

COMMITTENTE/PROPRIETA'



COMUNE DI OULX

PROVINCIA DI TORINO



LOCALIZZAZIONE

COMUNE DI OULX

TITOLO PROGETTO

FEDERALISMO DEMANIALE
 ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito, con modificazioni,
 dall'art. 1, comma 1, Legge 9 agosto 2013, n. 98

OGGETTO DELL'ELABORATO

PERIZIA BARACCAMENTI INVERNALI DI SAVOULX
CASERMETTE IN LOCALITA' SAVOULX

CODICE GENERALE ELABORATO

CODICE CLIENTE	CODICE COMMESSA	LOTTO	LIVELLO PROGETTO	TIPOLOGIA ELABORATO	N° ELABORATO	VERSIONE
12385	14501	0	-	PZ	009	0

IDENTIFICAZIONE FILE: Lavori\Cli_pubblici\C_Oulx_12385\14501_Perizie di stima Baraccamenti_ass\Documenti di cantiere generale

versione	data	oggetto
0	06/02/2018	12385_14501_0 - PZ_009_0



S.T.A. agricoltura
 ambiente
 territorio



TIMI

S.T.A. Studio Tecnico Associato - Associazione tra professionisti
 Via Bignone, 83/B - 10064 Pinerolo (TO) - ITALIA - P.IVA/C.F. 07974850013
 Tel. +39 0121.373701 - Fax +39 0121.373703 E-mail: gapolloni@staassociato.it
 Polizza di Responsabilità Civile Professionale emessa da LLOYD'S - Certificato n° CRE64E20821

PROGETTISTA

- Dott. Geom. Gianluca APOLLONI



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

FIRMA

Questo elaborato è di proprietà della S.T.A., qualsiasi divulgazione o riproduzione anche parziale deve essere espressamente autorizzata

S.T.A. Studio Tecnico Associato - Via Bignone, 83/B - 10064 Pinerolo (TO) - Tel 0121 373701 - Fax 0121 373703



INDICE

1. Premessa	2
2. Inquadramento territoriale	2
3. Descrizione del compendio immobiliare oggetto di stima	3
4. Inquadramento urbanistico	4
4. Metodologia di stima.....	7
5. Determinazione del più probabile valore del capitale terra.....	8
6. Conclusioni.....	13

Allegato 1 – Valori OMI

Allegato 2 – Nuove costruzioni

Allegato 3 – Determinazione del più probabile valore del capitale terra



1. Premessa

La presente relazione di perizia viene presentata su incarico del Comune di Oulx, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area denominata "Casermette" in località Savoulx acquisita dal Comune di Oulx in cui sono presenti ex baraccamenti militari concessi in uso a soggetti terzi dall'allora proprietà demaniale.

Il sottoscritto Gianluca APOLLONI, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Torino al n° 7671, ricevuto ed accettato l'incarico, ha provveduto ad acquisire la documentazione ed effettuare i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico.

2. Inquadramento territoriale

Il comune di Oulx sorge su un pianoro al centro dell'Alta Val di Susa, nella zona di confluenza tra la Dora Riparia e la Dora di Bardonecchia, a circa 75 chilometri a ovest di Torino e 25 da Susa. Ubicato alle pendici del monte Cotelivier (2.105 m), è dominato a nord dall'imponente cima del Seguret (2.926 m) e si trova poco a valle della nota località sciistica di Sauze d'Oulx, cui è collegato da una strada provinciale.

A breve distanza dal paese, partendo da via Pellusier, si incontra il lago Borello, noto anche come stagno di Oulx, una zona umida molto peculiare in quanto coesistono specie animali e vegetali tipiche sia della zona alpina sia della pianura. Ex cava di estrazione di torba e argilla sfruttata per la costruzione nel 1860 del Traforo ferroviario del Frejus, è stata poi abbandonata e quindi invasa dalle acque di falda affioranti alla base del Cotelivier. Attualmente a causa dei progressivi depositi di materiale organico lo stagno è però in fase di interrimento. Per proteggere questo particolare e suggestivo luogo la Provincia di Torino ha istituito nel 2004 un piccolo parco provinciale, la Riserva dello Stagno di Oulx, che copre una superficie di 82 ettari estendendosi tra i 1.063 e 1.249 metri di quota.

Il capoluogo di Oulx è storicamente suddiviso in tre borghi: Borgo Superiore (o Borgo Vecchio o Viére), Borgo Inferiore (o Plan) e Abadia.

Il borgo di Oulx e la frazione di Gad erano importanti punti di transito e di sosta dei pellegrini sul tracciato storico della Via Francigena proveniente dal Colle del Monginevro che prosegue poi verso Salbertrand ed Exilles e attraverso Susa si dirige a Torino.

