

Comune di CAMBIANO

Regione Piemonte

Città Metropolitana

PERIZIA DI STIMA PER IL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Carmagnola, lì 28 Settembre 2021

IL TECNICO



1. PREMESSA.....	3
1.1. CONFERIMENTO INCARICO	3
1.2. MOTIVAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE.....	3
1.3. RICHIAMO ALLA LEGGE IMU	4
2. INQUADRAMENTO GENERALE.....	4
2.1. DIMENSIONE/POPOLAZIONE DEL COMUNE	4
2.2. POSIZIONAMENTO TERRITORIALE.....	5
3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	5
3.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E VARIANTE	5
3.2. PRINCIPALI DEFINIZIONI	6
3.3. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NEL P.R.G.C. VIGENTE.....	6
4. CRITERIO DI VALUTAZIONE	10
5. RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	10
5.1 BANCA DATI UTILIZZATA O.M.I.	11
5.2. ATTI DI COMPRAVENDITA	17
5.3. OFFERTE DEL MERCATO	19
6. TERRENI AGRICOLI SOGGETTI AD ESPROPRIO	20
7. AREE A SERVIZI SOGGETTE A PEREQUAZIONE.....	21
8. CONCLUSIONI.....	22
SCHEDE AREE EDIFICABILI.....	24

1. PREMESSA

1.1. CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto geometra Tesio Ilario nato a Pancalieri (TO) il 16/11/1958 (codice fiscale TSE LRI 58S16 G303 H) dello studio associato AGRI-GEO con sede a Carmagnola (TO) in via San Francesco di Sales n°56, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia con il n. 6572, ha ricevuto incarico dal Comune di Cambiano (TO) con Determinazione N.ro Registro Generale 63 del 12/03/2021 per la stesura della *"Perizia di stima per il valore delle aree fabbricabili"*.

1.2. MOTIVAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Comune di Cambiano nell'anno 2007 si era già dotato di perizia di stima delle aree fabbricabili, predisposta dal Geometra Giuseppe Oberto, che poi negli anni a seguire (2009 e 2014) è stata anche oggetto di approfondimenti e puntualizzazioni.

La presente perizia ha lo scopo di verificare la congruità e l'attualità dei valori riportati nella perizia e suoi aggiornamenti sopra citati con la conseguente conferma o aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili del Comune di Cambiano (TO), procedendo con un'analisi tecnico-estimativa alla determinazione dei valori delle aree edificabili individuate all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Cambiano, al fine di definire la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U. a decorrere dalla data di approvazione da parte del Comune, relativa al vigente P.R.G.C. e sue varianti.

La presente relazione di stima riveste altresì carattere di generalità e di riferimento, e si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- determinare i criteri per l'attribuzione del valore di mercato delle aree edificabili andando a definire in modo sostanziale i criteri ed i metodi di stima con una valutazione dettagliata in relazione alle zone territoriali;
- costituire uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per determinare il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- una base all'Amministrazione e all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

1.3. RICHIAMO ALLA LEGGE IMU

L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), i cui contenuti si richiamano per la loro applicabilità e per quanto di interesse per la presente perizia estimativa.

In particolare l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo a:

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

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i., la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

2.1. DIMENSIONE/POPOLAZIONE DEL COMUNE

Il Comune di Cambiano si estende per una superficie di circa 14 km², con una popolazione di circa a 6.000 abitanti.

2.2. POSIZIONAMENTO TERRITORIALE

E' situato ai piedi delle colline torinesi, a pochi chilometri dal capoluogo Torino. Confina a Est e a Nord con le frazioni Pessione, Fontaneto, Falcettini, Monza, Fortemaggiore e Fasano sotto Chieri, più una parte semi-collinare a ridosso di frazione San Pietro, le località Sauglio, San Martino, Benne di Pecetto e una parte di Pino Torinese, mentre a ovest confina con Trofarello, quindi a sud con Santena e una parte di Villastellone e Moncalieri. Cambiano possiede anche una zona decentrata denominata frazione Madonna della Scala a Nord del paese.

Il comune è ben collegato alla città Torino tramite servizio di autobus e linea ferroviaria e grande viabilità stradale.

3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

3.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E VARIANTE

Il progetto definitivo del P.R.G.C. del Comune di Cambiano è stato adottato con deliberazione C.C. n.49 del 18/12/1992 ed approvato con D.G.R. n.59-46210 del 29/05/1995 (pubblicato sul BUR n.26 del 28/06/1995); nel corso degli anni sono seguite diverse modifiche e varianti fino alla vigente della quale l'attuale Amministrazione ha in corso una variante strutturale.

Il P.R.G.C. rappresenta lo strumento per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, dettando le norme per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente, la programmazione dello sviluppo socio-economico-territoriale, e per tale scopo individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione delle aree di completamento e di espansione.

L'intero territorio comunale è suddiviso in due parti: la parte urbana e quella rurale.

La parte urbana è suddivisa a sua volta in aree e sub-aree di insediamento, quali:

- centro storico (unica area);
- area di completamento prevalentemente residenziale (suddivisa in sub-aree B come da cartografia);
- area di completamento misto residenziale, commerciale, produttivo (suddivisa in sub-aree Bi come da cartografia);
- area di nuovo impianto residenziale (suddivisa in sub-aree C come da cartografia);

- area per insediamenti produttivi: esistenti, di riordino, di nuovo impianto (suddivisa in sub-aree D, Dr, De, come da cartografia);
- aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (indicate in cartografia con numero progressivo se esistenti; con Sn se di progetto).

La parte rurale è suddivisa nelle seguenti aree:

- area per attività agricola;
- area agricola di salvaguardia ambientale (suddivisa in sub-aree Ea come da cartografia);
- insediamenti produttivi in area impropria (identificati in cartografia con la sigla Di).

3.2. PRINCIPALI DEFINIZIONI

Si riportano alcune definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi richiamati nella presente perizia che tra gli altri concorrono nella definizione del valore venale delle aree edificabili.

Superficie territoriale (ST): superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): l'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Superficie coperta (SC): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie lorda (SL): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

3.3. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NEL P.R.G.C. VIGENTE

Nella sottostante tabella 1 si riporta l'elenco delle schede per ciascuna area edificabile oggetto di stima, comparate con quelle oggetto della precedente perizia, con indicazione per ciascuna di esse della tipologia, della destinazione d'uso prevalente e i relativi parametri urbanistici.

TABELLA 1 – ELENCO AREE EDIFICABILI DESUNTE DAL P.R.G.C.

SCHEDA AREA NORMATIVA	TIPOLOGIA DI AREA	DESTINAZIONE PREVALENTE	SUP. TERRIT. (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq/mq)	CAPACITA' EDIFICATORIA S.L.P. (mq)	ZONA O.M.I.	NOTE
B01	completamento	residenziale	69.187				C1 - SEMICENTRALE	
B02	completamento	residenziale	24.833				B1 - CENTRALE	
B03	completamento	residenziale	49.745				C1 - SEMICENTRALE	
B04	completamento	residenziale	205.341				C1 - SEMICENTRALE	
B05	completamento	residenziale	126.930				C1 - SEMICENTRALE	
B06	completamento	residenziale	66.375				C1 - SEMICENTRALE	
B07	completamento	residenziale	58.065				E1 - SUBURBANA	
B08	completamento	residenziale	19.169				E1 - SUBURBANA	
B09	completamento	residenziale	10.227				E1 - SUBURBANA	
B01n	completamento	residenziale	4.661		0,167	778	C1 - SEMICENTRALE	*
B04n/1	completamento	residenziale	9.338		0,25	2.334,50	B1 - CENTRALE	*
B04n/2							C1 - SEMICENTRALE	
B04n/3							C1 - SEMICENTRALE	
B04n/4							C1 - SEMICENTRALE	
B04n/5							C1 - SEMICENTRALE	
B04n/6							C1 - SEMICENTRALE	
B04n/7							C1 - SEMICENTRALE	
B05n (B05n/1 e B05n/2)	completamento	residenziale	1.836		0,30	551	B1 - CENTRALE	
B06n/1	completamento	residenziale	2.458		0,183	450	C1 - SEMICENTRALE	*
B06n/2	completamento	residenziale	1.903		0,183	348	C1 - SEMICENTRALE	*
B06n/3	completamento	residenziale	5.032		0,183	921	C1 - SEMICENTRALE	
B07n	completamento	residenziale	1.695		0,250	424	C1 - SEMICENTRALE	
B09n/1	completamento	residenziale	1.508		0,183	276	R1 - EXTRAURBANA	
B09n/2	completamento	residenziale	8.931		0,183	1.634	R1 - EXTRAURBANA	*
Bi1.2	completamento	residenziale	5.261			1.400	C1 - SEMICENTRALE	
Bi2 (che comprende anche Bi2.3 - Bi2.4 - Bi2.5 - Bi2.6 - Bi2.7 - Bi2.8 - Bi2.9)	completamento	Artigianale, commerciale, terziaria					C1 - SEMICENTRALE	

Bi2.1	completamento	artigianale, commerciale e terziaria	8.341	sup. coperta 750 mq (max ampliamento attività esistente)			C1 - SEMICENTRALE	*
Bi2.2	completamento	artigianale, commerciale e terziaria	1.625	sup. cop. max 25 mq		già consolidata	C1 - SEMICENTRALE	**
Bi3 (che comprende anche Bi3.1 – Bi3.2 – Bi3.3 – Bi3.4 – Bi3.5)	completamento	artigianale, commerciale e terziaria					D2 - PERIFERICA	
Bi4.n	completamento		3.684		capacità edificatoria esistente già consolidata		D2 - PERIFERICA	**
Bi5.n	completamento		2.640		capacità edificatoria esistente già consolidata		D2 - PERIFERICA	**
C12n1	nuovo impianto residenziale	residenziale	7.847		0,130	1.021	R1 - EXTRAURBANA	
C12n2	nuovo impianto residenziale	residenziale	4.690		0,130	609	R1 - EXTRAURBANA	
C13n	nuovo impianto residenziale	residenziale	9.154		0,130	1.190	R1 - EXTRAURBANA	
C14n	nuovo impianto residenziale	residenziale	5.414		0,130	704	R1 - EXTRAURBANA	
C16n	nuovo impianto residenziale	residenziale	16.368		0,130	2.128	E1 -SUBURBANA	
C18n	nuovo impianto residenziale	residenziale	3.243		0,130	422	E1 -SUBURBANA	
C19n	nuovo impianto residenziale	residenziale	7.711		0,130	1.002	R1 - EXTRAURBANA	
C20n1	nuovo impianto residenziale	residenziale	12.612		0,130	1.639	C1 - SEMICENTRALE	
C20n2	nuovo impianto residenziale	residenziale	9.600		0,130	1.248	C1 - SEMICENTRALE	
C20n3	nuovo impianto residenziale	residenziale	10.503		0,130	1.366	C1 - SEMICENTRALE	
C21n	nuovo impianto residenziale	residenziale	6.179		0,130	806	E1 -SUBURBANA	
C24n	nuovo impianto residenziale	residenziale	11.146		0,130	1.449	R1 - EXTRAURBANA	
D02n	nuovo impianto attività produttiva	produttiva, commerciale	6.232	1/2	0,48	2.991	D2 - PERIFERICA	
D03n/1	nuovo impianto attività produttiva	produttiva	39.277	1/2	0,480	18.853	R2 - EXTRAURBANA	
D03n/2	nuovo impianto attività produttiva	produttiva	20.508	1/2	0,480	9.844	R2 - EXTRAURBANA	
Dr4n	nuovo impianto attività produttiva	produttiva	9.998	1/4	0,250	2.500	C1 - SEMICENTRALE	
CRA	nuovo impianto residenziale	residenziale di tipo non continuativo e temporaneo o complementare all'attività ricettiva e di riqualificazione ambientale - FORNACE CARENA	130.761			3.000 ad uso residenziale non continuativo temporaneo oppure complementare ad attività ricettiva, di cui max 1.500 mq ad uso residenziale continuativo solo nel caso di unità abitative aventi massimo 120 mq di S.u.I.	R1 - EXTRAURBANA	

Di1	attività produttiva	FORNACE CARENA	92.942	1/4	0,250	23.236 (ammesso ampliamento del 20% con massimo 5.000 mq)	C1 SEMICENTRALE-R1 - EXTRAURBANA	*
Di2	attività produttiva	produttiva	17.860	1/4	0,250	4.465	R1 - EXTRAURBANA	*
Di3	attività produttiva	produttiva	17.792	1/2	0,500	8.896	D2 - PERIFERICA	*
Di4	attività produttiva	produttiva	20.272	1/2	0,500	ammesso ampliamento del 25% per adeguamento del ciclo produttivo. S.l.p. max 10.136	R2 - EXTRAURBANA	*
Di5	attività produttiva	produttiva	4.958 e 20.499 in zona di pertinenza			60 ad uso uffici	R2 - EXTRAURBANA	*
Di6n/1	attività produttiva	produttiva	3.096	1/2	0,500	1.548	C1 - SEMICENTRALE	
Di6n/2		produttiva	5.782			2.891	R1 - EXTRAURBANA	
Di7n	attività produttiva	produttiva	10.054	1/4	0,250	2.514	R1 - EXTRAURBANA	*
Di8n	attività produttiva	produttiva	1.244	1/3	0,330	411	C1 - SEMICENTRALE	*
AAE, E, E*, Ea, F	attività estrattiva	estrattiva					R1 – EXTRAURBANA (AAE, Ea1, Ea2, Ea3, Ea4/1, Ea4/2, F1, F2, F3, F4; F5, F6, F7) E1 -SUBURBANA (E*)	

* capacità edificatoria in avanzato stato di completamento

** capacità edificatoria saturata

4. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari, così definiscono il valore di mercato: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Il criterio di stima applicato è quello del valore di mercato che, rispetto al criterio del valore di trasformazione o altri criteri di valutazione, rispetta di più il tipo di valore per l'applicazione dell'IMU.

Il procedimento di stima adottato è *"il metodo del confronto di mercato"*; è un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

5. RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La ricerca del prezzo noto degli immobili di confronto dovrebbe essere il prezzo dell'area edificabile, di fatto però, data anche il periodo sfavorevole del mercato immobiliare, nel recente passato non vi sono state compravendite significative da poter utilizzare come comparabili. La scelta è stata quindi di verificare l'attendibilità e congruità dei valori già in possesso dell'Amministrazione comunale in base alle precedenti perizie del Geometra Oberto già citate.

Considerando che l'area fabbricabile di fatto produce immobili, per sopperire la mancanza dei prezzi delle aree fabbricabili, ho provveduto a misurare l'andamento del mercato immobiliare, cercando i prezzi delle compravendite di immobili a destinazione residenziale e produttiva/terziaria direttamente nel Comune di Cambiano.

Ai fini della comparazione, e per determinare le varie fasi del prezzo (aumento o decremento), ho preso come riferimento gli anni 2013/2014 da comparare con gli anni 2019/2020.

5.1 BANCA DATI UTILIZZATA O.M.I.

Data la crescente attendibilità riscontrata e la sua ufficialità, è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate “Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)”

Allo scopo di determinare la variazione percentuale per ciascuna destinazione d’uso (residenziale, commerciale, terziaria) posta all’interno di ogni microzona catastale (B1 centrale, C1 semicentrale, D2 periferica, E1 suburbana), sono state rilevate le quotazioni minime e massime delle compravendite per ciascuna destinazione d’uso per il periodo: primo semestre dell’anno 2014 e primo e secondo semestre dell’anno 2020. In particolare, dovendo definire il valore a nuovo, per la aree “residenziali” sarà preso a riferimento la tipologia delle “abitazioni civili” – stato conservativo “ottimo”, sicuramente più consone al caso.

Tali valori, riferiti a metro quadrato di superficie lorda e la loro comparazione sono riportati nella tabella 2.

TABELLA 2 - RAFFRONTO VALORI O.M.I. TRA 1° SEMESTRE 2014 E 2° SEMESTRE 2019 e TRA 1° SEMESTRE 2014 E 2° SEMESTRE 2020

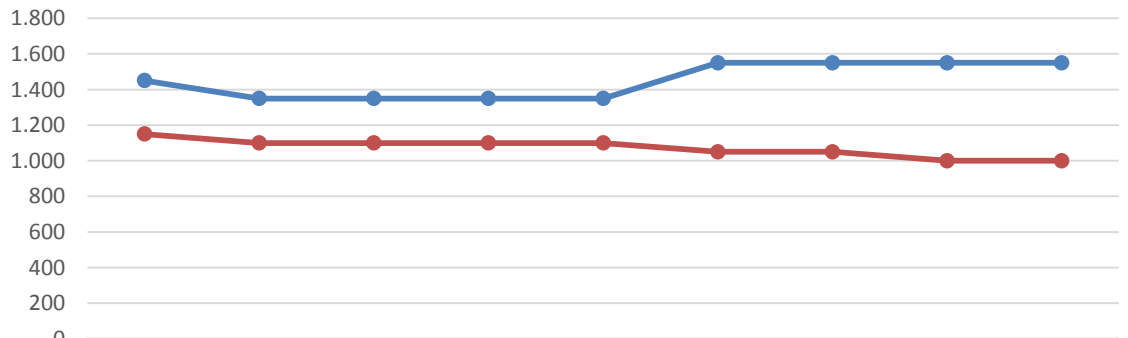
BANCA DATI OMI																											
MICROZONA CATASTALE	CODICE ZONA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	2° SEMESTRE 2020		1° SEMESTRE 2020		2° SEMESTRE 2019		1° SEMESTRE 2019		2° SEMESTRE 2018		1° SEMESTRE 2018		2° SEMESTRE 2017		1° SEMESTRE 2017		1° SEMESTRE 2014		VARIAZIONE PERCENTUALE TRA 1° SEMESTRE 2014 E 2° SEMESTRE 2019		VARIAZIONE PERCENTUALE TRA 1° SEMESTRE 2014 E 2° SEMESTRE 2020		
					VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		VALORE MERCATO (€/mq)		Valore min	Valore max	Valore min	Valore max	
					min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max			
1	B1 Centrale / Centrale Via Cavour, Via Gaude	Residenziale	Abitazioni tipo economico	Normale	700	1.050	700	1.050	750	1.100	750	1.100	800	1.150	800	1.150	800	1.150	810	1.150	860	1.250	-12,79%	-12,00%	-18,60%	-16,00%	
			Abitazioni tipo economico	Ottimo	1.100	1.550	1.100	1.550	1.100	1.550	1.100	1.550	1.100	1.350	1.100	1.350	1.100	1.350	1.100	1.350	1.150	1.450	-4,35%	6,90%	-4,35%	6,90%	
			Box	Normale	700	1.000	700	1.000	750	1.050	750	1.050	920	1.100	920	1.100	920	1.100	930	1.100	970	1.150	-22,68%	-8,70%	-27,84%	-13,04%	
		Commerciale	Negozi	Normale	700	1.050	700	1.050	720	1.100	720	1.100	720	1.100	720	1.100	720	1.100	730	1.100	780	1.150	-7,69%	-4,35%	-10,26%	-8,70%	
		Terziaria	Uffici	Normale	730	1.100	730	1.100	730	1.150	800	1.150	800	1.150	800	1.150	800	1.150	810	1.150	860	1.250	-15,12%	-8,00%	-15,12%	-12,00%	
2	C1 Semicentrale / a Nord della S.S. TO-GE - ad Ovest della S.S. 122 per Chieri S. Com. delle Pocche, S. Com. delle Bussolette	Residenziale	Abitazioni civili	Ottimo	1.250	1.850	1.300	1.900	1.300	1.900	1.300	1.900	1.250	1.650	1.250	1.650	1.250	1.650	1.250	1.650	1.350	1.800	-3,70%	5,56%	-7,41%	2,78%	
			Abitazioni civili	Normale	800	1.200	800	1.200	800	1.200	800	1.200	820	1.250	820	1.250	820	1.250	830	1.250	860	1.300	-6,98%	-7,69%	-6,98%	-7,69%	
			Abitazioni tipo economico	Ottimo	950	1.400	950	1.400	950	1.400	950	1.400	920	1.250	920	1.250	920	1.250	930	1.250	970	1.350	-2,06%	3,70%	-2,06%	3,70%	
			Abitazioni tipo economico	Normale	750	1.100	770	1.150	770	1.150	770	1.150	720	1.100	720	1.100	720	1.100	730	1.100	780	1.150	-1,28%	0,00%	-3,85%	-4,35%	
			Box	Normale	700	1.050	700	1.050	750	1.100	750	1.100	920	1.100	920	1.100	920	1.100	930	1.100	970	1.150	-22,68%	-4,35%	-27,84%	-8,70%	
		Commerciale	Negozi	Normale	720	1.100	720	1.100	720	1.100	720	1.100	720	1.100	720	1.100	720	1.100	730	1.100	780	1.150	-7,69%	-4,35%	-7,69%	-4,35%	
		Terziaria	Uffici	Normale										650	920	650	920	650	920	660	930	690	970				
4	D2 Periferica / Industriale a Sud della S.S. TO-GE	Residenziale	Abitazioni tipo economico	Normale	700	1.050	740	1.100	740	1.100																	
		Commerciale	Magazzini	Normale	430	640	430	640	430	640	495	650	495	650	495	650	495	650	500	660	520	690	-17,31%	-7,25%	-17,31%	-7,25%	
		Terziaria	Uffici	Normale	670	1.000			670	1.000	650	920	650	920	650	920	650	920	660	930	690	970	-2,90%	3,09%	-2,90%	3,09%	
		Produttiva	Capannoni industriali	Normale	250	500	250	500	280	460	280	460	335	495	335	495	335	495	340	500	355	520	-21,13%	-11,54%	-29,58%	-3,85%	
			Laboratori	Normale	500	750	500	750	500	750	580	800	580	800	580	800	580	800	590	810	610	860	-18,03%	-12,79%	-18,03%	-12,79%	
0 (per anni 2017, 2018, 2019, 2020) 3 (per anno 2014)	E1 Suburbana / Fraz. Madonna della Scala (per anni 2017, 2018, 2019, 2020) D1 Periferica / Fraz. Madonna della Scala (per anno 2014)	Residenziale	Abitazioni civili	Normale	870	1.300	870	1.300	870	1.300	870	1.300	820	1.250	820	1.250	820	1.250	830	1.250	860	1.300	1,16%	0,00%	1,16%	0,00%	
			Abitazioni civili	Ottimo	1.250	1.700	1.250	1.700	1.250	1.700	1.250	1.700	1.250	1.600	1.250	1.600	1.250	1.600	1.250	1.600	1.250	1.650	0,00%	3,03%	0,00%	3,03%	
			Box	Normale	700	1.050	700	1.050	770	1.100	770	1.100	930	1.150	930	1.150	930	1.150	940	1.150	970	1.150	-20,62%	-4,35%	-27,84%	-8,70%	
		Commerciale	Magazzini	Normale	430	640	430	640	430	640	430	640	495	650	495	650	495	650	500	660	520	690	-17,31%	-7,25%	-17,31%	-7,25%	
			Negozi	Normale									780	1.150	780	1.150	780	1.150	790	1.150	830	1.150					
		Terziaria	Uffici	Normale										650	930	650	930	650	930	660	940	690	970				
		Produttiva	Capannoni industriali	Normale										335	495	335	495	335	495	340	500	355	520				
Laboratori	Normale											580	820	580	820	580	820	590	830	610	860						

Per una maggiore facilità di lettura dell'andamento dei prezzi di mercato dal 2014 al 2020 sono state predisposti i sottostanti grafici utilizzando il massimo valore di mercato, suddivisi per destinazione (residenziale o produttiva/commerciale) e microzona catastale.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1

B1 Centrale / Centrale Via Cavour, Via Gaude

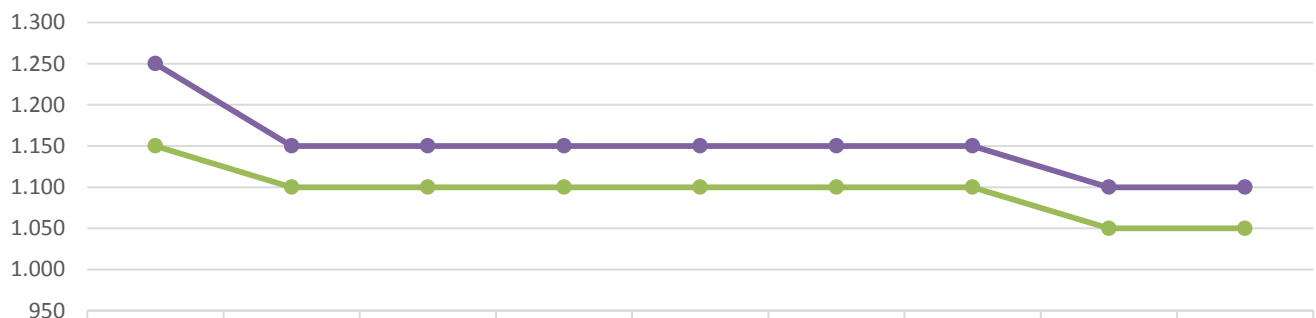


	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
—●— Abitazioni tipo economico	1.450	1.350	1.350	1.350	1.350	1.550	1.550	1.550	1.550
—●— Box	1.150	1.100	1.100	1.100	1.100	1.050	1.050	1.000	1.000

DESTINAZIONE PRODUTTIVA/COMMERCIALE

1

B1 Centrale / Centrale Via Cavour, Via Gaude

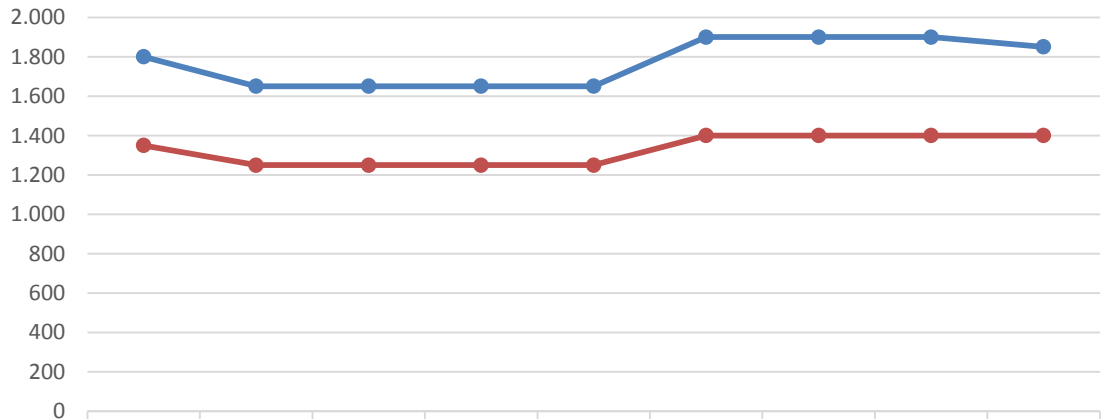


	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
—●— Negozi	1.150	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.050	1.050
—●— Uffici	1.250	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.100	1.100

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

2

C1 Semicentrale / a Nord della S.S. TO-GE - ad Ovest della S.S. 122 per Chieri S. Com. delle Pocche, S. Com. delle Bussolette

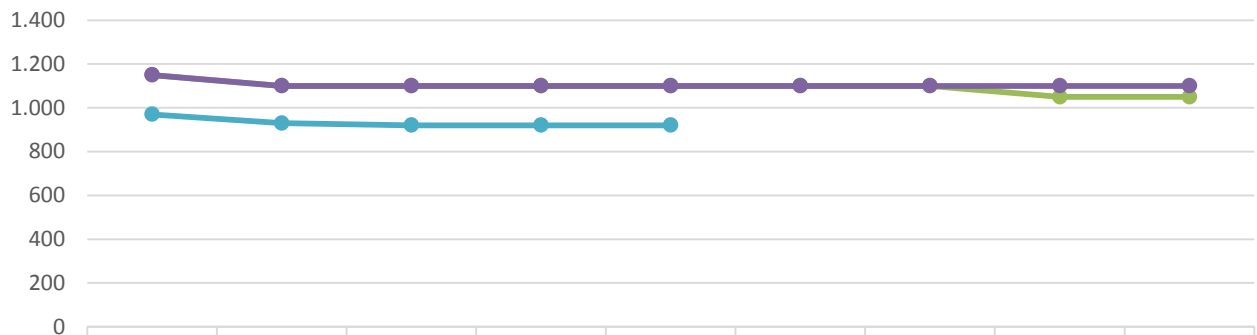


	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
—●— Abitazioni civili	1.800	1.650	1.650	1.650	1.650	1.900	1.900	1.900	1.850
—●— Abitazioni tipo economico	1.350	1.250	1.250	1.250	1.250	1.400	1.400	1.400	1.400

DESTINAZIONE PRODUTTIVA/COMMERCIALE

2

C1 Semicentrale / a Nord della S.S. TO-GE - ad Ovest della S.S. 122 per Chieri S. Com. delle Pocche, S. Com. delle Bussolette

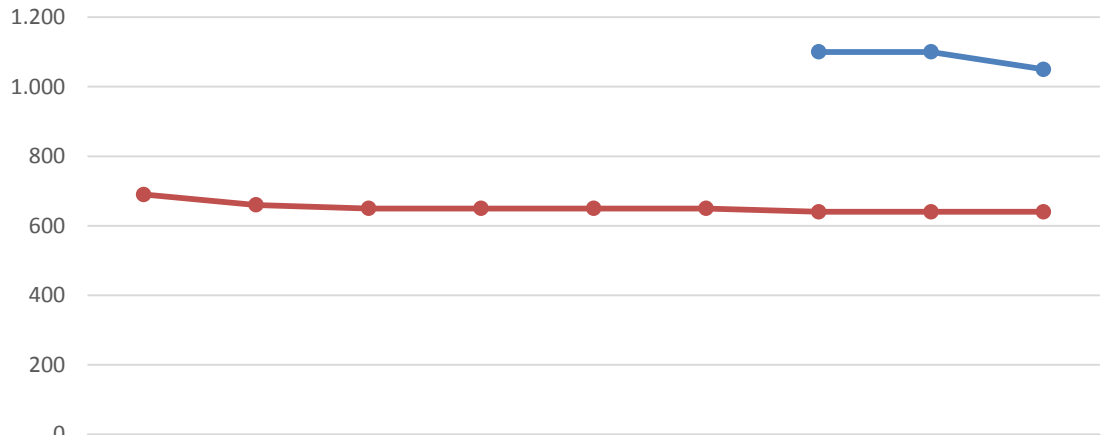


	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
—●— Box	1.150	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.050	1.050
—●— Negozi	1.150	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
—●— Uffici	970	930	920	920	920				

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

4

D2 Periferica / Industriale a Sud della S.S. TO-GE

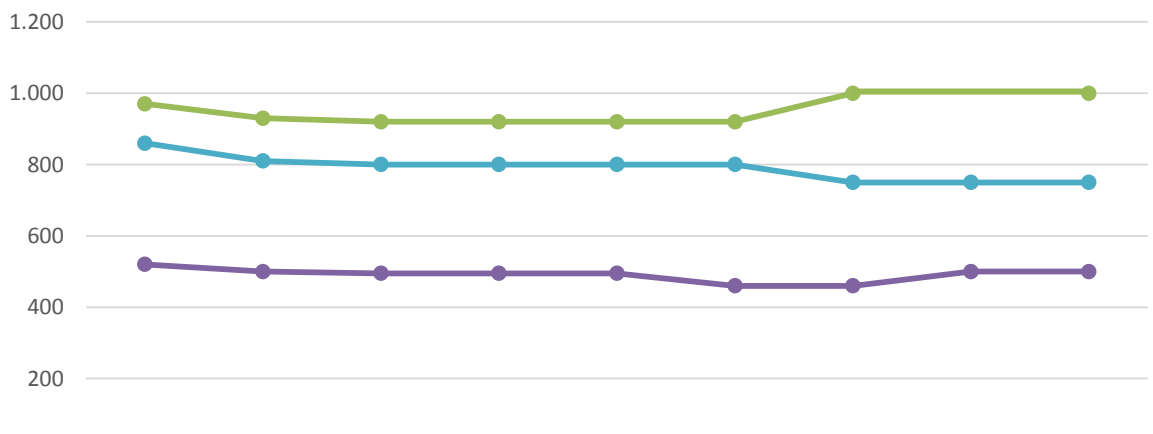


	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
—●— Abitazioni tipo economico							1.100	1.100	1.050
—●— Magazzini	690	660	650	650	650	650	640	640	640

DESTINAZIONE PRODUTTIVA/COMMERCIALE

4

D2 Periferica / Industriale a Sud della S.S. TO-GE

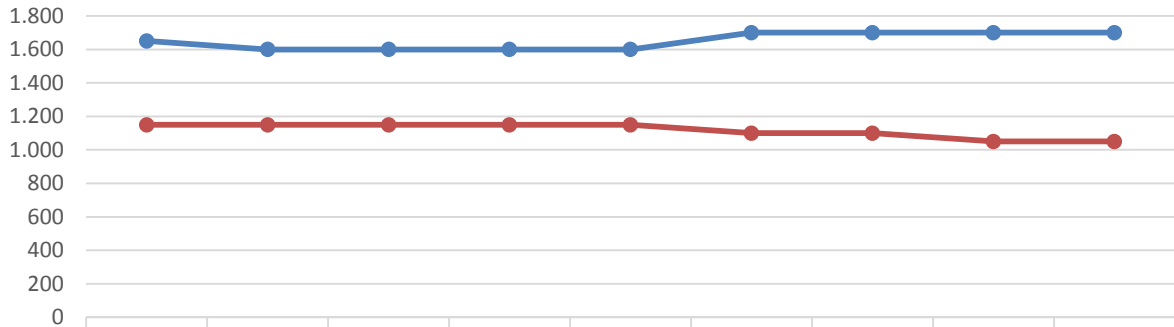


	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
—●— Uffici	970	930	920	920	920	920	1.000		1.000
—●— Capannoni industriali	520	500	495	495	495	460	460	500	500
—●— Laboratori	860	810	800	800	800	800	750	750	750

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

0

E1 Suburbana / Fraz. Madonna della Scala (per anni 2017, 2018, 2019, 2020)
D1 Periferica / Fraz. Madonna della Scala (per anno 2014)

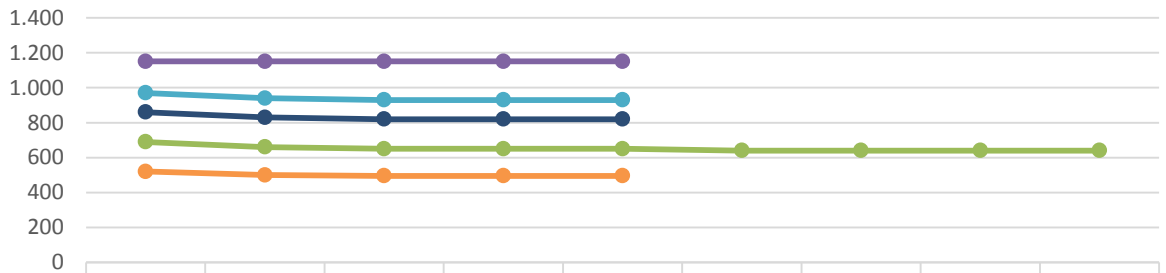


	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
Abitazioni civili	1.650	1.600	1.600	1.600	1.600	1.700	1.700	1.700	1.700
Box	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.100	1.100	1.050	1.050

DESTINAZIONE PRODUTTIVA/COMMERCIALE

0

E1 Suburbana / Fraz. Madonna della Scala (per anni 2017, 2018, 2019, 2020)
D1 Periferica / Fraz. Madonna della Scala (per anno 2014)



	1° SEMESTRE 2014	1° SEMESTRE 2017	2° SEMESTRE 2017	1° SEMESTRE 2018	2° SEMESTRE 2018	1° SEMESTRE 2019	2° SEMESTRE 2019	1° SEMESTRE 2020	2° SEMESTRE 2020
Magazzini	690	660	650	650	650	640	640	640	640
Negozi	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150				
Uffici	970	940	930	930	930				
Capannoni industriali	520	500	495	495	495				
Laboratori	860	830	820	820	820				

5.2. ATTI DI COMPRAVENDITA

Tra gli strumenti messi a disposizione dei professionisti per la consultazione delle banche dati, tramite SISTER (Sistema InterScambio TERritorio) dell'Agenzia delle Entrate, è possibile estrapolare sull'intero territorio comunale le transazioni avvenute in un determinato periodo, suddivise per tipologia (terreno o fabbricato) e categoria catastale.

