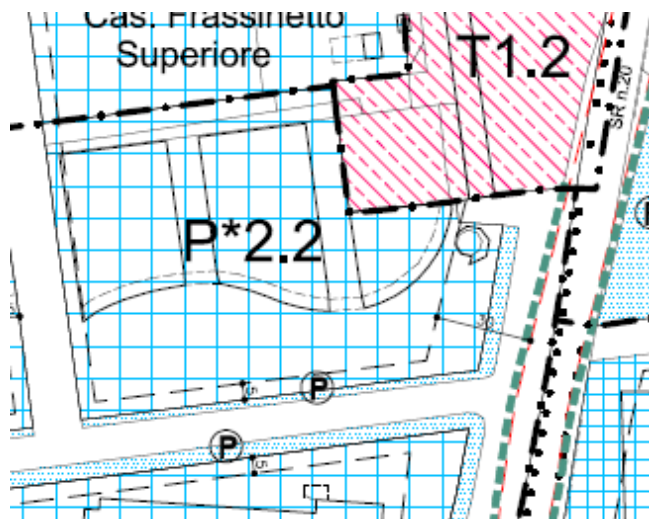
valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	39.280 mq
Sup. in cessione / % St	11.900 mq / 30 %
Sup. fondiaria (Sf)	27.380 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente a più strade.

Modalità di intervento: DIR.

Ubicazione via Monviso



AMBITO OMOGENEO D

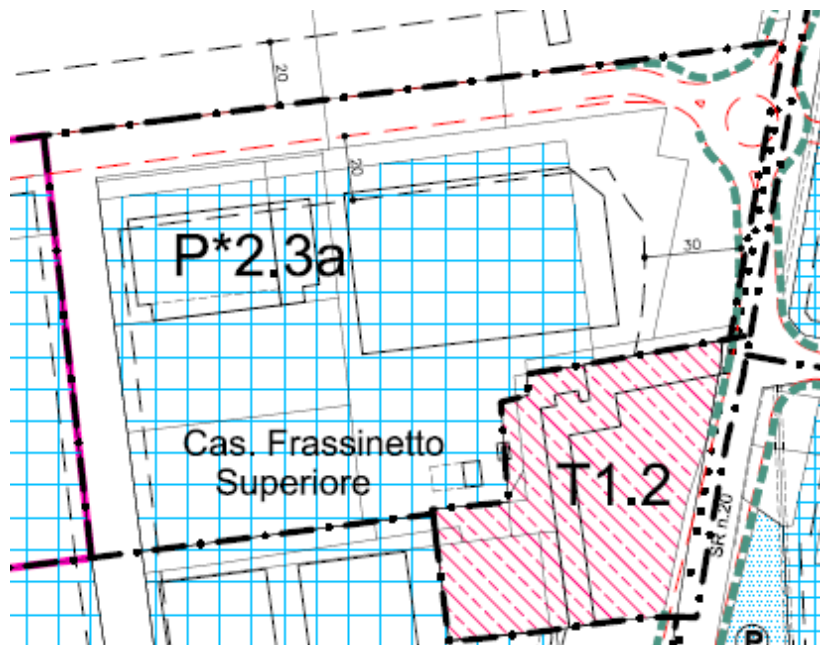
Area perimetrata P*2.3a

valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	25.234 mq
Sup. in cessione / % St	10.340 mq / 41 %
Sup. fondiaria (Sf)	14.894 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente a più strade – Ubicazione via Monte Bianco, via Monviso, via Frassinetto

Modalità di intervento: DIR.



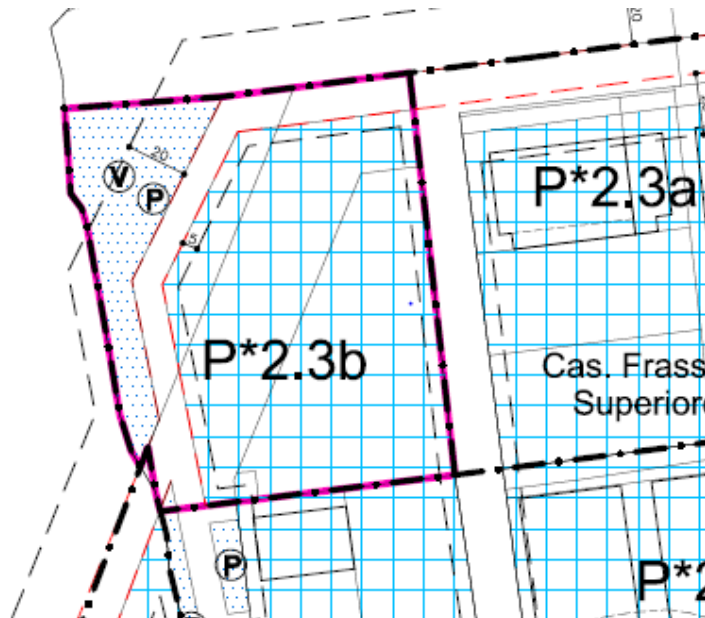
AMBITO OMOGENEO D
Area perimetrata P*2.3b
valore di stima € 70/mq