I beni oggetto di perizia si trovano nella frazione di Savoulx, che è una frazione del comune di Oulx, dal 1928 quando fu soppresso il comune autonomo. Savoulx è situata a fondovalle lungo la Dora di Bardonecchia a 1120 metri di altitudine.

Il comune ha una popolazione di circa 3.330 abitanti ed una superficie di 99,79 kmq.3.



3. Descrizione del compendio immobiliare oggetto di stima

L'oggetto di stima principale è il capitale terra ovvero il sedime su cui sorge l'intero ex complesso militare, al quale andrà aggiunto il valore “simbolico” degli immobili soprastanti le cui condizioni di manutenzione appaiono tali da non consentirne un utilizzo corrente.

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area, che attualmente è classificata dal vigente PRGC come area Rtr per la rifunzionalizzazione delle aree ex militari.

L'area si colloca centralmente rispetto all'abitato della frazione di Savoulx in prossimità del nucleo storico in una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di immobili di piccole e medie dimensioni.



L'area delle ex “Casermette” nella quale sono ben visibili i 6 edifici pertinentziali

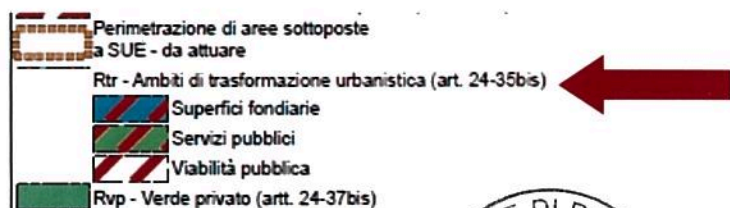
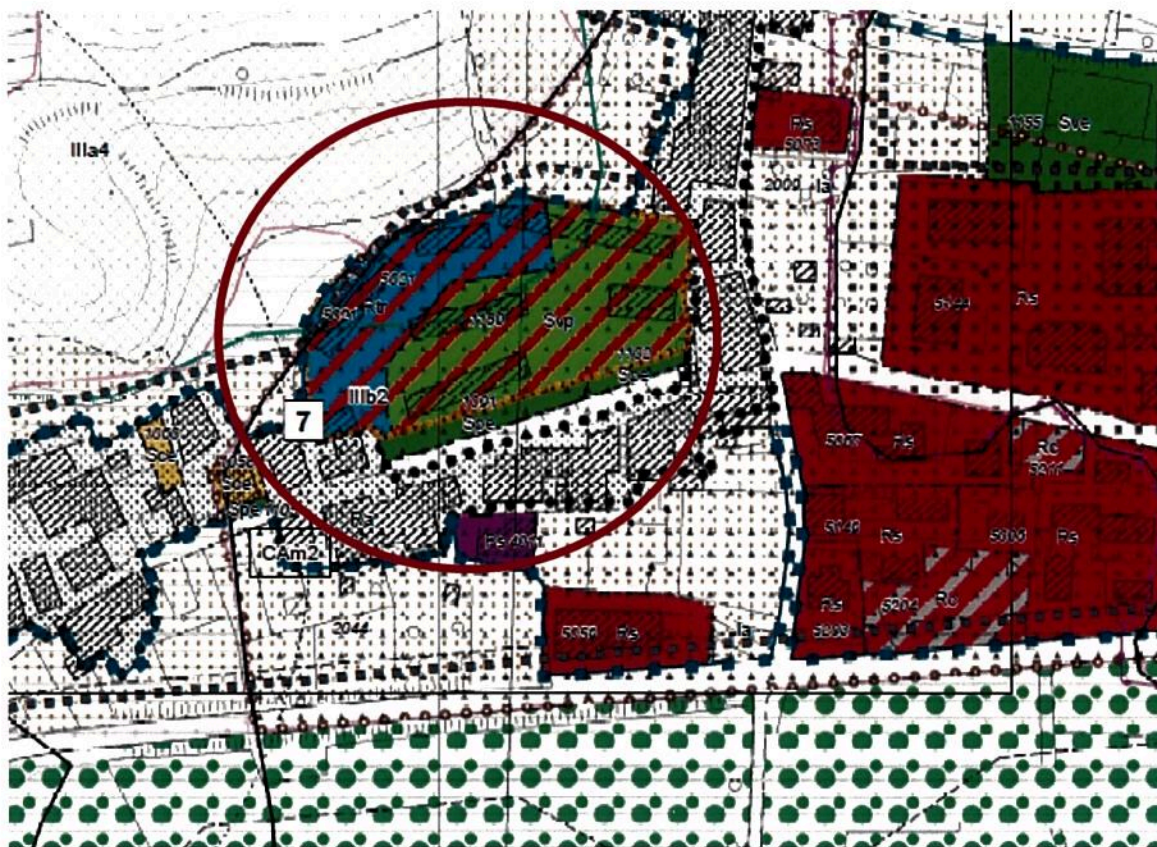
Il compendio immobiliare è censito al catasto terreni del Comune di d'Oulx al fig. 21 map. 400 di complessivi mq 2475 categoria Fabbricato Urbano d'Accertare e al fig. 22 map. 406 di complessivi mq. 8482 categoria Fabbricato Urbano d'Accertare, per un totale catastale di 10.957 mq.



