Allegato A) alla deliberazione della Giunta comunale n. _____ del_____

COMUNE DI BEINASCO
Città Metropolitana di Torino
Corso Cavour 3 – 10092 BEINASCO (TO)
tel. 0113989276 - fax 0113989382 - 0113989385
e-mail: edilizia@comune.beinasco.to.it
P.E.C.: protocollo@comune.beinasco.legalmail.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

(Aree RN8, RN9, RN10, RN11, RN12, RN13, RR1-4, RR2-5, RR2-9, PN1, PN2, PN3, TNR-1)

Arch. Enrica SARTORIS
(Servizio Urbanistica Comune di BEINASCO)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
ARCHITETTO
Enrica
SARTORIS n. 2915

INDICE

1. Premessa
2. Riferimenti urbanistici
3. Riferimenti del mercato immobiliare locale
4. Criterio di stima: valore attuale dell'aerea
5. Conclusioni
6. Schede Banca dati quotazioni immobiliari
7. Schede sintetiche di valutazione con estratti planimetrici P.R.G.C.
   - Area RN 8
   - Area RN 9
   - Area RN 10
   - Area RN 11
   - Area RN 12
   - Area RN 13
   - Area RR 1-4
   - Area RR 2-5
   - Area RR 2-9
   - Area PN 1
   - Area PN 2
   - Area PN 3
   - Area TNR-1

1 - PREMESSA

L'amministrazione comunale di Beinasco ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà prevista dall'articolo 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, con il quale è stato previsto che i Comuni, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 52 del medesimo decreto legislativo, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Il Comune di Beinasco già nel 2007 aveva provveduto a determinare il valore venale delle aree fabbricabili individuate dal Piano regolatore con le sigle RN5, RR1-4, RN8, RN9, PN2, PIP e TN3, approvando con determinazione dirigenziale n. 409 del 18 dicembre 2007 la relativa stima.

Successivamente, ravvisata l'opportunità di determinare i valori delle aree fabbricabili ricadenti in zone oggetto di varianti al piano regolatore, non prese in considerazione dalla precedente determinazione dei valori e rideterminare i valori delle zone già stimate, con deliberazione della Giunta comunale n. 64 del 27 aprile 2011 sono stati definiti i valori delle aree RN8, RN9, RN11, RN12, RN13, RR2-1, RR2-5, RR2-9, PN1, PN2, PN3 e TNR-1, a decorrere dall'anno 2011.

Negli anni successivi all'adozione della predetta deliberazione della Giunta Comunale n. 64/2011, si è registrata una stagnazione del mercato immobiliare, con rallentamenti nelle transazioni, determinandosi conseguentemente anche una modifica del valore in comune commercio delle aree fabbricabili.

Si ritiene, quindi, opportuno provvedere a una verifica dei valori di riferimento al fine di una eventuale rideterminazione, tenuto anche conto del tempo di attuazione degli interventi immobiliari e della riduzione del prezzo degli immobili.

2 - RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Comune di Beinasco ha la seguente situazione urbanistica:

- Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 45-7000 del 18 marzo 1996, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 17 del 24 aprile 1996 e successiva variante parziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 27 settembre 1999;
- prima variante strutturale, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 16-12669 del 7 giugno 2004, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 17 giugno 2004;
- seconda variante strutturale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18 ottobre 2005, ai sensi del comma 4 dell'articolo 17 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56, nell'ambito dell'area normativa RC 1-1 (interno via Mirafiori) approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 14-8048 del 21 gennaio 2008, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 5 del 31 gennaio 2008;
- terza variante strutturale approvata, ai sensi della Legge Regionale 26 gennaio 2007 n. 1, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24 febbraio 2010, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 11 del 18 marzo 2010, nella quale sono state recepite le varianti, strutturali e non, precedentemente approvate;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27 giugno 2016 è stato approvato il progetto definitivo della 4ª variante strutturale al Piano Regolatore vigente, ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale n. 56/1977 - Approfondimento geologico.

Le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente individuano per ogni tipologia di area classificata come edificabile l'indice di utilizzazione territoriale o di utilizzazione fondiaria, da utilizzare per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area.

Nel caso specifico, il P.R.G.C. attribuisce indici diversi alle aree edificabili oggetto della determinazione della presente stima (area edificabili a uso residenziale non ancora attuate o parzialmente non attuate, quindi soggette al pagamento dell'Imposta Municipale Propria IMU):

AREE RESIDENZIALI					
ZONA	**LOCALIZZAZIONE**	**INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE MC/MQ**	**INDICE TERRITORIALE DI COPERTURA MQ/MQ**	**INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MC/MQ**	**ALTRE PRESCRIZIONI**
RN 8	Borgaretto porta di ingresso	0,85		2,50	max 80% residenziale; 20% terziario e commerciale; 30% edilizia residenziale pubblica
RN 9	Borgaretto contigua zona RN 4	0,40		1,50	50% edilizia residenziale pubblica
RN 10	Beinasco	1,30	0,12		Quota edilizia convenzionata 30%.
RN 11	Beinasco	0,50	0,40		
RN 12	Borgaretto	1,30	0,18		max 20% terziario e commerciale; 80% residenziale Quota edilizia convenzionata 30%.
RN 13	Borgaretto (confine Orbassano)	0,80	0,10		Quota edilizia convenzionata 25%
RR 1-4	Borgaretto – ex AA fascia cimitero	0,80		1,50	
RR 2-5	Beinasco	1,50		2,50	max 70% residenziale
RR 2-9	Beinasco	1,90	0,12		Quota edilizia convenzionata 30%

AREE PRODUTTIVE					
ZONA	**LOCALIZZAZIONE**	**INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE MQ/MQ**	**INDICE FONDIARIO DI COPERTURA MQ/MQ**	**INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA MQ/MQ**	**ALTRE PRESCRIZIONI**
PN 1	Beinasco		0,50	0,60	
PN 2	Beinasco	0,25	0,50	0,60	
PN 3	Beinasco	0,50	0,40	0,70	

AREE TERZIARIE					
ZONA	**LOCALIZZAZIONE**			**INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA MQ/MQ**	**ALTRE PRESCRIZIONI**

TN R-1	Borgaretto			0,60	max 50% residenziale

3 - RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili sono stati individuati degli elementi rispondenti a esigenze di uniformità e correttezza, assumendo come riferimento "ufficiale" la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (vedasi le schede allegate attualmente disponibili sul sito dell'Agenzia stessa), oltre ad altri valori dinamici e *in primis* quelli indicati dall'articolo 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, nonché fattori correttivi che consentano di raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è il dato tratto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia. Inoltre, la banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Dal confronto con i dati degli anni precedenti si evidenzia una riduzione del prezzo medio delle aree. I valori così risultanti sono stati opportunamente adeguati al fine di consentire una valutazione più appropriata con riferimento alle singole aree.

L'elemento che differisce sostanzialmente rispetto alla valutazione precedente, dovuto alla contrazione del mercato immobiliare, è costituito dalla minore differenziazione di prezzi tra le singole zone, come risulta dalla tabella sotto riportata:

ZONA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	AGENZIA ENTRATE VALORE MAX EURO/MQ	VALORE MEDIO ADOTTATO EURO/MQ	RIF. SCHEDA AGENZIA ENTRATE
AREE RESIDENZIALI					
Beinasco centrale	Residenziale	Abitazioni civili	1.100,00 Min 1.650,00 Max		1 (Normale)
Beinasco centrale	Residenziale	Abitazioni civili	1.450,00 Min 2.150,00 Max		1 (Ottimo)
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1.100,00 Min 1.600,00 Max		2 (Normale)
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1.350,00 Min 2.000,00 Max		2 (Ottimo)
Beinasco Periferica	Residenziale	Ville villini	1.050,00 Min 1.350,00 Max		2
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	850,00 Min 1.250,00 Max		3
Beinasco Suburbana	Residenziale	Abitazioni civili	1.050,00 Min 1.550,00 Max		4
				1.600,00	
Beinasco centrale	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	920,00 Min. 1.150,00 Max		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	920,00 Min. 1.050,00 Max		2

				1.070,00	
Beinasco centrale	Residenziale	Box	810,00 Min 1.050,00 Max		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Box	810,00 Min 1.050,00 Max		2
				970,00	
AREE PRODUTTIVE					
Beinasco Periferica	Produttiva	Capannoni industriali	295,00 Min 400,00 Max		5
Beinasco Periferica	Produttiva	Laboratori	495,00 Min 720,00 Max		5
Beinasco suburbana	Produttiva	Capannoni industriali	295,00 Min 400,00 Max		6
Beinasco suburbana	Produttiva	Laboratori	295,00 Min 740,00 Max		6
				450,00	
AREE COMMERCIALI TERZIARIE					
Beinasco Periferica	Commerciale	Uffici	660,00 Min 1.050,00 Max		7
Beinasco Periferica	Commerciale	Negozi	810,00 Min 1.150,00 Max		8
				1.000,00	

4 - CRITERIO DI STIMA: VALORE ATTUALE DELL'AEREA

Per la stima del valore delle aree si è applicato al valore medio sopra indicato il procedimento sintetico comparativo che tiene principalmente conto del costo di trasformazione e dei tempi di attuazione.