Sup. Territoriale (St)	14.269 mq
Sup. in cessione / % St	4.651 mq / 33 %
Sup. fondiaria (Sf)	9.618 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Attualmente utilizzata come agricola, adiacente a più strade.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato

Ubicazione: via Monte Bianco, via Monviso



AMBITO OMOGENEO D

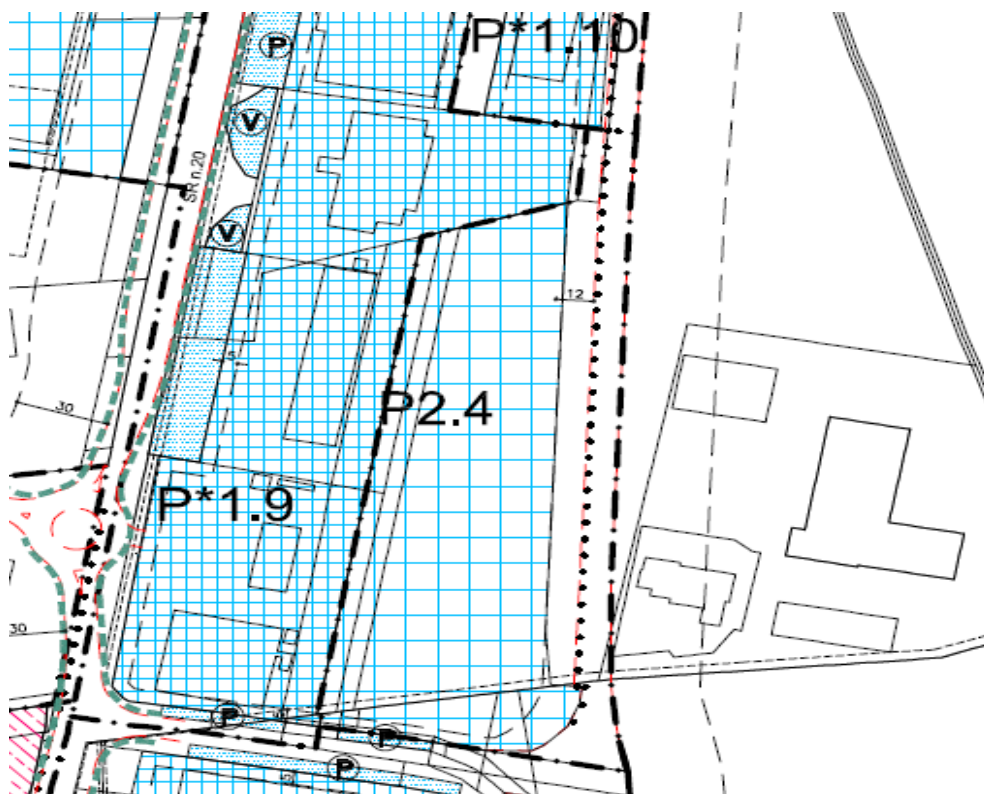
Area perimetrata P 2.4

valore di stima € 35/mq

Sup. Territoriale (St)	17.607 mq
Sup. in cessione / % St	6.764 mq / 38 %
Sup. fondiaria (Sf)	10.843 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.

Ubicazione via Divisione Alpina Cuneense



AMBITO OMOGENEO D

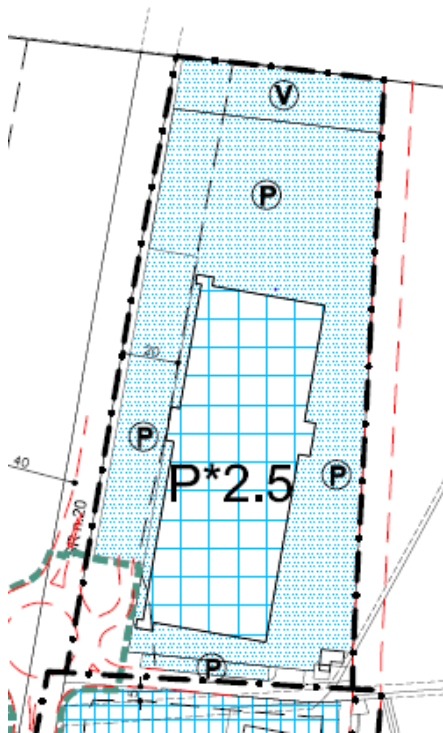
Area perimetrata P*2.5

valore di stima € 70/mq

Sup. Territoriale (St)	19.800 mq
Sup. in cessione / % St	5.720 mq / 29 %
Sup. fondiaria (Sf)	14.080 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area adiacente a più strade – Ubicazione: via Frassinetto (sede UniEuro)