Con la stessa piattaforma SISTER è possibile effettuare le ispezioni in conservatoria per cercare ed individuare i relativi atti di compravendita dai quali è rilevabile il prezzo di acquisto dichiarato in atto.

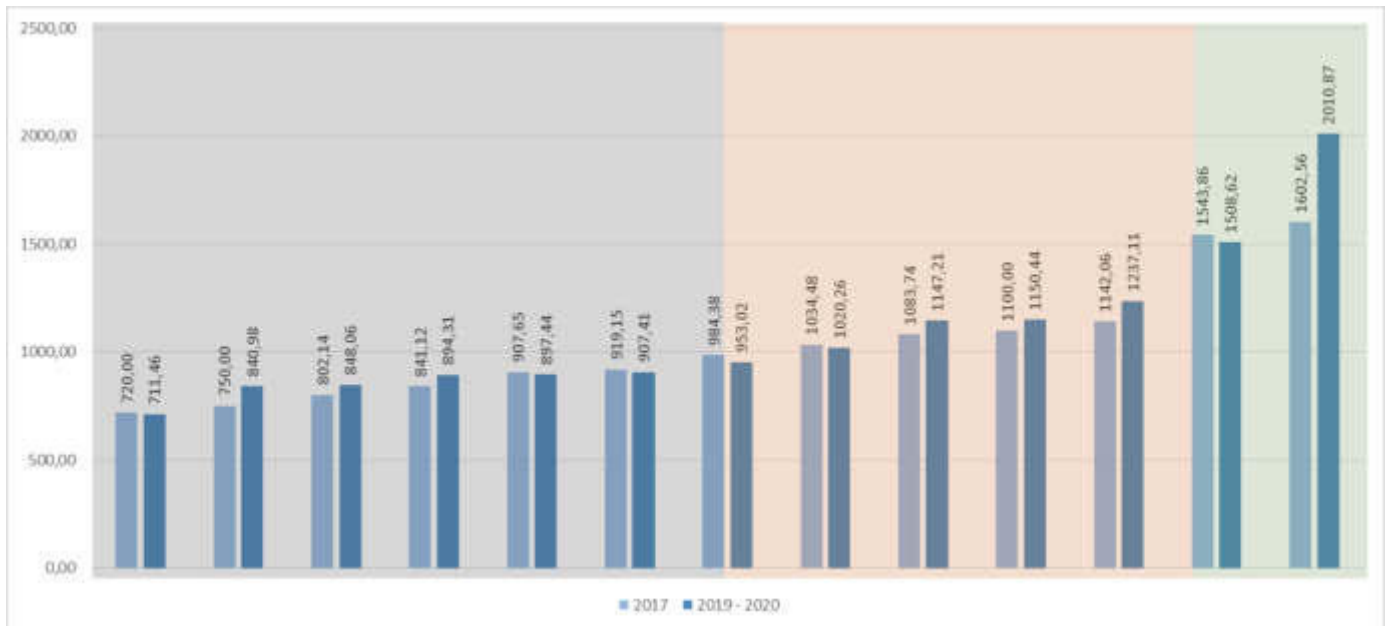
Abbiamo quindi provveduto ad effettuare la ricerca e l'analisi sul territorio comunale di circa un centinaio di transazioni (atti notarili), con il relativo prezzo dichiarato in atto e da questi sono stati estrapolati i più significativi appartenenti alla microzona catastale C1 - semicentrale.

Nella tabella 3 che segue è riportato il confronto tra i prezzi dichiarati nell'anno 2017 con quelli più recenti degli anni 2019 e 2020 suddivisi per: tipologia e categoria catastale, consistenza superficiaria, valore complessivo e valore unitario espresso in euro/metro quadrato, suddivisi per fasce di valore unitario (da € 700 fino a € 1.000 in colore grigio, da € 1.000 a € 1.500 in colore blu, oltre € 1.500 in colore verde).

TABELLA 3

ZONA C1 – SEMICENTRALE

ANNO 2017						ANNI 2019 E 2020								
TIPOLOGIA	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)	TIPOLOGIA	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)			
Abitazione di tipo civile	A/2	113	125,00	90.000,00	720,00	Abitazione di tipo civile	A/2	253	327,00	180.000,00	711,46			
Autorimessa	C/6	12				Abitazione di tipo civile	A/2	311						
Autorimessa	C/6	12				Autorimessa	C/6	32						
Abitazione di tipo civile	A/2	120	93,50	90.000,00	750,00	Abitazione di tipo civile	A/2	132	141,50	120.000,00	848,06			
Abitazione di tipo civile	A/2	86				Autorimessa	C/6	19						
Autorimessa	C/6	15				Abitazione di tipo civile	A/2	123				110.000,00	894,31	
Abitazione di tipo civile	A/2	100	107,00	90.000,00	841,12	Abitazione di tipo civile	A/2	144	156,00	140.000,00	897,44			
Autorimessa	C/6	14				Autorimessa	C/2	24						
Abitazione di tipo civile	A/2	169				189,50	172.000,00	907,65				Abitazione di tipo civile	A/2	108
Autorimessa	C/6	16	Abitazione di tipo civile	A/2	130									
Magazzino	C/2	25	Magazzino	C/6	27									
Abitazione di tipo civile	A/2	110	117,50	108.000,00	919,15	Abitazione di tipo civile	A/2	91	100,50	102.535,69	1.020,26			
Autorimessa	C/6	15				Autorimessa	C/6	19						
Abitazione di tipo civile	A/2	64				63.000,00	984,38	Abitazione di tipo civile				A/2	93	98,50
Abitazione di tipo civile	A/2	64	Magazzino	C/2	11									
Abitazione di tipo civile	A/2	64	72,50	75.000,00	1.034,48			Abitazione di tipo civile	A/2	107	113,00	130.000,00	1.150,44	
Magazzino	C/2	17				Autorimessa	C/6	12						
Abitazione di tipo civile	A/2	90				101,50	110.000,00	1.083,74	Abitazione di tipo civile	A/2				97
Autorimessa	C/6	23	Abitazione di tipo civile	A/2	106				116,00	175.000,00	1.508,62			
Abitazione di tipo civile	A/2	92	Autorimessa	C/6	20									
Autorimessa	C/6	16	100,00	110.000,00	1.100,00	Abitazione di tipo civile	A/2	83				92,00	185.000,00	2.010,87
Abitazione di tipo civile	A/2	166	179,50	205.000,00	1.142,06	Autorimessa	C/6	18						
Autorimessa	C/6	27				93,50	115.000,00	1.229,95	110,00	137.000,00	1.245,45			
Abitazione di tipo civile	A/2	87										142,50	220.000,00	1.543,86
Autorimessa	C/6	13	156,00	250.000,00	1.602,56									
Abitazione di tipo civile	A/2	99				138	250.000,00	1.602,56						
Autorimessa	C/6	22							138	250.000,00	1.602,56			
Abitazione di tipo civile	A/2	130	138	250.000,00	1.602,56									
Autorimessa	C/6	25				138	250.000,00	1.602,56						
Abitazione di tipo civile	A/2	138							138	250.000,00	1.602,56			
Autorimessa	C/6	36	138	250.000,00	1.602,56									

GRAFICO 4

Gli istogrammi del grafico 4 rappresentano l'andamento del confronto tra i prezzi del 2017 e quelli più recenti 2019/2020, dai quali emerge la sostanziale tenuta degli stessi registrando anche per alcune fasce dei sostanziali miglioramenti.

5.3. OFFERTE DEL MERCATO

Oltre alle attività già descritte, abbiamo provveduto a consultare tramite gli operatori del mercato (agenzie immobiliari) per mezzo dei propri siti web, social network, reti multimediali, etc., le offerte del mercato essendo quest'attività svolta con le nuove tecniche di comunicazione, e ne è emersa la conferma dei valori unitari riportati nelle precedenti tabelle confermando altresì l'attendibilità dei prezzi di mercato rilevati dall'O.M.I. nel primo e secondo semestre 2020.

6. TERRENI AGRICOLI SOGGETTI AD ESPROPRIO

Per la determinazione del valore di un bene è fondamentale prima determinare lo scopo della valutazione, e ciò in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) o del Codice delle Valutazioni Immobiliari; in questo caso lo scopo non è il valore da applicare all'imposizione fiscale, ma quello da applicare all'esproprio.

La materia dell'esproprio è stata ampiamente trattata da leggi, regi decreti, e decreti che si sono susseguiti nel tempo sino ad arrivare al recente *“Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”*, alla quale si deve aggiungere la giurisprudenza in materia, e qui richiamo le recenti sentenze 181 e 338 del 2011 della Corte Costituzionale italiana.

Il testo unico in materia di espropri, al capo VI tratta l'entità dell'indennità di espropriazione, in particolare l'articolo 32 recita: *“... l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa ...”*.

Sia la giurisprudenza della Corte Costituzionale italiana, sia quella della Corte Europea, concordano nel ritenere che il punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione deve essere il valore di mercato (o venale) del bene ablato.

Orbene per i suoli agricoli e anche per quelli edificabili, la detta indennità non può essere commisurata al valore agricolo medio del terreno, determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie dalle apposite commissioni provinciali. Tale criterio ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il “ragionevole legame” con il valore di mercato.

Il valore di mercato deve prendere in considerazione i requisiti specifici del bene, non devono essere trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche dalla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione, ecc.), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso.

Il criterio di stima applicabile non è quindi quello tabellare, ma quello del prezzo di mercato determinabile con il metodo del confronto tra prezzi di immobili simili compravenduti nello stesso segmento di mercato. Per la comparazione, i procedimenti utilizzabili, sono la stima monoparametrica, che prende a riferimento un unico parametro (caratteristica), oppure quello più noto, diffuso e attendibile dell'MCA

(Market Comparison Approach), che prende in considerazione le caratteristiche più significative tra gli immobili oggetto di comparazione che hanno concorso nella formazione del prezzo di mercato.

In conclusione, per i terreni agricoli soggetti ad esproprio, dato lo scopo, non è possibile esprimere a priori i valori, ma devono essere determinati tempo per tempo, con riferimento ai valori certi di mercato recuperabili da transazioni certe o dagli atti notarili di compravendita.

7. AREE A SERVIZI SOGGETTE A PEREQUAZIONE

La perequazione può essere definita come una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione dei vincoli di inedificabilità apposti al fine di garantire all'Amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere collettive. Il che reca con sé che i proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica: si supera in tal modo la discriminatorietà degli effetti propri della zonizzazione, si consente al contempo, ed entro certi limiti, al Comune di disporre gratuitamente di aree pubbliche.

Il meccanismo perequativo nella sua essenza di base è il seguente: ciascun proprietario di un'area edificabile – seppur titolare del diritto di costruire – non può sfruttare in concreto il proprio diritto all'edificazione, e ciò in quanto l'area soggetta a perequazione non raggiunge il limite minimo dell'indice di edificabilità previsto; pertanto il proprietario sarà incentivato a procurarsi altrove la capacità volumetrica al fine di poter esercitare in concreto il proprio diritto all'edificazione.

Stante tale definizione, il valore dell'area a servizi è correlato al valore dell'area edificabile alla quale si applica una riduzione del 25% dovuta alla soccombenza, nello sviluppo della programmazione dell'intervento edilizio, dell'area a servizi rispetto all'area edificabile.

La tabella sottostante riporta la scheda delle aree a servizi soggette a perequazione, individuate dal PRGG, il cui valore unitario è definito in € 80,00 a metro quadrato.

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superfici e (mq)
Parcheggio pubblico in progetto (parte)	Via Cav. di Vittorio Veneto	P13n (P07)	3.735
Parcheggio pubblico in progetto	c/o SS29	Sv03n (S09)	7.068
Campi, attrezzature sportive esistenti	Via Cav. di Vittorio Veneto	Ss01n (S05)	4.457
Parco urbano in progetto	via D'Ovia	Svo2n (S10)	2.660
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	Sv14 (S16)	1.295

8. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, a seguito delle ricerche effettuate, dei dati rilevati dalle compravendite formatesi dall'anno 2014 al 2020 riportati nelle tabelle e nei grafici che precedono, suddivisi sia per destinazione d'uso (residenziale, produttiva, commerciale), sia per microzona catastale (centrale, semicentrale, suburbana, extraurbana), ritiene di poter affermare, contrariamente alle aspettative, una sostanziale tenuta del mercato immobiliare nel territorio del Comune di Cambiano.

Dovendo determinare il più probabile valore delle aree edificabili, sono stati presi in considerazione i valori dell'OMI riportati nella "Tabella 2" relativi allo stato di conservazione del fabbricato "ottimo", essendo tale dato quello più prossimo al valore a nuovo del fabbricato e di conseguenza dell'area sul quale lo stesso viene edificato.

I grafici riportati nelle pagine precedenti, suddivisi sempre per destinazione d'uso e microzona catastale, rappresentano in modo lineare l'andamento dei valori nel tempo, dal 2014 al 2020, dai quali emergono le varie oscillazioni ed una sostanziale tenuta dei prezzi, ed è percepibile anche l'effetto negativo nell'anno 2020 dovuto alla recente pandemia.

Anche per le aree produttive, che nella generalità dei casi hanno metabolizzato di più le altalenanti situazioni economiche, non ci sono stati particolari crolli dei prezzi (fatta salva quella nella zona B1), si è riscontrata invece, una evidente diminuzione del

numero delle contrattazioni che ha reso meno vivo il mercato, alla quale però non è corrisposta una equivalente riduzione del prezzo.

La conclusione e sintesi dell'intera analisi dell'andamento del mercato immobiliare, rapportata alla programmazione urbanistica vigente ed in variante del Comune Cambiano, è riportata nelle quarantotto schede allegate, descrittive delle singole aree edificabili, già elencate al paragrafo 3.3 "Tabella 1", all'interno delle quali, oltre ai dati e parametri urbanistici, è espresso il valore di mercato per metro quadrato di superficie territoriale.

Infine, considerato il metodo applicato, cioè quello di avere preso come riferimento i valori dell'OMI, che nel tempo si stanno perfezionando sempre di più, e comunque espressione ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, emanati tra l'altro con cadenza semestrale, e quindi facilmente controllabili e aggiornabili, ritiene il tecnico sottoscritto di non applicare alcuna distinzione tra edificazione reale ed edificazione virtuale. Ciò anche in considerazione delle recenti modifiche alla normativa edilizia urbanistica, ed in particolare al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 s.m.i., volte alla semplificazione ed alla riduzione delle tempistiche autorizzative.

Tanto dovevo a compimento del mandato ricevuto dal Comune di Cambiano con la Determinazione n° 63 del 12/03/2021.

Carmagnola, lì 28 Settembre 2021

Il Tecnico



SCHEDE AREE EDIFICABILI

SCHEDA AREA NORMATIVA	B01
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	69.187 mq
Zona O.M.I.	C1 – semicentrale
VALORE	€ 110,00

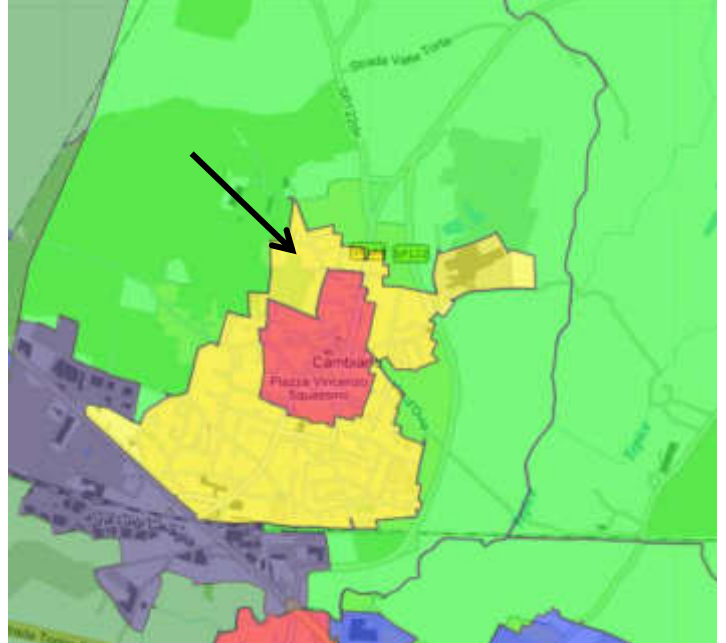
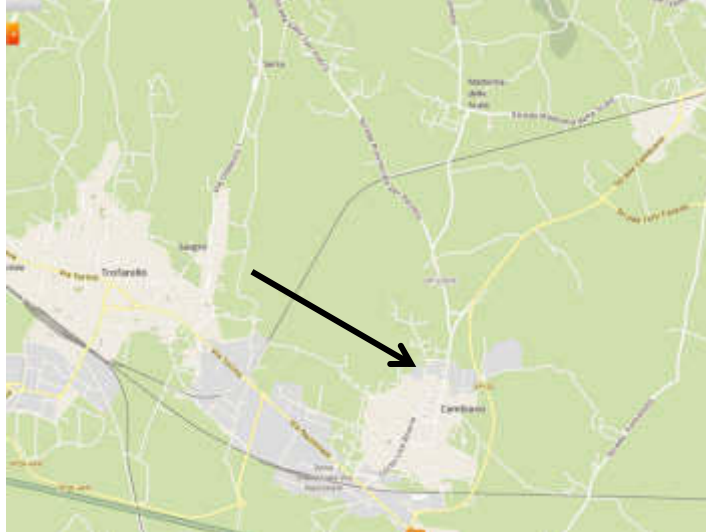
ESTRATTO DI P.R.G.C.

FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO

ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B02
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	24.833 mq
Zona O.M.I.	B1 –centrale
VALORE	€ 115,00

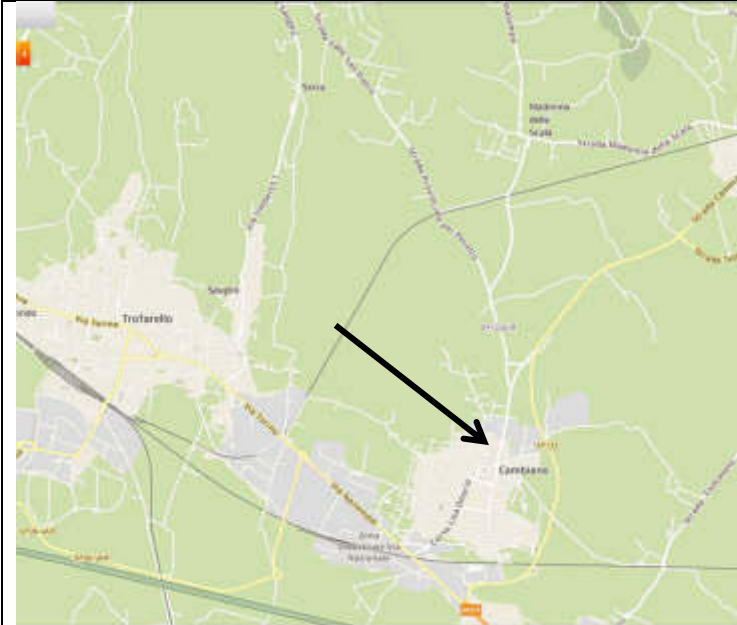
ESTRATTO DI P.R.G.C.



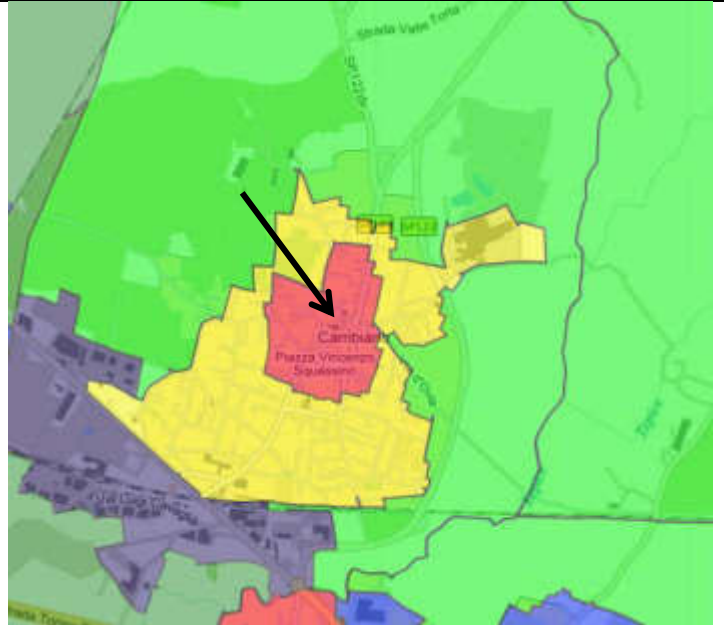
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B03
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	49.745 mq
Zona O.M.I.	C1 – semicentrale
VALORE	€ 115,00

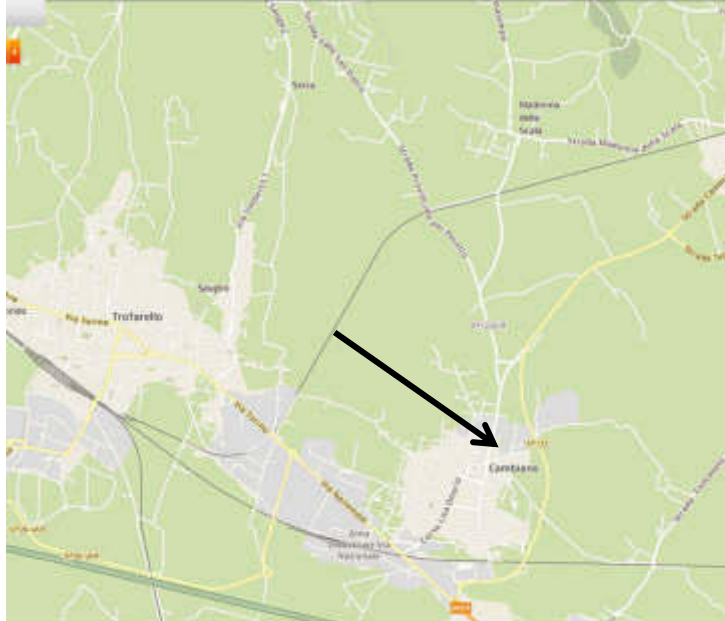
ESTRATTO DI P.R.G.C.



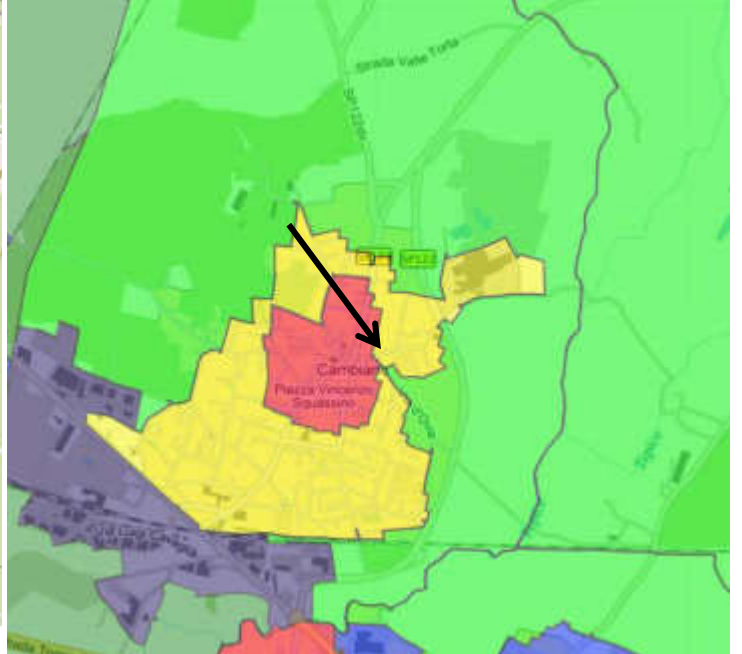
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B04
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	205.341 mq
Zona O.M.I.	C1 – semicentrale
VALORE	€ 115,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

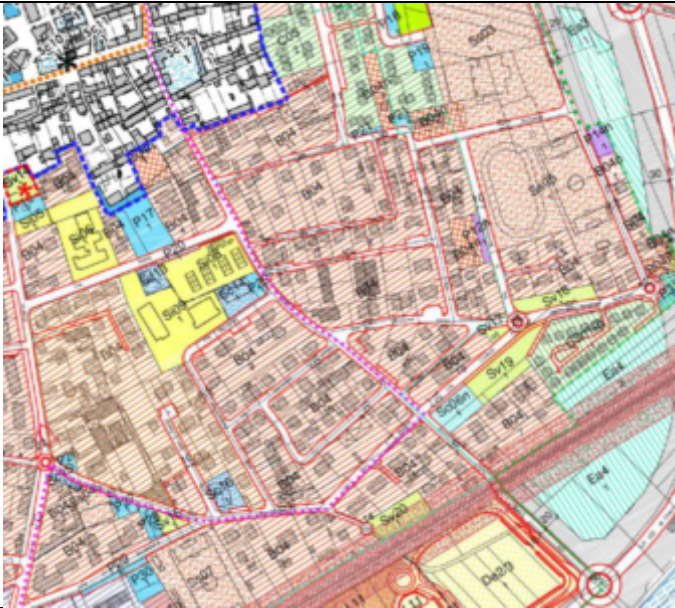
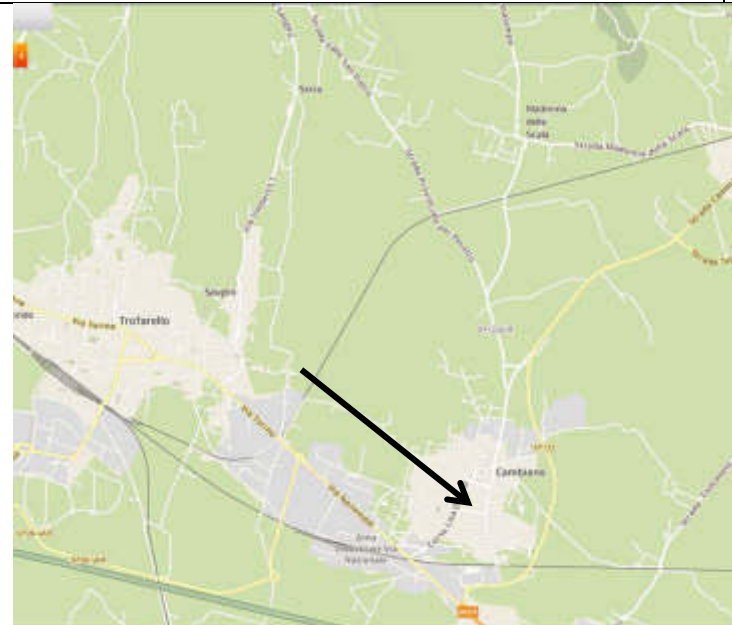


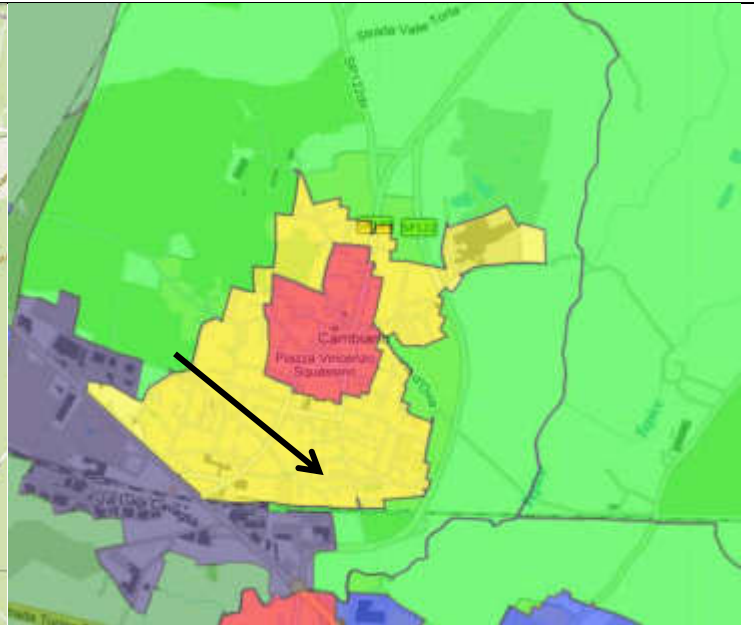
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B05
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	126.930 mq
Zona O.M.I.	C1 – semicentrale
VALORE	€ 115,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