Per la determinazione del valore venale ai fini IMU (VVI) sono stati ripresi i criteri di riferimento della precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 64/2011.

Il primo elemento di calcolo è tratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Piano Regolatore Generale Comunale per ogni area normativa del mercato immobiliare e in particolare:

- dati urbanistico-territoriali: rappresentati dall'indice di fabbricabilità territoriale che indica la possibilità legale di edificazione e che varia a seconda della situazione urbanistica della zona nella quale si trova l'immobile;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: la permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso. Secondo una stima del CENSIS la media nazionale del rapporto di permuta sarebbe pari al cambio del 24% dell'edificio da costruire. In relazione alla specificità delle aree e delle prescrizioni particolari previste per le singole aree normative, si ritiene di confermare tale percentuale nel 22%.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi attesi per la trasformazione edilizia ipotizzata, che si articola in diverse fasi e che prevede prima l'acquisto del terreno da parte del promotore immobiliare, la fase progettuale e autorizzativa, poi la costruzione del prodotto edilizio e infine la vendita dell'immobile ricavato.

Il valore dell'area è pertanto pari alla differenza tra ricavi e costi e, in quanto calcolato alla fine del ciclo, deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo stesso (espresso in variabile n=

numero di anni) con i seguenti valori:
n=1-2: terreno in zona completamente urbanizzata, edificabile con permesso di costruire già programmato o edifici in fase di realizzazione; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale a edificazione in unico lotto;
n=3: terreno in zona urbanizzata, edificabile con permesso di costruire da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale a edificazione in unico lotto;
n=5: terreno in zona non sufficientemente urbanizzata con obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE); buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale a edificazione in lotti di intervento;
n=7: terreno in zona non urbanizzata con obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE); mercato locale debole; dimensione del terreno superiore ai lotti medi;
n=10-15: terreno in zona non urbanizzata, priva di accessibilità e infrastrutture, con obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE); mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi: proprietà molto parcellizzata.

L'altra variabile è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi, oltre a uno spread del 3,5%; si assume pertanto il valore del 3,5%.

Per determinare il valore delle aree sono stati considerati i seguenti dati:

- superficie dell'area
- indice di fabbricabilità dell'area
- superficie realizzabile del fabbricato
- valore del fabbricato al mq.

5 - CONCLUSIONI

Analizzando i valori di mercato si è constata una riduzione del valore delle aree residenziali rispetto alla valutazione effettuata nell'anno 2011. Si è quindi provveduto alla rideterminazione dei valori di riferimento delle seguenti aree, con destinazione residenziale: RN8, RN9, RN10 RN11, RN12 RN13, RR1-4, RR2-5, RR2-9.

Si precisa che le aree edificabili sono identificate dalla sigla RN (residenziali di nuovo impianto).

Le aree individuate con la sigla RR sono invece aree di riordino, generalmente occupate da edifici di tipo produttivo e terziario dei quali si prescrive la trasformazione in aree residenziali. Le aree RR2-5 e RR1-4 sono in parte occupate da edifici e sono soggette al pagamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) come aree fabbricabili solo relativamente ai lotti liberi di terreno. L'area identificata con la sigla RR2-9 è interamente occupata da capannoni industriali che versano il tributo come edifici.

Si confermano, relativamente alle aree edificabili a uso produttivo e terziario (aree denominate PN1, PN2, PN3, TNR-1), gli stessi valori già approvati con la sopra citata deliberazione della Giunta Comunale n. 64/ 2011, non avendo verificato scostamenti dai valori precedentemente computati.

6 – SCHEDE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

1

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO V.LE CAVOUR

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,9	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2150	L	4,9	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1150	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	810	1050	L	4,5	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

2

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA MIRAFIORI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4	5,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	2000	L	5,2	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1050	L	3,5	5	L
Box	NORMALE	810	1050	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1350	L	4,1	5,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

3

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE TRA T.SANGONE E STRADA TORINO ORBASSANO

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Magazzini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	4,3	6,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

---

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

---

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

4

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Suburbana/INDUSTRIALE V.GORIZIA RONDO BERNARDI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 10

Tipologia prevalente: Magazzini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4,9	7,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

5

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE V.LE RISORGIMENTO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	295	400	L	2	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	260	385	L	1,7	2,4	L
Laboratori	NORMALE	495	720	L	2,4	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

6

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Suburbana/INDUSTRIALE V.GORIZIA RONDO BERNARDI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 10

Tipologia prevalente: Magazzini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	295	400	L	2	2,7	L
Laboratori	NORMALE	495	740	L	2,4	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

7

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA MIRAFIORI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	660	1050	L	3,5	5,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

8

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA MIRAFIORI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	810	1150	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

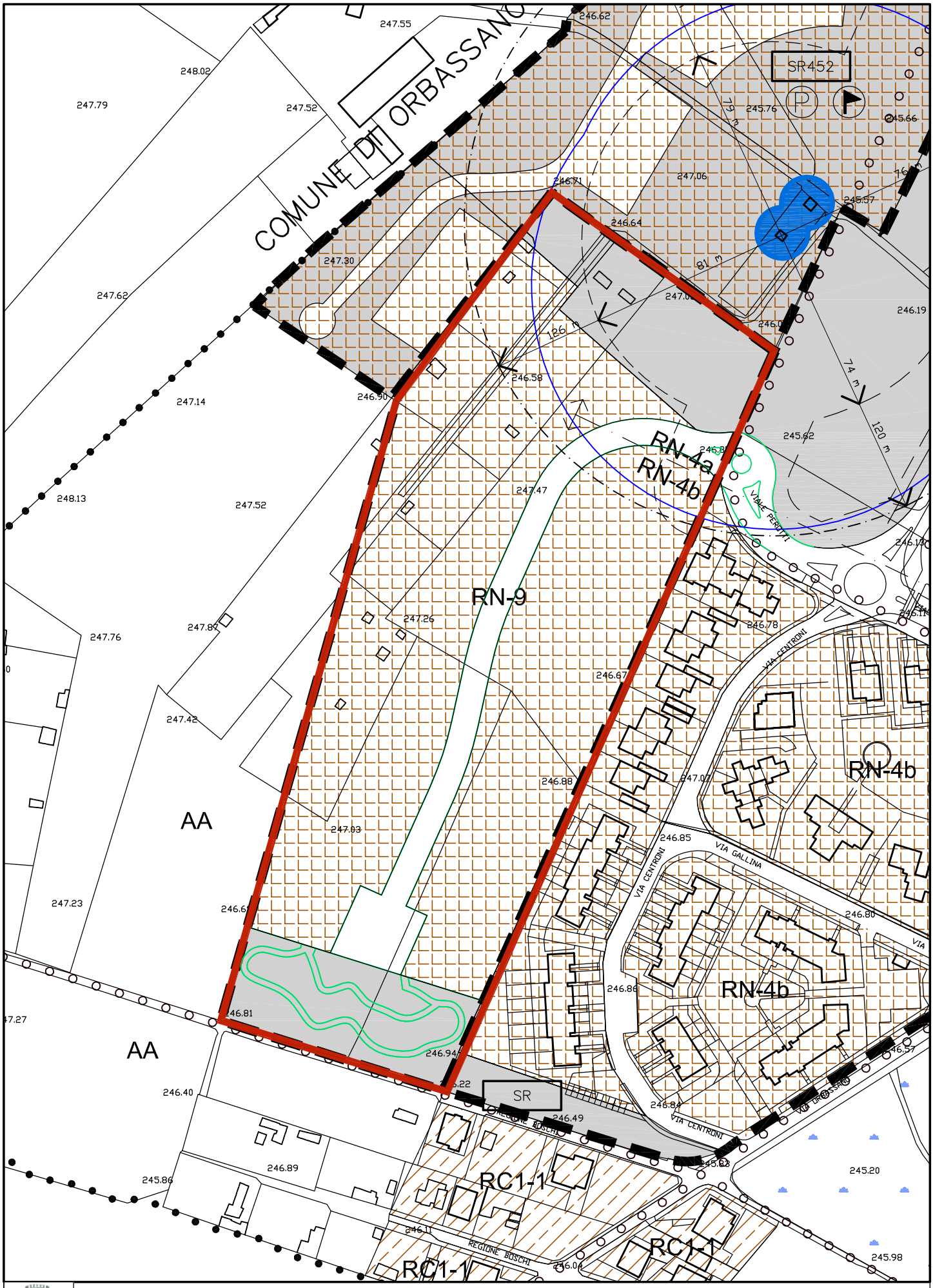
7 – SCHEDE SINTETICHE DI VALUTAZIONE CON ESTRATTI PLANIMETRICI P.R.G.C.