Modalità di intervento: DIR.



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata P 2.6

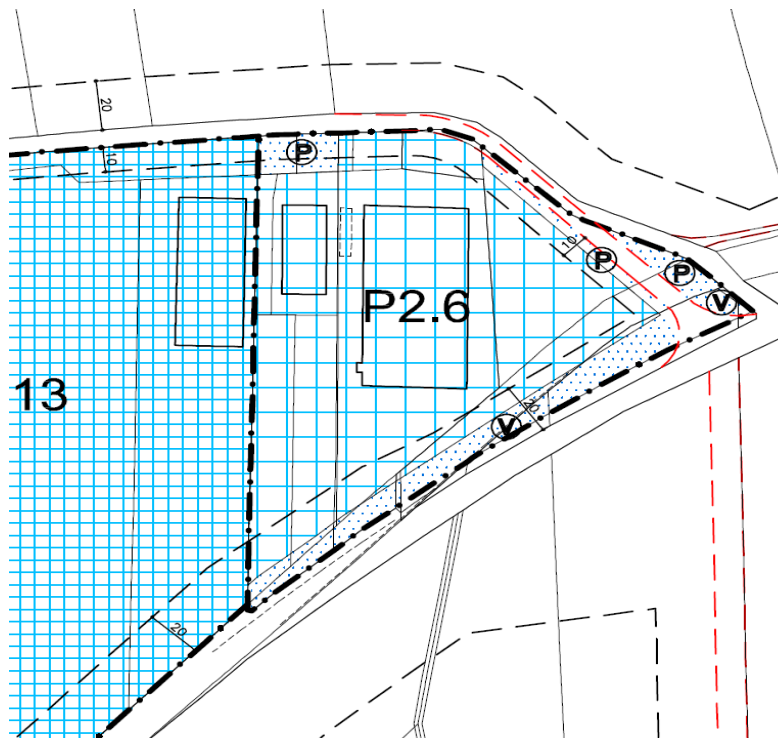
valore di stima € 50/mq

Sup. Territoriale (ST)	17.830 mq
Sup. in cessione / % ST	3.563 mq / 20 %
Sup. fondiaria (SC)	14.267 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	P.C.C.
n° max piani	3
Altezza fuori terra	12

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

Modalità intervento PCC.

Ubicazione: via Mellea, via Garetta



AMBITO OMOGENEO D

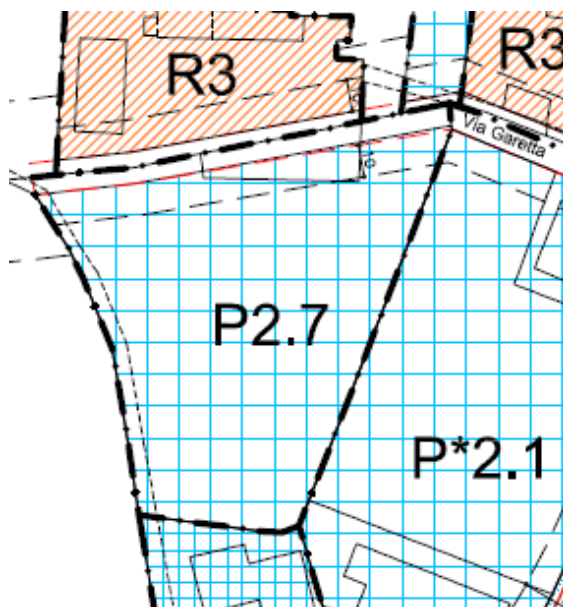
Area perimetrata P 2.7

valore di stima € 20/mq

Sup. Territoriale (ST)	10.180 mq
Sup. in cessione / % ST	2.686 mq / 26 %
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