La proprietà risulta in capo al Comune di Oulx, in forza di decreto di trasferimento immobili rogato dall'Agazia del Demanio del 22.02.2016 rep. 2105 ai sensi del D.L. 69/2013 art. 56 bis – Federalismo Demaniale.

4. Inquadramento urbanistico

Dalle risultanze del progetto definitivo della variante di revisione generale al P.R.G.C., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 10.03.2016 ed entrato in vigore il giorno 24.03.2016, data di pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 12/2016, l'area risulta RTR 2 n. 5024 ovvero aree di trasformazione urbanistica, normate dall'art. 35 bis delle NTA della predetta variante.



Estratto della tavola 2.4/3 – Planimetria di progetto loc. Savoulx del vigente P.R.G.C.





Di seguito si riporta l'art. 35 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. relative all'area oggetto di stima:

Art. 35 bis - Rtr - Aree di trasformazione urbanistica

1. Si tratta di porzioni di territorio per le quali il Piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riqualificazione delle aree.
2. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione di SUE esteso all'intera area urbanistica, che prevede la stipula di una convenzione tra il Comune e i proponenti, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77.
3. Nei SUE dovranno essere individuate e cedute od assoggettate ad uso pubblico aree a standard di cui all'art. 21 della L.R.56/77, nella misura stabilita dalle singole "Schede d'Area" provvedendo alla monetizzazione dove ammesso dalle singole "Schede d'Area".
4. La destinazione d'uso prevalente è residenziale. È sempre data facoltà ai proponenti di individuare quota di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001.
5. Per i materiali e le tipologie edilizio-costruttive da impiegare nelle nuove costruzioni si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale e a quanto specificato nelle relative Schede d'Area.
6. Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio, nel rispetto di quanto contenuto al successivo art. 58.1.
7. Il Piano individua nelle Schede d'Area delle aree Rtr i parametri urbanistico edilizi per la trasformazione delle aree. Per quelle aree in cui è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere verificate le effettive consistenze volumetriche legittimamente autorizzate, sulla base di un dettagliato rilievo strumentale, da effettuarsi a cura del proponente. Nel caso di edifici demoliti o non più esistenti, la definizione dei volumi dovrà avvenire mediante documentazione attestante le consistenze volumetriche autorizzate non più esistenti.

Attenendosi quindi alle norme del vigente PRGC l'area oggetto di stima, si presenta come area con destinazione d'uso prevalente residenziale, per la quale, attenendosi alle indicazioni che verranno riportate nel proseguo delle schede di area, è necessario formare un SUE esteso all'intera area urbanistica, che prevede la stipula di apposita convenzione tra il proponente e il Comune di Sauze d'Oulx.

Al fine poi di procedere con l'eventuale rilascio del permesso si renderà necessario verificare le effettive consistenze volumetriche legittimamente autorizzate, sulla base di un dettagliato rilievo strumentale, da effettuarsi a cura e spese del proponente.

E' quindi del tutto evidente che la pianificazione urbanistica prevede una rifunzionalizzazione dell'area, con il passaggio da ex area militare non più utilizzata da tempo, a zona residenziale con ampie aree verdi pertinenziali.



Comune di Oulx

Schede d'area

Area Urbanistica	num.
Rtr Savoulx	5021

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	mq	7.915
-------------------------	----	-------

Indice Territoriale	mc/mq	0,55
---------------------	-------	------

CAPACITA' INSEDIATIVA

Abitanti aggiuntivi	n	40
---------------------	---	----

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.		
--------	--	--

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Altezza massima	m	6,5
-----------------	---	-----

Volume massimo	mc	4.353
----------------	----	-------

PRESCRIZIONI GENERALI

L'intervento è finalizzato alla formazione di un nuovo tessuto urbano ad integrazione degli ambiti limitrofi.
È prescritta nelle posizioni individuate in cartografia, la cessione, per complessivi 4850 mq, delle aree necessarie alla formazione di uno spazio pubblico, finalizzato alla creazione di spazi di relazione, e di adeguate aree a parcheggio.
L'intervento dovrà farsi carico della sistemazione a parcheggio e verde di arredo delle aree comunali poste tra l'area oggetto di intervento e la via XXV Aprile.
Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri formali e compositivi degli edifici in progetto, che dovranno essere ricondotti ai caratteri tipologici tipici del territorio, e nello specifico del centro storico. Attenzione particolare deve essere prestata anche alla scelta dei materiali, privilegiando l'impiego di tecniche costruttive tradizionali, secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio Comunale, per le aree Ra.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