AREA RN 8	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (€/mq)	1.650,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	1.070,00
Prezzo medio di vendita immbili commerciali terziari in Beinasco Pmvc (€/mq)	1.000,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,85
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,085
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa (70% dell' 80%) Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 80% x 70%= €/mq di superficie territoriale	261,80
2. box Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,085 = € ogni metro di superficie territoriale	82,45
3. edilizia residenziale pubblica 30% dell' 80% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3 x 0,8/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	72,76
4. edilizia commerciale e terzairia Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Ift x 20% = €/mq di superficie territoriale	42,50
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	459,51
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	101,09
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	8,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	**78,98**
VVI = €/mq di superficie territoriale (arrotondamento)	**79,00**

AREA RN 8

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

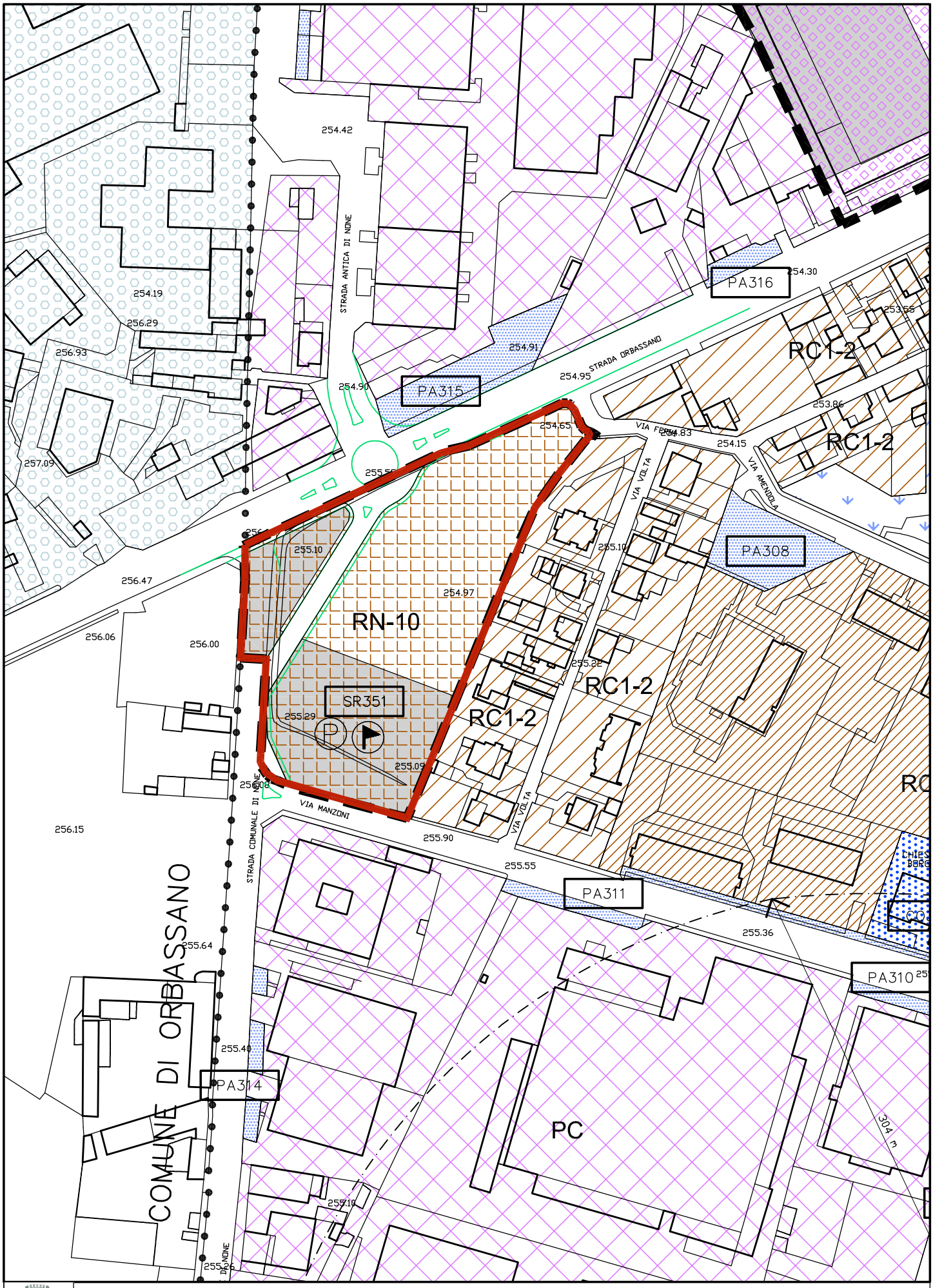
AREA RN 9	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	1.070,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,40
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,04
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa 50% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x 0,5/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	106,67
2. box Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,04 = € ogni metro di superficie territoriale	38,80
3. edilizia residenziale pubblica 50% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,5/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	71,33
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	216,80
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	47,70
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	9,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	**36,27**
VVI = €/mq di superficie territoriale (arrotondamento)	**36,00**



AREA RN 9

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

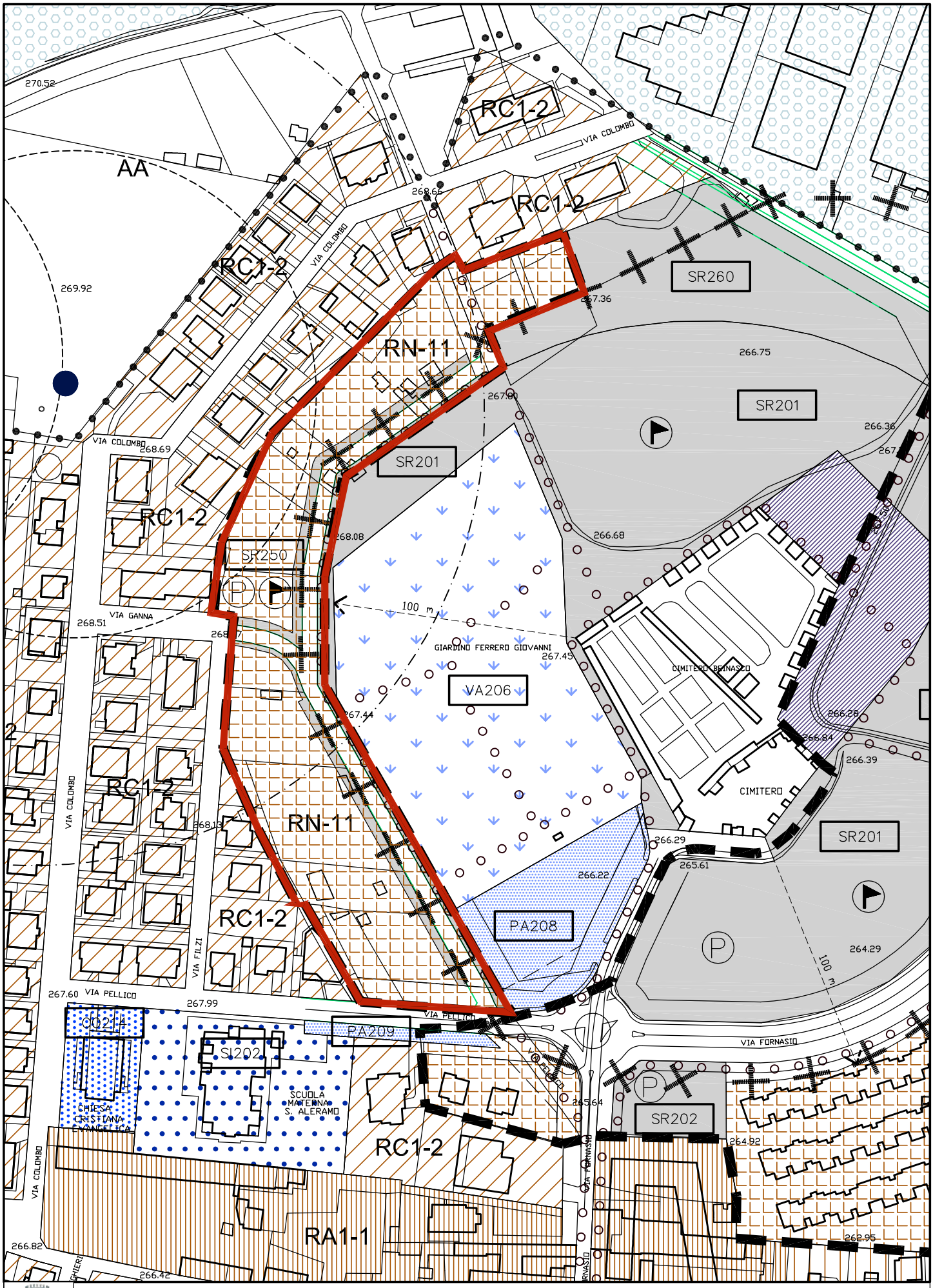
AREA RN 10	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	1.070,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,30
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,13
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa 70% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x 0,7 x Ift = €/mq di superficie territoriale	485,33
2. box Coefficiente: 0,13 (1 mq/10mc) Pmb * 0,13 = € ogni metro di superficie territoriale	126,10
3. edilizia residenziale pubblica 30% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	139,10
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	750,53
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	165,12
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	9,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	**125,56**
VVI = €/mq di superficie territoriale (arrotondamento)	**126,00**



