



COMUNE DI CARMAGNOLA

PROVINCIA DI TORINO



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO M6 INTERNO
ALL'AREA PECO

E

COMUNE DI CARMAGNOLA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0028842/2026 del 14/08/2026

Firmatario: Simone Peluso

Data: 13/08/2026

COMUNE DI CARMAGNOLA	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0028842/2026 del 14/08/2026	
Firmatario: Simone Peluso	

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2. SCOPO DELLA VALUTAZIONE	4
3. NORMATIVA E STANDARD DI RIFERIMENTO	4
4. DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO	4
5. DATA DI RIFERIMENTO E SOPRALLUOGO	5
6. ASSUNZIONI LIMITATIVE E CONDIZIONI STRAORDINARIE	5
9. ANALISI TERRITORIALE, INFRASTRUTTURALE E STATO DEI LUOGHI	6
10. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE	6
11. ANALISI DEI RISCHI E DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ	6
12. CRITERIO DI STIMA E MOTIVAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO	7
13. DETERMINAZIONE MATEMATICA DEL VALORE	7
14. VERIFICA DI CONGRUITÀ	7
15. CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE FINALE	8
16. VISURE CATASTALI	9
17. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	12

E

COMUNE DI CARMAGNOLA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0028842/2026 del 14/08/2026

Firmatario: Simone Peluso

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Oggetto: Stima del più probabile valore di mercato del lotto M6 interno all'Area P.E.C.O.

Ubicazione: Comune di Carmagnola (TO), compreso tra Via Poirino e Via Sommariva

Data di riferimento della stima: 13/08/2026

Tecnico Incaricato: Arch. Simone Peluso

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di stima è costituito da un lotto di terreno edificabile a destinazione prevalentemente terziaria e produttivo-servizi situato nel Comune di Carmagnola (TO).

Catastralmente, l'area è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

Foglio 112, Mappale 899: Qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 441.

Foglio 112, Mappale 992: Qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 723.

La superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 1.164.

2. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente relazione tecnico-estimativa è redatta al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per finalità di bilancio e/o eventuale compravendita sul libero mercato.

3. NORMATIVA E STANDARD DI RIFERIMENTO

A fine di garantire la massima trasparenza, oggettività e riproducibilità, il presente elaborato è stato redatto in conformità ai seguenti standard estimativi riconosciuti a livello nazionale e internazionale:

- Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa);
- Principi dell'Estimo tradizionale italiano (ordinarietà, comparazione).

4. DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

In accordo con gli standard richiamati, per "Valore di Mercato" si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione tra un venditore e un acquirente consenzienti, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, prudenza e senza alcuna costrizione.



5. DATA DI RIFERIMENTO E SOPRALLUOGO

Il valore stimato è riferito alla data del 06/08/2026.

Il sottoscritto tecnico dichiara di aver effettuato un accurato sopralluogo, prendendo diretta visione dello stato dei luoghi, del contesto micro-territoriale e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

6. ASSUNZIONI LIMITATIVE E CONDIZIONI STRAORDINARIE

La stima è soggetta alle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- La stima assume la piena e libera commerciabilità del bene, in assenza di ipoteche o vincoli pregiudizievoli non espressamente indicati.
- Trattandosi di un terreno vergine non sussistono titoli autorizzativi od edilizi depositati presso l'Amministrazione Comunale, ad eccezione dello strumento urbanistico attuativo costituito dal Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.).
- La delimitazione dei confini e l'esatta individuazione della proprietà sono da intendersi desunte ed evincibili principalmente dalle planimetrie e dai dati catastali.
- La presente relazione non costituisce verifica strutturale, né indagine geologica, geotecnica o certificazione ambientale (bonifica siti contaminati); si assume che il sottosuolo sia privo di inquinanti che ne compromettano l'uso ordinario.
- La stima è riferita allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

7. PRINCIPIO DELL'UTILIZZO ECONOMICAMENTE PIU' CONVENIENTE

La disciplina urbanistica d'area offre un'elevata flessibilità funzionale consentendo destinazioni terziarie, commerciali, ricettive e ricreative. Il principio dell'utilizzo economicamente più conveniente è identificato nello sviluppo di un insediamento Terziario-Direzionale (TD), artigianato di servizio e attività commerciali (T), Artigianale terziaria (AT), attrezzature ricreative e tempo libero (TS) e Terziario ricettivo (TR), in grado di massimizzare la redditività e l'assorbimento dell'area sul mercato sfruttando appieno la potenziale S.U.L. di 1.572 mq.