È richiesto il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui all'art. 64 delle NTA.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Lungo il confine nord dell'area, ove possibile, dovrà essere realizzato uno schermo visuale, da realizzarsi mediante piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone; al fine di svolgere la funzione di schermo, le specie dovranno essere densamente piantumate.
Gli interventi di trasformazione dovranno adattarsi alla morfologia dell'area limitando al massimo i movimenti di terra. Eventuali muri di sostegno dovranno presentare un'altezza massima di 1,5 metri.
Nella parte destinata a verde e parcheggi, si prescrive la conservazione della vegetazione arborea d'alto fusto esistente, previa valutazione della loro stabilità.
Si richiede il rispetto delle prescrizioni ambientali riportate all'art. 69 delle NTA, relativamente alle aree a destinazione residenziale.

Al S.U.E. si dovranno applicare le disposizioni previste dall'art. 43 della L.R. n. 19/2009 – "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità". Si applicano, inoltre, le "Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte" approvate con la DGR n. 54-7409 del 07/04/2014 poi modificate con la DGR n. 22-368 del 29/09/2014.



Comune di Oulx

Schede d'area

Il SUE dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 19/20009.

PRESCRIZIONI ACUSTICHE

È richiesto il rispetto di quanto contenuto nell'elab. A1 "Verifica di compatibilità acustica"

Estratto delle schede di area – Elaborato P3.2 del PRGC

Dall'analisi della suddetta scheda è possibile comprendere che gli abitanti insediabili sull'area saranno un massimo di 40, per una superficie territoriale pari a 7.915 mq. con un indice territoriale di 0,55 mc/mq, il che permetterà di ricavare un volume massimo di 4.353 mc totali.

Stando poi alla relazione illustrativa della variante, la simulazione planovolumetrica prevista dal progetto, prevederebbe la realizzazione di tre palazzine a due piani fuori terra, con un volume complessivo di 1.506,00 mc per una palazzina e di 1.638,00 e 720 per le altre due palazzine, oltre alla sistemazione delle aree a verde pertinenziale ed a verde pubblico, la realizzazione di un parco giochi pubblico, di una serie di parcheggi pubblici e di aree pubbliche pedonali, il tutto rendendo armonioso e unitario l'intervento di recupero e trasformazione urbana dell'area.

Come precisato nella relazione succitata, gli elementi caratterizzanti della simulazione, sono:

- Il riconoscimento di uno spazio pubblico centrale;
- Il mantenimento di una fascia verde a confine con il limitrofo nucleo Ra;
- Il mantenimento dell'andamento naturale del terreno e pertanto leggermente in pendenza a costruire un anfiteatro.

4. Metodologia di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile si procede con una stima analitica, basata sul valore di trasformazione, considerando il terreno edificabile come "un bene di produzione" dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Pertanto può porsi la seguente espressione:

$$V_a = V_m - \Sigma K$$



Dove con Va si esprime il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del mercato dell'intervento immobiliare.

5. Determinazione del più probabile valore del capitale terra

Esaminati i parametri urbanistici si può definire la tipologia di intervento residenziale realizzabile sul lotto in oggetto tenendo conto in particolar modo della SUL realizzabile, della necessità di disporre di un posto auto per ogni unità abitativa e della possibilità di realizzare un massimo di 2 piani fuori terra in un contesto residenziale di pregio circondato dal verde e da ampi spazi aperti.

Rispettati i parametri urbanistici nella realizzazione del progetto immobiliare si devono considerare le tipologie di immobili maggiormente richieste dal mercato e le caratteristiche più apprezzate e ricercate. Dall'analisi del mercato locale è emerso che sono ricercate unità immobiliari trilocali di circa 70/80 mq o bilocali di circa 50 mq o ancora monolocali di circa 30 mq, risultano inoltre caratteristiche apprezzate la presenza di giardini e/o balconi, cantine e posti auto coperti.

L'intervento immobiliare per l'area oggetto di stima prevede la realizzazione di tre palazzine tutte a due piani fuori terra con un indice territoriale pari a 0,55 che determina un volume massimo di 4.353 mc realizzabili, pari a 1.451,00 mq. di superficie residenziale.