AREA RN 10

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

AREA RN 11	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.650,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,50
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,05
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	275,00
2. box Coefficiente: 0,05 (1 mq/10mc) Pmb * 0,05 = € ogni metro di superficie territoriale	48,50
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	323,50
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	71,17
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	**52,72**
VVI = €/mq di superficie territoriale (arrotondamento)	**53,00**

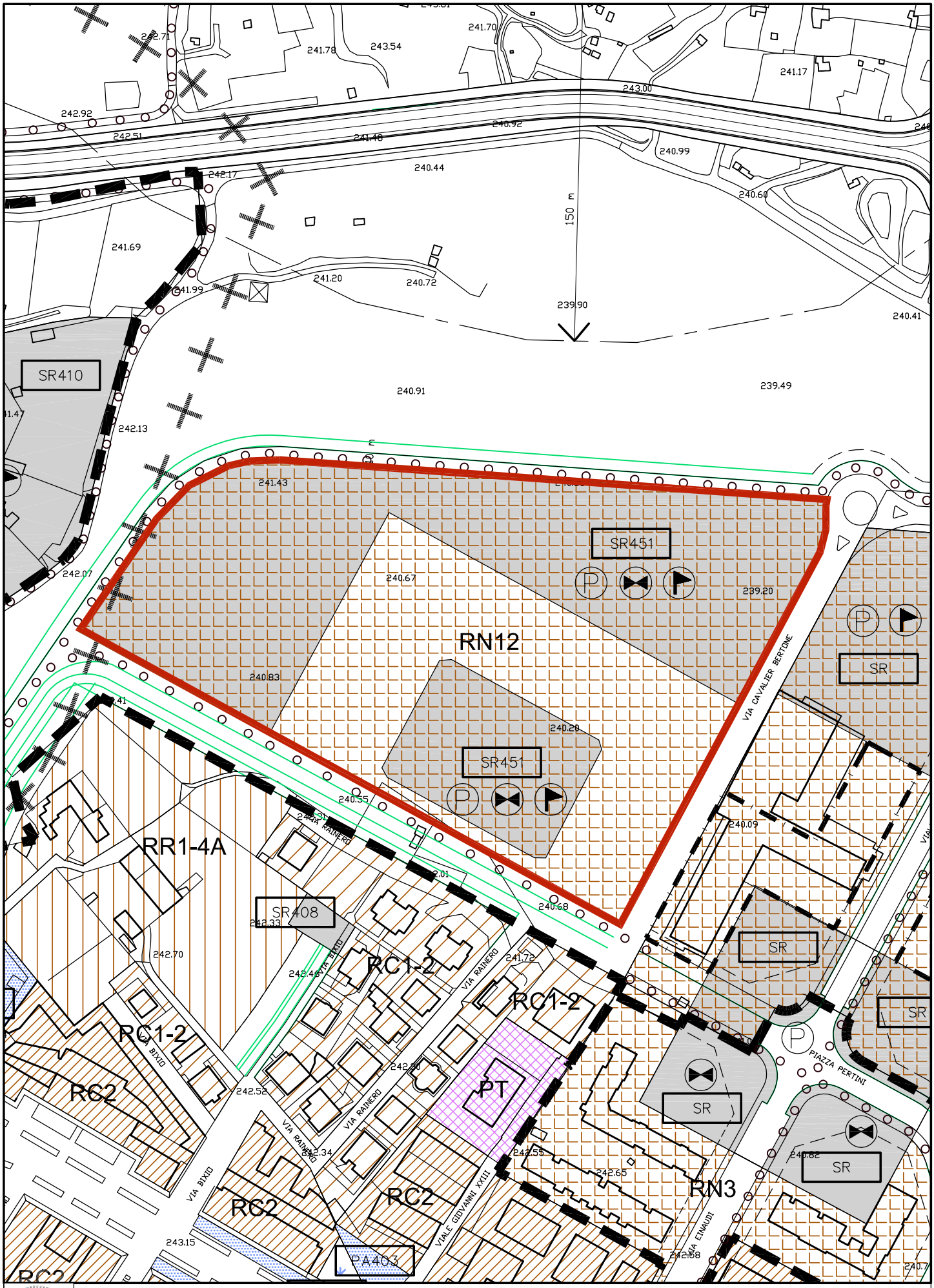


AREA RN 11

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

AREA RN 12

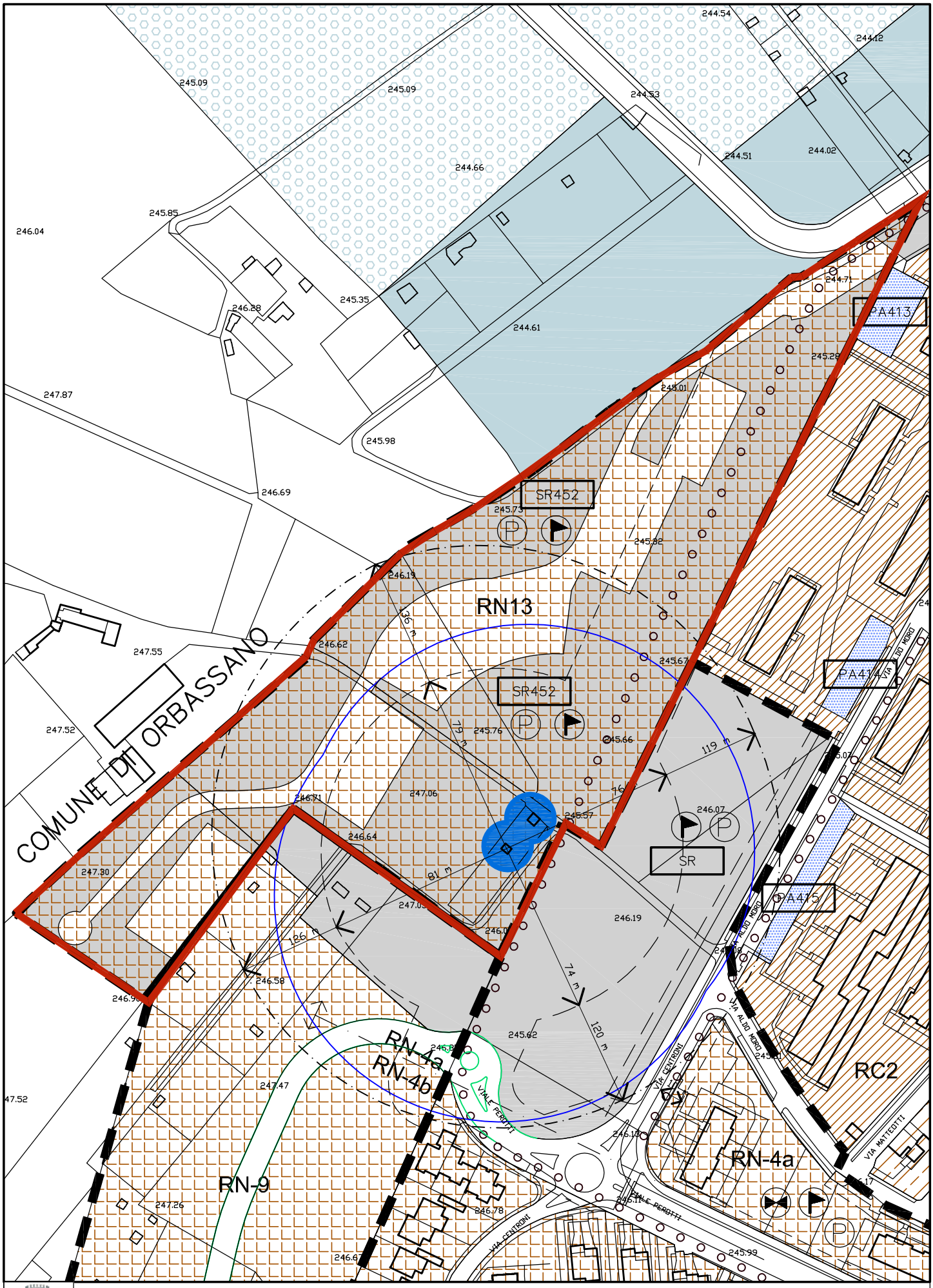
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	1.070,00
Prezzo medio di vendita immbili commerciali terziari in Beinasco Pmvc (€/mq)	1.000,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,30
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,130
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa (70% dell' 80%) Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 80% x 70%= €/mq di superficie territoriale	388,27
2. box Coefficiente: 0,04 (1 mq/10mc) Pmb * 0,085 = € ogni metro di superficie territoriale	126,10
3. edilizia residenziale pubblica 30% dell' 80% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3 x 0,8/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	111,28