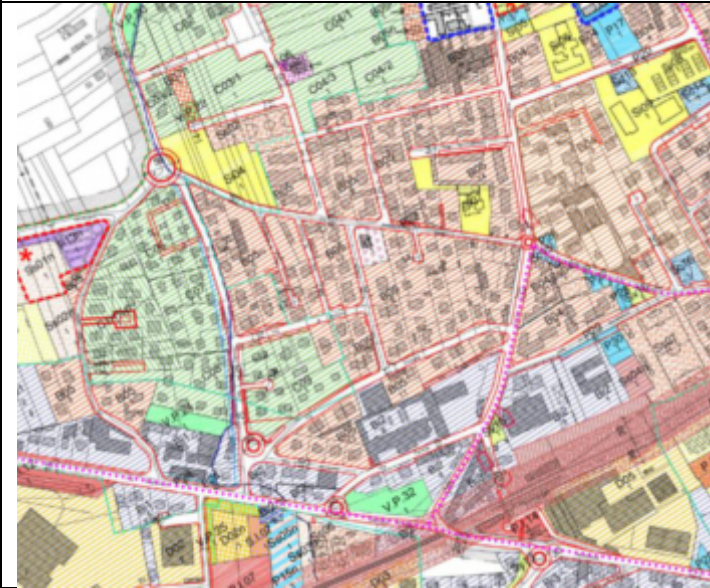
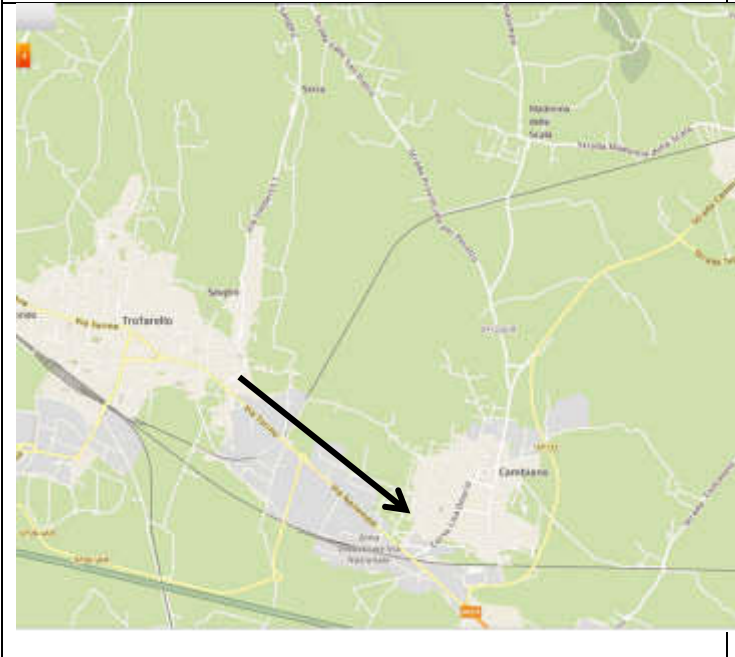


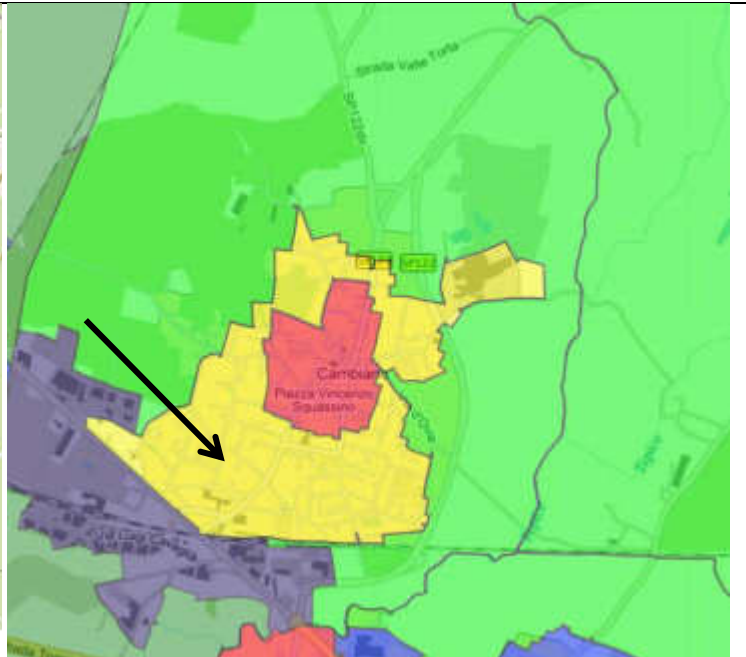
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B06
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	66.375 mq
Zona O.M.I.	C1 – semicentrale
VALORE	€ 115,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

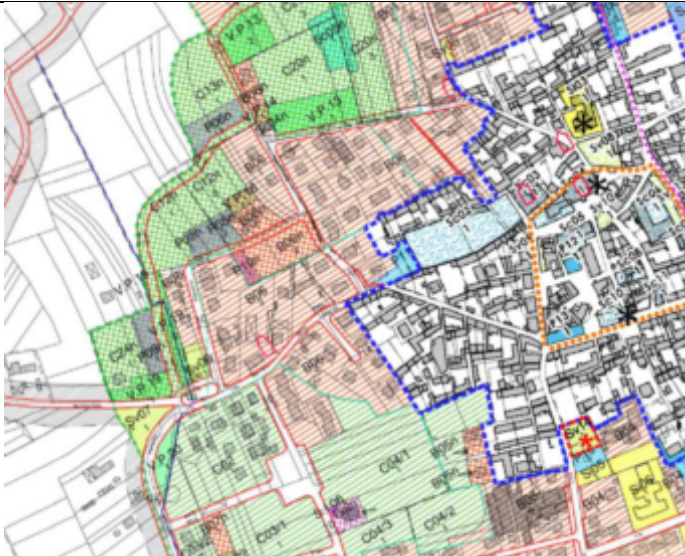
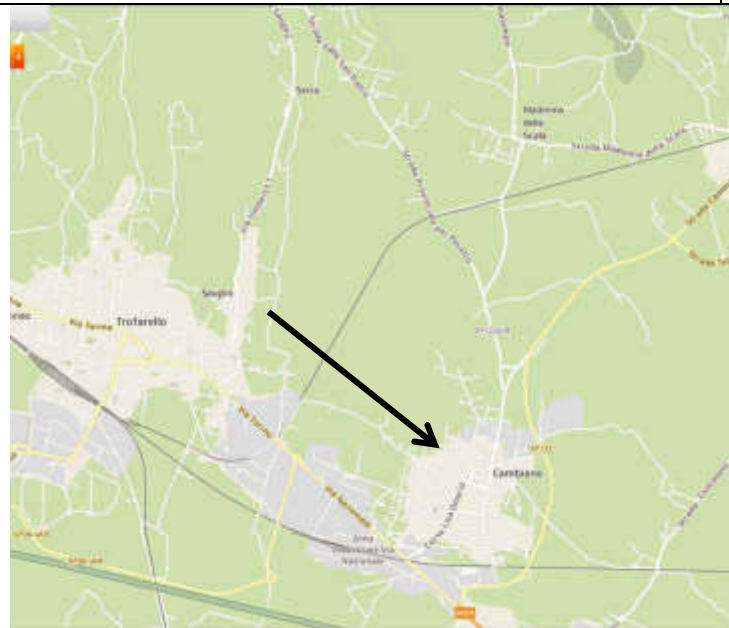


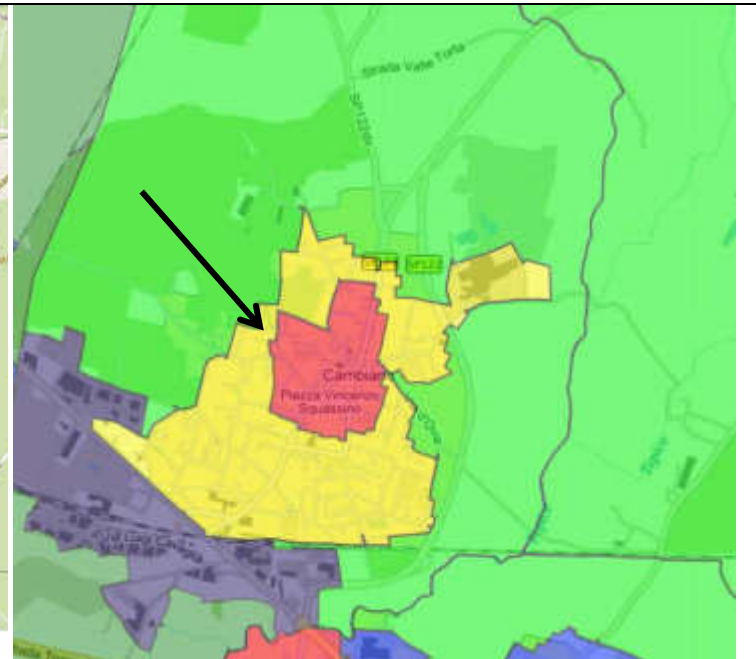
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B07
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	58.065 mq
Zona O.M.I.	E1 - suburbana
VALORE	€ 105,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.



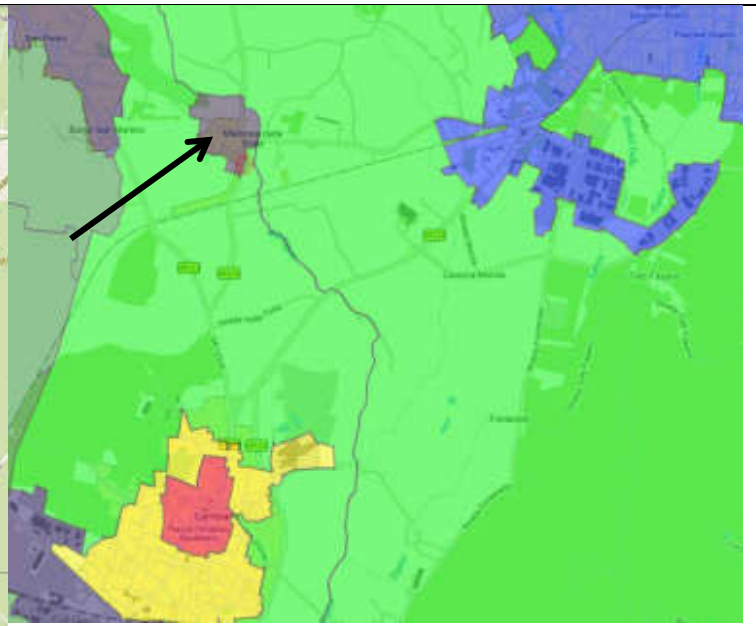
FOTO AEREA



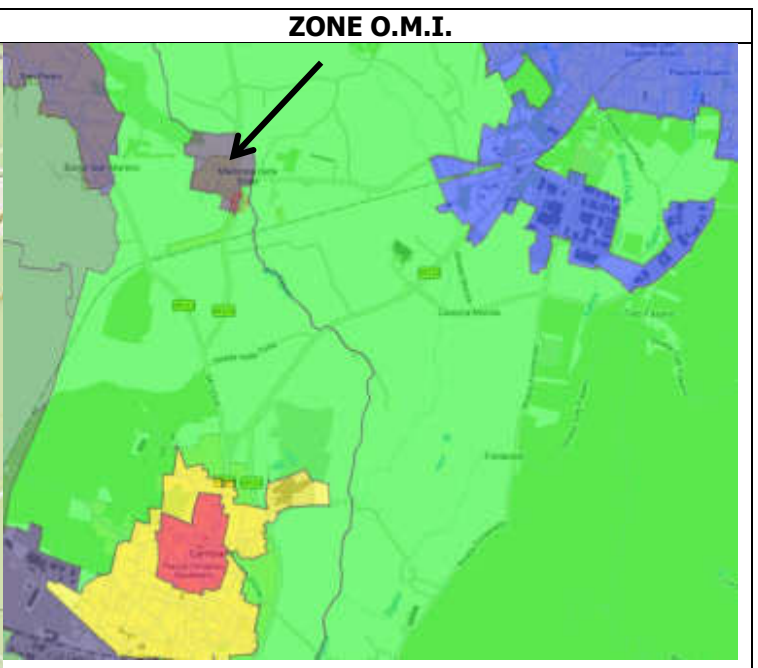
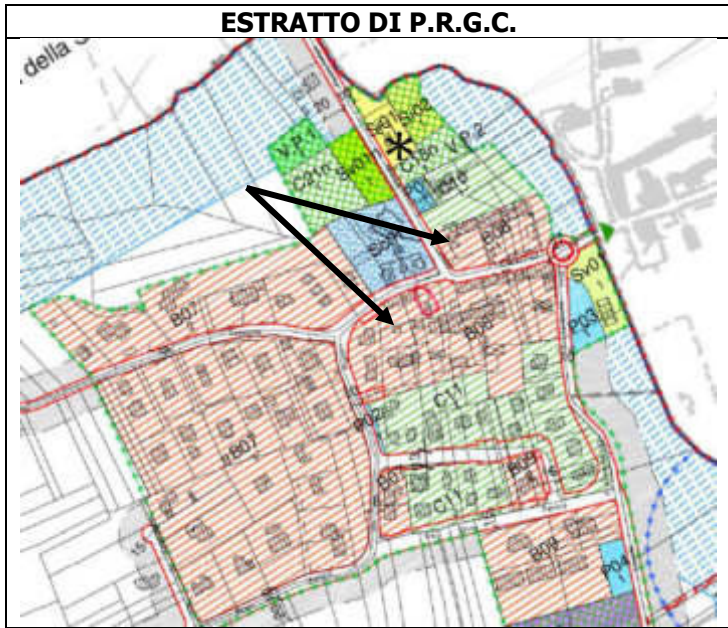
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



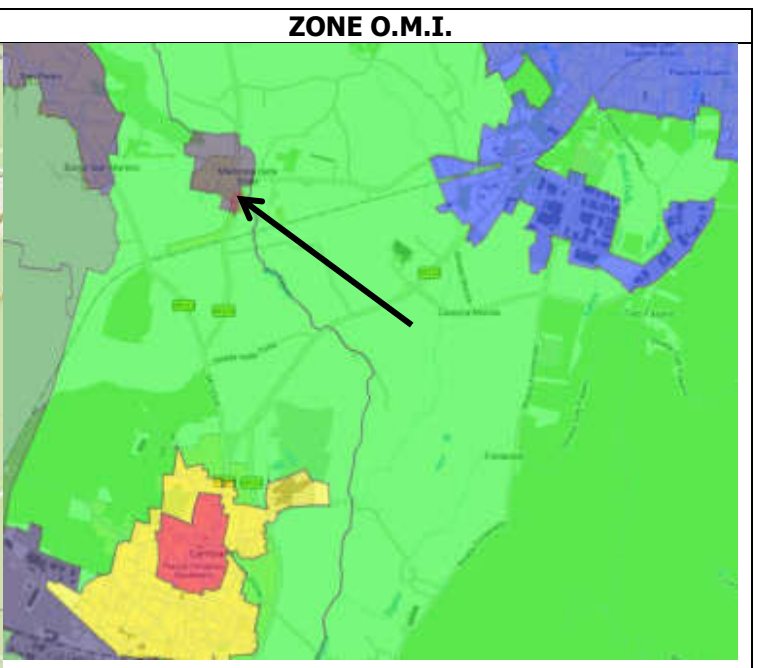
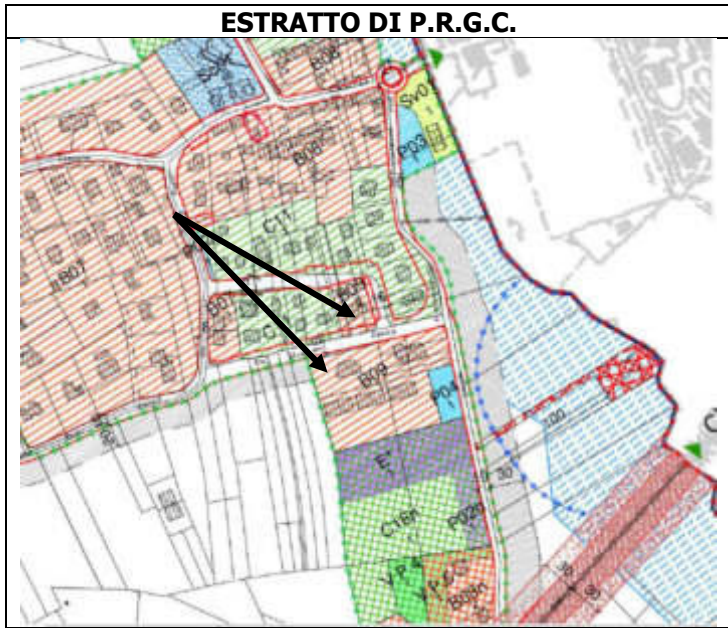
ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B08
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	19.169 mq
Zona O.M.I.	E1 - suburbanA
VALORE	€ 105,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	B09
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	10.227 mq
Zona O.M.I.	E1 - suburbana
VALORE	€ 105,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	B01n
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	4.661 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,167 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	778 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 110,00
VALORE	€ 110,00

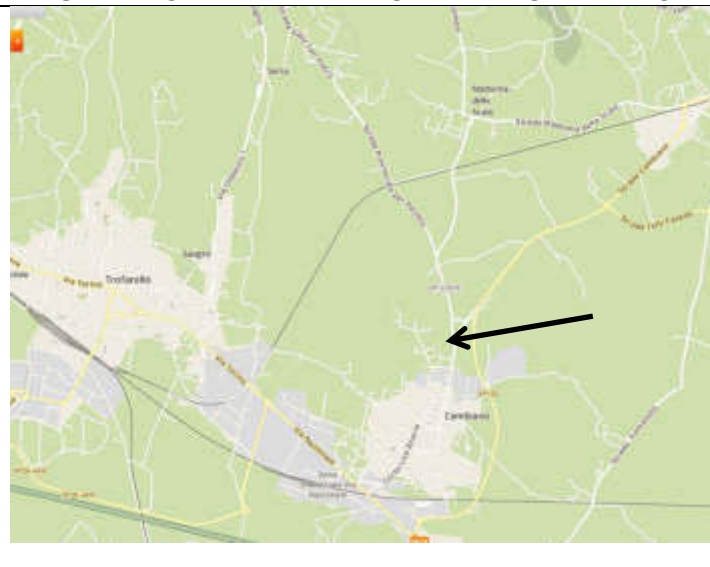
ESTRATTO DI P.R.G.C.



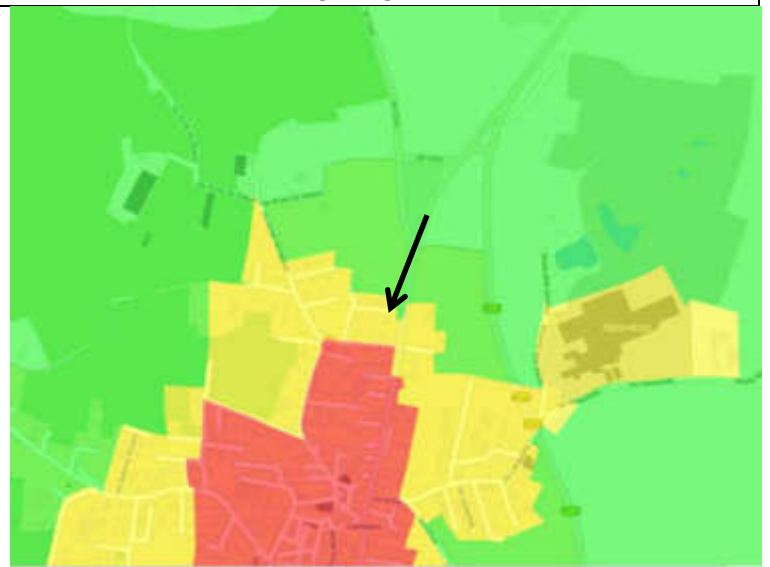
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B04n comprende B04n/1, B04n/2, B04n/3, B04n/4, B04n/5, B04n/6, B04n/7
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	9.338 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,25 mq/mq
S.I.p. . (superficie lorda di pavimento)	2.334,50 mq
Zona O.M.I.	B04n/1 – B1 - centrale B04n/2, B04n/3, B04n/4, B04n/5, B04n/6, B04n/7 - C1 – semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 110,00
VALORE	€ 110,00

ESTRATTO DI P.R.G.C. (B04n/1)

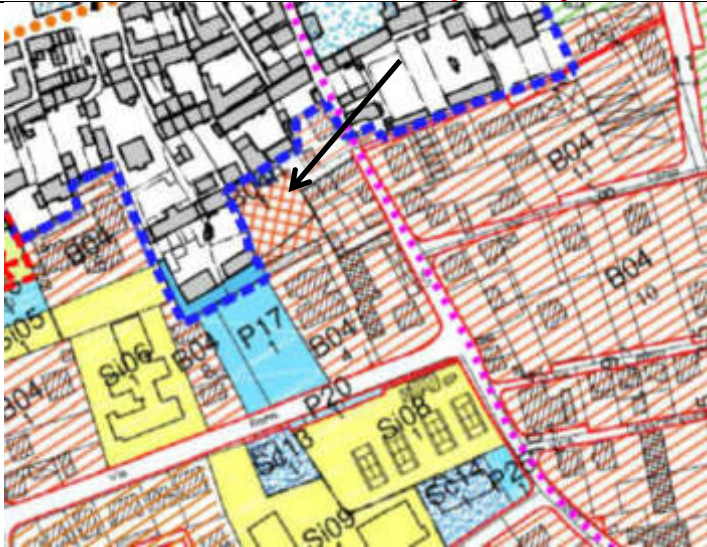
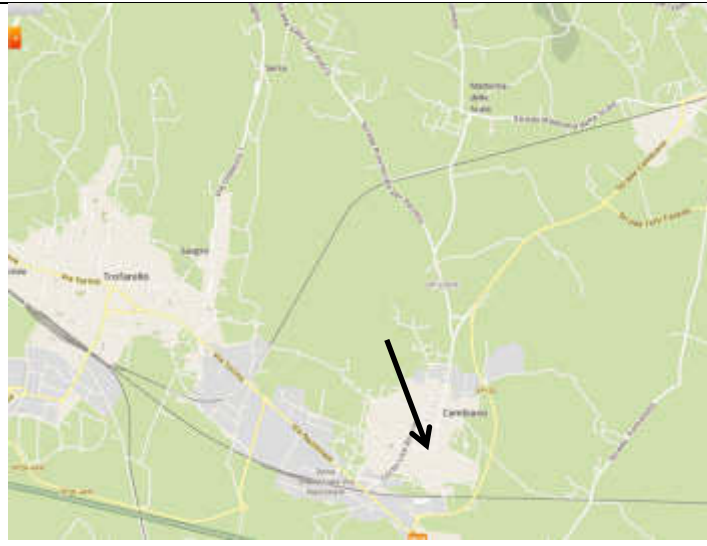


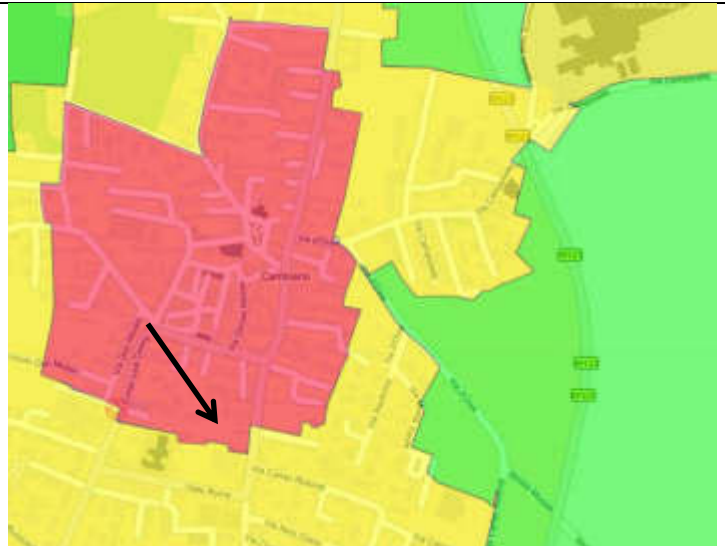
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



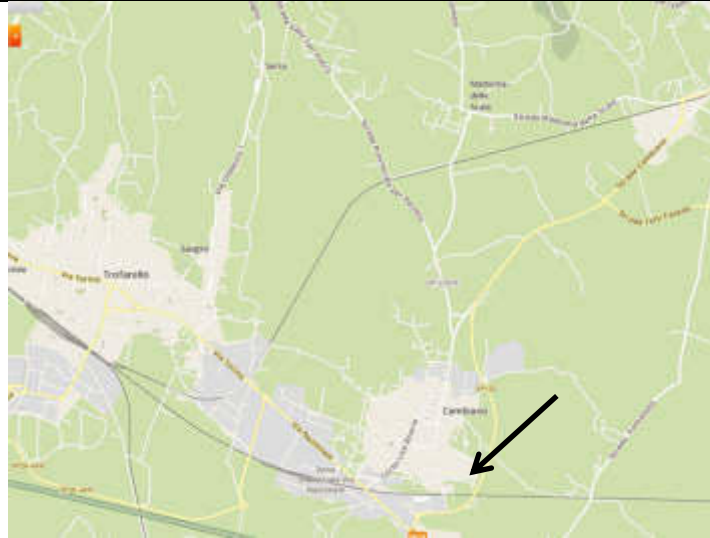
ESTRATTO DI P.R.G.C. (B04n/2 - B04n/6 - B04n/7)



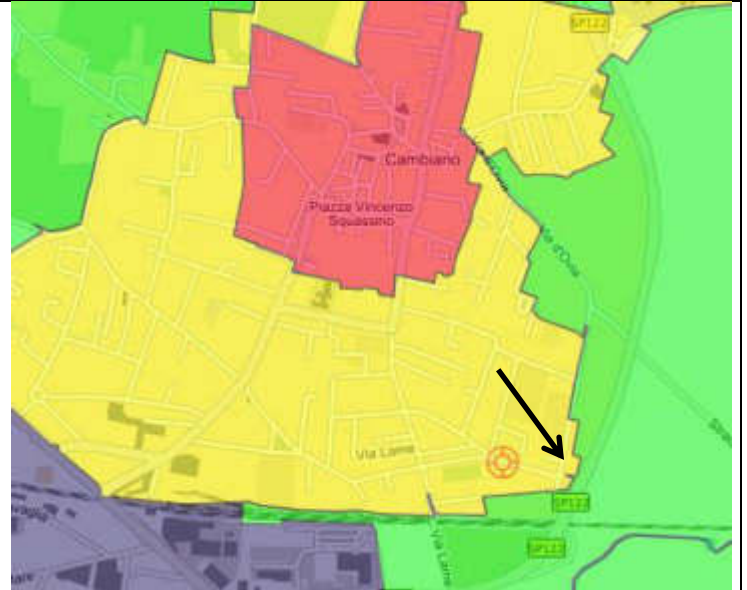
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



ESTRATTO DI P.R.G.C. (B04n/3 - B04n/4 - B04n/5)

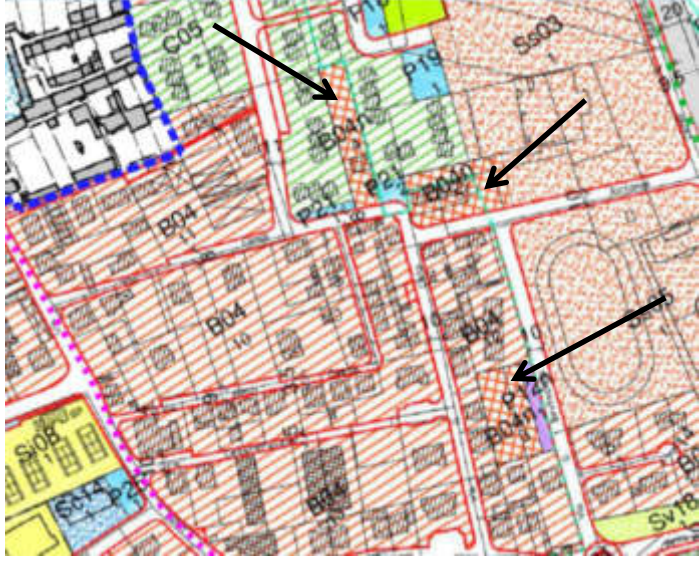
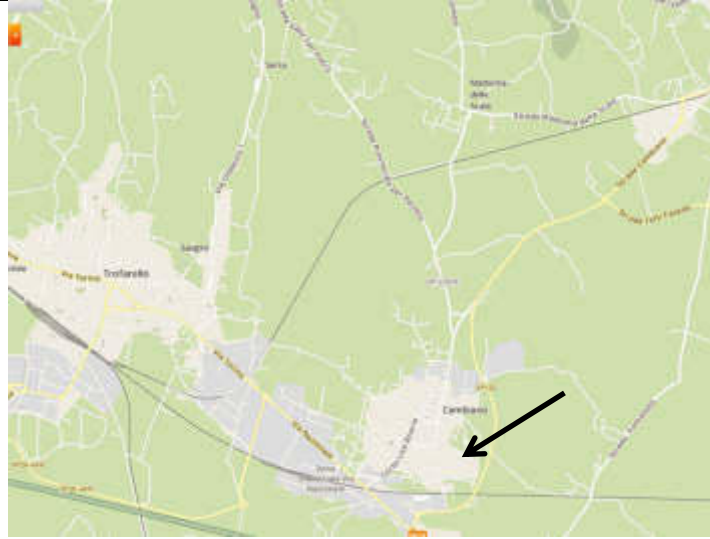


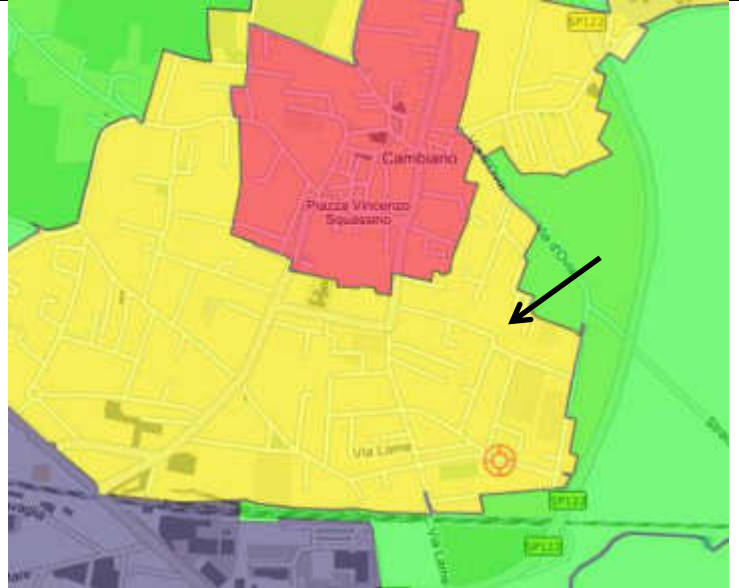
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B05n comprende B05n/1, B05n/2
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	1.836 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,30 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	551 mq
Zona O.M.I.	B1 - centrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 150,00
VALORE	€ 150,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

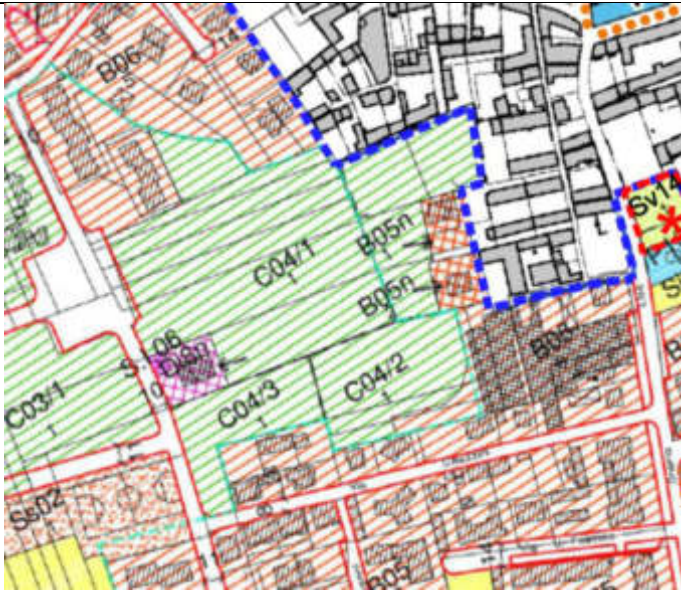
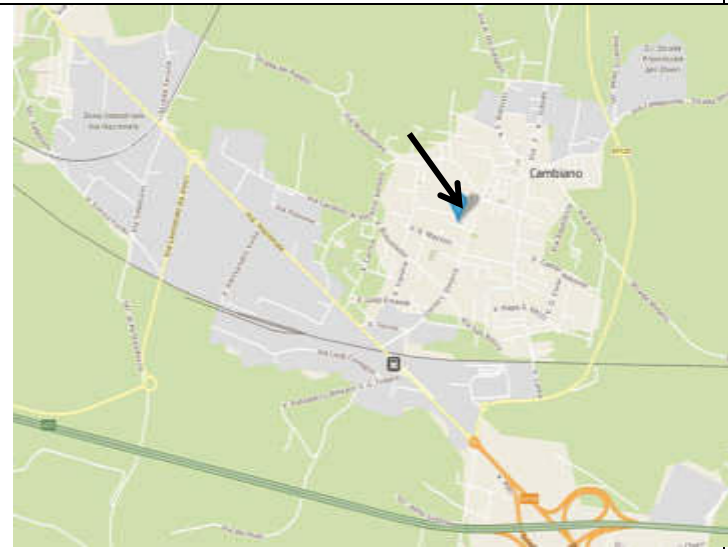


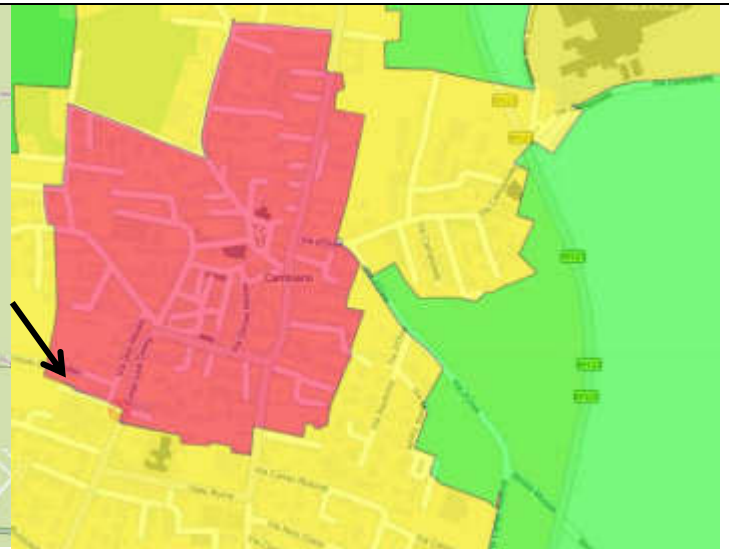
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.