Stima del più probabile valore commerciale (Vm)

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'investimento si è effettuata un'indagine di mercato verificando:

- i prezzi di mercato degli immobili riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Semestre 1 riportati nella tabella sottostante:

Provincia: Torino - Comune: Oulx

Fascia/zona: Suburbana/ABITATO DI BEAULARD BORGATA PUY, S.COM.DEL PINET

Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

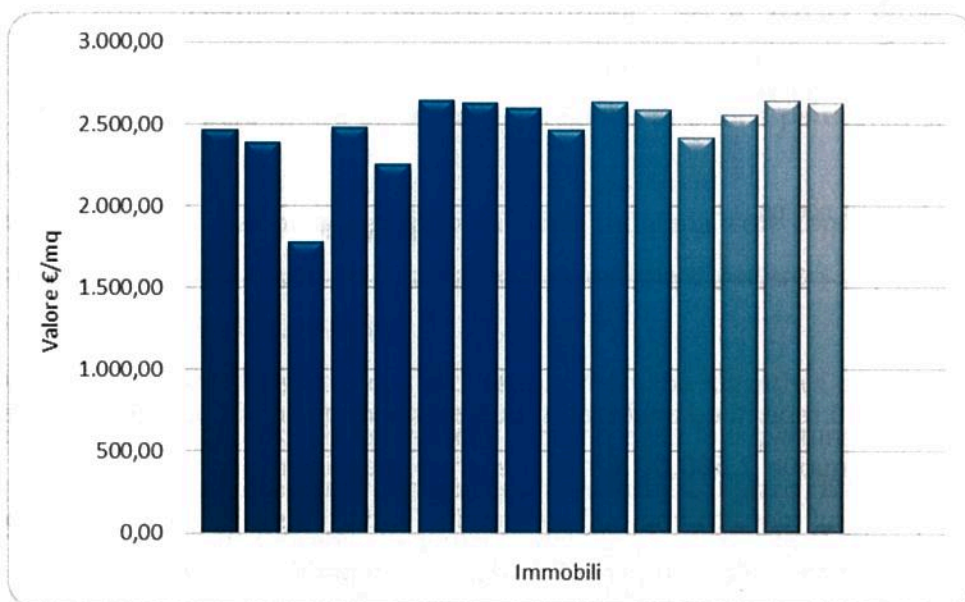
Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min	Max
<i>Abitazioni civili</i>	1.350,00	1.850,00
<i>Ville e villini</i>	1.350,00	1.650,00
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	1.000,00	1.450,00
<i>Box</i>	830,00	1.000,00





- il valore massimo a nuovo secondo le agenzie immobiliari della zona, relativamente agli alloggi, è determinabile in 2.500,00 / 3.000,00 €/mq, fatto salvo eventuali aggiunte per unità immobiliari particolarmente interessanti (sito www.nuovecostruzioni.it);
- offerte di vendita di immobili riscontrabili sul mercato relativamente alla zona di interesse e per unità immobiliari in edifici di nuova costruzione con caratteristiche simili a quanto previsto nell'intervento immobiliare.

Dai dati rilevati, riassunti nel grafico sottostante, si osserva una forbice compresa tra 1.777,77 €/mq e circa 2.644,44 €/mq per le unità immobiliari:

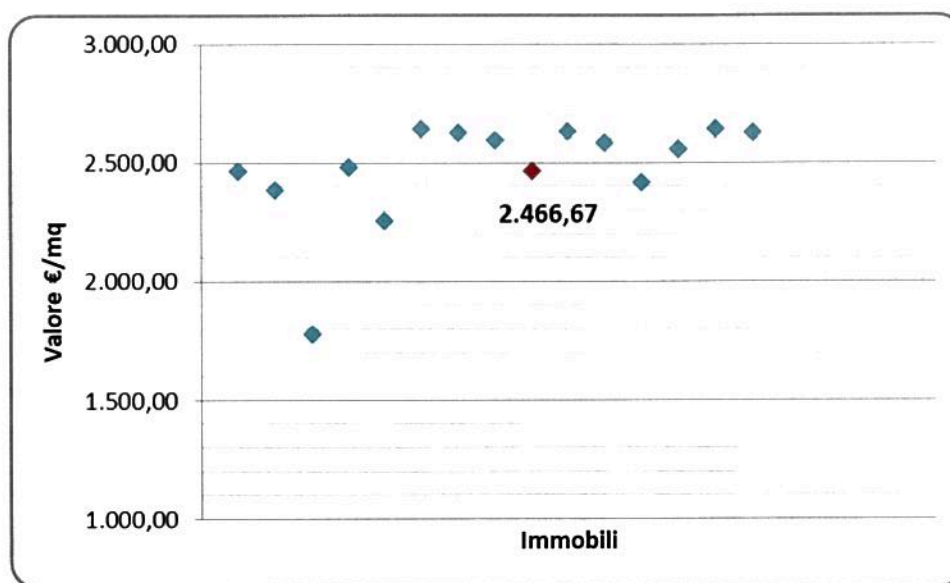


Dall'analisi statistica dei dati si determina:

- la **moda** della distribuzione di frequenza X, cioè la modalità (o la classe di modalità) caratterizzata dalla massima frequenza ovvero il valore che compare più frequentemente, nel caso di specie pari a 2.466,67 €/mq;
- la **media** usata per riassumere con un solo numero un insieme di dati riferiti ad un fenomeno misurabile, è calcolata sommando tutti i valori a disposizione e dividendo il risultato per il numero complessivo dei dati, nel caso di specie pari a 2.477,93 €/mq;
- la **mediana** definita come il valore/modalità (o l'insieme di valori/modalità) assunto dalle unità statistiche che si trovano nel mezzo della distribuzione; la mediana bipartisce la distribuzione in due sotto-distribuzioni: la prima a sinistra della mediana (costituita dalla



metà delle unità la cui modalità è minore o uguale alla mediana) e la seconda a destra della mediana (costituita dalla metà delle unità la cui modalità è maggiore o uguale alla mediana), nel caso di specie la mediana calcolata è pari a 2.555,55 €/mq;



Alla luce dei dati reperiti ed analizzati si può assumere quale più probabile valore di mercato per le unità abitative nuove 2.500,00 €/mq ritenendo maggiormente corrispondenti al valore di mercato i dati reperiti sul mercato immobiliare tramite l'indagine svolta attraverso gli operatori del settore anche in ragione della comparabilità dei dati reperiti con l'investimento immobiliare previsto, rispetto a quanto indicato nelle tabelle dell'OMI.

Il valore dell'intero compendio immobiliare (Vm) in progetto è sintetizzato nel prospetto sottostante e risulta pari a 3.627.500,00 €.

	Valore €/mq	mq	Valore €
<i>SUL mq</i>	2.500,00	1.451,00	3.627.500,00
		Totale	3.627.500,00



Stima dei costi (ΣK)

Per la stima del costo di trasformazione dell'area si determina il costo di costruzione dell'intervento immobiliare previsto utilizzando i dati desumibili dalla pubblicazione *Costi per tipologie edilizie* – Maggioli Editore riferiti alla realizzazione di una palazzina residenziale applicando coefficienti correttivi adeguati al caso in esame.

Il costo parametrico risulta pari a 874,77 €/mq oltre agli oneri per la sicurezza pari a 26,45 €/mq per complessivi 901,22 €/mq (dato marzo 2011) che aggiornato tramite l'indice ISTAT riferito al costo di costruzione per un fabbricato residenziale calcolato su scala nazionale impiegando quale base 100 l'anno 2010 determina un costo di costruzione pari a 926,59 €/mq. In tale costo parametrico sono compresi gli impianti, la sistemazione esterna e la realizzazione dei box auto.

Tale importo deve però essere aumentato in ragione di alcune particolari condizioni legate all'intervento stesso, ovvero:

- **Ubicazione:** le lavorazioni avverranno in zona montana con conseguente riduzione dei tempi utili di lavoro a causa delle condizioni climatiche e pertanto si ipotizza un maggiore onere del 21%, pari a 194,58 €/mq;
- **Tipologia costruttiva:** il rispetto dell'architettura montana suggerisce un maggiore impiego di legno e pietra, per gli infissi ed i serramenti il primo e per la copertura ed i passaggi pedonali interni e gli accessi al complesso immobiliare il secondo. L'utilizzo di tali materiali comporta un maggiore onere quantificabile in aumento del 23% ovvero 213,11 €/mq.

Il costo parametrico dell'intervento risulta pertanto pari a 1.334,28 €/mq arrotondabili a 1.335,00 €/mq, a cui andranno sommate le voci di costo individuate nel prospetto sottostante e calcolate come percentuale sul costo parametrico la cui incidenza è determinata secondo quanto applicato ordinariamente sul mercato immobiliare relativamente a oneri di urbanizzazione, oneri costo di costruzione, spese notarili, interessi passivi e spese generali.

Si ricorre a fonti bibliografiche per quanto riguarda le spese tecniche progettuali ed il profitto dell'imprenditore.

Le spese tecniche progettuali si possono ritenere comprese tra 5 – 10 % del costo di costruzione come indicato in Stima degli immobili: metodologia e pratica – L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino – DEI Tipografia del genio civile, nel caso in esame si ritiene opportuno quantificare tali spese nella misura del 10% del costo di costruzione.



Per il profitto dell'imprenditore si fa riferimento a quanto scritto da M. Orefice – Estimo civile Ed. UTET – Università secondo il quale... "a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati di tutto riposo (attualmente compresi tra 12% ed il 16%)". In considerazione del periodo di crisi economica generale e delle diverse difficoltà attraversate negli ultimi anni dal settore immobiliare si ritiene possa essere soddisfacente un utile del 12%.

Costo parametrico intervento		€/mq	1.335,00
		%	Valore €/mq
Oneri di urbanizzazione		5	66,75
Oneri costo di costruzione		5	66,75
Spese tecniche progettuali		10	133,50
Spese notarili		2	26,70
Interessi passivi		2	26,70
Spese generali		8	106,80
Utili di impresa		12	160,20
Totale parziale			587,40
Totale complessivo			1.922,40

Il costo di costruzione arrotondato risulta pertanto pari a 1.922,40 €/mq.