Area in fascia B del PAI

Ubicazione: via Garetta



AMBITO OMOGENEO D

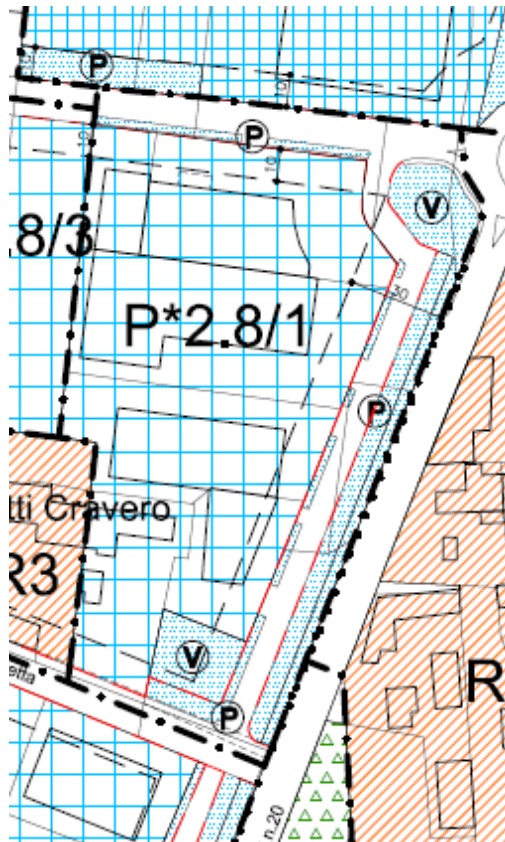
Area perimetrata P*2.8/1

valore di stima € 70/mq

Sup. Territoriale (St)	19.100 mq
Sup. in cessione / % St	6.020 mq / 31 %
Sup. fondiaria (Sf)	13.080 mq
R.c. progetto (%)	50
U.f. (mq/mq)	1
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area a ridosso della S.S. n.20 – Ubicazione: via Garetta

Modalità di intervento: DIR.

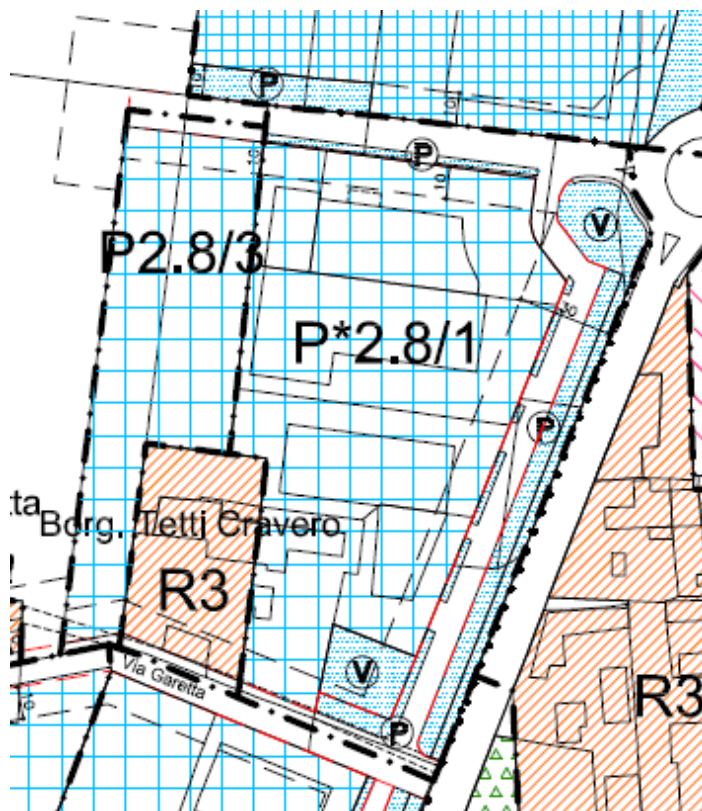


AMBITO OMOGENEO D
Area perimetrata P 2.8/3
valore di stima € 30/mq

Sup. Territoriale (St)	5.696 mq
Sup. in cessione / % St	1.509 mq / 26 %
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

Ubicazione via Garetta.