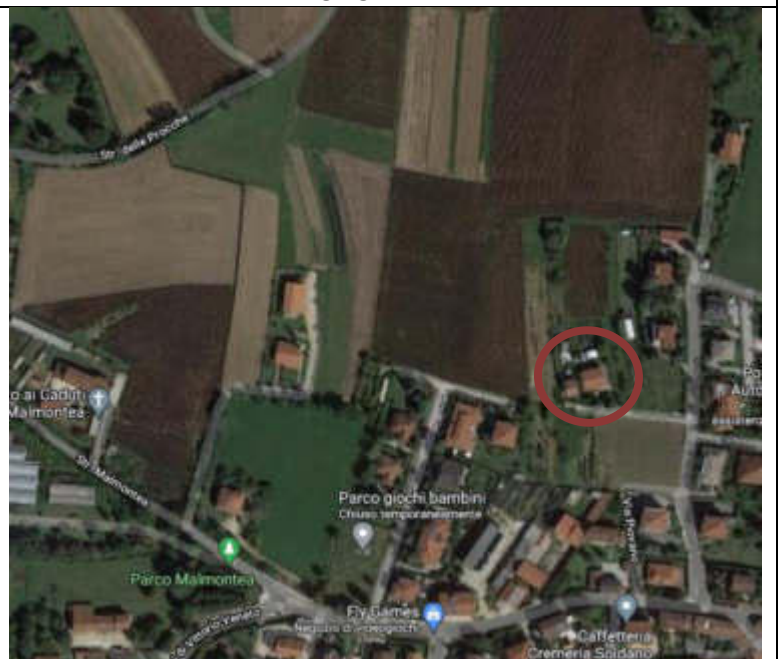


SCHEDA AREA NORMATIVA	B06n/1
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	2.458 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,183 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	450 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 115,00
VALORE	€ 115,00

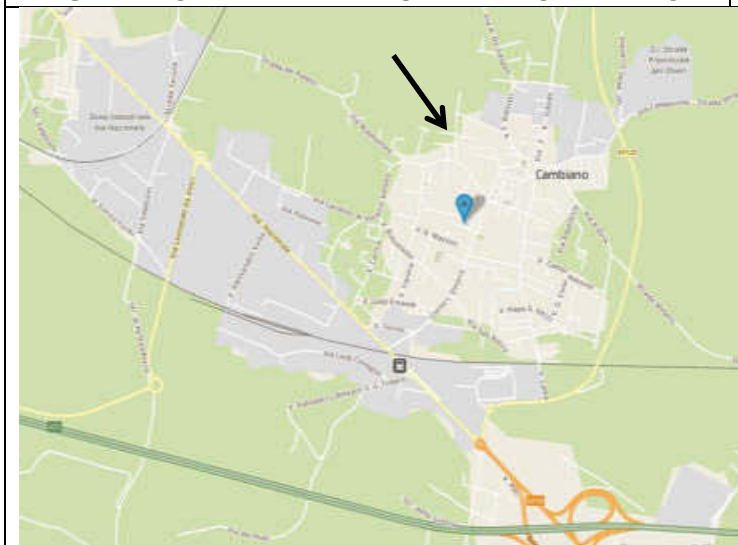
ESTRATTO DI P.R.G.C.



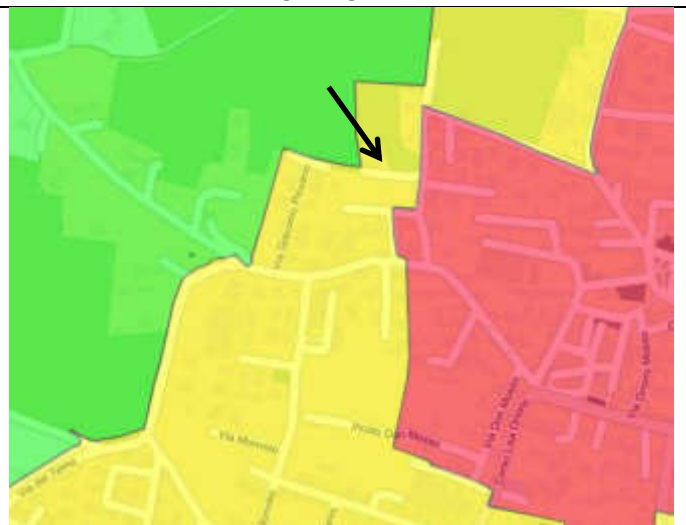
FOTO AEREA



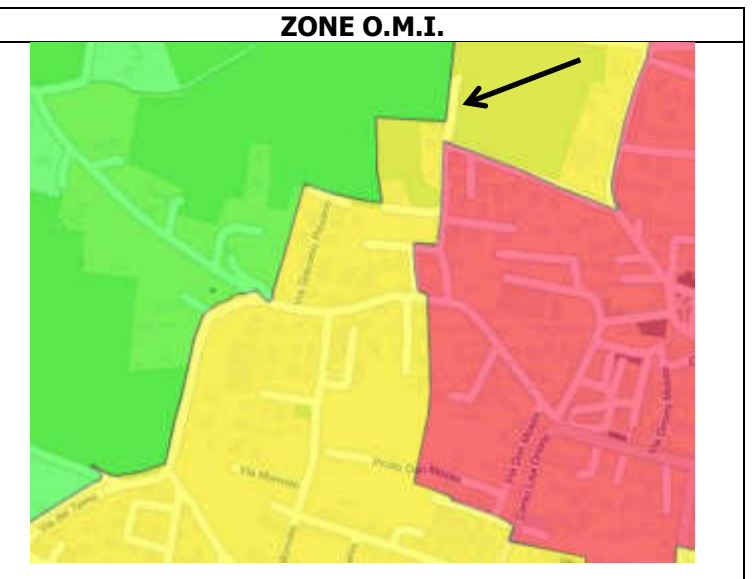
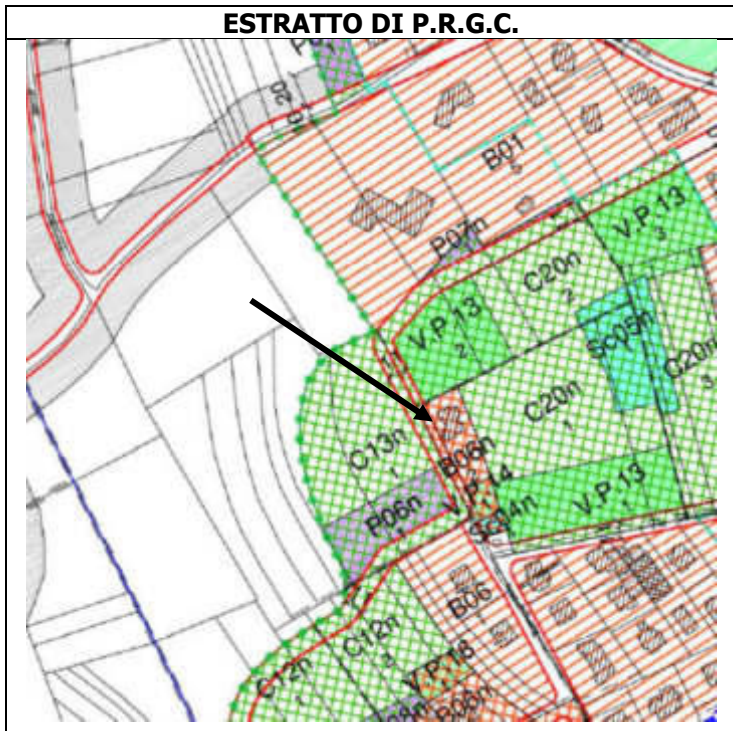
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B06n/2
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	1.903 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,183 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	348 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 115,00
VALORE	€ 115,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	B06n/3
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	5.032 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,183 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	921 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 115,00
VALORE	€ 115,00

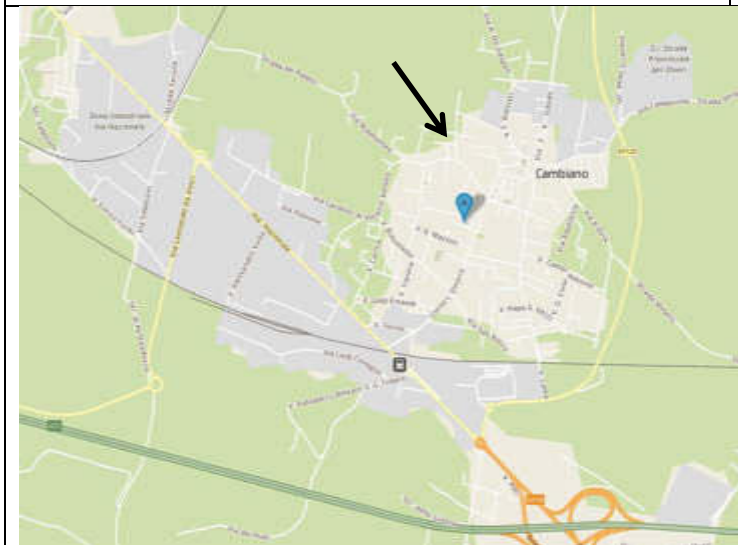
ESTRATTO DI P.R.G.C.



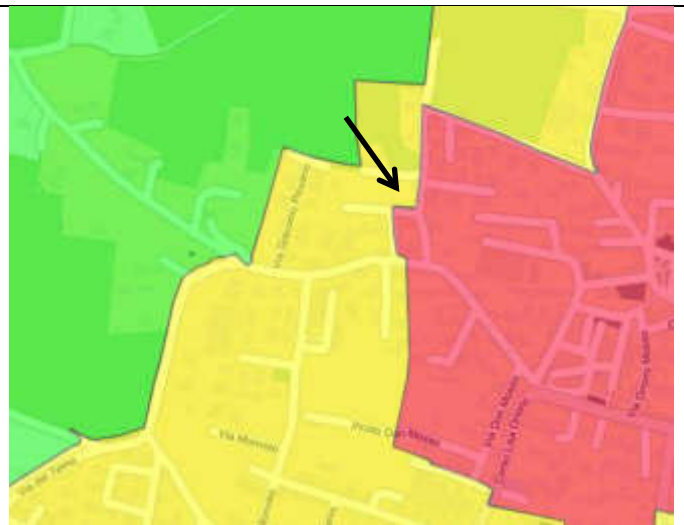
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B07n
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	1.695 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,25 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	424 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 135,00
VALORE	€ 135,00

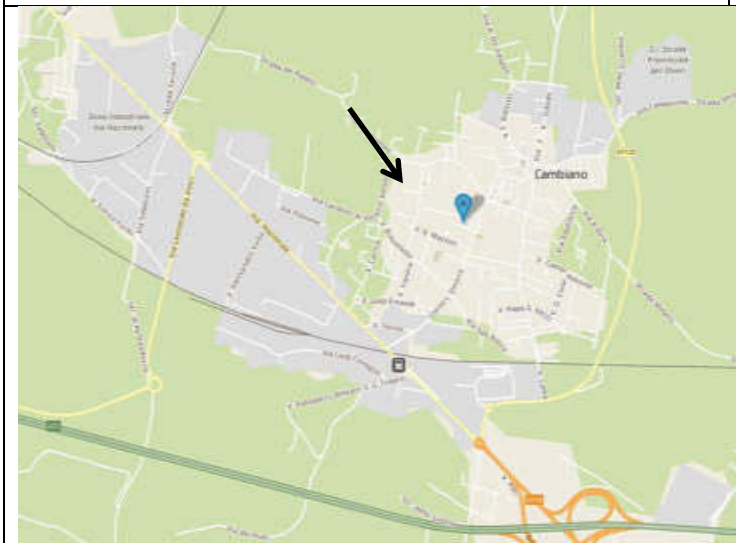
ESTRATTO DI P.R.G.C.



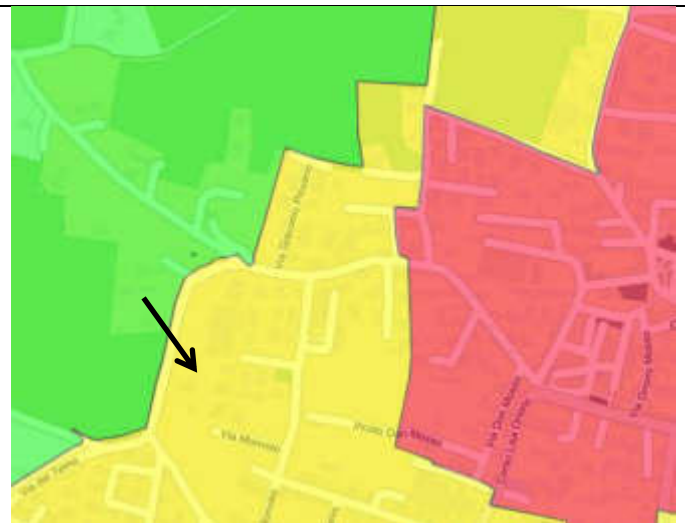
FOTO AEREA



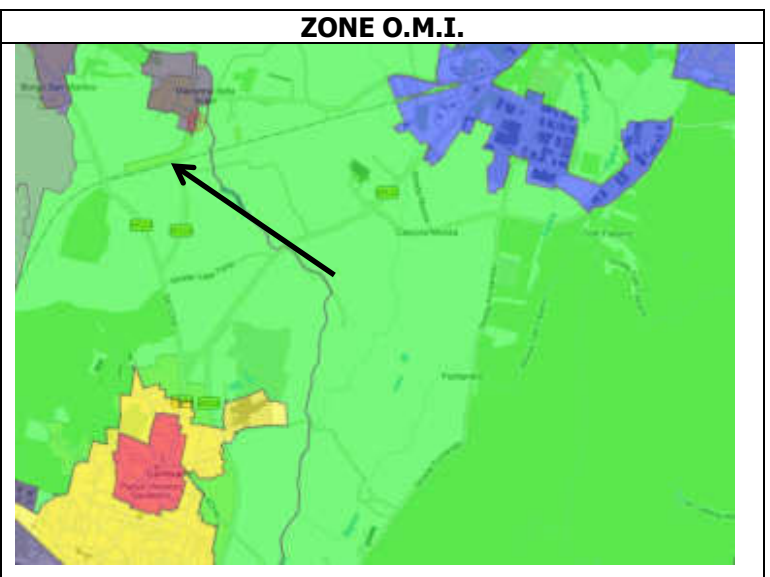
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



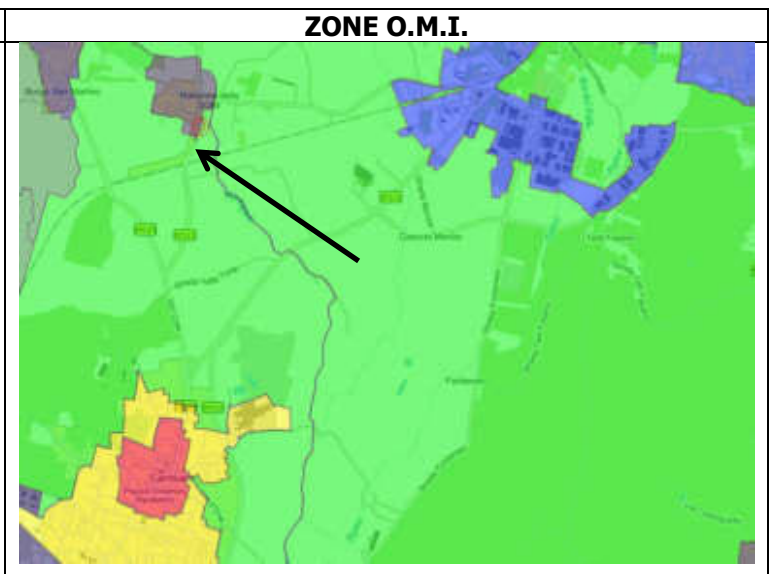
ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	B09n/1
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	1.508 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,183 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	276 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 112,00
VALORE	€ 112,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	B09n/2
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	8.931 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,183 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	1.634 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 112,00
VALORE	€ 112,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi1.2
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	5.261 mq
S.I.p. . (superficie lorda di pavimento)	1.400 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 140,00
VALORE	€ 140,00

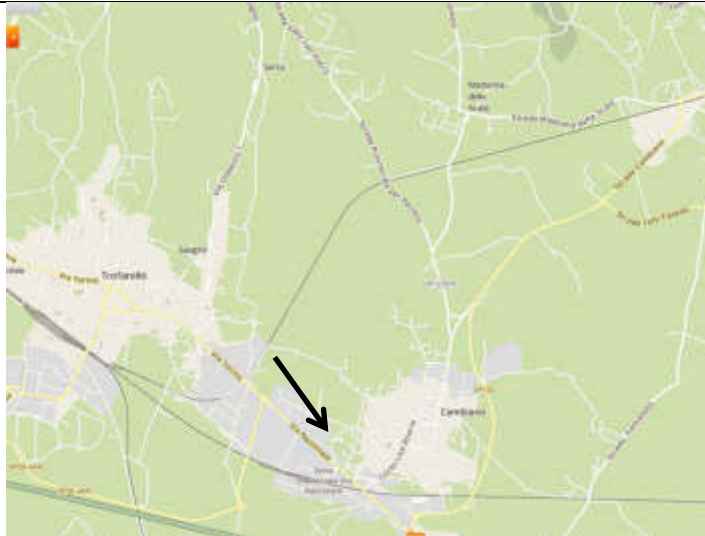
ESTRATTO DI P.R.G.C.



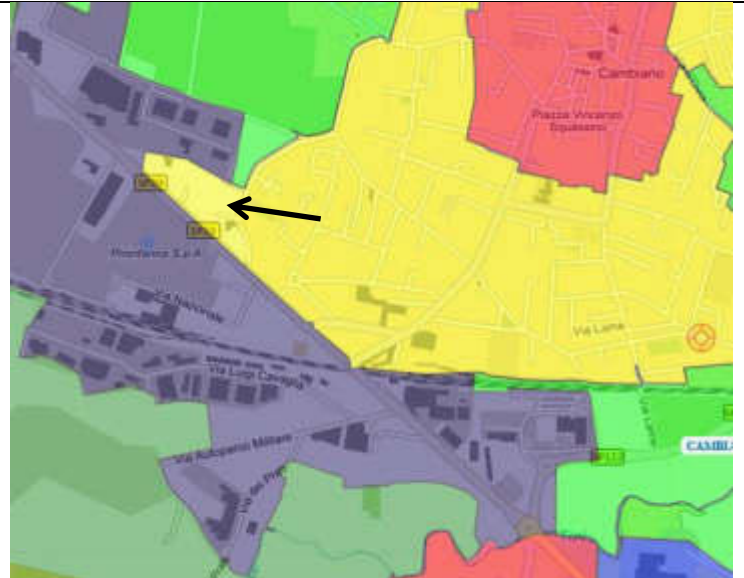
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi2
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Artigianale, commerciale, terziaria
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
VALORE	€ 100,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

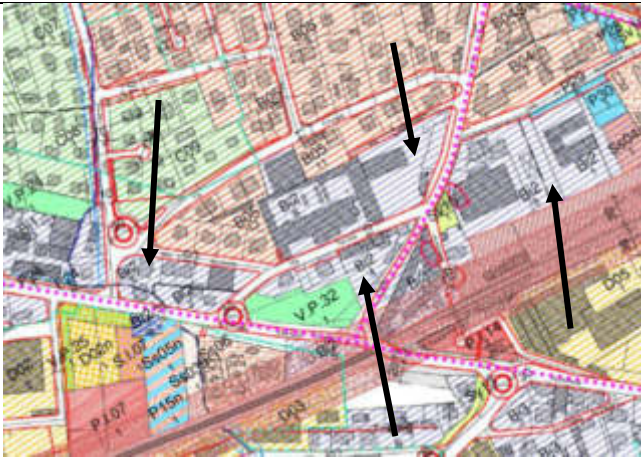
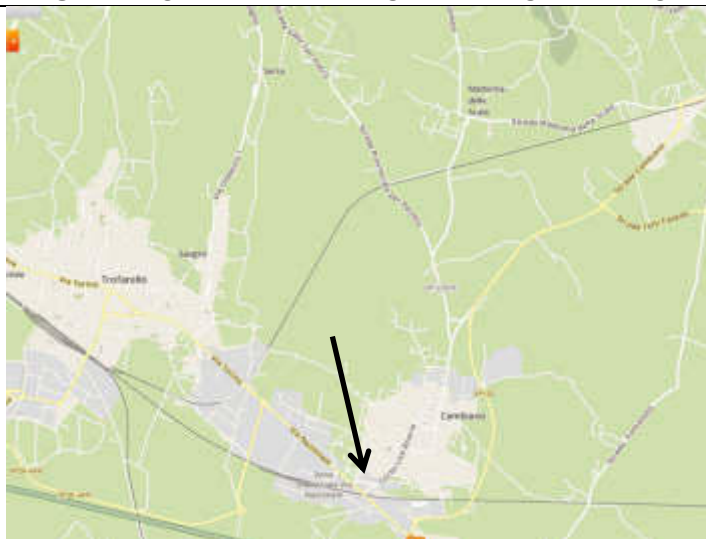


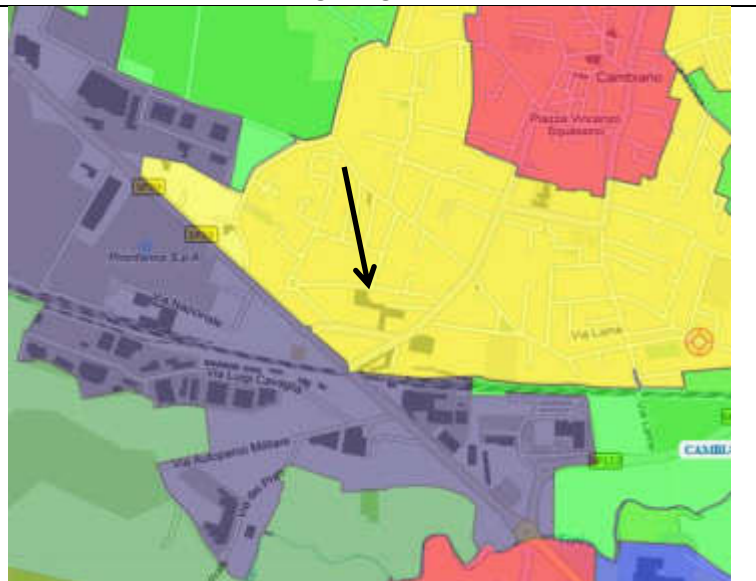
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi2.1
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	artigianale, commerciale e terziaria
Superficie territoriale	8.341 mq
SUP. COPERTA (massimo ampliamento dell'attività esistente)	750 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 100,00
VALORE	€ 100,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

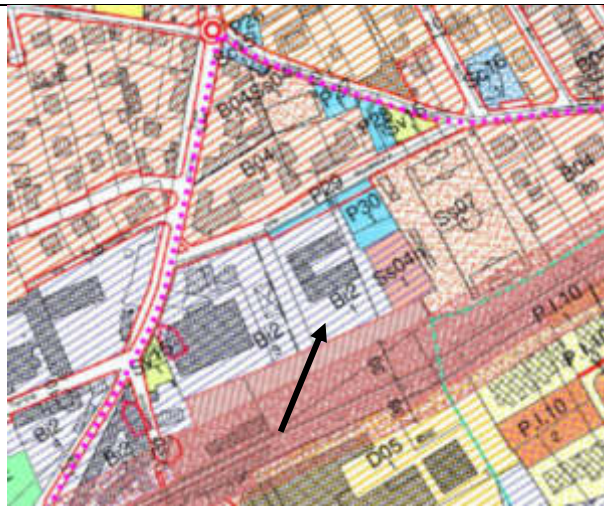
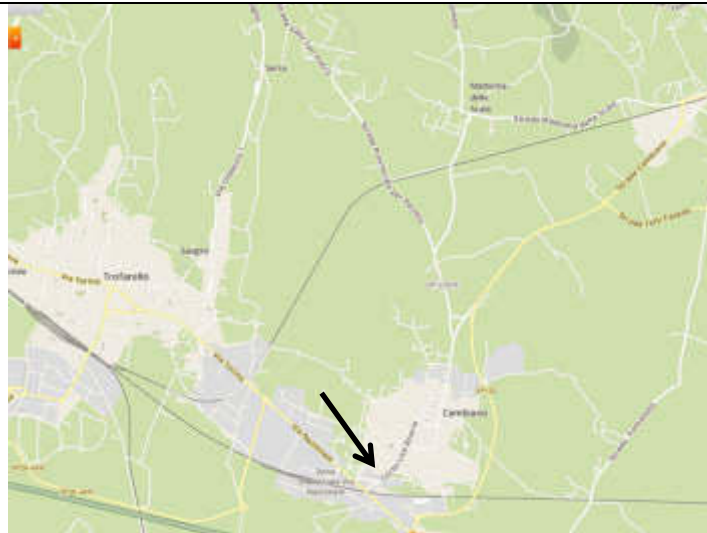


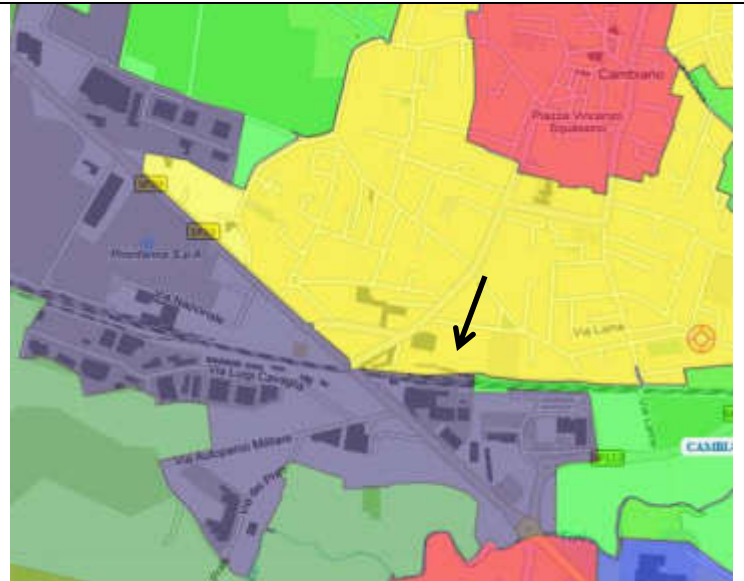
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi2.2
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	artigianale, commerciale e terziaria
Superficie territoriale	1.625 mq
Capacità edificatoria	Già consolidate Sup. cop. max: 25 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 100,00
VALORE	€ 100,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

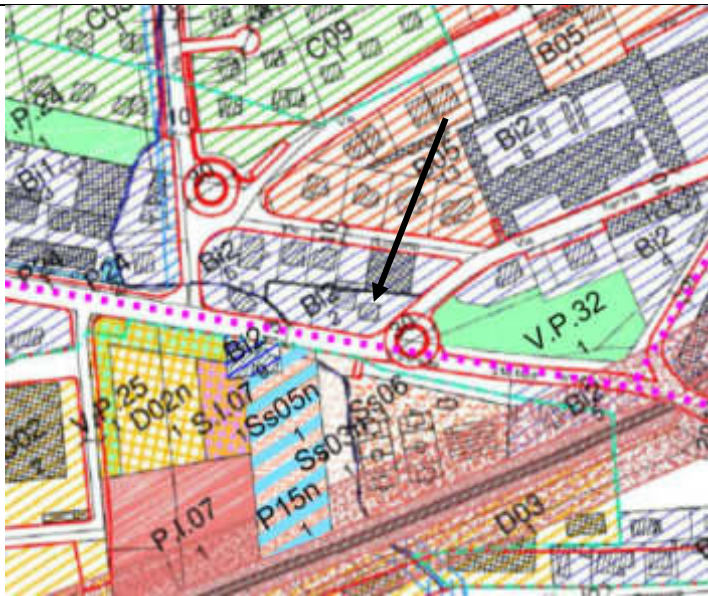
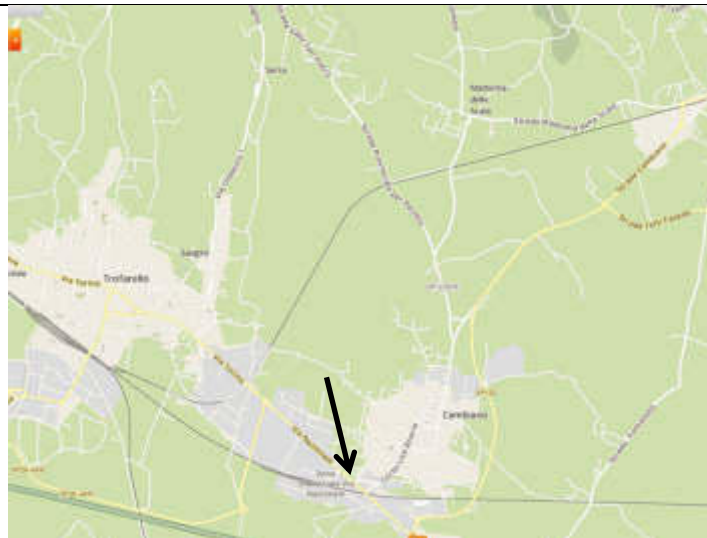


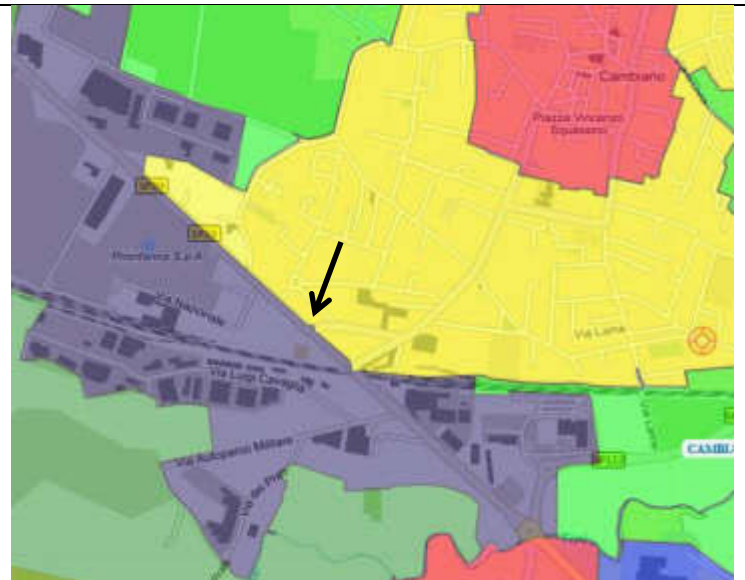
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi3
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Destinazione prevalente	Artigianale, commerciale, terziaria
Zona O.M.I.	D2 - periferica
VALORE	€ 100,00

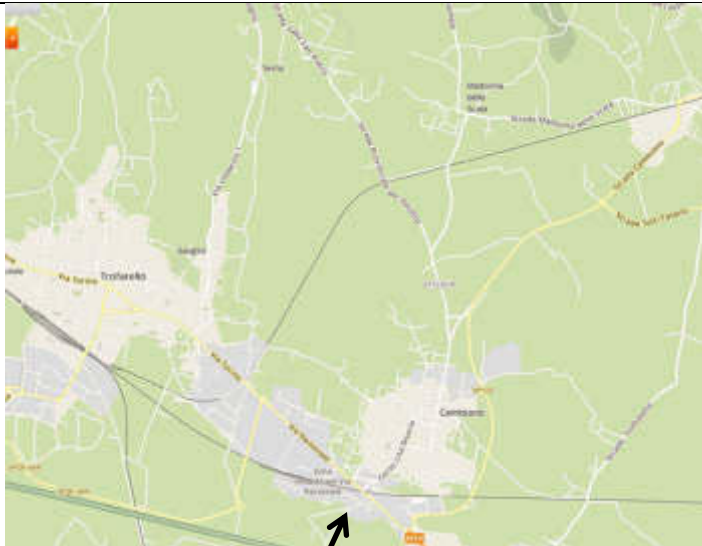
ESTRATTO DI P.R.G.C.