Per la stima del costo di costruzione si determina la superficie complessiva dell'immobile:

SUL mq	1.451
Costo di costruzione €/mq	1.922,40
Totale costo di costruzione (ΣK) €	2.789.402,40

Il costo di costruzione (ΣK) risulta pertanto pari a 2.789.402,40 €.



Stima del valore dell'area edificabile (V_a)

Applicando la formula illustrata a pagina 7 e di seguito richiamata:

$$V_a = V_m - \Sigma K$$

dove V_a esprime il valore dell'area, K il costo di trasformazione, costituito da tutte le voci analizzate che concorrono a formare il costo di costruzione, e V_m il valore del mercato dell'intervento immobiliare.

Il valore dell'area è calcolato per differenza tra il valore commerciale dell'immobile ed il suo costo di costruzione a cui si detraggono le spese generali e l'utile dell'impresa immobiliare quantificabili nella percentuale del 18% (6% di spese generali e 12% di utile di impresa) per complessivi 502.092,43 €.

Nel prospetto sottostante si riassume i dati necessari alla determinazione del capitale terra ed il più probabile valore di mercato determinato.

Valore commerciale (V_m) €	3.627.500,00
Costo di costruzione €	2.789.402,40
Spese ed utile immobiliare €	502.092,43
Totale costi e spese (ΣK) €	3.291.494,83
Valore area edificabile (V_a) €	336.005,17

6. Conclusioni

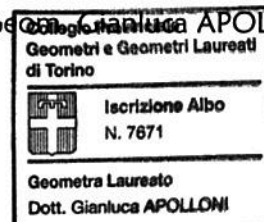
Il più probabile valore del capitale terra dell'area edificabile risulta pari a 336.005,17 € arrotondabili a 336.000,00 €.

Tanto si espone ad evasione del mandato ricevuto.

Pinerolo, lì 06.02.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Geom. Gianluca APOLLONI





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PINEROLO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

Oggi- 9 FEB. 2018..... nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il Dott. Geom. Gianluca Apolloni nato ad Acqui Terme (AL) il 15/09/1975, C. F. PLLGLC75P15A052C identificato a mezzo carta d'identità n° AS6752545 rilasciata dal Comune di Bibiana in data 18/07/2011, il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia redatta in data 06/02/2018.

Il Cancelliere, accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, lo invita a prestare giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:" giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale.

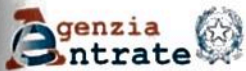
L.C.S.

Il perito

Il Cancelliere

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: OULX

Fascia/zona: Suburbana/ABITATO DI BEAULARD BORGATA PUY, S.COM.DEL PINET

Codice zona: E2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

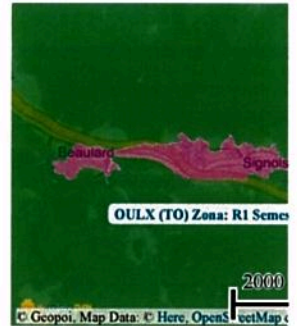
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1850	L	5,3	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450	L	4,3	6,4	L
Box	Normale	830	1000	L	4,4	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1650	L	5,2	6,9	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Nuove costruzioni e cantieri a Oulx: 69 risultati



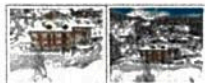
Nuova costruzione e Appartamenti Oulx

Nell'esclusivo contesto dei Roux di Via Cotelivier a due passi dal centro di Oulx ma fuori dal caos, in posizione aperta con vista panoramica su tutto l'arco Alpino, da Salice al Seguret. Si propongono appartamenti di nuova costruzione dotati...


[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)


Nuova costruzione e Appartamenti Oulx

Nik du Cutan storica abitazione edificata tra la fine del 1600 e la seconda metà del 1700. La baita si colloca su un promontorio naturale e affaccia direttamente sulla Grand Hoce, a...



Termine lavori: 30/11/2017

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)


Appartamento Oulx

Nell'esclusivo contesto dei Roux di Via Cotelivier a due passi dal centro di Oulx ma fuori dal caos, in posizione...

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)


Appartamento Oulx

Nik du Cutan storica abitazione edificata tra la fine del 1600 e la seconda metà del 1700. La baita si colloca su...

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)


Appartamento Oulx

Sauze D'oulx in piazza III Reggimento Alpini 18 Proponiamo in pronta consegna nuovi appartamenti finemente arredati...

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)


Appartamento Oulx

Oulx nell'incantevole località Gad, in splendida baita caratteristica proponiamo nuove e moderne immobiliari di...

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)


Appartamento Oulx

Nell'esclusivo contesto dei Roux di Via Cotelivier a due passi dal centro di Oulx ma fuori dal caos, in posizione...