4. edilizia commerciale e terzairia Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Ift x 20% = €/mq di superficie territoriale	65,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	690,65
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	151,94
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	**112,55**
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	**113,00**



AREA RN 12

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

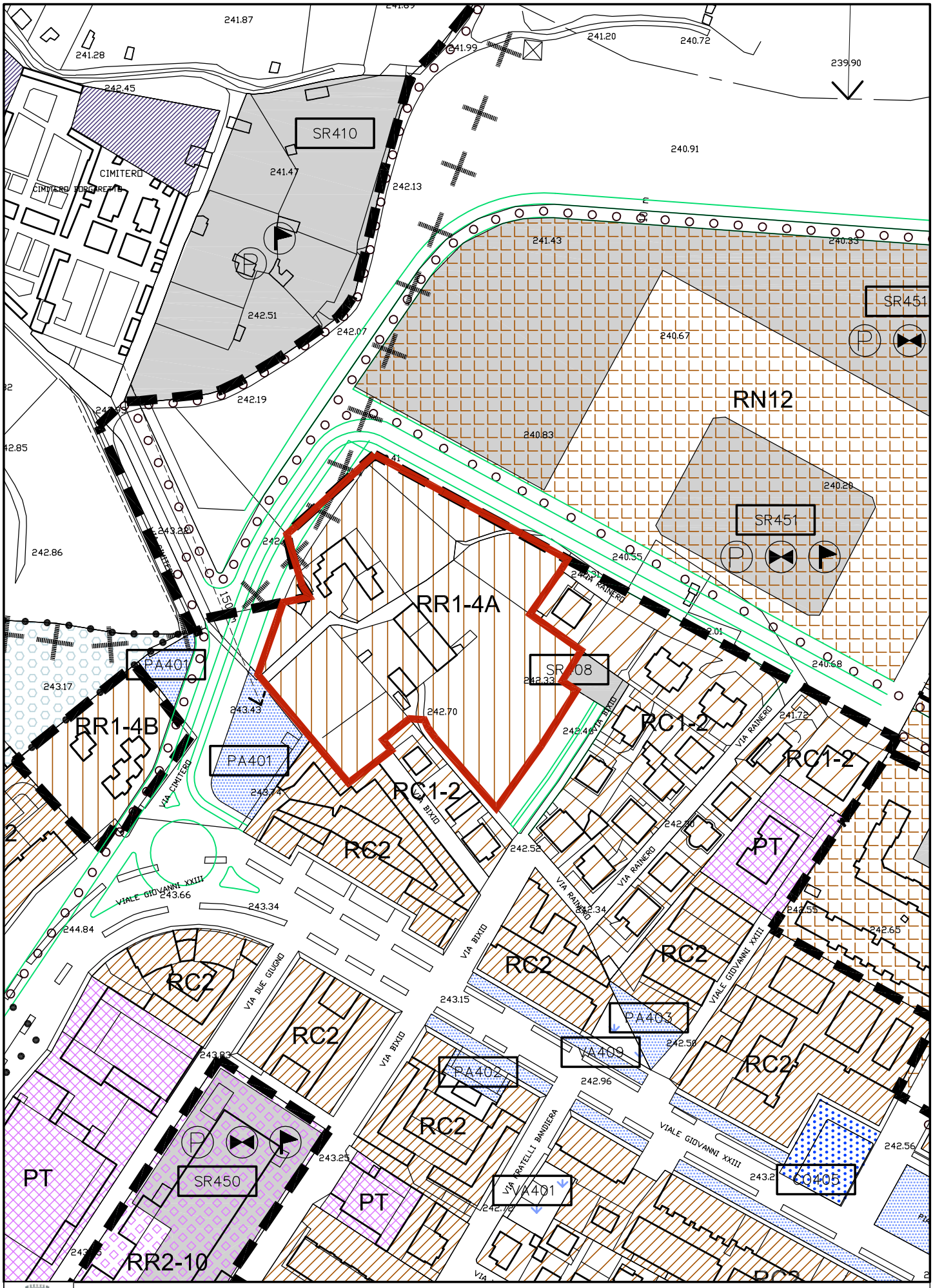
AREA RN 13	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana Pmv (€/mq)	1.600,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (€/mq)	1.070,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,80
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,08
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa 75% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x 0,75 x Ift = €/mq di superficie territoriale	320,00
2. box Coefficiente: 0,08 (1 mq/10mc) Pmb * 0,08 = € ogni metro di superficie territoriale	77,60
3. edilizia residenziale pubblica 25% Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,25/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	71,33
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	468,93
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	103,17
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	**76,42**
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	**76,00**