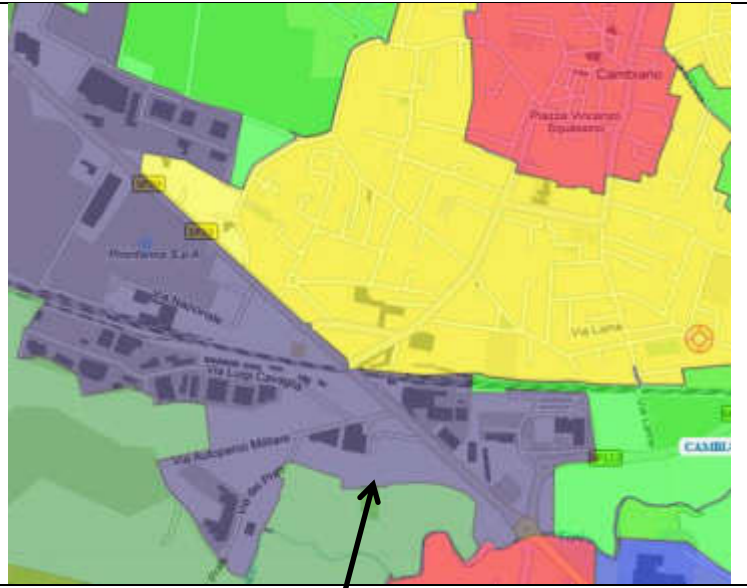
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.

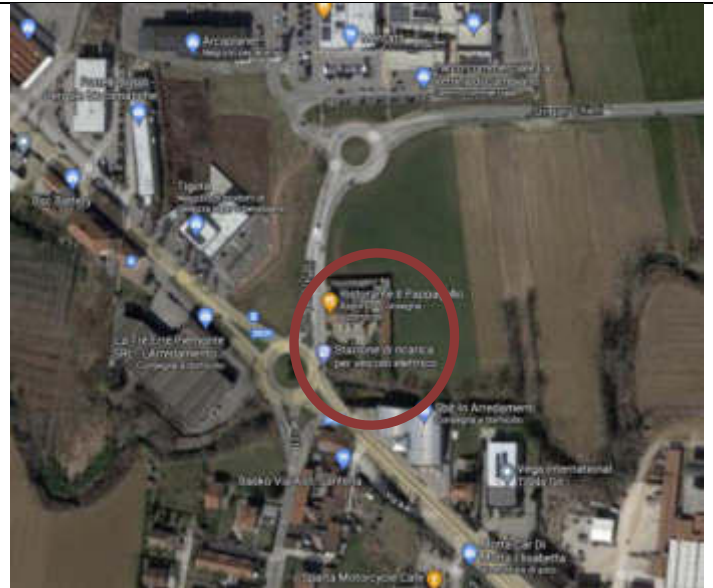


SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi4n
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Superficie territoriale	3.684 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	Capacità edificatoria esistente già consolidata
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Valore perizia del 11/04/2014	€ 100,00
VALORE	€ 100,00

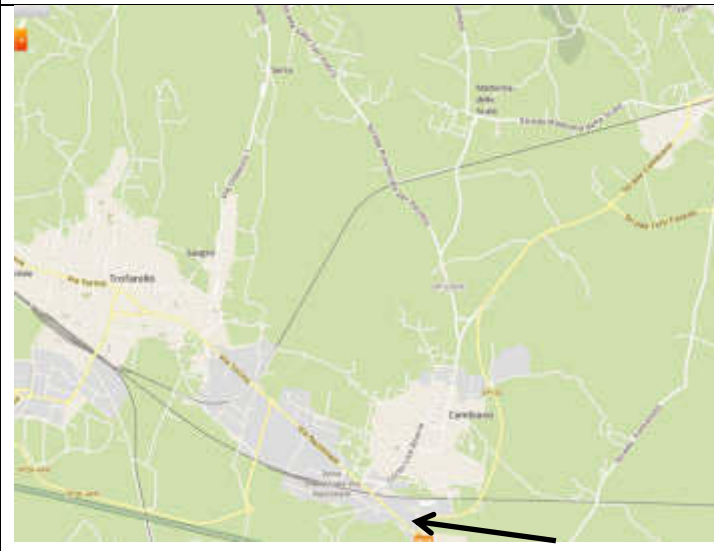
ESTRATTO DI P.R.G.C.



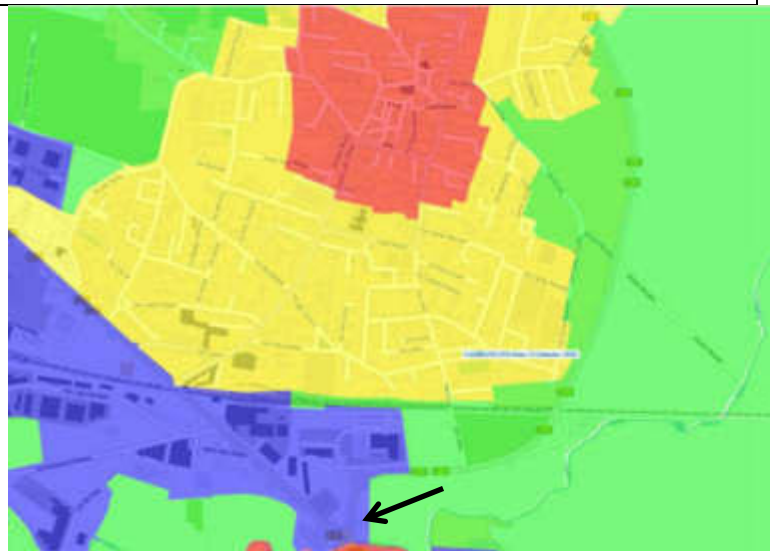
FOTO AEREA



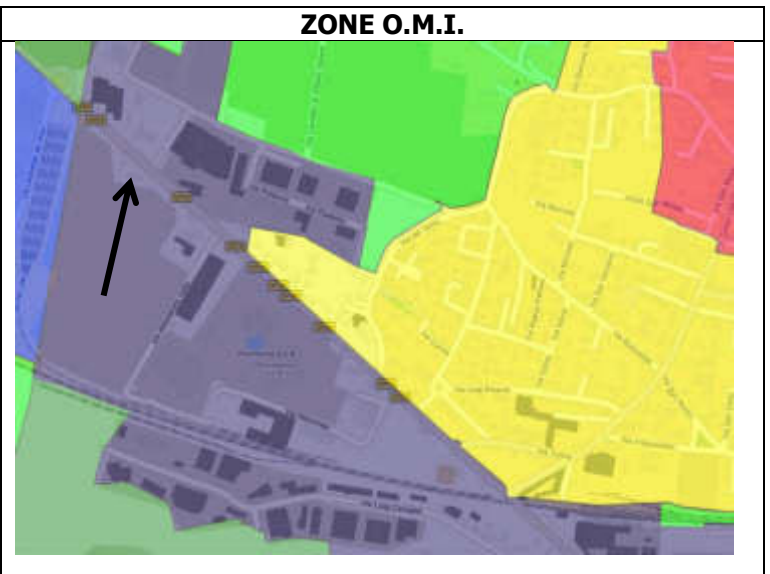
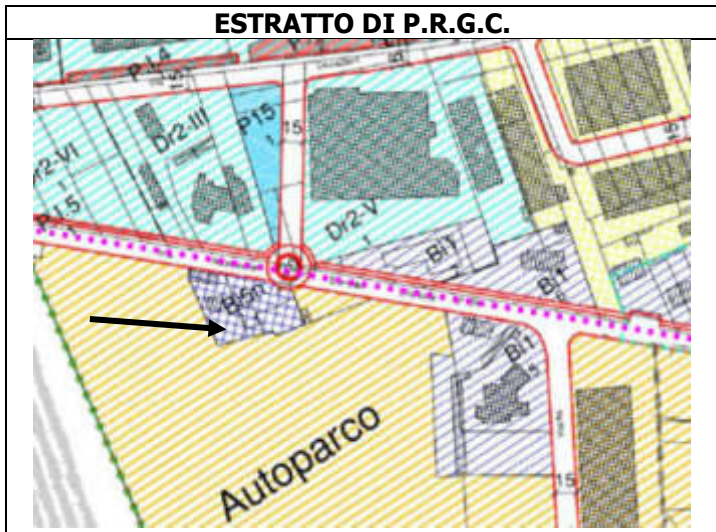
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Bi5n
Tipologia area	Completamento – art.25 N.d.A.
Superficie territoriale	2.640 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	Capacità edificatoria esistente già consolidata
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Valore perizia del 11/04/2014	€ 100,00
VALORE	€ 100,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	C12n comprende C12n/1, C12n/2
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	C12n/1: 7.847 mq C12n/2: 4.690 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	C12n/1: 1.021 mq C12n/2: 609 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 105,00
VALORE	€ 105,00

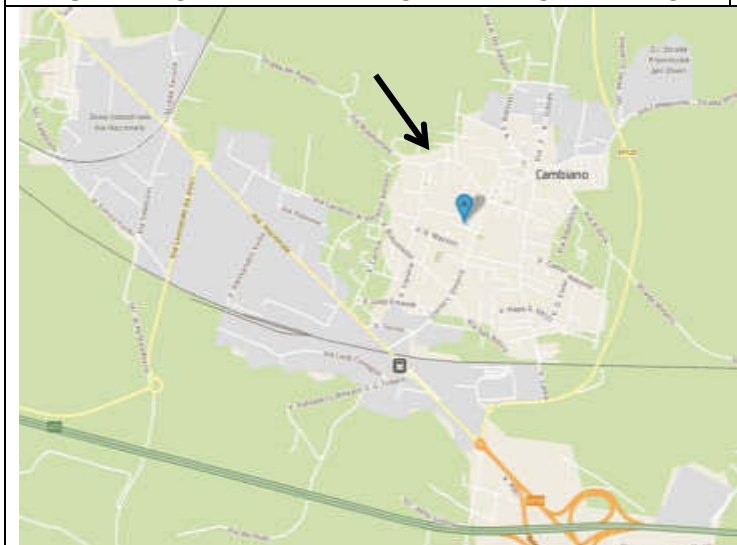
ESTRATTO DI P.R.G.C.



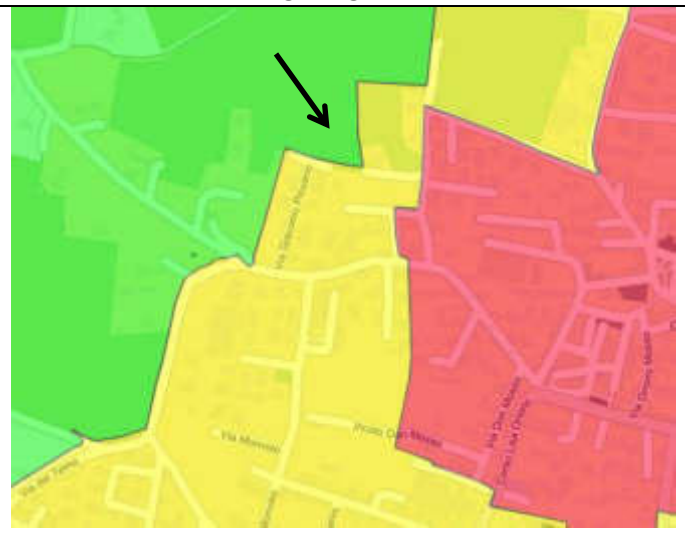
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	C13n
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	9.154 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	1.190 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 105,00
VALORE	€ 105,00

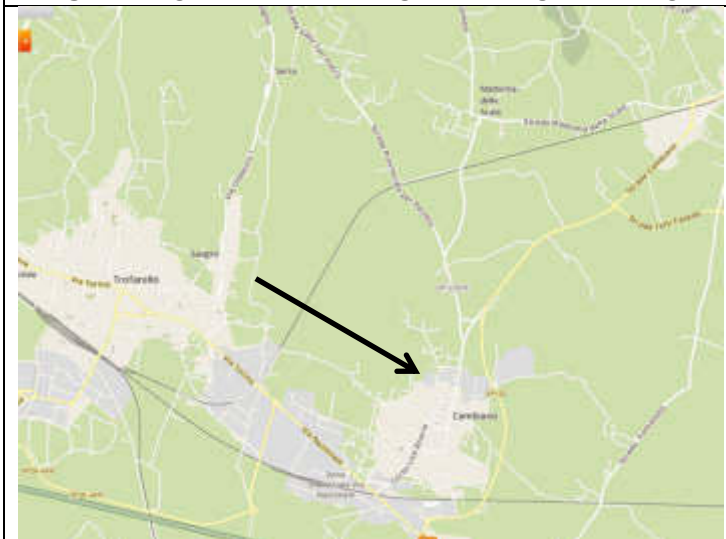
ESTRATTO DI P.R.G.C.



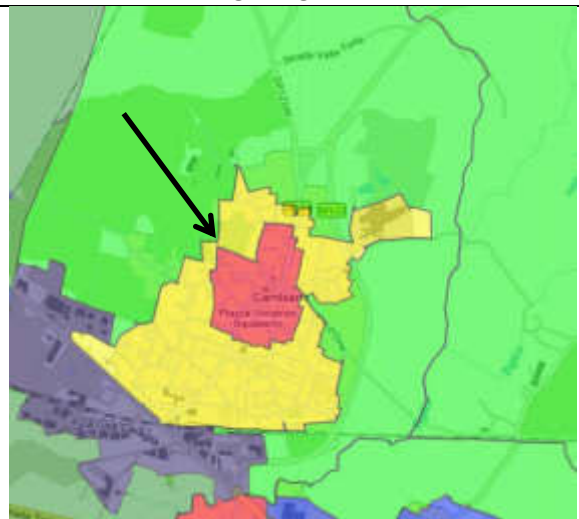
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	C14n
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	5.414 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	704 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 105,00
VALORE	€ 105,00

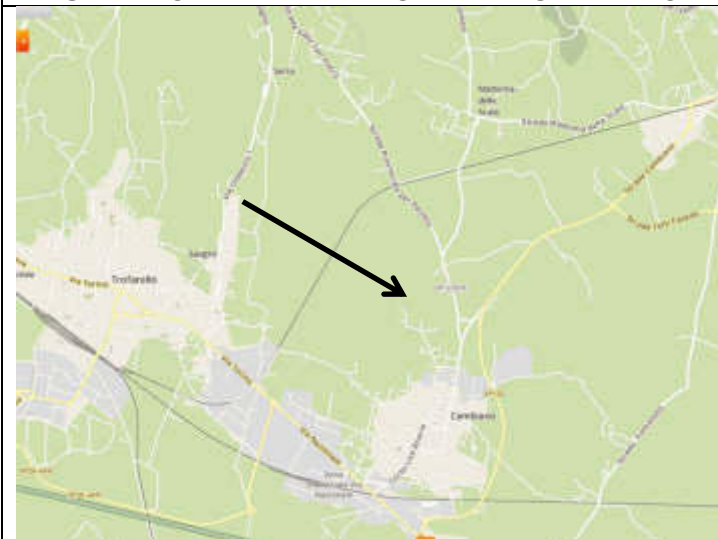
ESTRATTO DI P.R.G.C.



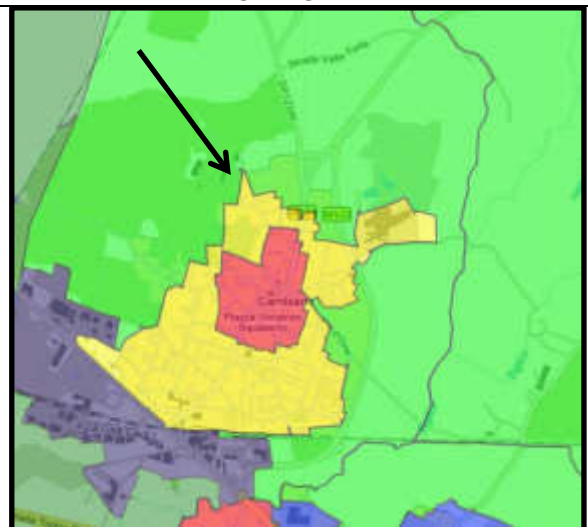
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	C16n
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	16.368 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	2.128 mq
Zona O.M.I.	E1 - suburbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 100,00
VALORE	€ 100,00

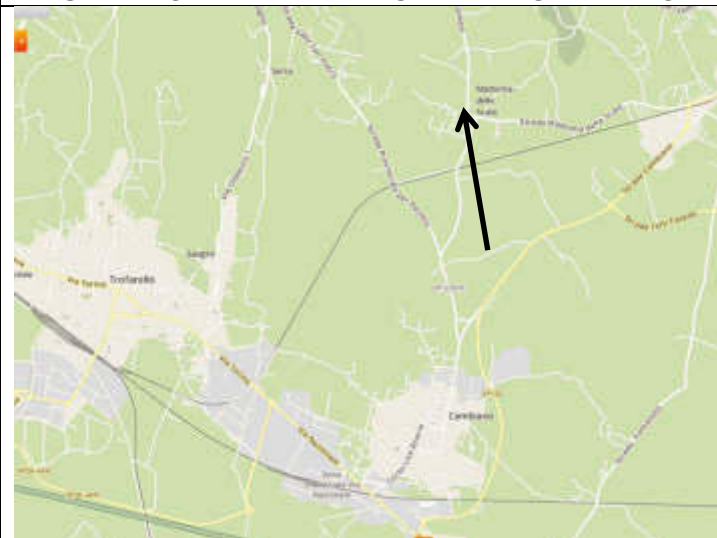
ESTRATTO DI P.R.G.C.



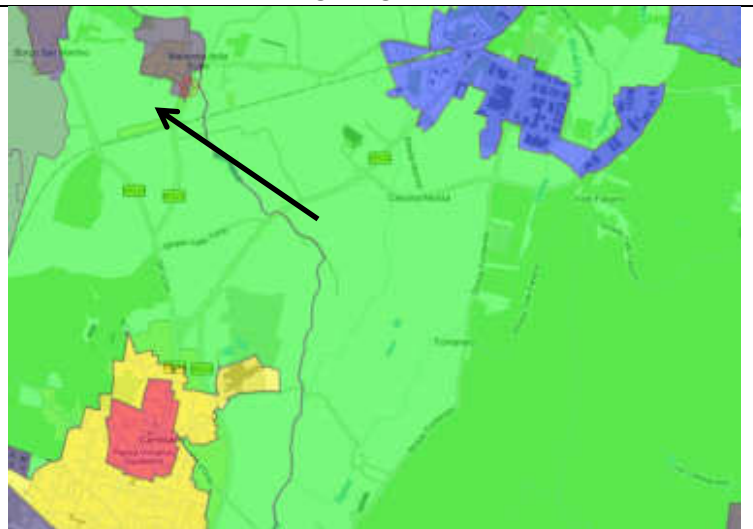
FOTO AEREA



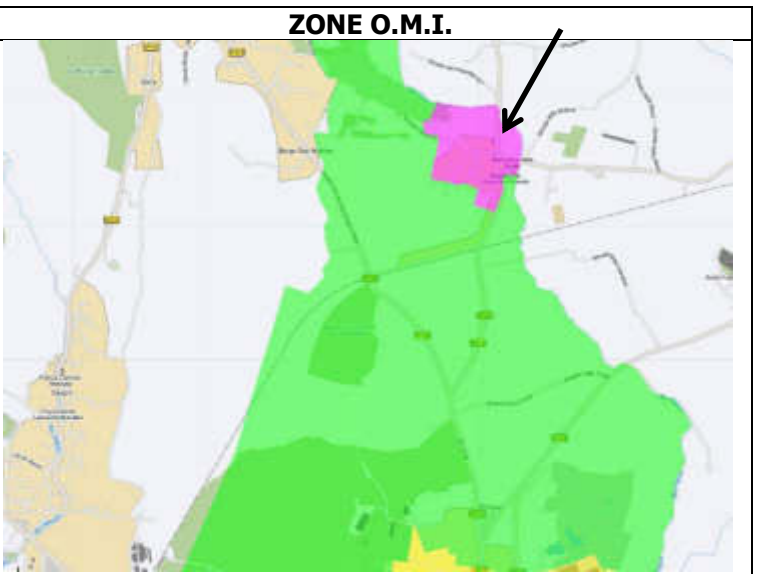
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



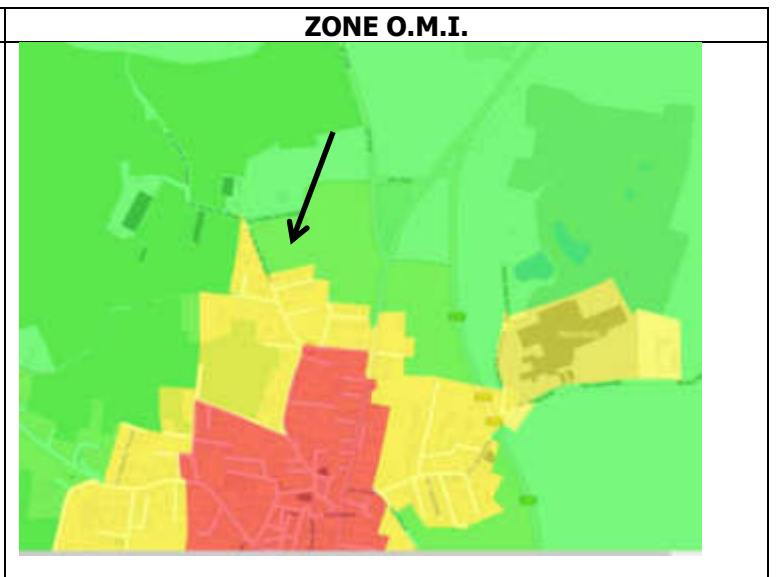
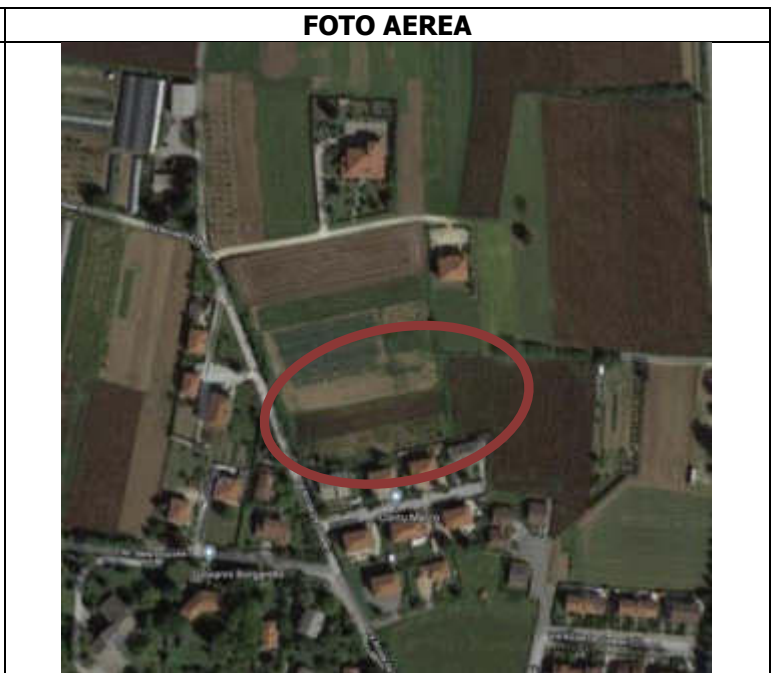
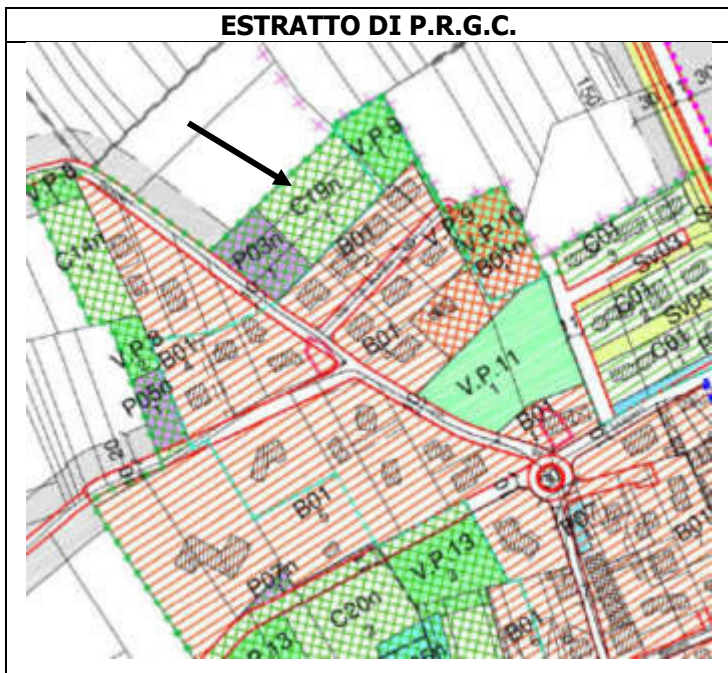
ZONE O.M.I.



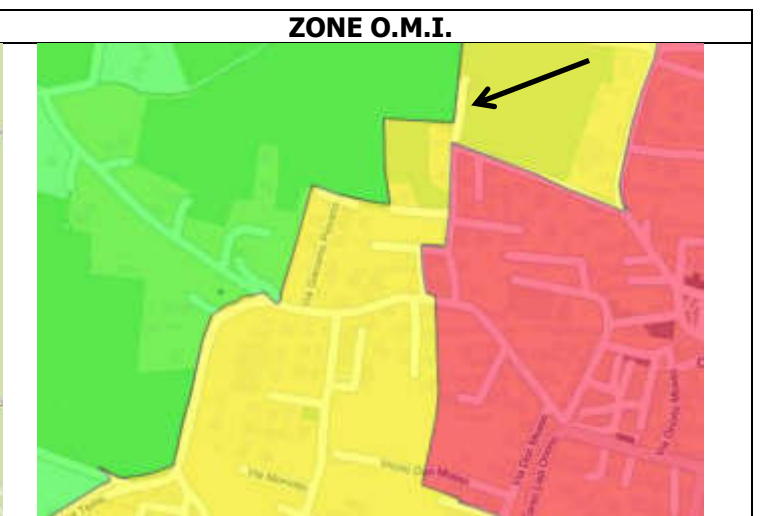
SCHEDA AREA NORMATIVA	C18n
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	3.243 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	422 mq
Zona O.M.I.	E1 - suburbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 100,00
VALORE	€ 100,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	C19n
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	7.711 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	1.002 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 105,00
VALORE	€ 105,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	C20n comprende C20n/1, C20n/2, C20n/3
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	C20n/1: 12.612 mq C20n/2: 9.600 mq C20n/3: 10.503 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	C20n/1: 1.639 mq C20n/2: 1.248 mq C20n/3: 1.366 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 105,00
VALORE	€ 105,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	C21n
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	6.179 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	806 mq
Zona O.M.I.	E1 - suburbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 100,00
VALORE	€ 100,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

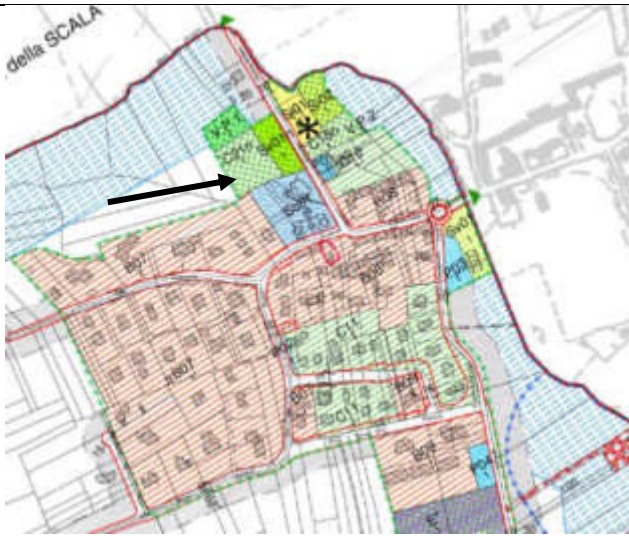
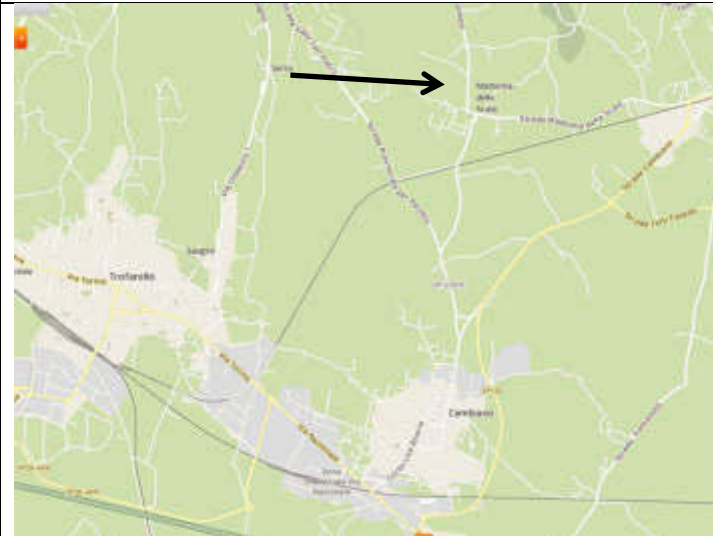


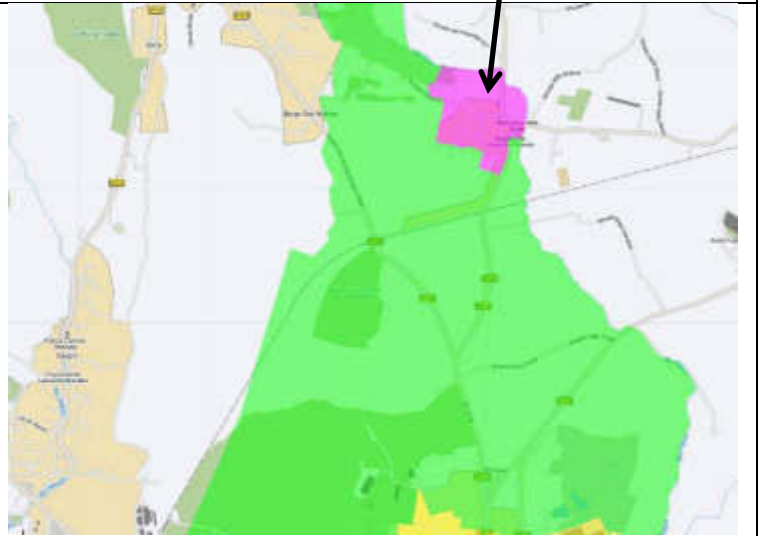
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	C24n
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale - art. 26 N.d.A.
Destinazione prevalente	Residenziale
Superficie territoriale	11.146 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,13 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	1.449 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 105,00
VALORE	€ 105,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