8. ANALISI URBANISTICA E DESTINAZIONI D'USO CONCESSE

Sotto il profilo urbanistico, il lotto ricade nel Piano Particolareggiato di Esecuzione D.U. 5.2 - Area 1 a/b - Comparto B (Lotto M6). La potenzialità edificatoria massima complessiva è fissata in 1.572 mq. di S.U.L. per la destinazione d'uso "Terziario Direzionale".

Lo strumento urbanistico disciplina la S.U.L. ammissibile in funzione della destinazione d'uso:

Codice	Destinazione d'Uso Ammessa	Range S.L.P. Concesso (mq.)
TD	Terziario Direzionale (destinazione prevalente)	Da 500 a 1.572 mq

Codice	Destinazione d'Uso Ammessa	Range S.L.P. Concesso (mq.)
TR	Terziario Ricettivo	Da 0 a 1.200 mq
T	Artigianato di Servizio e Attività Commerciali	Da 0 a 1.200 mq
AT	Artigianale terziaria	Da 0 a 1.200 mq
TS	Attrezzature Ricreative e Tempo Libero	Da 0 a 1.200 mq

Tale assetto normativo permette una notevole versatilità progettuale consentendo sia lo sviluppo di un edificio interamente direzionale (fino al massimo di 1.572 mq) o in alternativa con destinazione commerciale, ricettivo o ricreativo entro i limiti di ammissibilità stabiliti dal P.P.E.

9. ANALISI TERRITORIALE, INFRASTRUTTURALE E STATO DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare in oggetto è inserito all'interno di un comparto a destinazione terziario-produttiva ampiamente consolidato, collocato in posizione strategica tra Via Poirino e Via Sommariva nel Comune di Carmagnola. Sotto l'aspetto infrastrutturale il lotto beneficia di un'ottima ed agevole accessibilità grazie all'affaccio diretto sulla viabilità pubblica e alla vicinanza ad uno sodo rotatorio che facilita la manovra dei mezzi pesanti e di servizio. Il comparto è pienamente integrato nella rete infrastrutturale locale risultando urbanizzato e servito dai principali sottoservizi e reti tecnologiche. Per quanto concerne lo stato di fatto l'area si presenta come un terreno vergine privo di fabbricati, macerie o piantumazioni. La geometria trapezoidale del lotto favorisce la progettazione di un edificio di agevole fruizione, garantendo un'ottimale organizzazione degli spazi anche ai fini dell'accessibilità e della gestione logistica.

10. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il mercato immobiliare per aree terziarie, direzionali e di servizio nel Comune di Carmagnola evidenzia dinamiche stabili ed un interesse costante da parte di utenti finali e sviluppatori. La domanda si orienta prevalentemente verso lotti già infrastrutturati che consentono una veloce fase autorizzativa ed una riduzione dei tempi di cantiere, attraendo aziende in cerca di sedi direzionali, strutture ricettive o spazi commerciali/servizi integrati. Dal lato dell'offerta, la disponibilità di aree "greenfield" urbanizzate, con ampie scelte di destinazione d'uso e volumetrie fino a circa 1.500 mq di SLP, risulta contenuta.

11. ANALISI DEI RISCHI E DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ

Il profilo di rischio dell'operazione risulta contenuto sotto tutti i principali aspetti analizzati. Il rischio urbanistico è pressoché nullo in virtù della collocazione del lotto all'interno di un comparto attuativo

(P.P.E.) già approvato ed urbanizzato. Il rischio ambientale è allo stesso modo basso trattandosi di terreno vergine in assenza di preesistenze produttive o demolizioni da effettuare. Sotto il profilo commerciale la possibilità di modulare l'intervento tra Terziario Direzionale (TD), Commerciale/Servizi (T), Ricettivo (TR), Ricreativo (TS) e Artigianale terziaria (AT) azzerà il rischio legato alla rigidità mono-funzionale, garantendo al terreno un livello di commerciabilità eccezionale ed un'elevata appetibilità per il mercato locale.

12. CRITERIO DI STIMA E MOTIVAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO

Per la determinazione del valore si adotta il Criterio Sintetico-Comparativo, basato sulla capacità edificatoria del bene (S.U.L. / SLP).

A seguito di un'approfondita analisi di mercato e del contesto locale si rileva come le attività potenzialmente interessate ad insediarsi nel comparto (terziario, commerciale di servizio, artigianato) richiedano in via prioritaria superfici operative collocate al piano terreno, caratterizzate da diretta accessibilità e massima fruibilità commerciale.