AREA RN 13

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

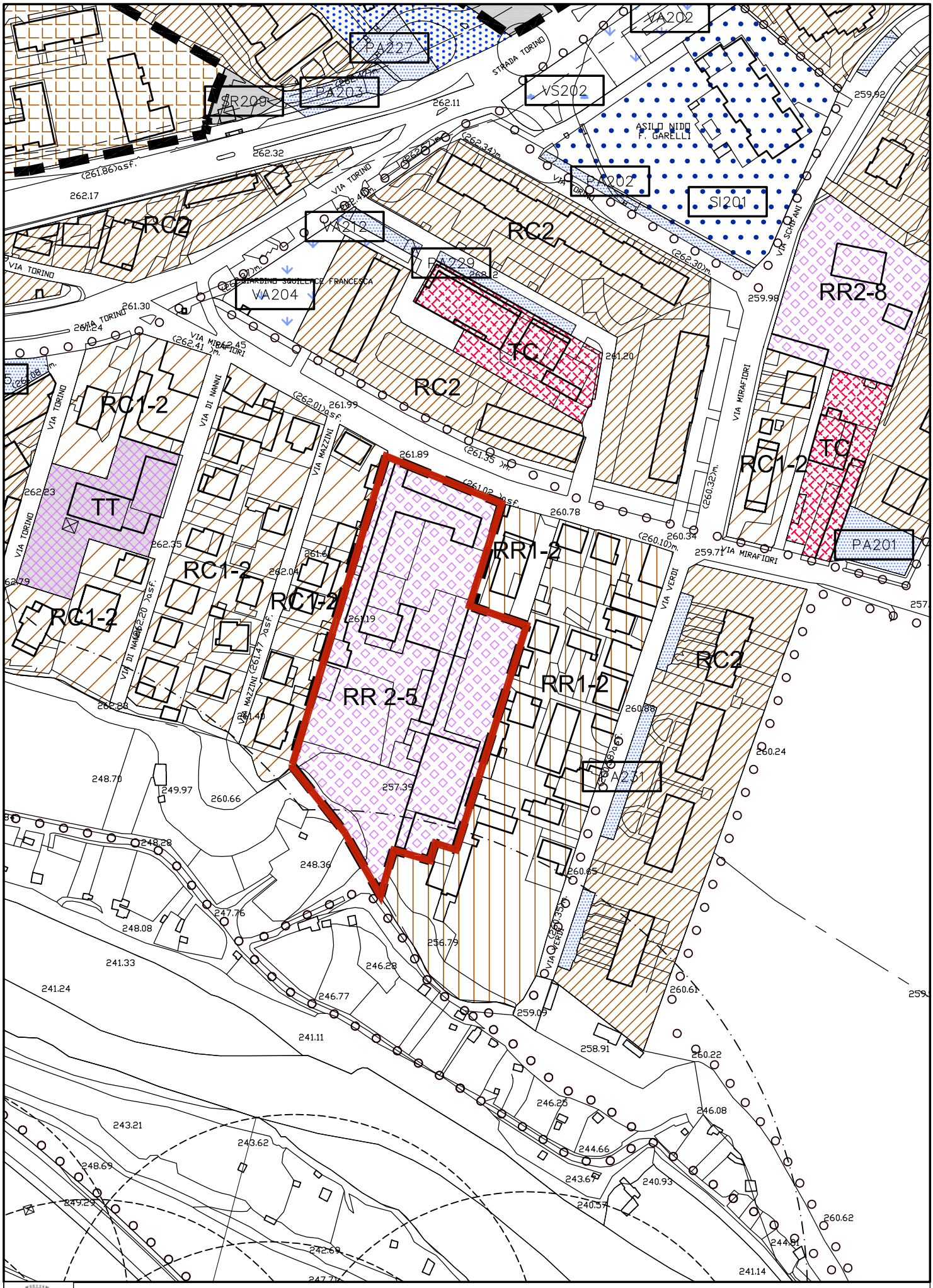
AREA RR 1- 4	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (€/mq)	1.450,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (€/mq)	970,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,80
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,08
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito:	
1. edilizia abitativa Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	386,67
2. box Coefficiente: 0,08 (1 mq/10mc) Pmb * 0,08 = € ogni metro di superficie territoriale	77,60
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (€/mq)	464,27
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (€/mq)	102,14
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	13,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = €/mq di superficie territoriale	**70,20**
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	**70,00**



AREA RR 1- 4

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

AREA RR2-5	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	1.400,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita immobili commerciali terziari in Beinasco: Pmvc (Euro/mq)	1.000,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,50
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,15
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (70%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 70% = Euro/mq di superficie territoriale	490,00
2. box	
Coefficiente: 0,15 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,15 = Euro ogni metro di superficie territoriale	145,50
3. edilizia commerciale e terziaria (30%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Ift x 30% = Euro/mq di superficie territoriale	112,50
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	748,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	164,56
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	15,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**107,91**
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	**108,00**

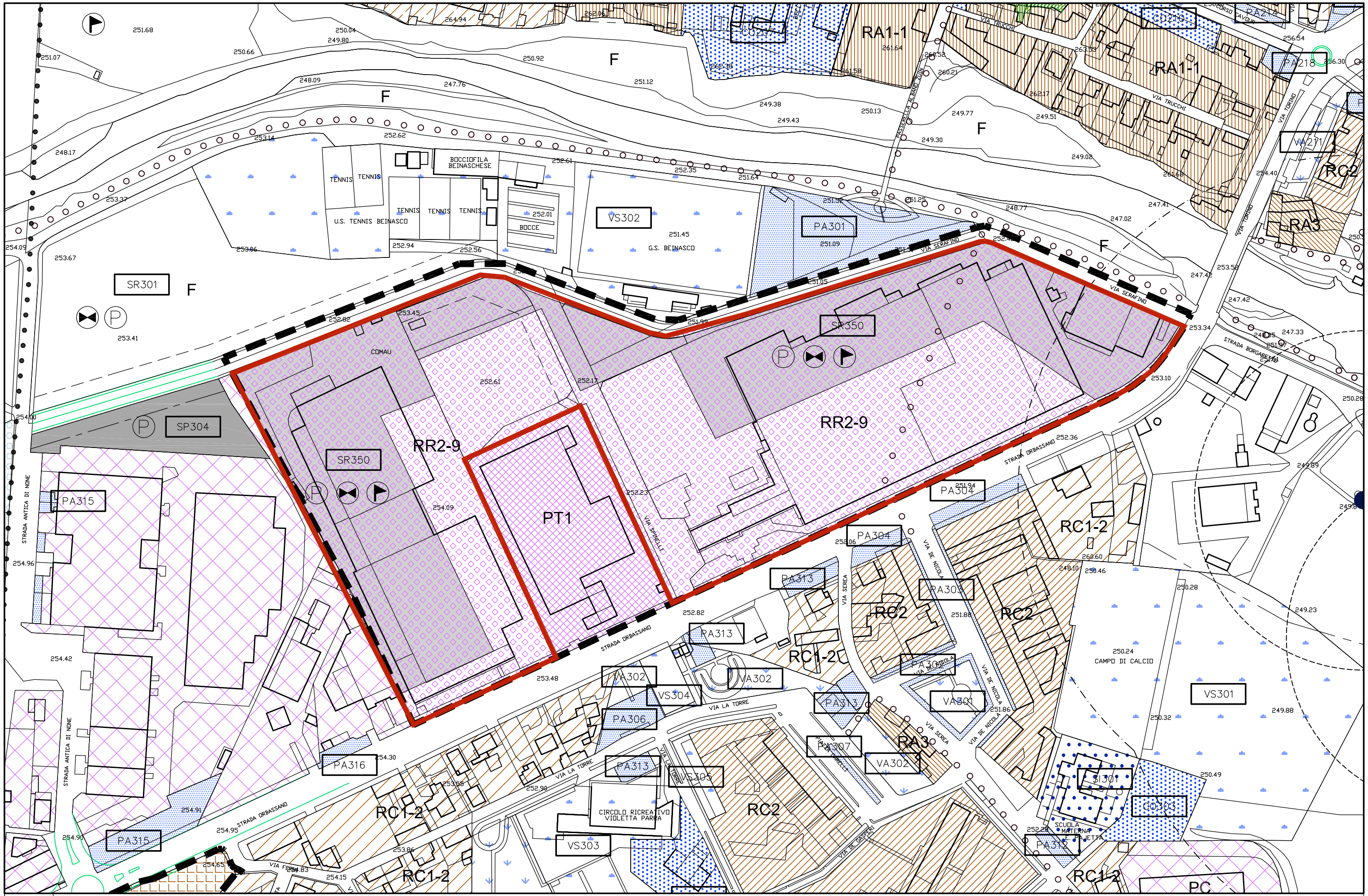


AREA RR 2- 5

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

AREA RR 2-9

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	1.650,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	970,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (Euro/mq)	1.070,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,90
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,19
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (70%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x 0,7/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	731,50
2. box	
Coefficiente: 0,19 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,19 = Euro ogni metro di superficie territoriale	184,30
3. edilizia residenziale pubblica (30%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	203,30
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	1.119,10
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	246,20
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	15,00
Tasso di interesse r =	0,035
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**161,44**
VVI = €/mq di superficie territoriale(arrotondamento)	**161,00**