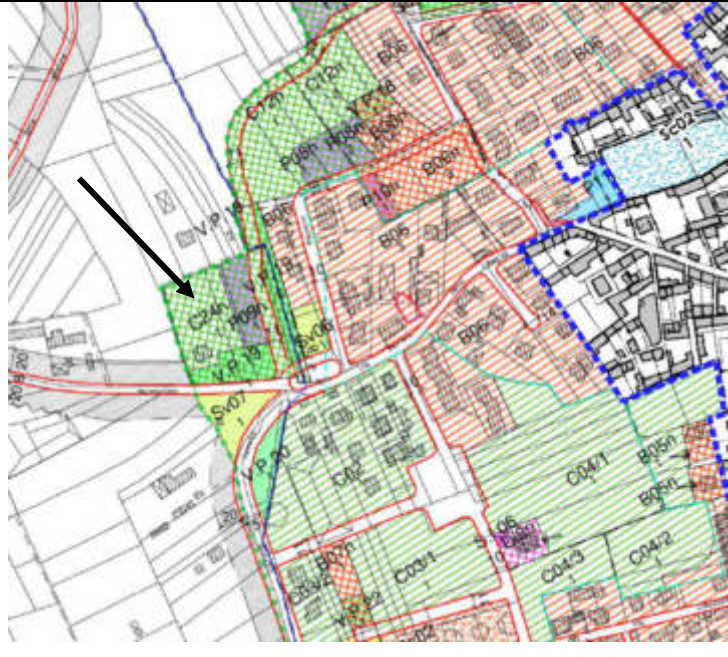
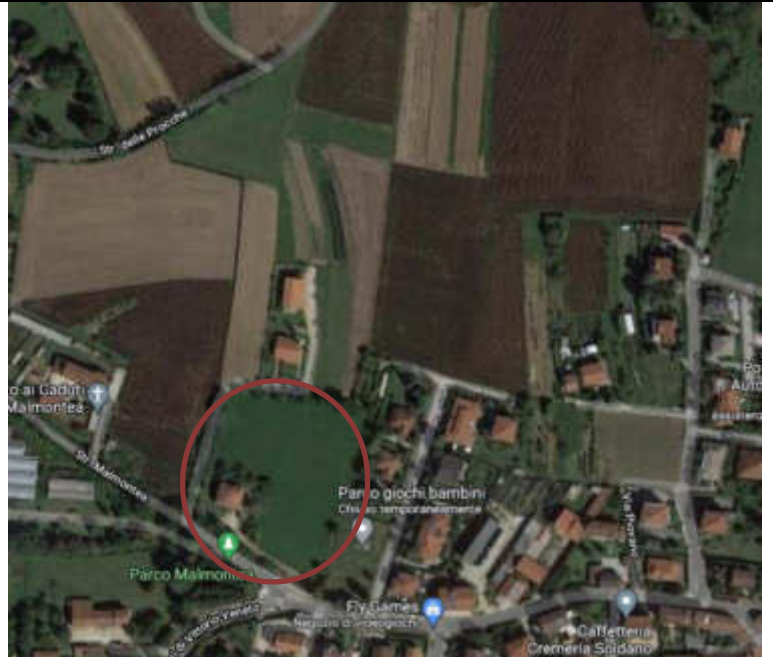
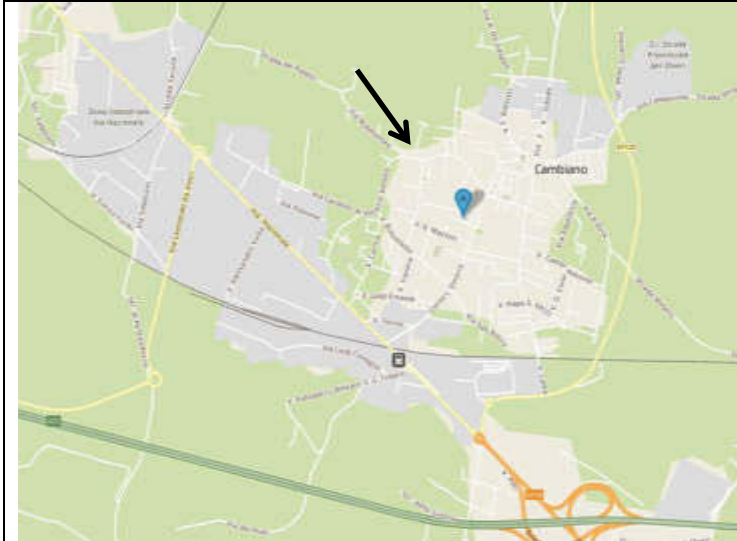


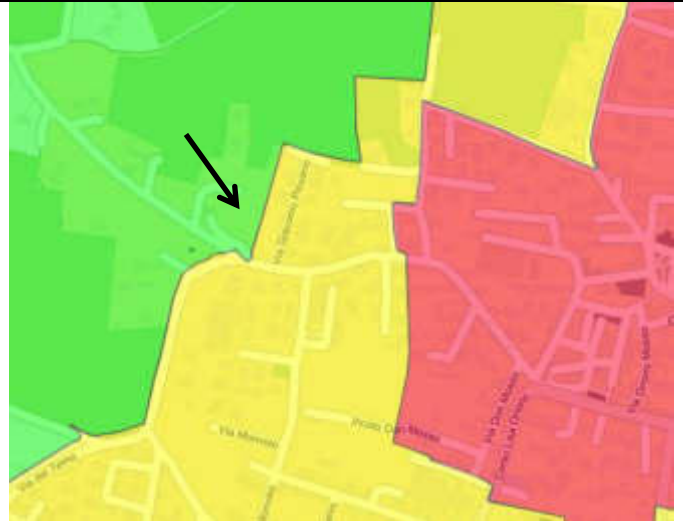
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	D02n
Tipologia area	Nuovo impianto attività produttiva - art. 30 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva, commerciale
Superficie territoriale	6.232 mq
Rapporto di copertura max	1/2
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,48 mq/mq
S.l.p. (superficie lorda di pavimento)	2.991 mq
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Valore perizia del 11/04/2014	€ 50,00
VALORE	€ 50,00

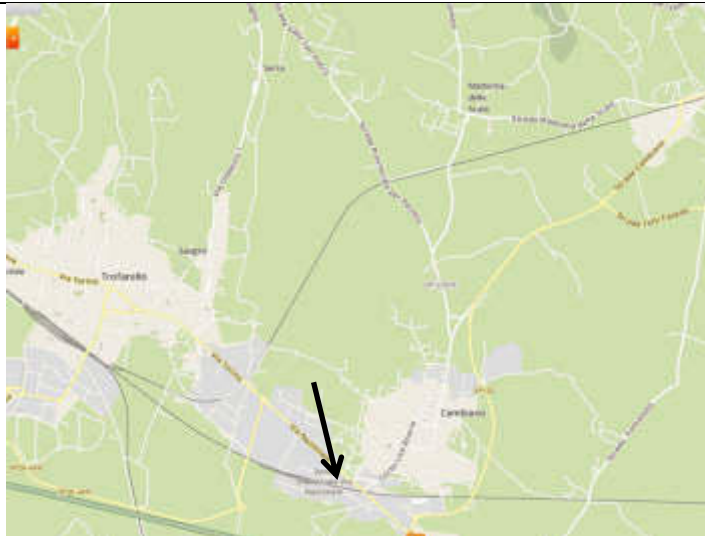
ESTRATTO DI P.R.G.C.



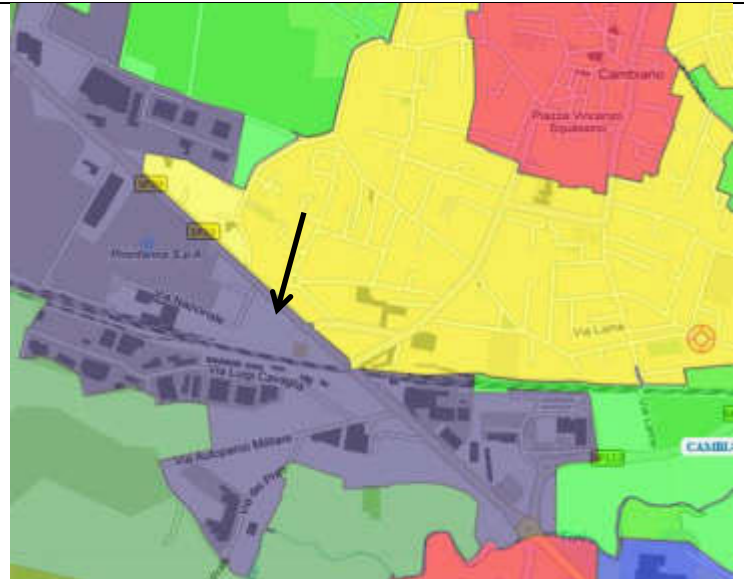
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	D03n/1
Tipologia area	Nuovo impianto attività produttiva- art. 30 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	39.277 mq
Rapporto di copertura max	1/2
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,48 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	18.853 mq
Zona O.M.I.	R2 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 50,00
VALORE	€ 50,00

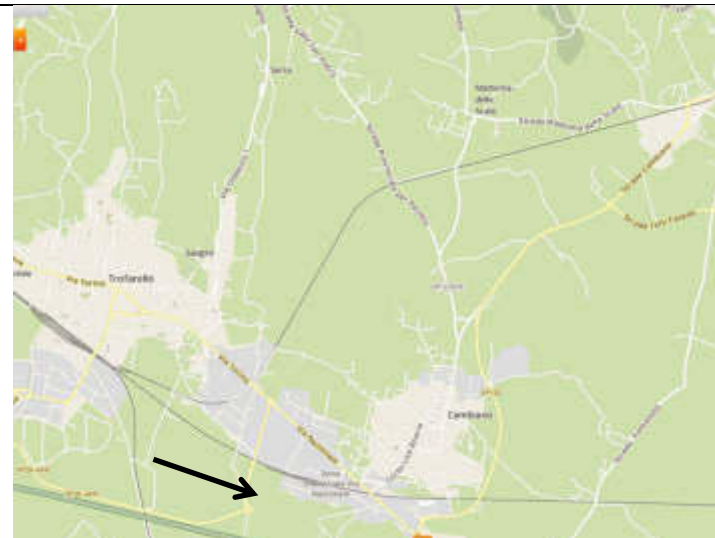
ESTRATTO DI P.R.G.C.



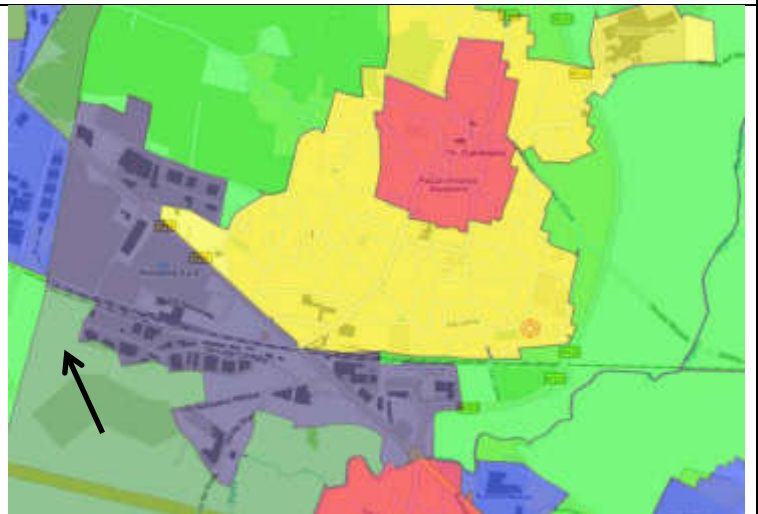
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	D03n/2
Tipologia area	Nuovo impianto attività produttiva - art. 30 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	20.508 mq
Rapporto di copertura max	1/2
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,48 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	9.844 mq
Zona O.M.I.	R2 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 50,00
VALORE €/mq	€ 50,00

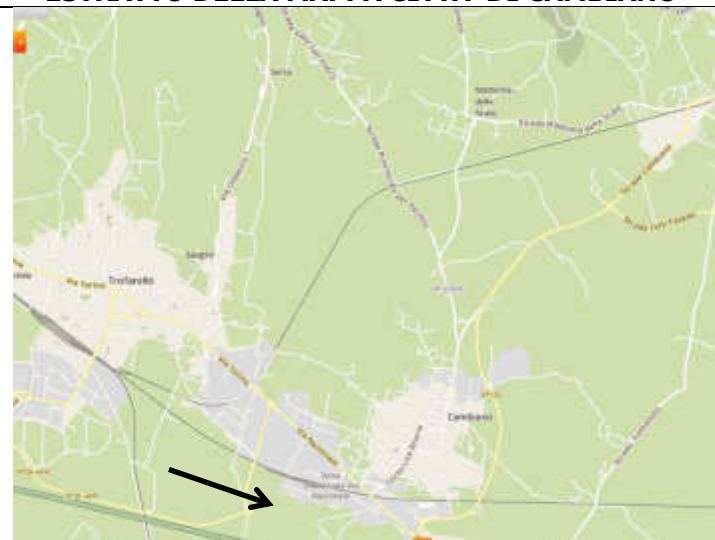
ESTRATTO DI P.R.G.C.



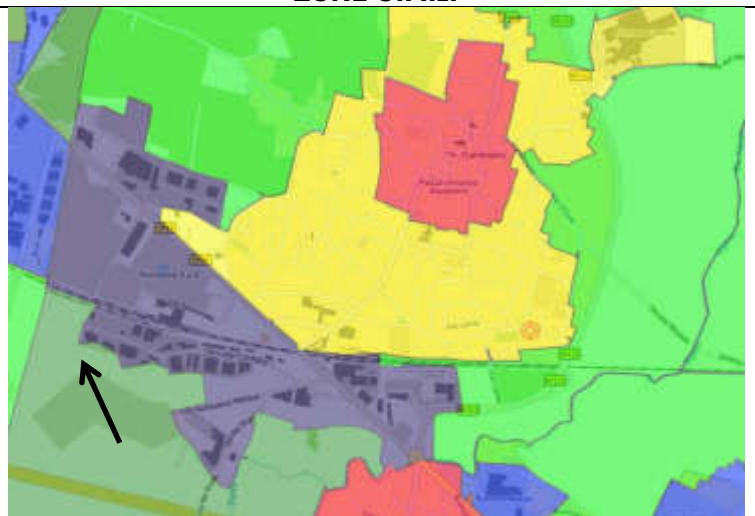
FOTO AEREA



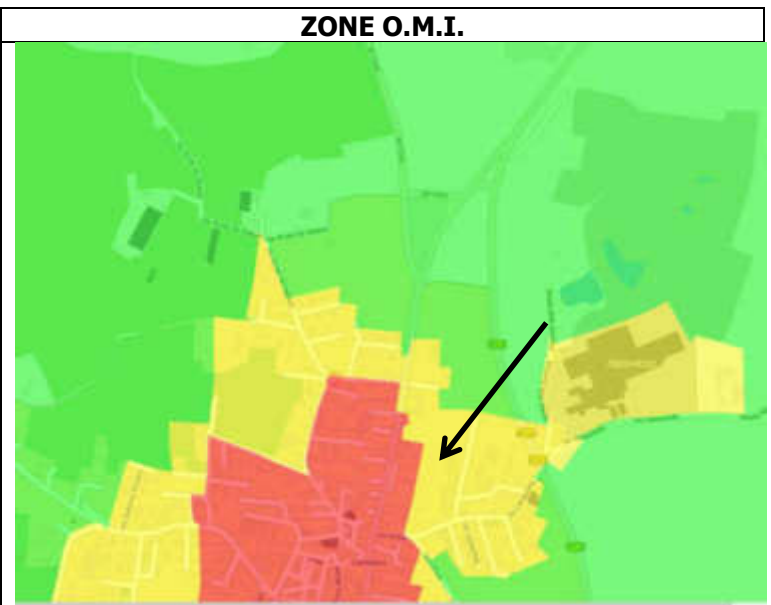
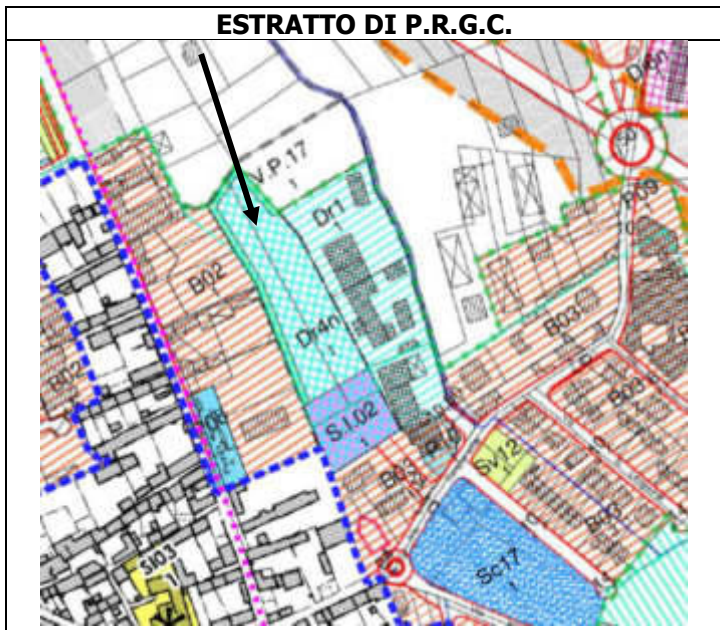
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Dr4n
Tipologia area	Nuovo impianto attività produttiva - art. 29 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	9.998 mq
Rapporto di copertura max	1/4
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,25 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	2.500 mq
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 40,00
VALORE €/mq	€ 40,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	CRA
Tipologia area	Nuovo impianto residenziale
Destinazione prevalente	Residenziale di tipo non continuativo e temporaneo o complementare all'attività recettiva e di riqualificazione ambientale – Fornace Carena
Superficie territoriale	130.761 mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	3.000 mq (ad uso residenziale non continuativo temporaneo oppure complementare ad attività ricettiva) Di cui max 1.500 mq ad uso residenziale continuativo solo nel caso di unità abitative aventi massimo 120 mq di S.U.L.
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 15,00
VALORE €/mq	€ 15,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

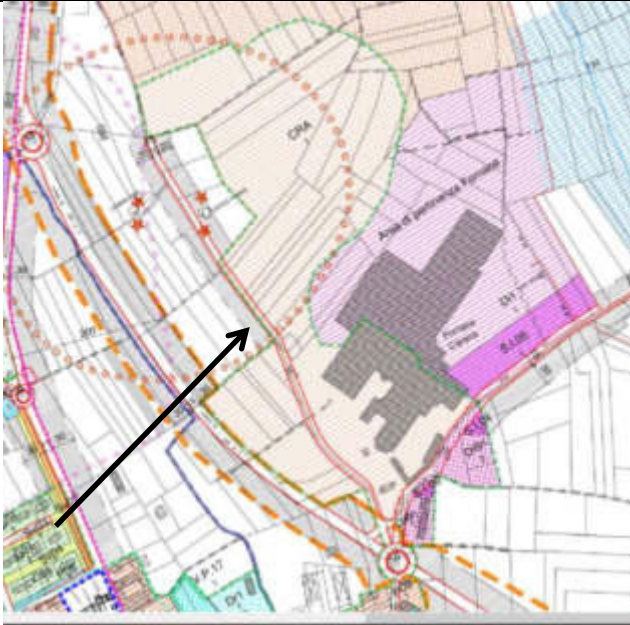
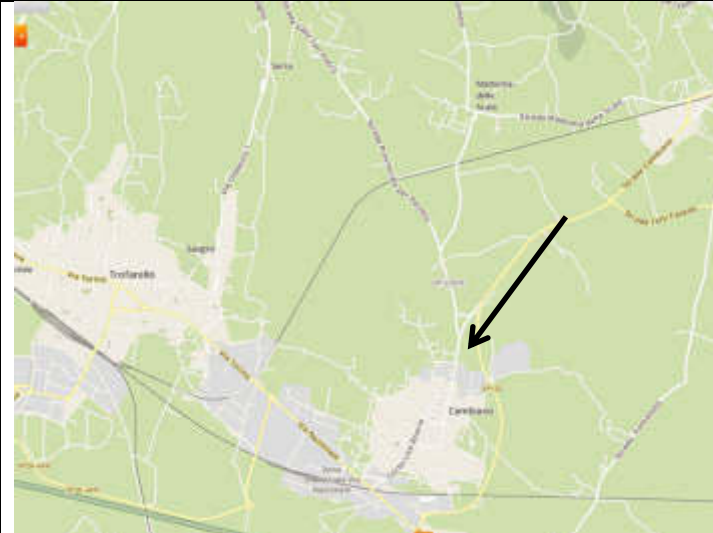


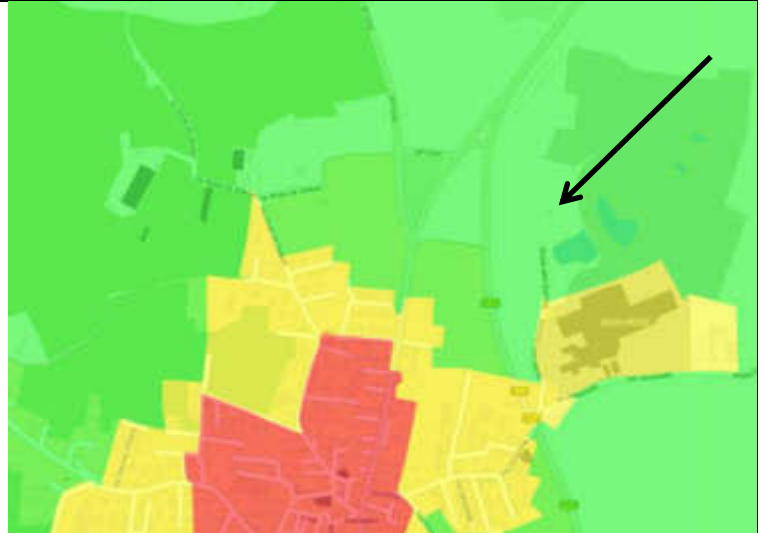
FOTO AEREA



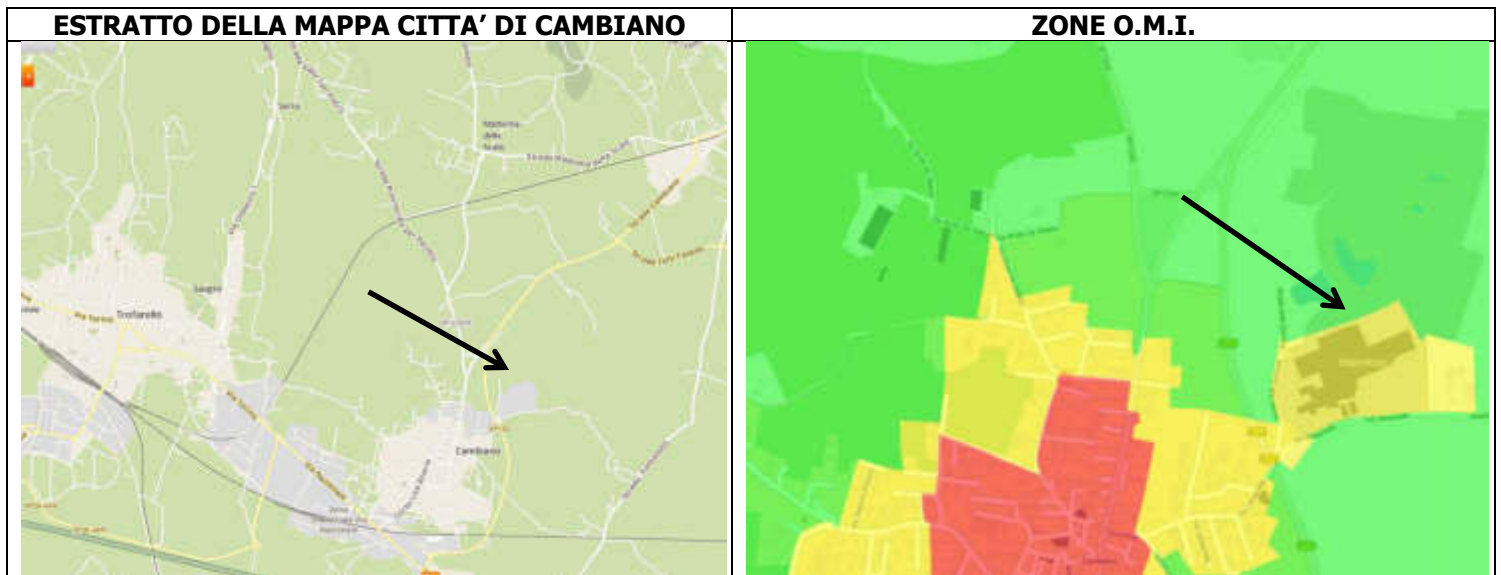
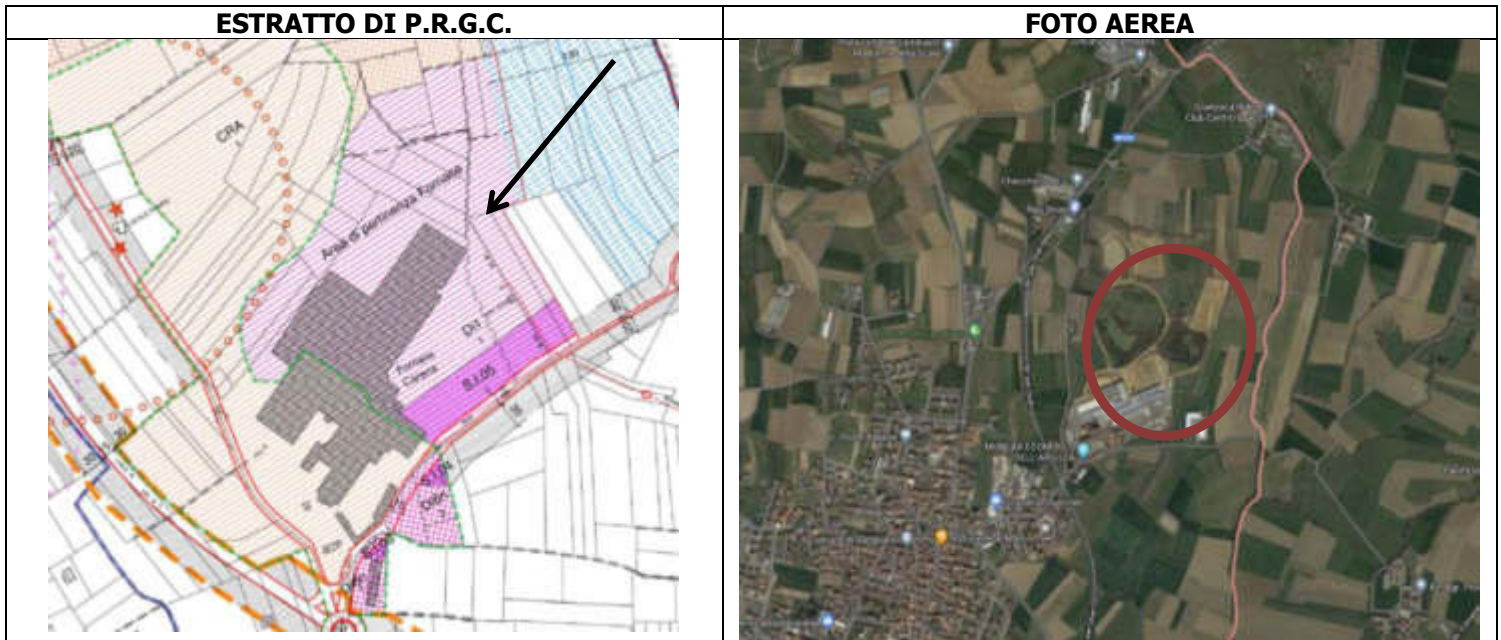
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Di1
Tipologia area	Attività produttiva
Destinazione prevalente	Fornace Carena
Superficie territoriale	92.942 mq
Rapporto di copertura max	1/4
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,25 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	23.236 mq Ammesso ampliamento 20% con un massimo di 5.000 mq
Zona O.M.I.	C1 – semicentrale R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 15,00
VALORE €/mq	€ 15,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	Di2
Tipologia area	Attività produttiva
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	17.860 mq
Rapporto di copertura max	1/4
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,25 mq/mq
S.l.p. (superficie lorda di pavimento)	4.465 mq
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 45,00
VALORE €/mq	€ 45,00

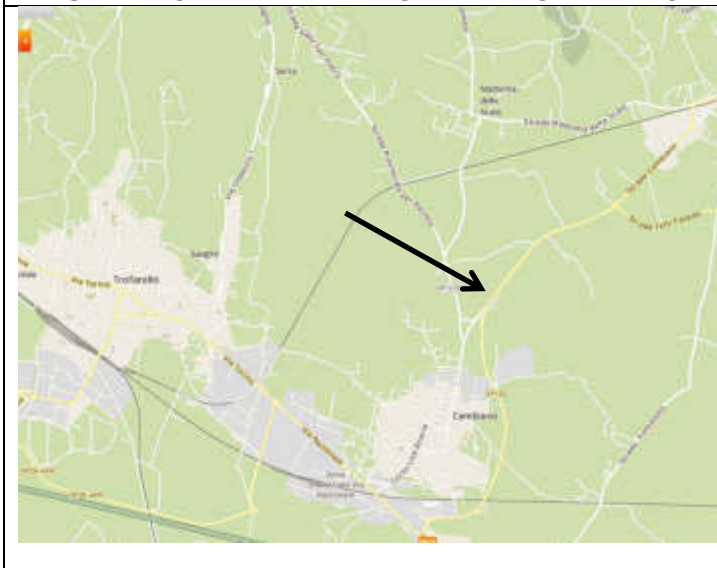
ESTRATTO DI P.R.G.C.



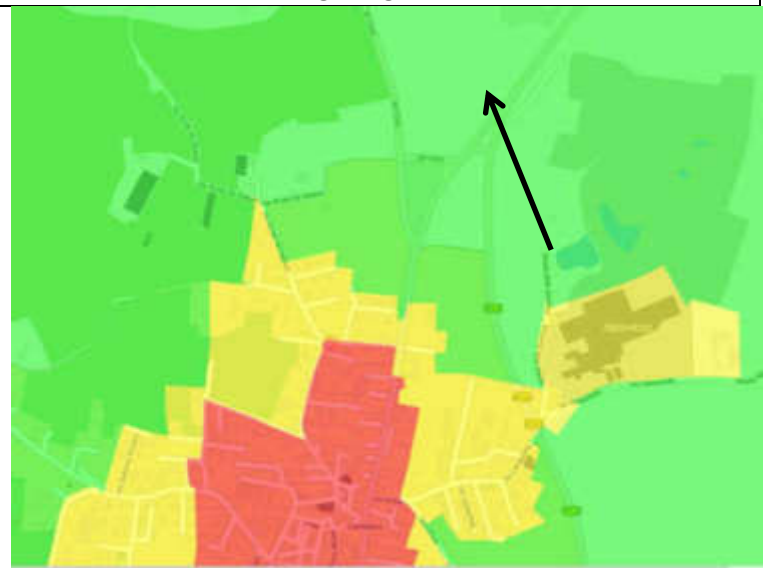
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEMA AREA NORMATIVA	Di3
Tipologia area	Attività produttiva
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	17.792 mq
Rapporto di copertura max	1/2
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,50 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	8.896 mq
Zona O.M.I.	D2 - periferica
Valore perizia del 11/04/2014	€ 50,00
VALORE €/mq	€ 50,00

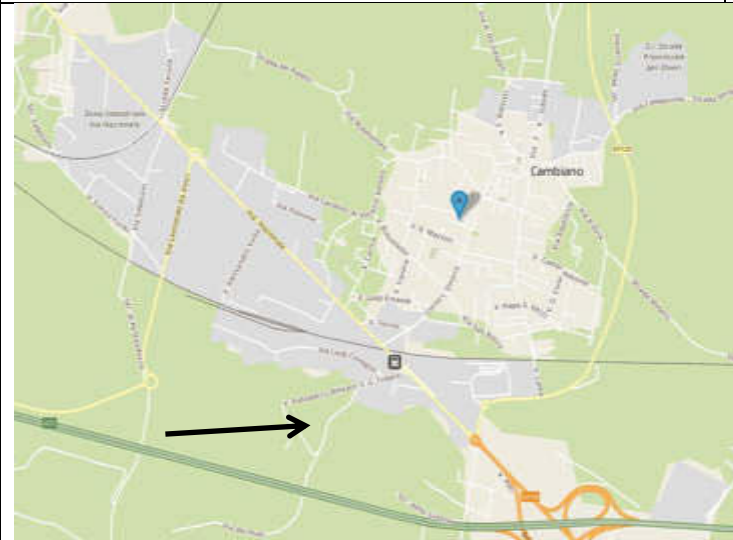
ESTRATTO DI P.R.G.C.