Area parzialmente in fascia B del PAI



AMBITO OMOGENEO D

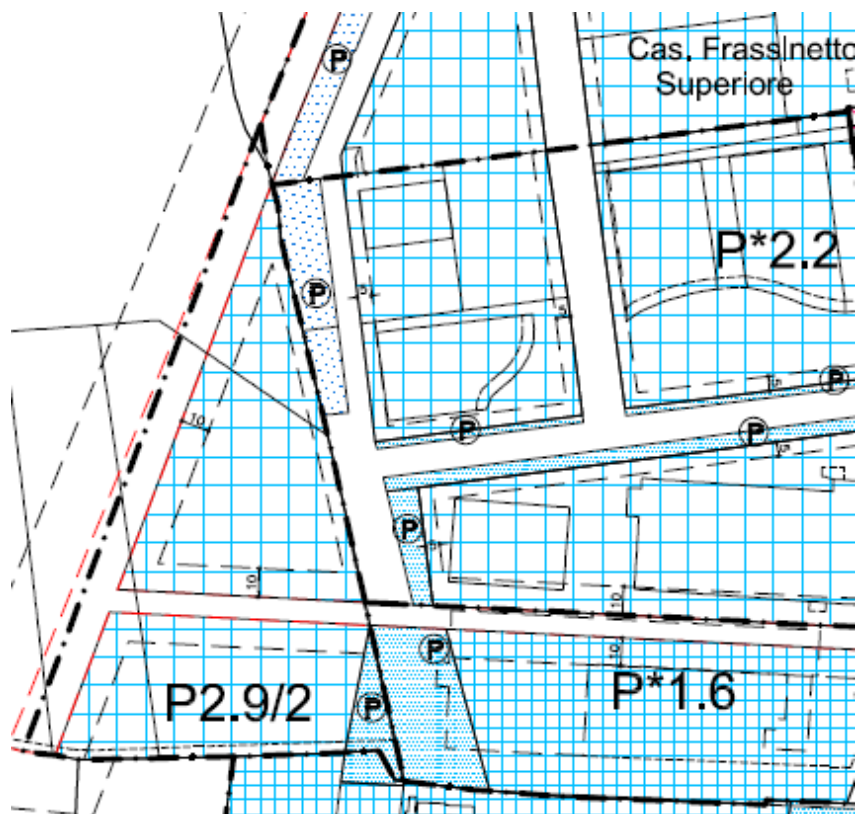
Area perimetrata P 2.9/2

valore di stima € 25/mq

Sup. Territoriale (St)	15.500 mq
Sup. in cessione / % St	6.000 mq / 39 %
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

Ubicazione via Orianasso

Area parzialmente in fascia B del PAI

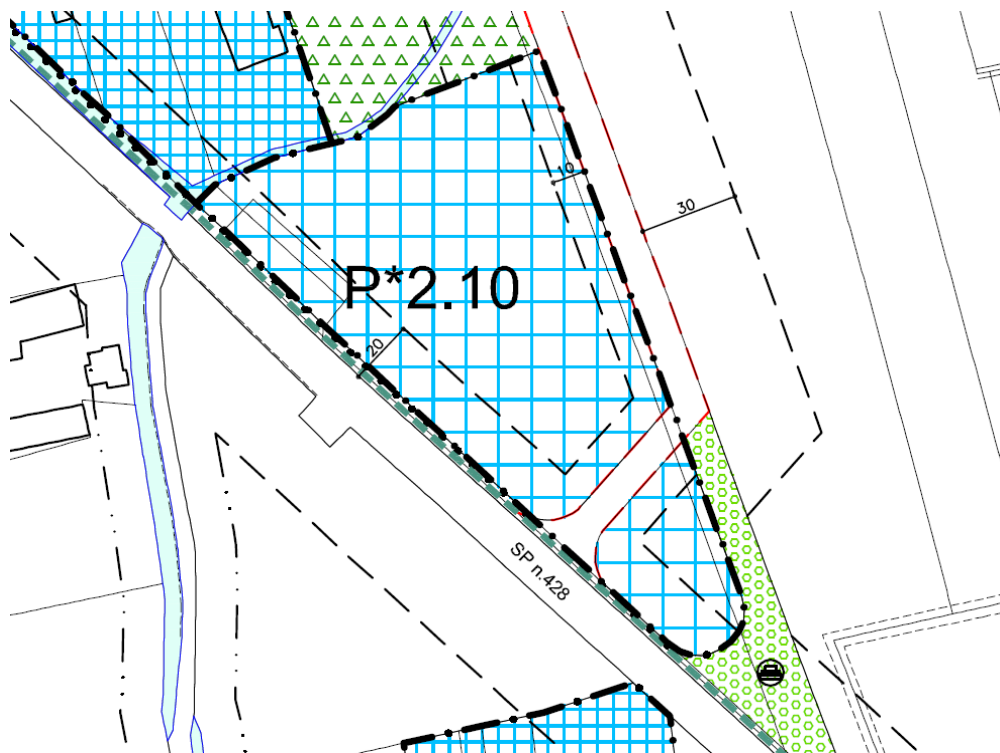


AMBITO OMOGENEO D
Area perimetrata P*2.10
valore di stima € 70/mq

Sup. Territoriale (St)	12.953 mq
Sup. in cessione / % St	2.572 mq / 20 %
Sup. fondiaria (Sf)	10.381 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 (S.S. 28) – Ubicazione: via Roma