AREA RR 2- 9

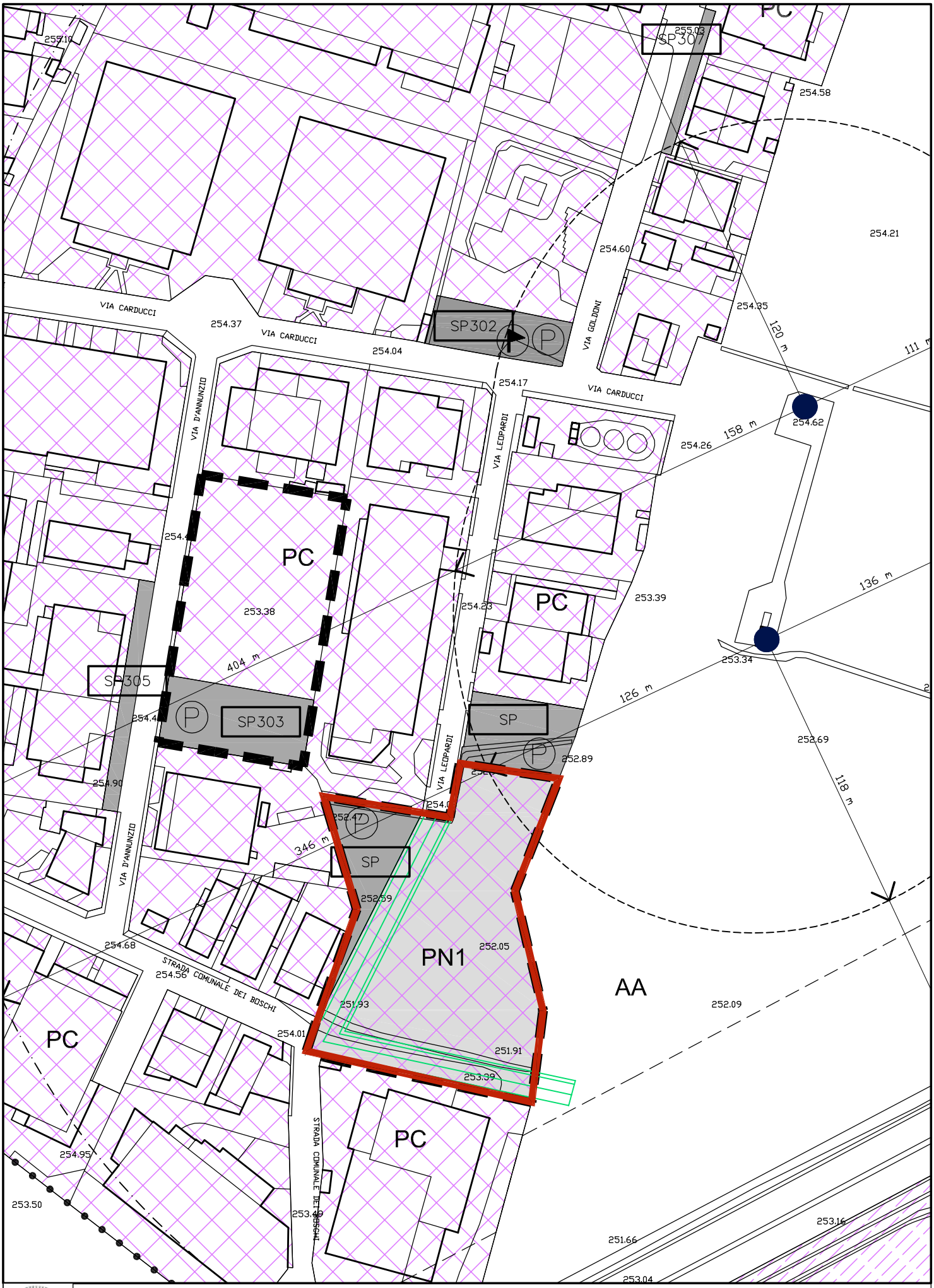
ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

AREA PN 1	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale* Ift = (mq/mq)	0,50
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	225,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	225,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	49,50
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**34,14**

* non essendo presente nella scheda normativa del P.R.G.C. l'indice di utilizzazione territoriale, esso è stato ricavato nel modo seguente:

indice di utilizzazione fondiaria = mq/mq 0,60
superficie territoriale = mq 9.671 circa
superficie fondiaria = mq 8.481 circa
8.481 x 0,60 = 5.088,6
5.088,6 : 9.671 = 0,5261 arrotondato a 0,50

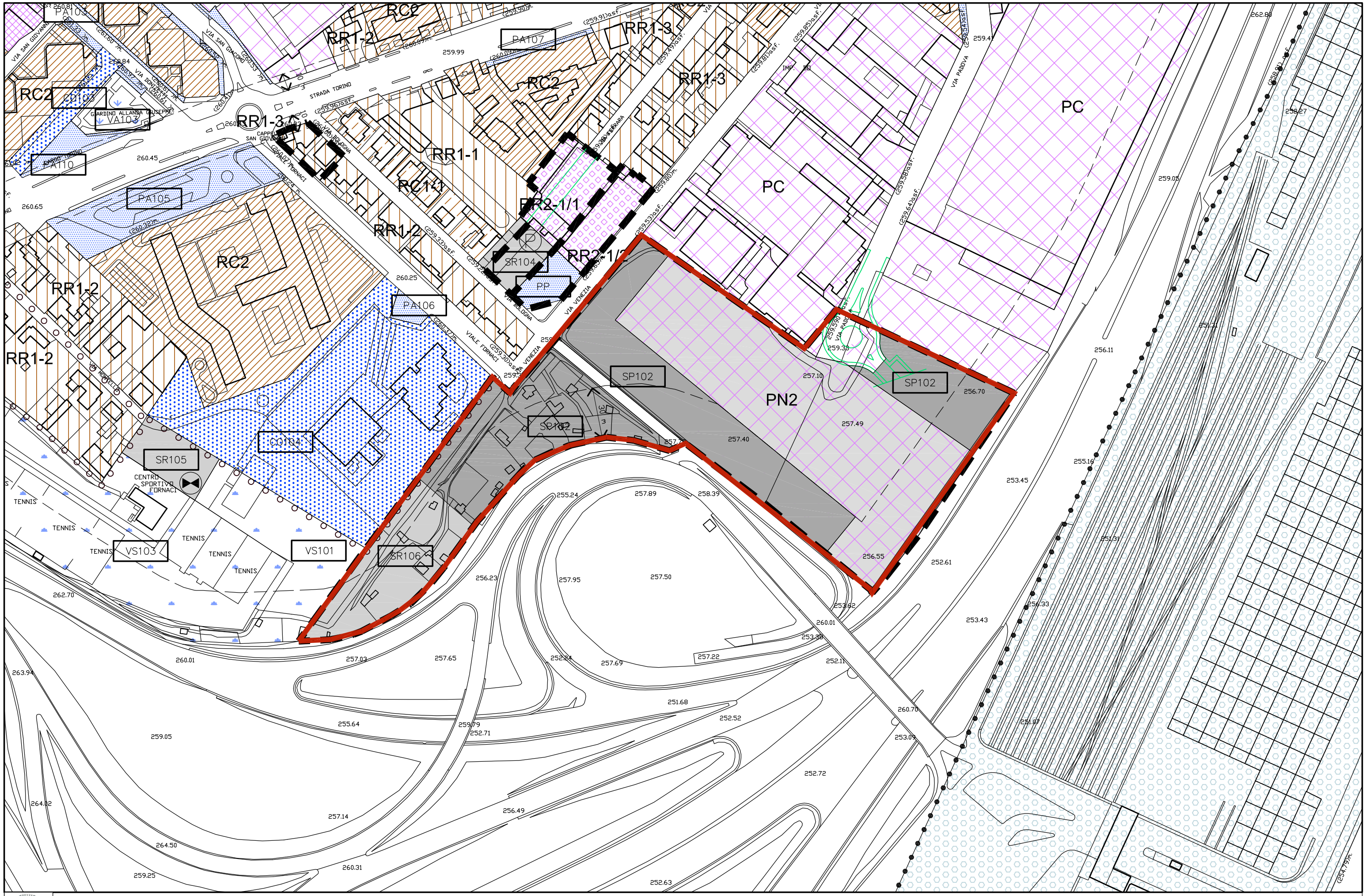
indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,50



AREA PN 1

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

AREA PN 2	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mq/mq)	0,25
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	112,50
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	112,50
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	24,75
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**17,07**