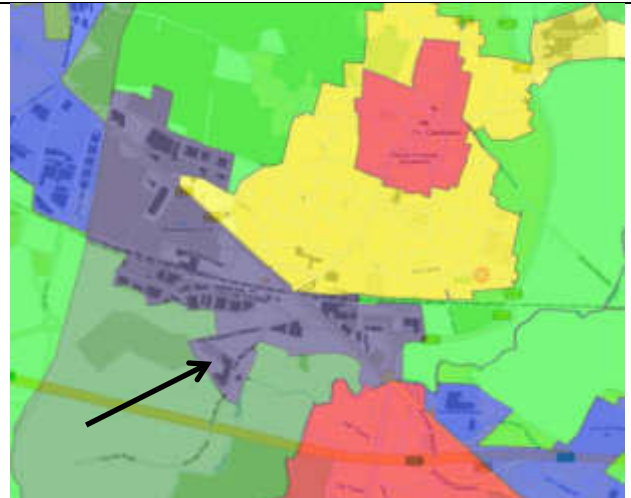
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Di4
Tipologia area	Attività produttiva
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	20.272 mq
Rapporto di copertura max	1/2
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,50 mq/mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	Ammesso ampliamento del 25% per adeguamento del ciclo produttivo – S.l.p. max 10.136 mq
Zona O.M.I.	R2 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 50,00
VALORE €/mq	€ 50,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

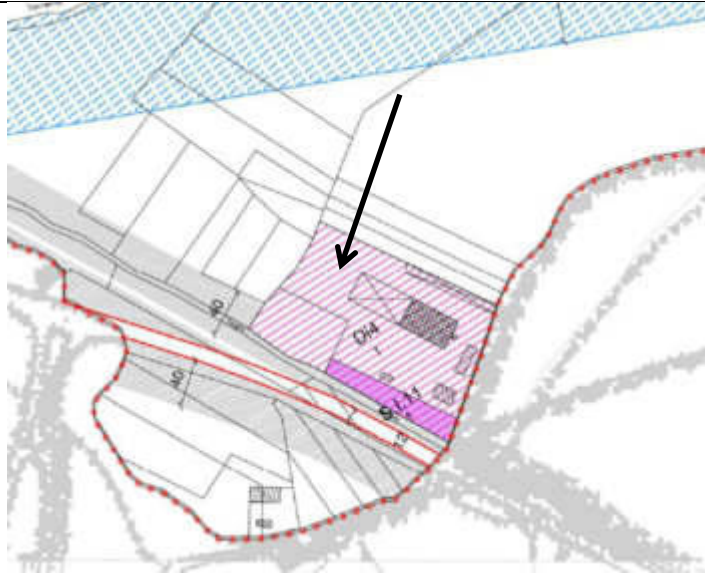
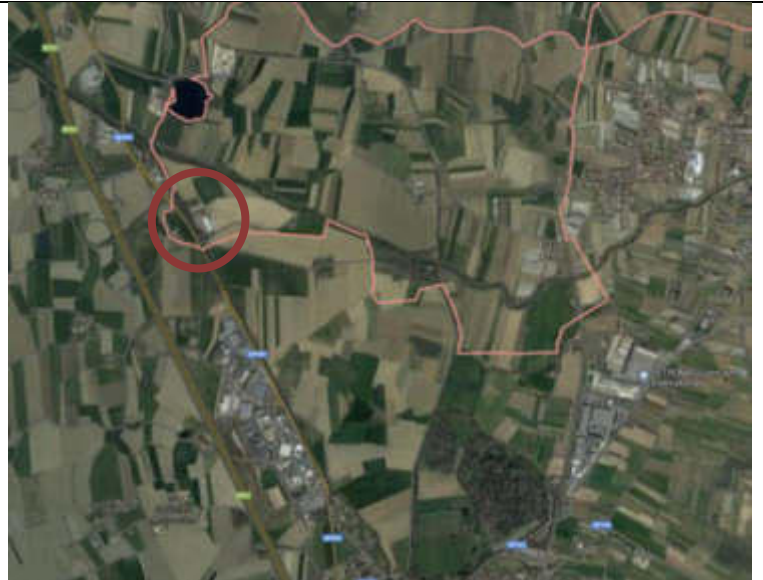


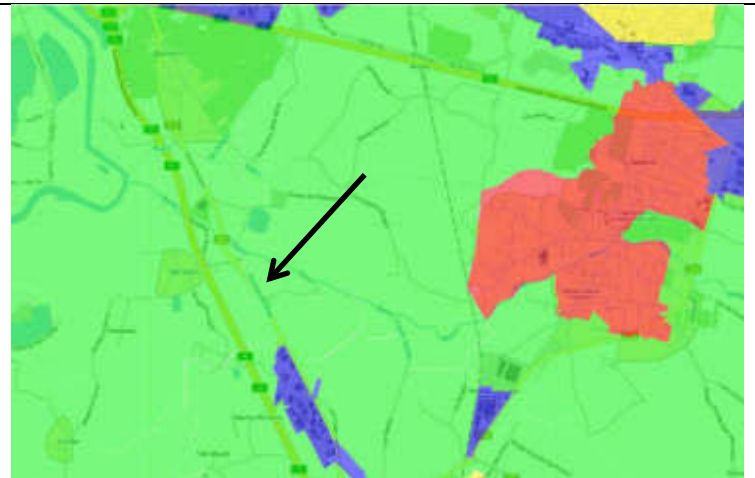
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Di5
Tipologia area	Attività produttiva - art. 31 N.d.A.
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	4.958 mq e 20.499 mq in zona di pertinenza
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	60 mq ad uso uffici
Zona O.M.I.	R2 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 48,00
VALORE €/mq	€ 48,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.



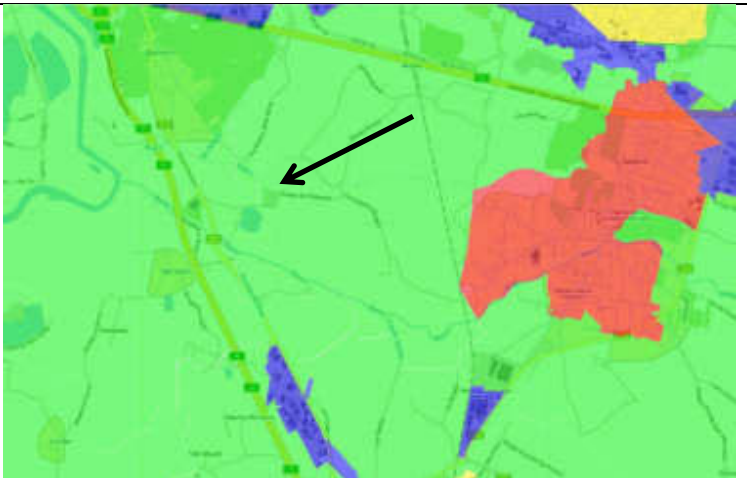
FOTO AEREA



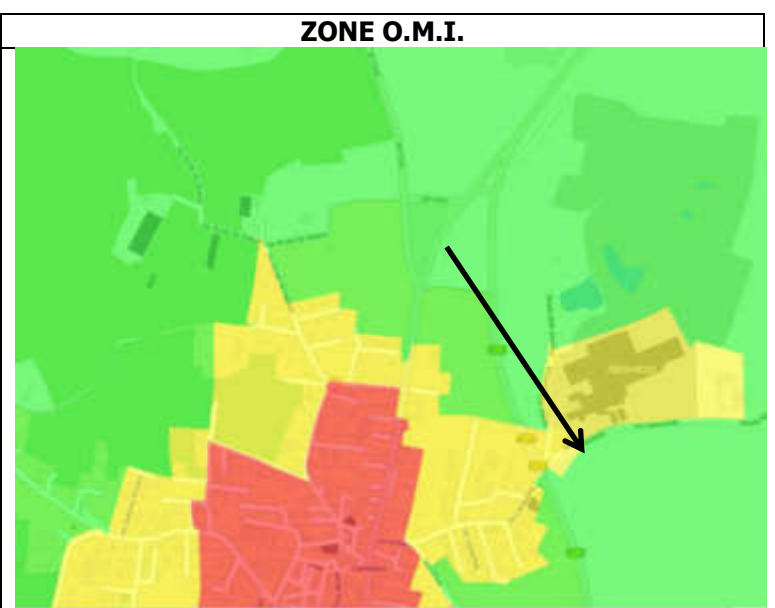
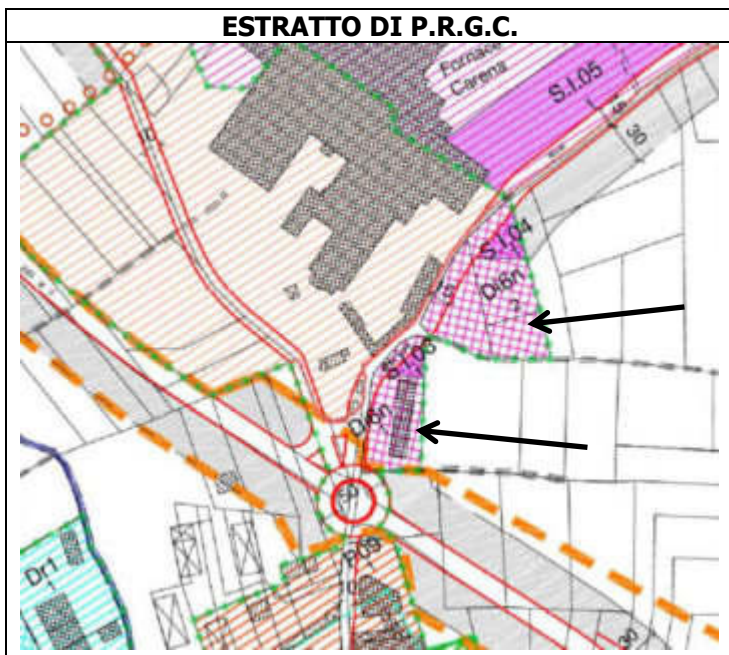
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Di6n comprende Di6n/1 e Di6n/2
Tipologia area	Attività produttiva
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	3.096 mq (Di6n/1) 5.782 mq (Di6n/2)
Rapporto di copertura max	1/2
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,50 mq/mq
S.l.p. (superficie lorda di pavimento)	1.548 mq (Di6n/1) 2.891 mq (Di6n/2)
Zona O.M.I.	C1 – semicentrale (Di6n/1) R1 – extraurbana (Di6n/2)
Valore perizia del 11/04/2014	€ 50,00
VALORE €/mq	€ 50,00



SCHEDA AREA NORMATIVA	Di7n
Tipologia area	Attività produttiva
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	10.054 mq
S.l.p. (superficie lorda di pavimento)	2.514 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura max	1/4
Zona O.M.I.	R1 - extraurbana
Valore perizia del 11/04/2014	€ 45,00
VALORE €/mq	€ 45,00

ESTRATTO DI P.R.G.C.

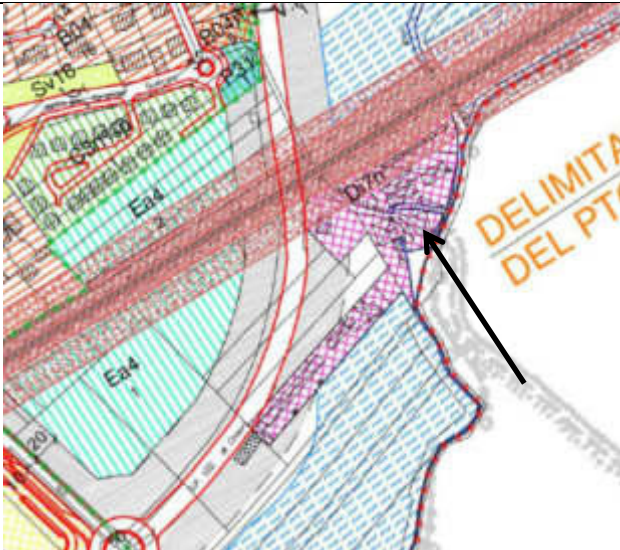
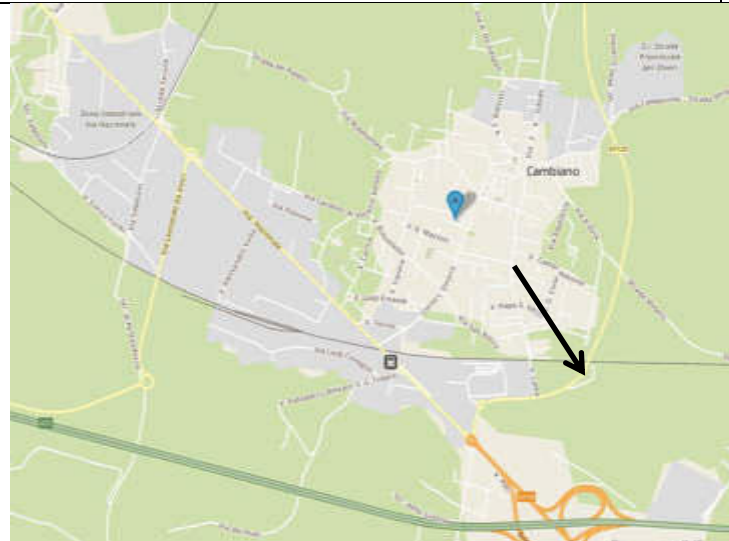


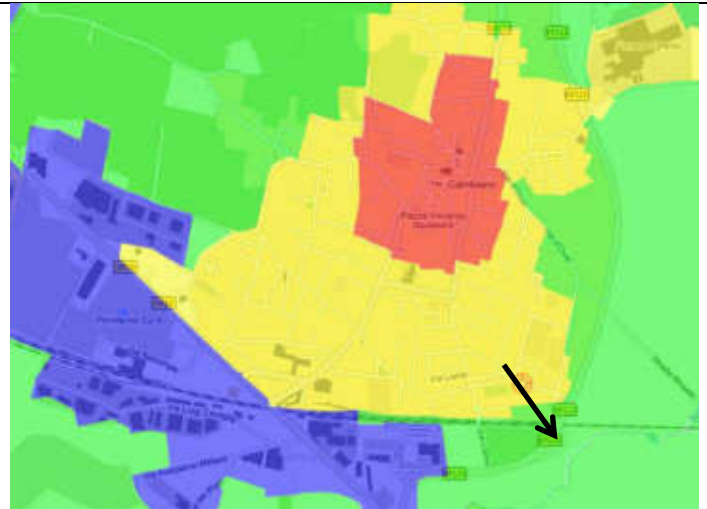
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	Di8n
Tipologia area	Attività produttiva
Destinazione prevalente	Produttiva
Superficie territoriale	1.244 mq
S.l.p. . (superficie lorda di pavimento)	411 mq
U.t. (indice utilizzazione territoriale)	0,33 mq/mq
Rapporto di copertura max	1/3
Zona O.M.I.	C1 - semicentrale
Valore perizia del 11/04/2014	€ 45,00
VALORE €/mq	€ 45,00

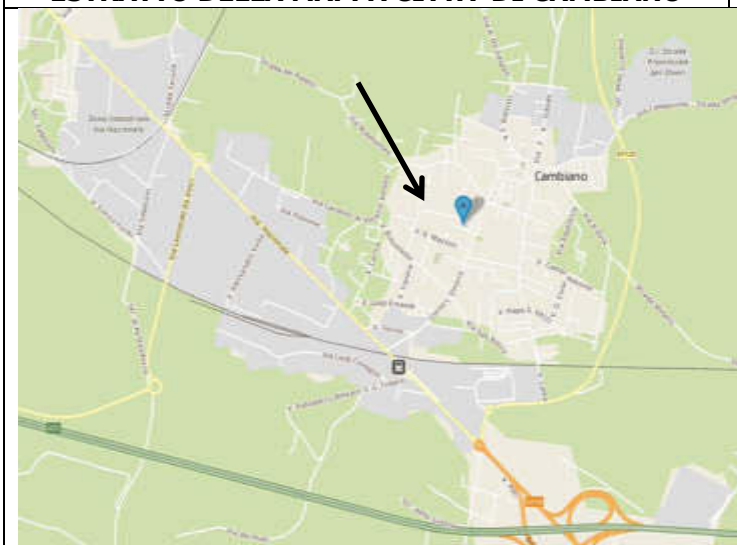
ESTRATTO DI P.R.G.C.



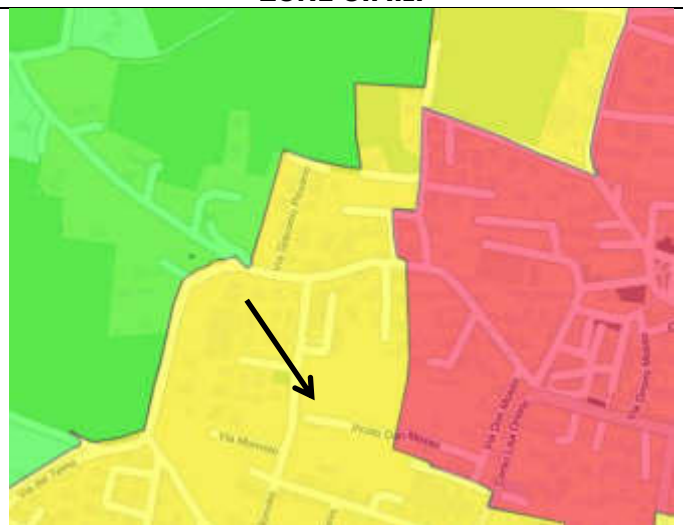
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



SCHEDA AREA NORMATIVA	AAE, E, E*, Ea, F
Tipologia area	Attività estrattiva
Destinazione prevalente	Estrattiva
Zona O.M.I.	R1 – extraurbana (AAE, Ea1, Ea2, Ea3, Ea4/1, Ea4/2, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7) E1 – suburbana (E*)
Valore perizia del 11/04/2014	€ 5,00
VALORE €/mq	€ 7,00 corrispondete al valore agricolo attuale

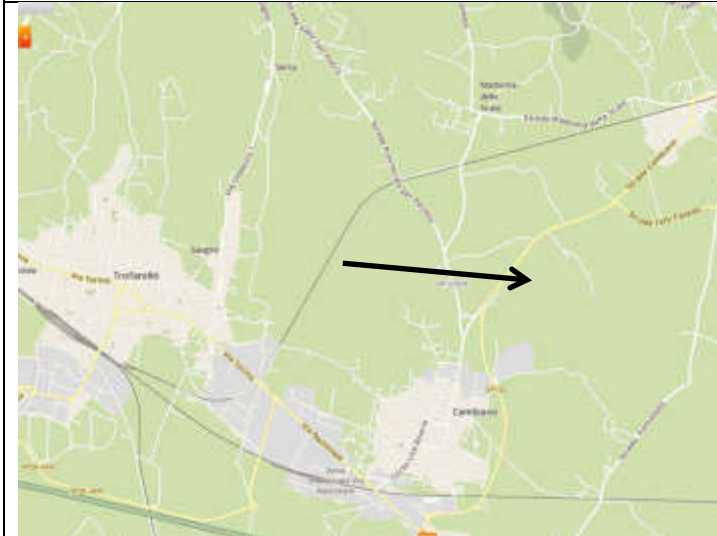
ESTRATTO DI P.R.G.C. – area normativa AAE



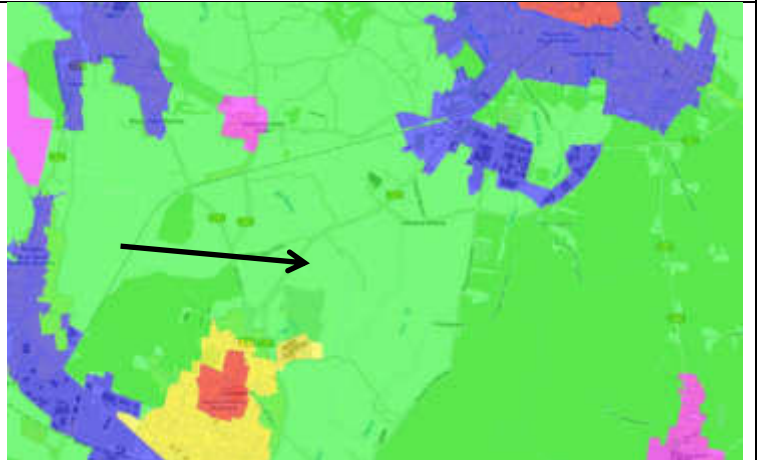
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



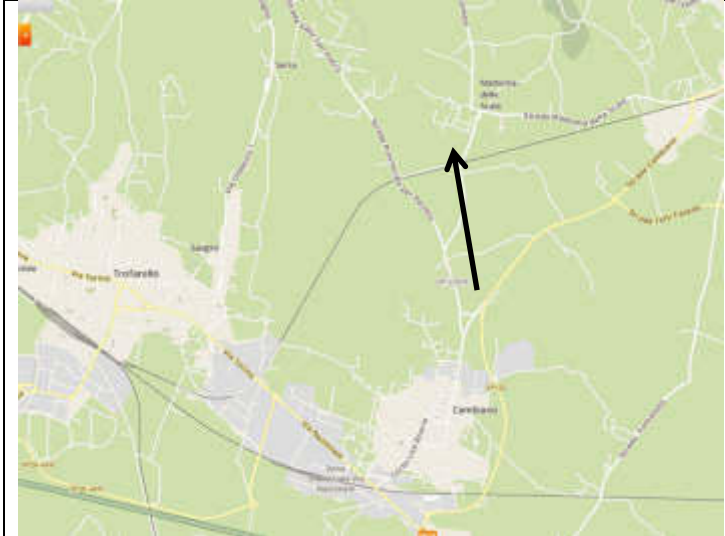
ESTRATTO DI P.R.G.C. – area normativa E*



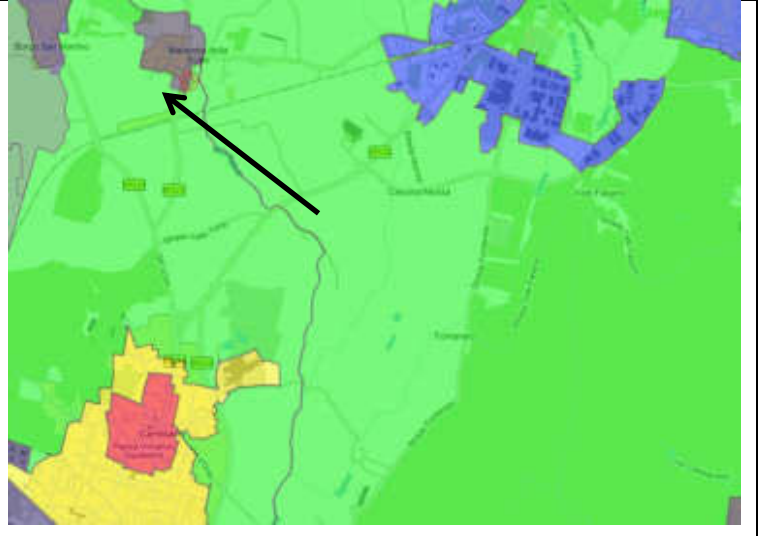
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



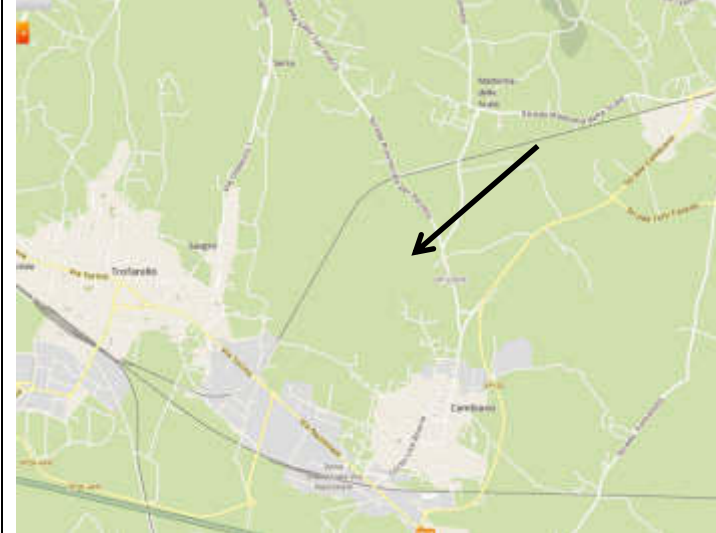
ESTRATTO DI P.R.G.C. – area normativa Ea1



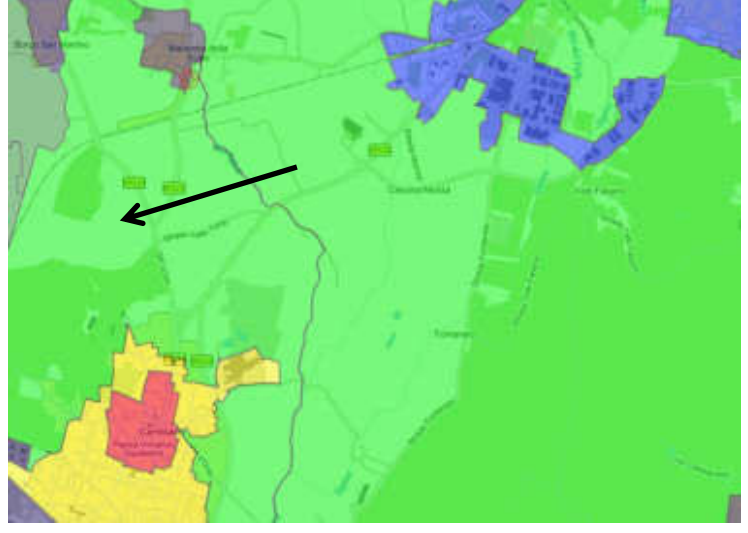
FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.



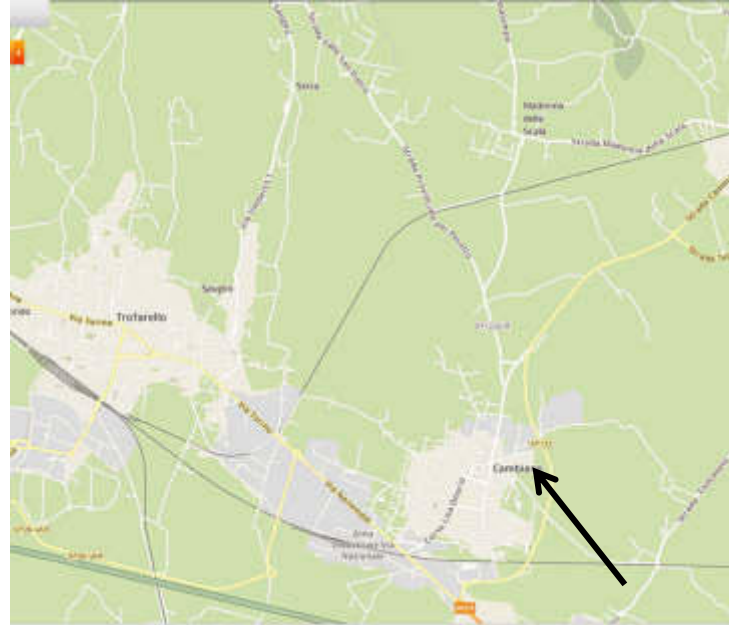
ESTRATTO DI P.R.G.C. – area normativa Ea2



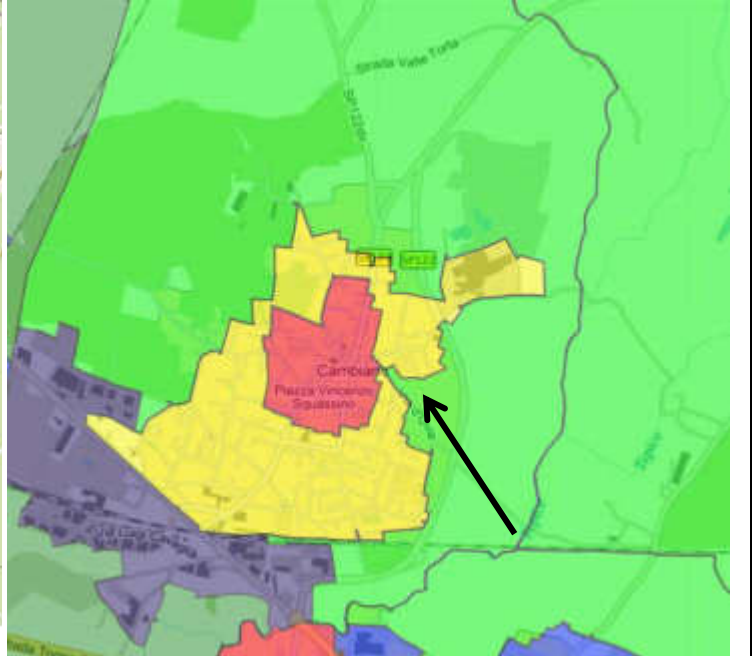
FOTO AEREA

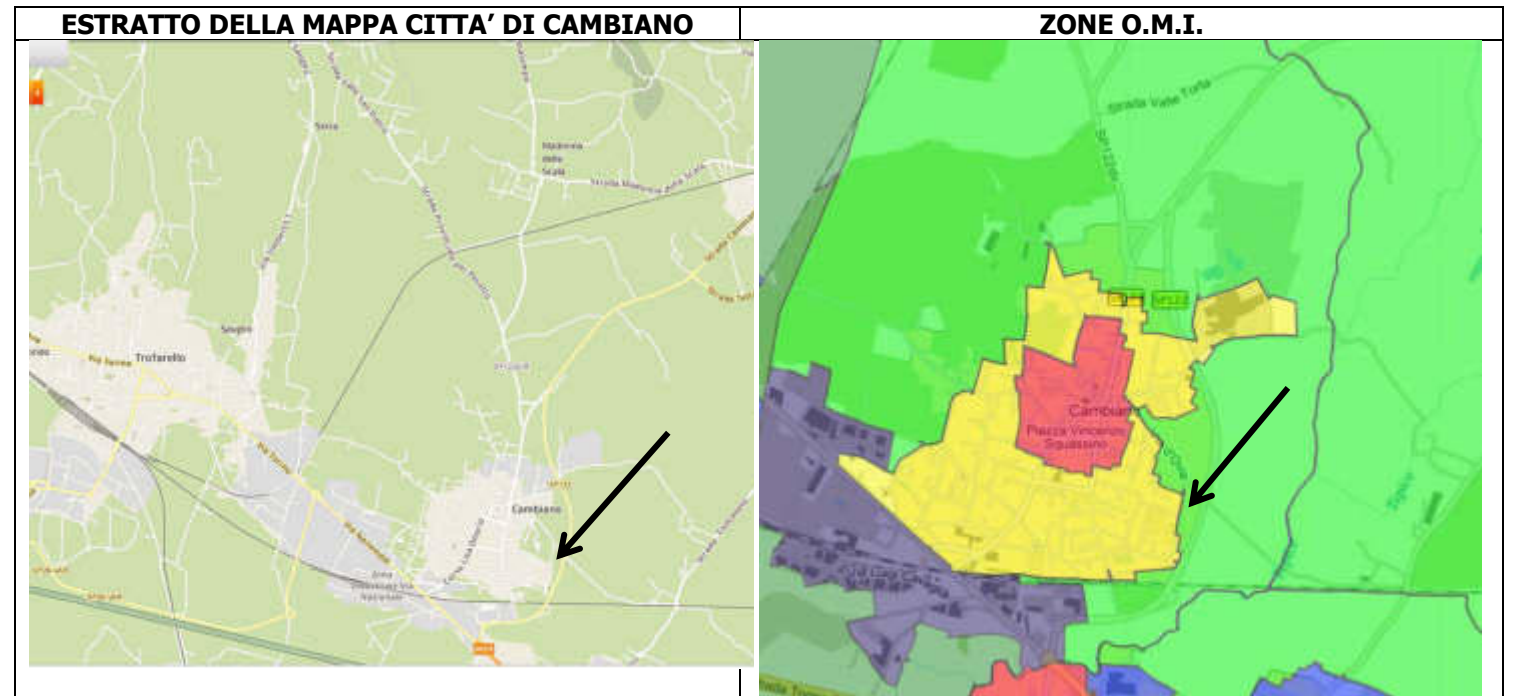
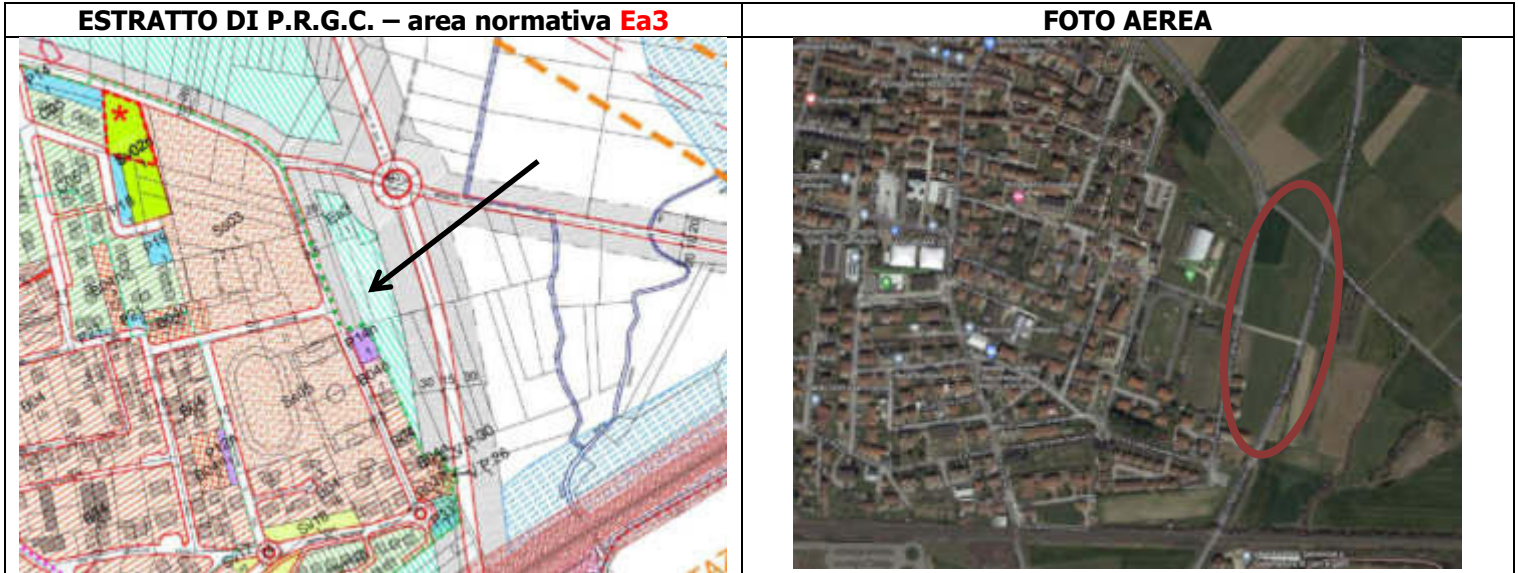


ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.