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



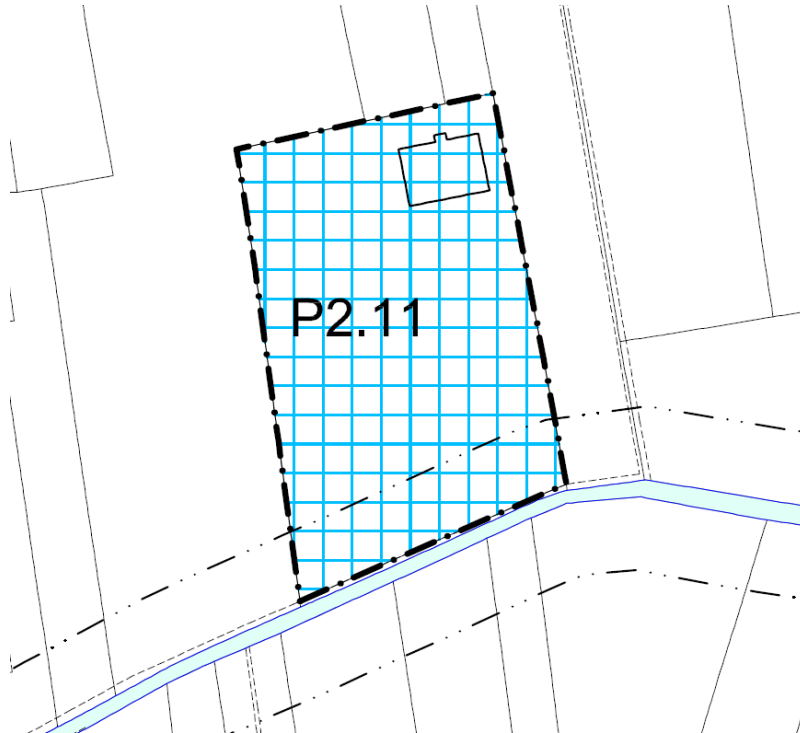
AMBITO OMOGENEO D

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

Ubicazione via Garaita. 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”.*



AMBITO OMOGENEO D

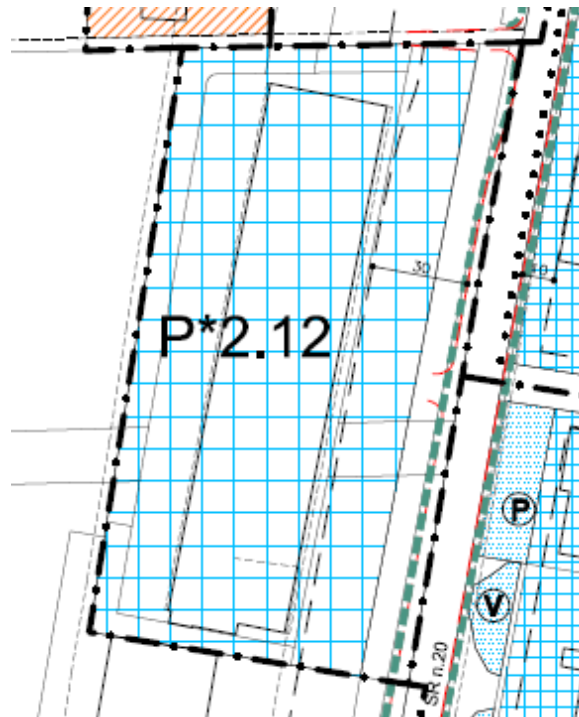
Area perimetrata P*2.12

valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	19.758 mq
Sup. in cessione / % St	6.760 mq / 34 %
Sup. fondiaria (Sf)	12.998 mq
R.c. progetto (%)	55
U.f. (mq/mq)	1,5
Modalità intervento	DIR
n° max piani	2
Altezza fuori terra	9,50

Area a ridosso della S.S. 20 – Ubicazione via Frassinetto (Commerciale Genola)

Modalità di intervento: DIR.