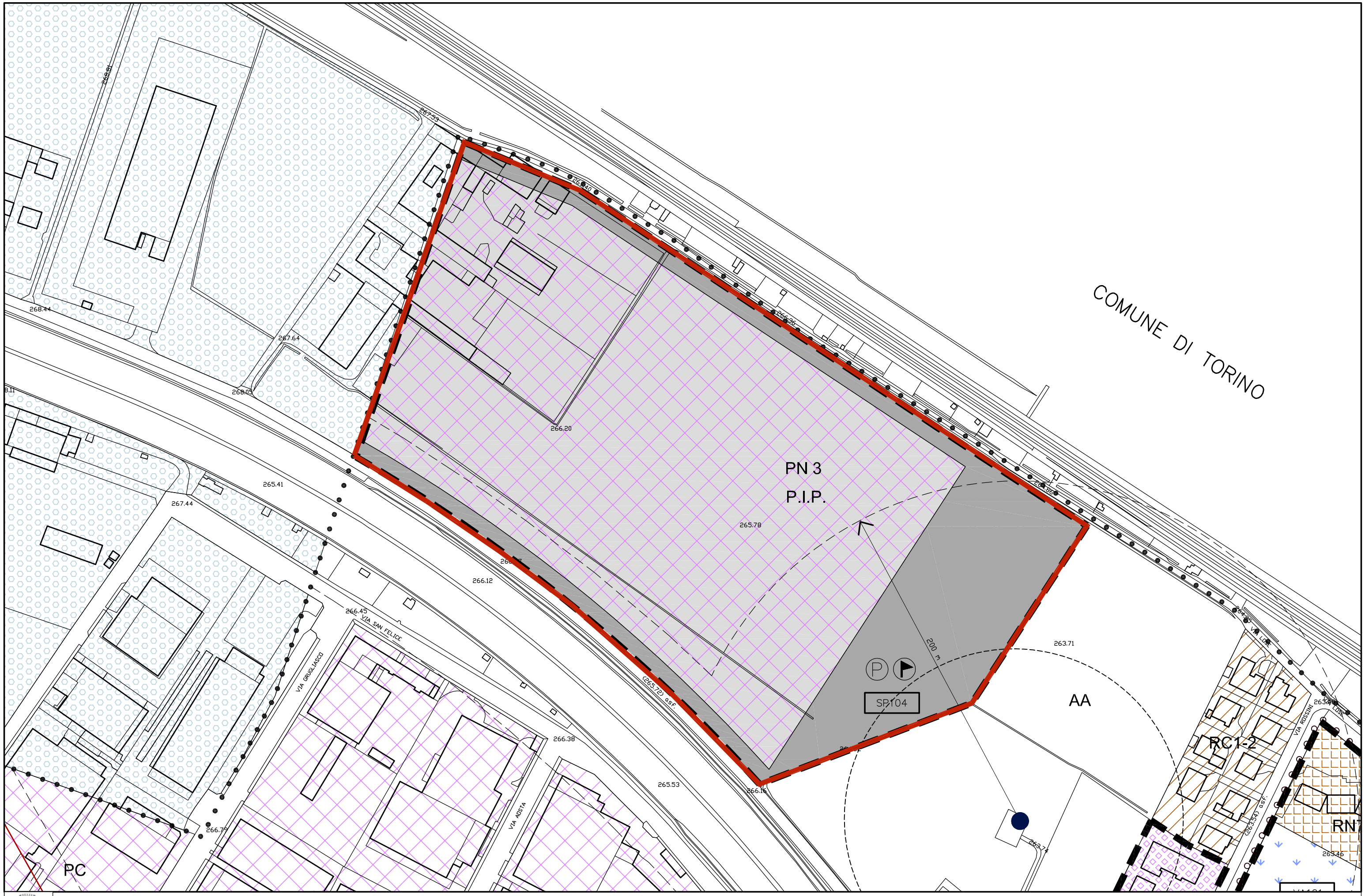


AREA PN 2

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

AREA PN 3 PIP

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mq/mq)	0,50
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	225,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	225,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	49,50
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	5,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**40,41**



AREA PN 3

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000

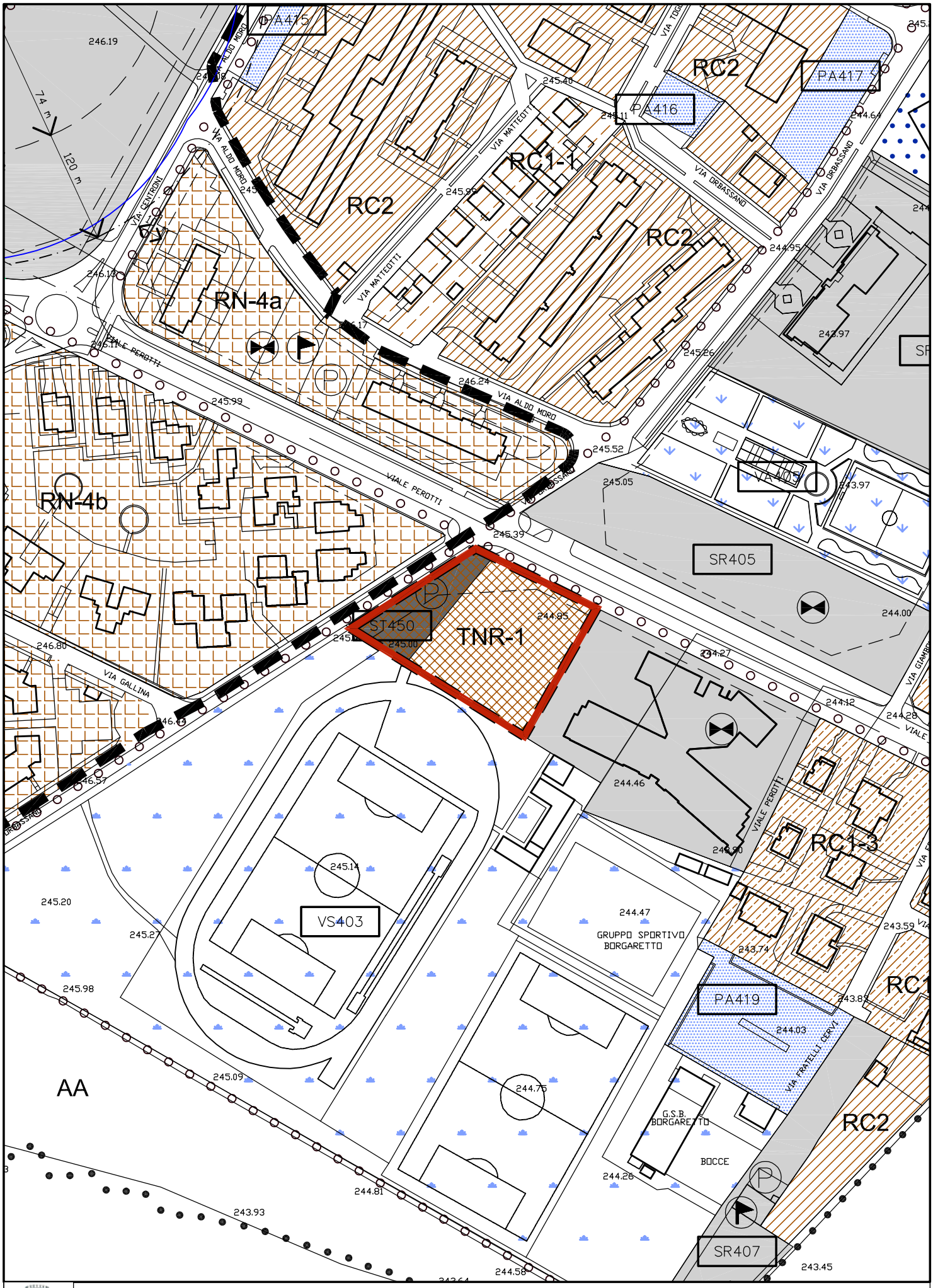
4.14 - AREA TNR-1

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita immobili commerciali terziari in Beinasco: Pmvc (Euro/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale* Ift = (mq/mq)	0,50
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,05
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (50%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Iff x 50% = Euro/mq di superficie territioriale	162,50
2. box	
Coefficiente: 0,05 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,05 = Euro ogni metro di superficie territoriale	62,50
3. edilizia commerciale e terziaria (50%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Iff x 50% = Euro/mq di superficie territoriale	75,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	300,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	66,00
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	3,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**58,15**

* non essendo presente nella scheda normativa del P.R.G.C., l'indice di utilizzazione territoriale è stato ricavato nel modo seguente:

indice di densità fondiaria = mq/mq 0,60
superficie territoriale = mq 4.000
superficie fondiaria = mq 3.050
3.050 x 0,60 = 1.830
1.830 : 4.000 = 0,458 arrotondato a 0,50

indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,50



AREA TNR 1

ESTRATTO P.R.G.C. - Scala 1:2000