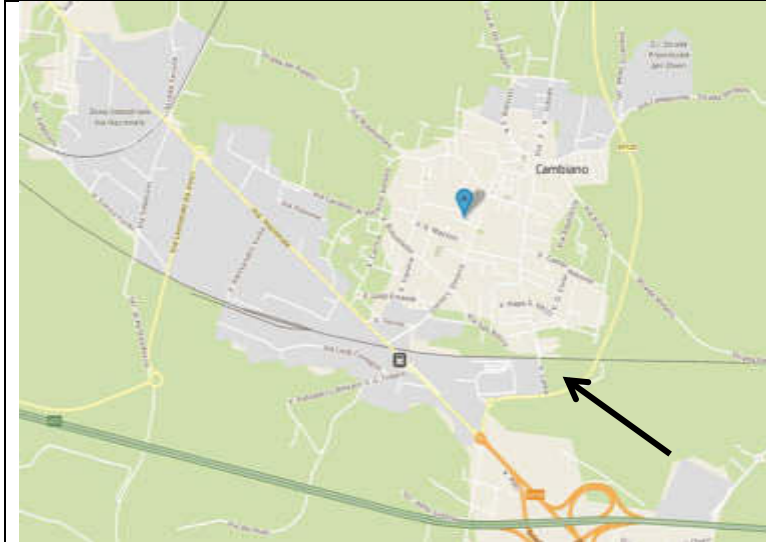
ESTRATTO DI P.R.G.C. - aree normative Ea4/1, Ea4/2



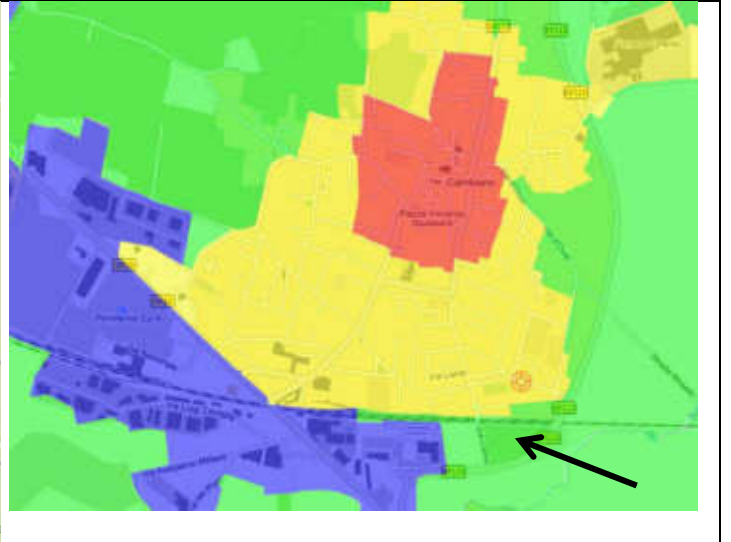
FOTO AEREA

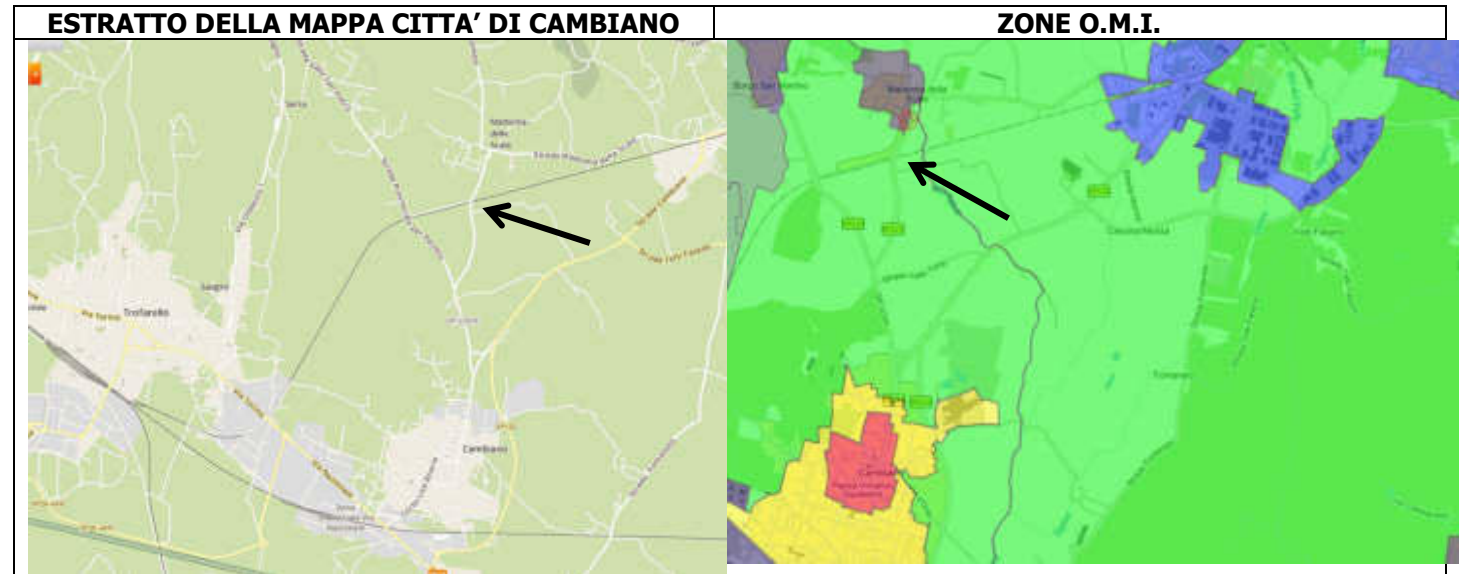
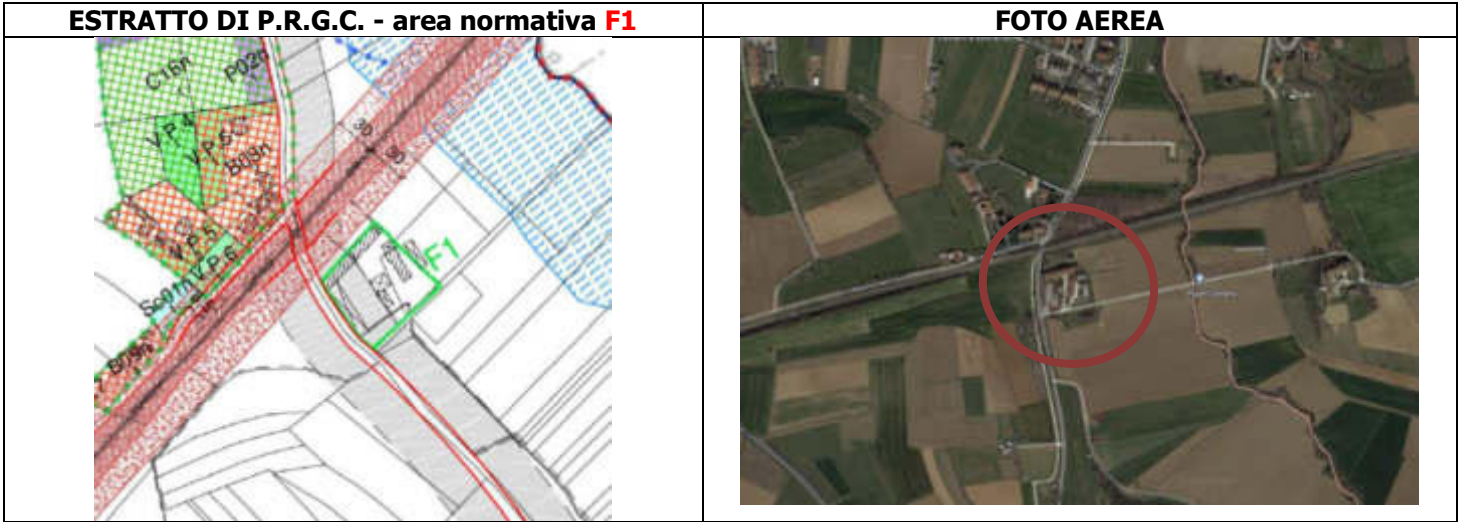


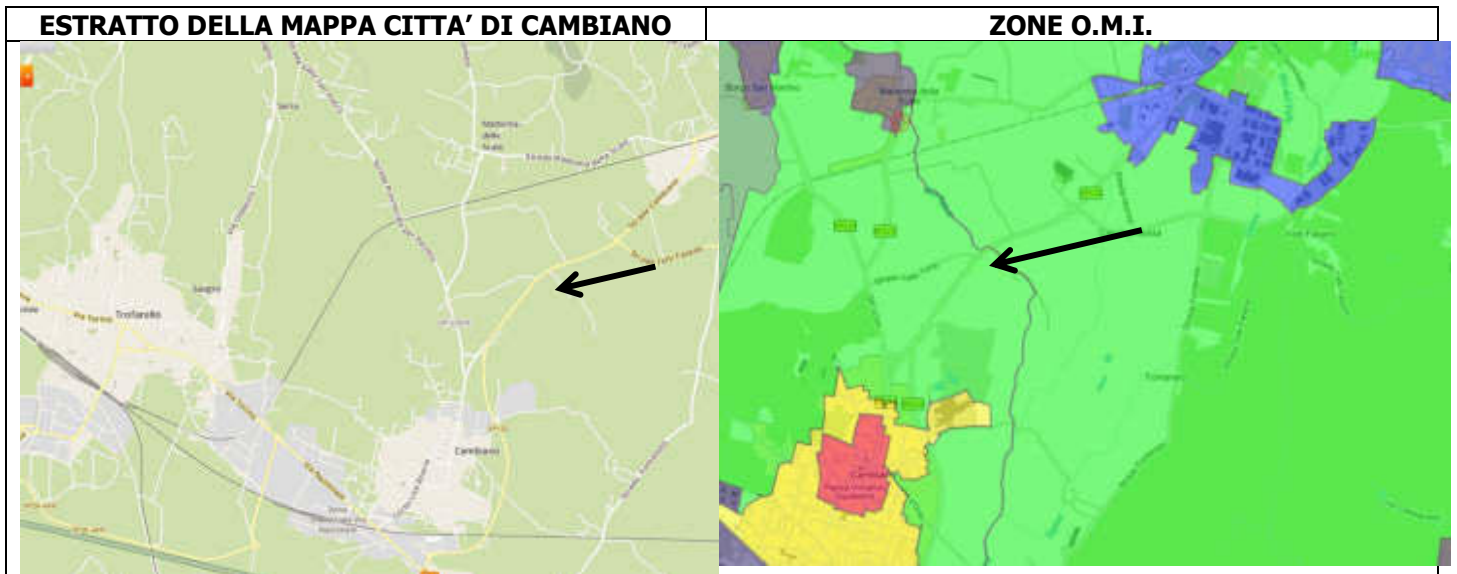
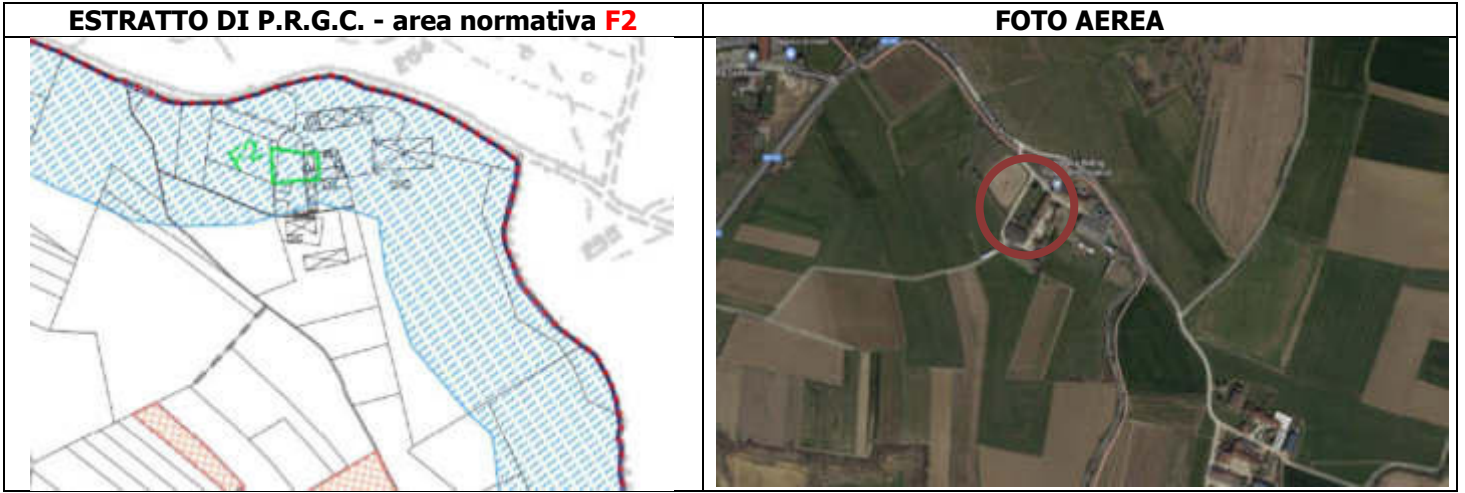
ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO

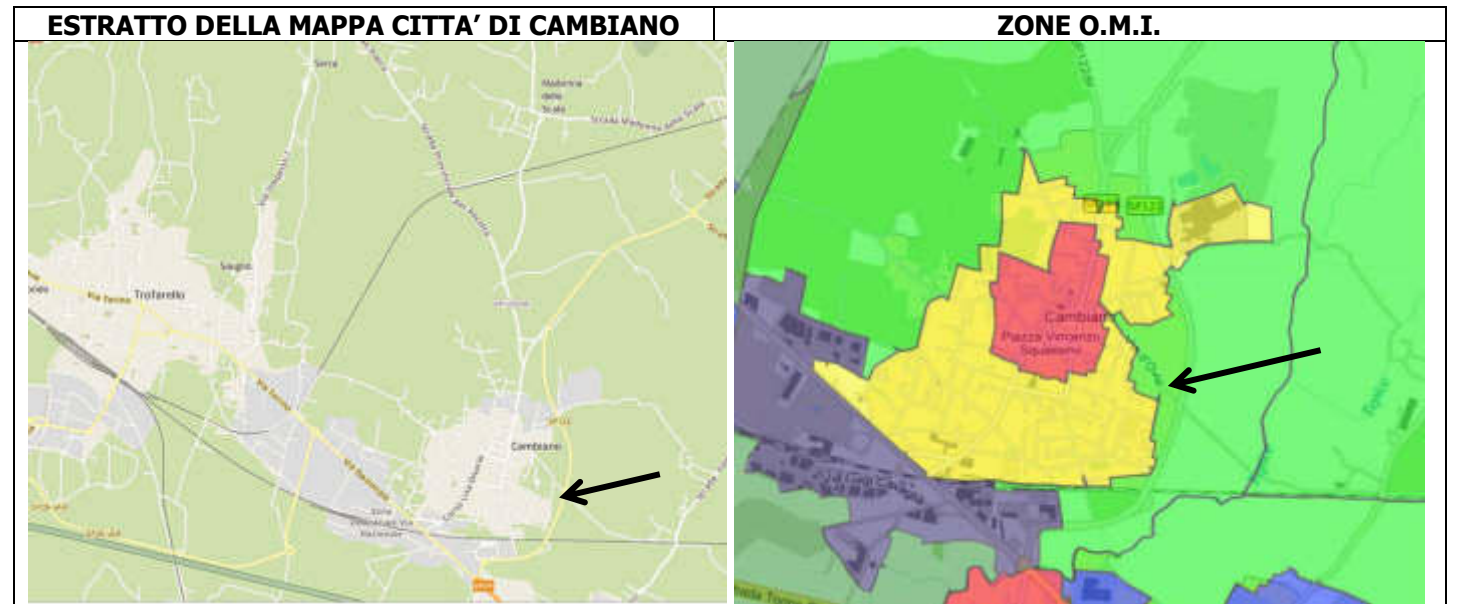
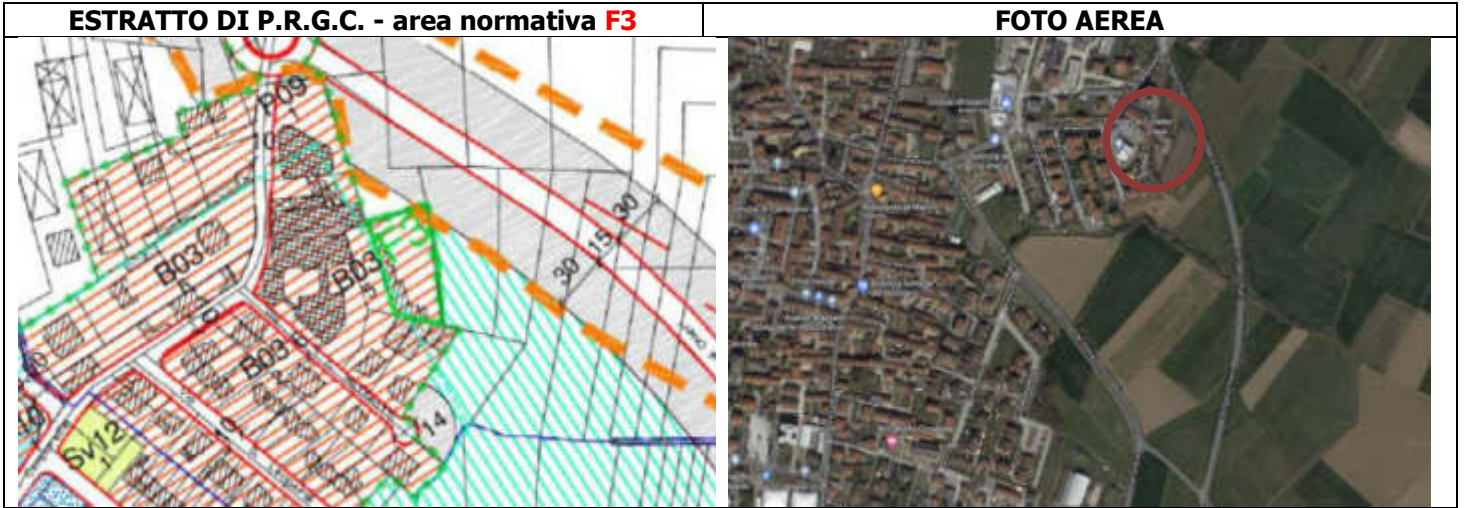


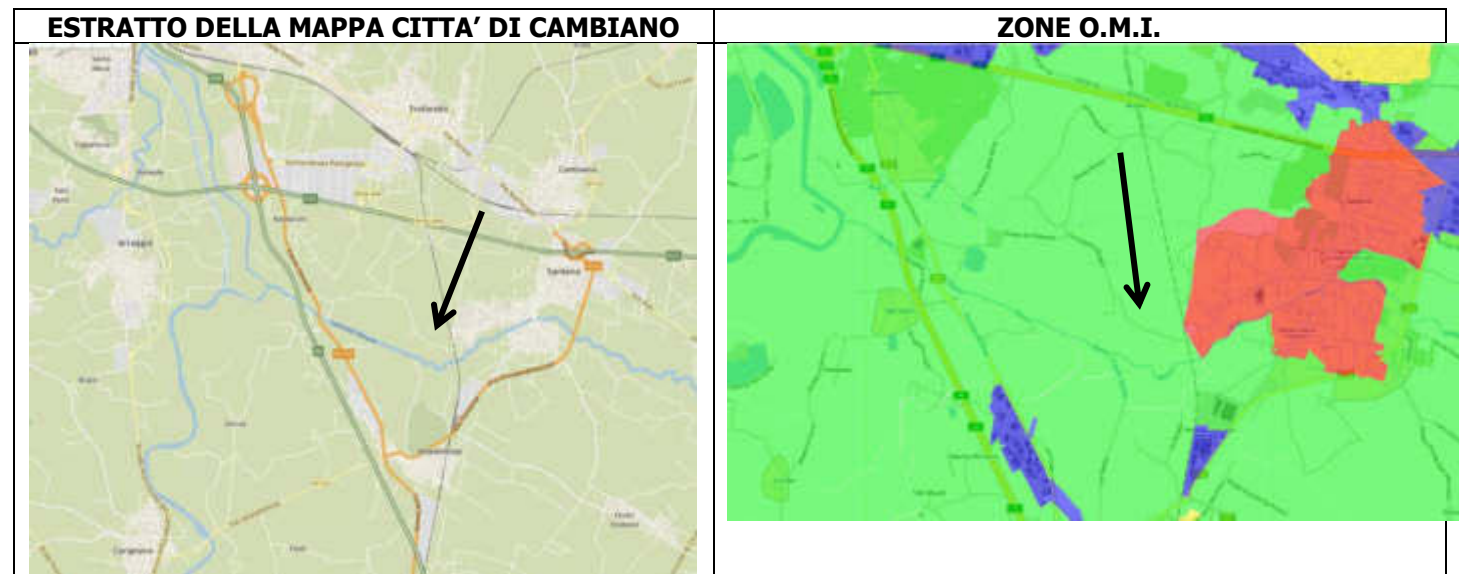
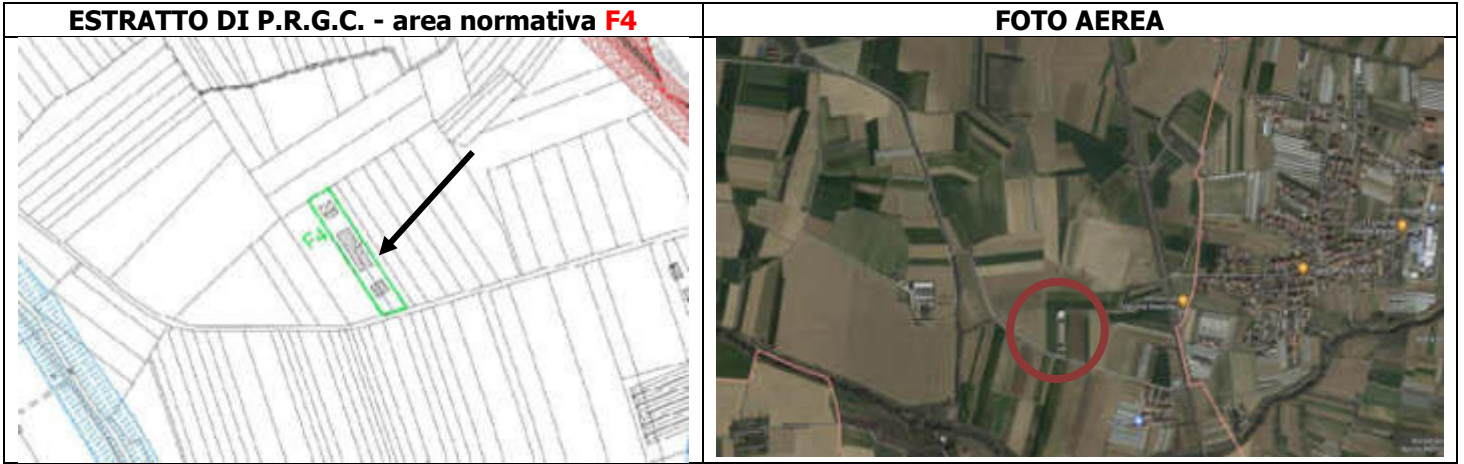
ZONE O.M.I.











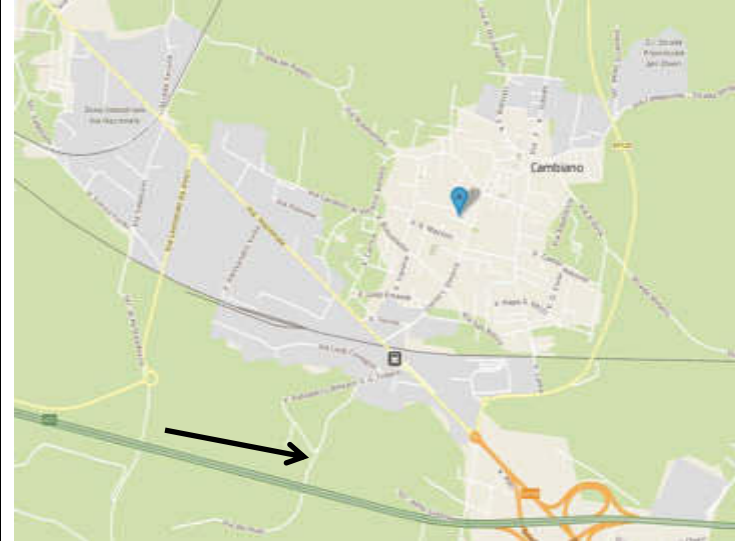
ESTRATTO DI P.R.G.C. - area normativa F5



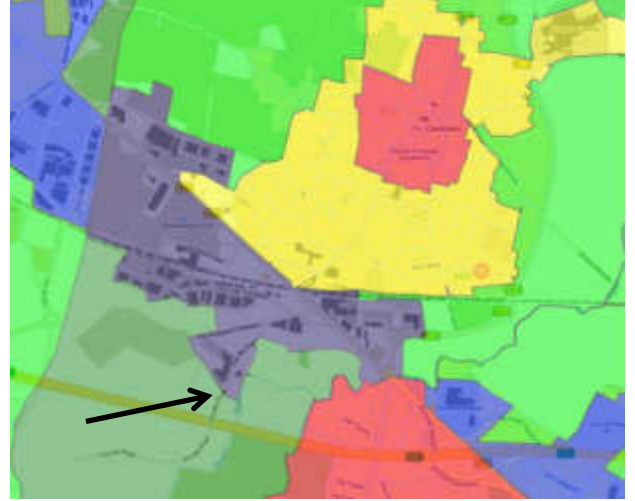
FOTO AEREA

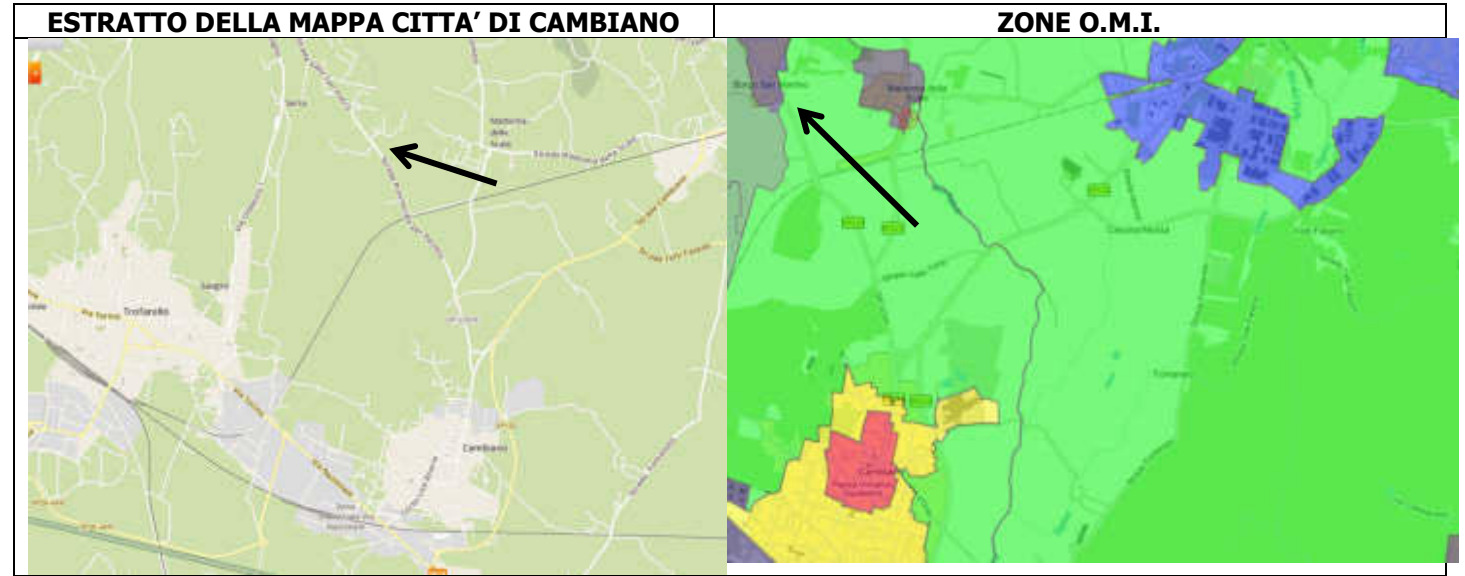
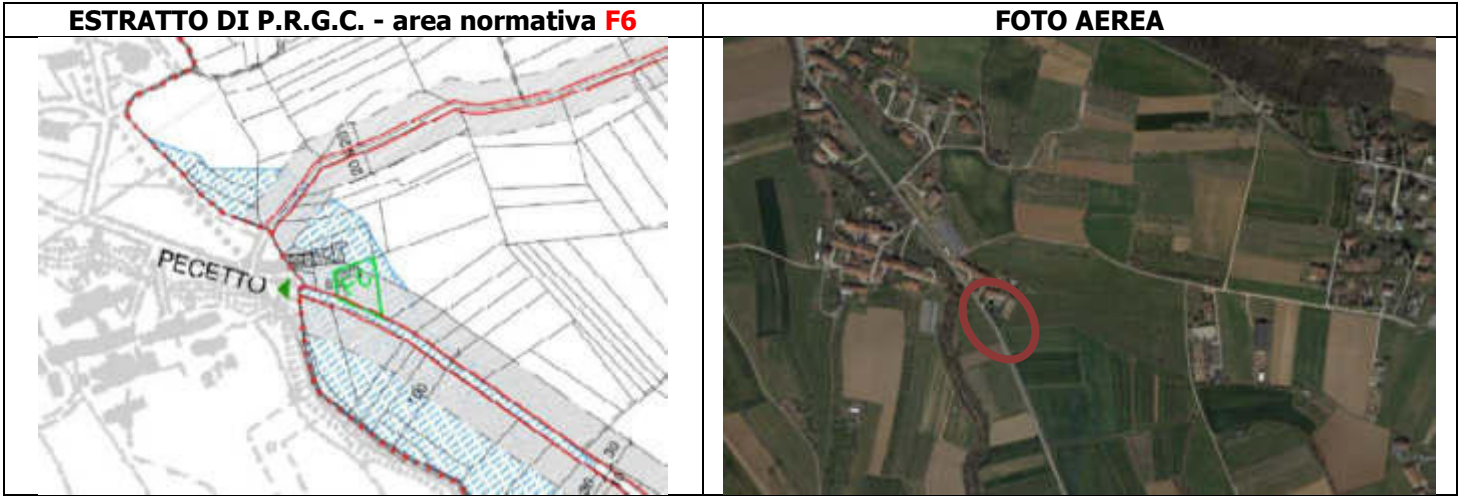


ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.





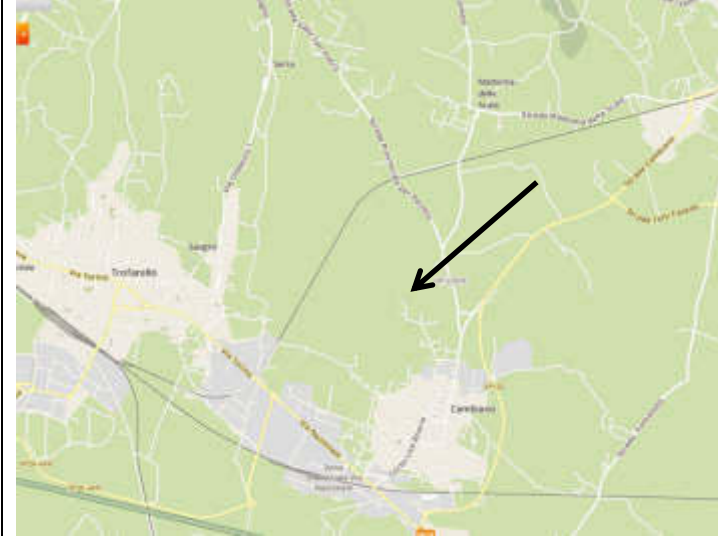
ESTRATTO DI P.R.G.C. – area normativa F7



FOTO AEREA



ESTRATTO DELLA MAPPA CITTA' DI CAMBIANO



ZONE O.M.I.