AMBITO OMOGENEO D

Area perimetrata T 1.1

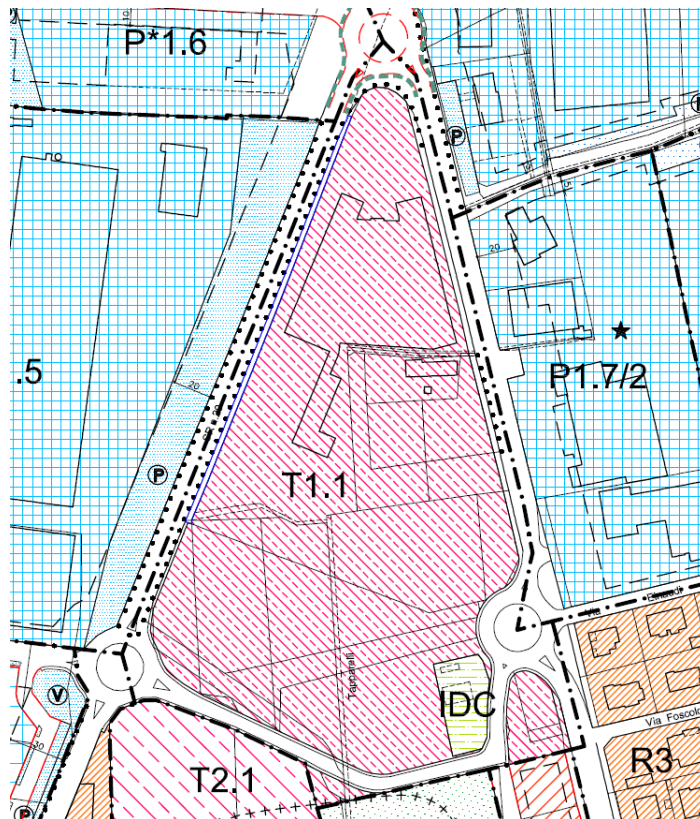
valore di stima € 90/mq

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, sita all'intersezione fra la S.S. 20 e la S.S. 28

Ubicazione: via Garetta, via Marconi



AMBITO OMOGENEO D

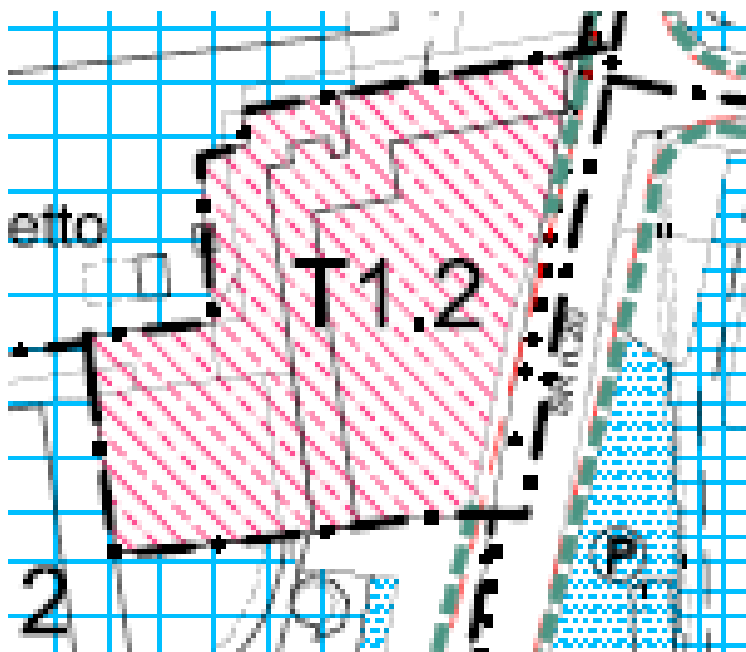
Area perimetrata T 1.2

valore di stima € 80/mq

Sup. Territoriale (St)	5.880 mq
Sup. in cessione / % St	0
Sup. fondiaria (Sf)	5.880 mq
R.c. progetto (%)	esistente
U.f. (mq/mq)	esistente
Modalità intervento	DIR
n° max piani	esistente
Altezza fuori terra	esistente