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)


Appartamento Oulx

A

Min	Min	Min
148.000 €	2	60
203.000 €	3	85
Max	Max	Max

B

C

Min	Min	Min
80.000 €	2	45
149.000 €	3	60
Max	Max	Max

D

E

203.000 €	3	90
-----------	---	----

F

119.000 €	2	45
-----------	---	----

G

126.000 €	2	48
-----------	---	----

I

148.000 €	2	60
-----------	---	----

L

158.000 €	2	60
-----------	---	----

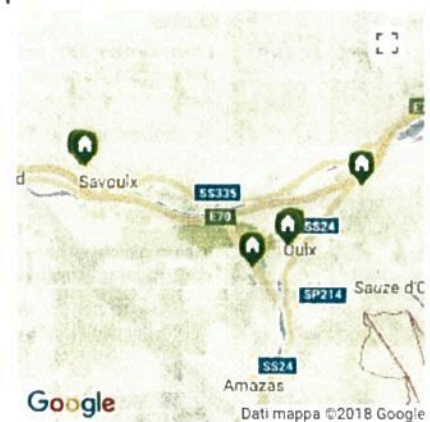
Raffina ricerca

Comune Oulx

Tipologia Qualsiasi

Superficie da Minimo m² a Massimo m²

Prezzo da Minimo € a Massimo €



Servizi



Pubblica annunci
Scopri come affittare il tuo immobile in modo efficace.

West Side Inn
Amsterdam

49 €
★★★★☆

XO HOTELS COUTURE

56,97 €

Hotel ibis budget Paris
Porte de...

51,05 €

Booking.com

La tua ricerca:

Immobili in costruzione Oulx - Annunci nuove costruzioni Oulx - Offerte Appartamenti, uffici e case dalle imprese.

Cerchi in comuni limitrofi?

Agliè, Airasca, Ala di Stura, Albiano d'Ivrea, Alice Superiore, Almese, Alpette, Alpignano, Andezeno, Andrate, Angrogna, Arignano, Avigliana, Azeglio, Bairo, Balangero
[+ elenco completo]

Cerchi in province limitrofe?

Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli

1 2 3 4 5



Appartamento
Oulx

Residenza 'La Fontana' in Via Roma. L'immobile si trova in una palazzina ristrutturata nel 2011. Entrando nella

H
135.000 € 2 52

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)



Appartamento
Oulx

Clicca su virtual 360°, per effettuare la tua visita dell'immobile. Nei pressi di Oulx, nella caratteristica e

100.000 € 2 70

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)



Appartamento
Oulx

Oulx: Nel borgo vecchio alloggio composto da ingresso, soggiorno angolo cottura, due camere, bagno e balcone. Al...

105.000 € 3 70

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)



Appartamento
Oulx

Clicca su virtual 360°, per effettuare la tua visita dell'immobile. Su nuova costruzione in Borgata Royers, a soli...

100.000 € 2 50

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)



Villa
Oulx

In baita completamente rinnovata in Borgata Royers, a soli 2km dalla rinomata località sciistica di...

Prezzo su richiesta >5 200

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)



Appartamento
Oulx

Clicca su virtual 360°, per effettuare la tua visita dell'immobile. Su nuova costruzione in Borgata Royers si...

100.000 € 2 50

[Vedi dettagli](#) | [Salva](#) | [Contatta](#)

1 3 4 5

L'accesso e utilizzo del sito è subordinato all'accettazione dei [Termini d'uso](#) [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)



	Valore €/mq	mq	Valore €
<i>SUL mq</i>	2.500,00	1.451,00	3.627.500,00
<i>Balconi</i>	0,00	124,06	0,00
<i>Giardini</i>	0,00	205,95	0,00
<i>Box</i>	0,00	600,00	0,00
Totale			3.627.500,00

<i>Costo parametrico intervento</i>	€/mq	1.335,00
<i>Oneri di urbanizzazione</i>	5	66,75
<i>Oneri costo di costruzione</i>	5	66,75
<i>Spese tecniche progettuali</i>	10	133,50
<i>Spese notarili</i>	2	26,70
<i>Interessi passivi</i>	2	26,70
<i>Spese generali</i>	8	106,80
<i>Uttili di impresa</i>	12	160,20
Totale parziale		587,40
Totale complessivo		1.922,40

Valore commerciale €	3.627.500,00
Costo di costruzione €	2.789.402,40
Spese ed utile immobiliare €	502.092,43
Totale costi e spese €	3.291.494,83
Valore area edificabile €	336.005,17

<i>Balconi</i>	<i>Giardini</i>	<i>SUL</i>	<i>Box</i>
0	0	1.451,00	0,00
Totale mq			1.451,00
Costo di costruzione €/mq			1.922,40
Totale costo di costruzione €			2.789.402,40

<i>Balconi mq</i>	<i>Giardini mq</i>	<i>SUL mq</i>	<i>Box mq</i>
0	0	1.451,00	0,00
Totale mq			1.451,00
Costo di costruzione €/mq			1.922,40
Totale costo di costruzione €			2.789.402,40