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

Area urbanizzata, fronteggiante la S.S. 20 – Ubicazione via Frassinetto



AMBITO OMOGENEO D

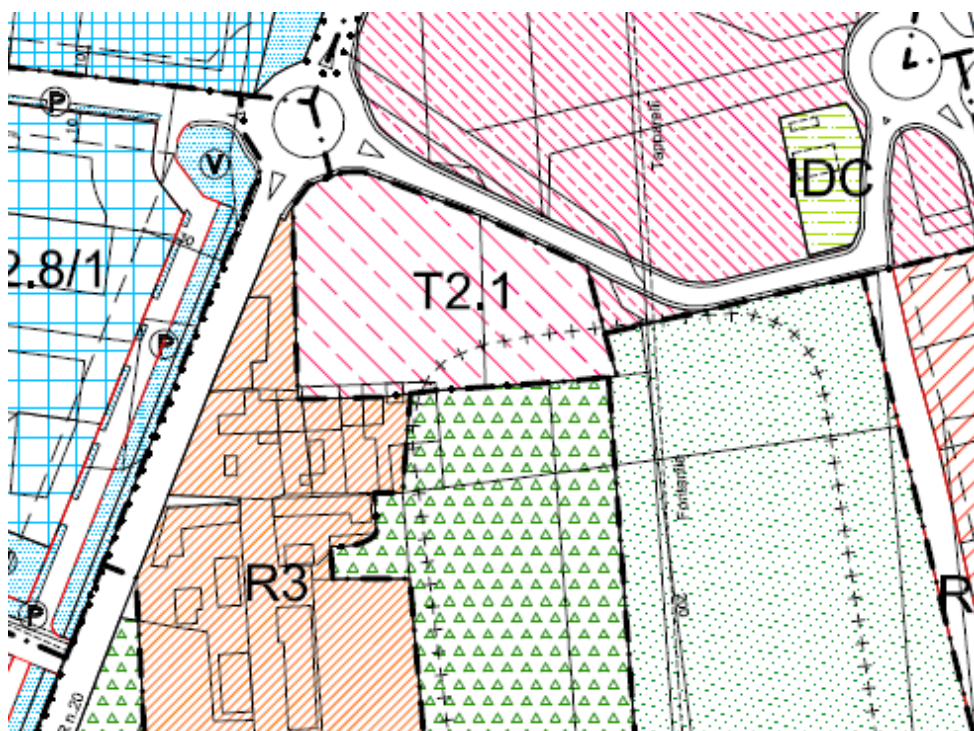
Area perimetrata T 2.1

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.

Ubicazione via Garetta



COMUNE DI GENOLA (CN)

TABELLA DI RIEPILOGO - IN AGGIORNAMENTO - VALORE
AREE EDIFICABILI AI FINI IMU – AL 01/01/2026

Area	Valore	Area	Valore	Area	Valore
R2.1	150	R5.4	110	P1.14	35
R2.2	140	R5.5	85	P1.15	35
R2.3	110	R5.6	110	P1.16	35
R2.4	130	R5.7	85	P*2.1	60
R3	90÷110 (vedere singole schede)	R5.8	85	P*2.2	80
R4.1/A	110	P1.1/1	35	P*2.3a	80
R4.1/B	110	P1.1/2	35	P*2.3b	70
R4.2	110	P1.2	20	P2.4	35
R4.3	90	P1.3	35	P*2.5	70
R4.4	110	P*1.4	50	P2.6	50
R4.5	100	P*1.5	80	P2.7	20
R4.6	110	P*1.6	80	P*2.8/1	70
R4.7	110	P1.7/1	30	P2.8/3	30
R4.9	110	P1.7/2	50	P2.9/2	25
R4.10	80	P*1.8/1	80	P*2.10	70
R4.11	110	P*1.8/2	80	P2.11	20
R4.12	100	P*1.9	80	P*2.12	80
R4.13	100	P*1.10	60	T1.1	90
R5.1	110	P*1.11	70	T1.2	80

R5.2	110	P*1.12	70	T2.1	80
R5.3	135	P1.13	50		

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 **R.0, R1 e R3** per le quali si giunge ai seguenti valori:

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

Riferimento temporale dei valori stimati

Ripreso quanto in premessa evidenziato si precisa che i valori riportati nella presente relazione sono riferiti al **1° gennaio 2026** (data di riferimento del valore venale), pur essendo la perizia redatta nel mese di novembre 2025.

Tali valori sono stati stimati sulla base dei dati di mercato rilevati nel secondo semestre 2025, dei prezzi medi correnti delle aree edificabili analoghe presenti sul territorio comunale, nonché dei parametri urbanistici e dei coefficienti di edificabilità previsti dal vigente Piano Regolatore Generale.

Le stime rappresentano valori orientativi, prudenzialmente proiettati al 1° gennaio 2026, e potranno essere oggetto di aggiornamento qualora si verificassero variazioni significative del mercato o mutamenti delle condizioni urbanistiche.

Conclusione

Si attesta che la presente perizia è redatta in conformità ai principi di correttezza e professionalità, secondo le norme deontologiche vigenti, e costituisce riferimento tecnico per la deliberazione comunale relativa ai valori IMU delle aree edificabili per l'anno 2026.

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

Fossano / Genola, lì, 03 novembre 2025

Il tecnico
geom. Gino Morra