Tenuto conto delle dinamiche della domanda e delle potenziali diseconomie operative correlate a sviluppi in altezza o a superfici non direttamente fruibili su strada — fattori che inficiano negativamente sull'incidenza media dell'intera volumetria edificabile — il valore unitario di mercato applicabile alla S.U.L. complessiva viene ricalibrato ed espresso in un valore medio ponderato pari a **€ 74,00 / mq. S.U.L.**

13. DETERMINAZIONE MATEMATICA DEL VALORE

Parametro	Dato assunto
Superficie Utile Lorda (S.U.L. / SLP) edificabile	mq. 1.572
Valore unitario di mercato (arrotondato)	€ 74,00 / mq.
Valore complessivo calcolato (1.572 x 74,00)	€ 116.328,00
Valore finale stimato e arrotondato	€ 116.000,00

14. VERIFICA DI CONGRUITÀ

A verifica del risultato ottenuto, si calcola l'incidenza sul metro quadro di superficie territoriale:

Valore stimato finale: € 116.000,00

Superficie territoriale: mq. 1.200

Incidenza fondiaria risultante: € 116.000 / 1.200 mq. = 95,66 €/mq.

Tale incidenza risulta pienamente coerente con le quotazioni di mercato per terreni urbanizzati a destinazione terziaria/commerciale con elevata capacità edificatoria nell'area della Città Metropolitana di Torino.

15. CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE FINALE

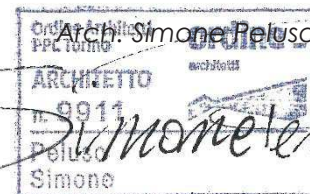
Alla luce delle caratteristiche urbanistiche, della specifica configurazione funzionale dell'edificio potenziale (che vede un minor apporto di valore per la S.U.L. collocata al piano primo) e delle condizioni localizzative del compendio, applicando i principi estimativi e gli standard di settore, il più probabile valore di mercato del lotto M6 sito in Carmagnola (TO), Foglio 112 mappali 899 e 992, nello stato di fatto e di diritto attuale, ammonta a:

€ 116.000,00 (Euro centosedicimila/00)

Il sottoscritto dichiara di non avere conflitti di interesse, presenti o futuri, rispetto al bene oggetto di stima o alle parti coinvolte, e che il compenso professionale non è subordinato al raggiungimento di un valore predeterminato.

Carmagnola, 13/08/2026

Il Tecnico



Allegati:

- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale

16. VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/08/2026
Ora: 09:18:25
Numero Pratica: T32475/2026
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/08/2026

Dati identificativi: Comune di CARMAGNOLA (B791) (TO)

Foglio 112 Particella 899

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,35

 agrario Euro 3,42

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 441 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 28/07/2010 Pratica n. TO0497182 in atti dal 28/07/2010 presentato il 28/07/2010 (n. 497182.1/2010)

> Dati identificativi

Comune di CARMAGNOLA (B791) (TO)

Foglio 112 Particella 899

FRAZIONAMENTO del 28/07/2010 Pratica n. TO0497182 in atti dal 28/07/2010 presentato il 28/07/2010 (n. 497182.1/2010)
Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 5,35

 agrario Euro 3,42

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 441 m²

FRAZIONAMENTO del 28/07/2010 Pratica n. TO0497182 in atti dal 28/07/2010 presentato il 28/07/2010 (n. 497182.1/2010)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI CARMAGNOLA
(CF 01562840015)

sede in CARMAGNOLA (TO)

Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/01/2012 Pubblico ufficiale TARДИVO MONICA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 2044 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 3943.2/2012 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 09/02/2012

Visura telematica

COMUNE DI CARMAGNOLA

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0028842/2026 del 14/08/2026

Firmatario: Simone Peluso



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/08/2026
Ora: 09:19:09
Numero Pratica: T32784/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/08/2026

Dati identificativi: Comune di CARMAGNOLA (B791) (TO)
Foglio 112 Particella 992

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 8,77

agrario Euro 5,60

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 723 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 19/05/2011 Pratica n. TO0435033 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n. 435033.1/2011)

> Dati identificativi

Comune di CARMAGNOLA (B791) (TO)
Foglio 112 Particella 992

FRAZIONAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. TO0435033 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n. 435033.1/2011)

Annotazione di immobile: Superficie reale= 773 MQ

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 8,77

agrario Euro 5,60

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 723 m²

FRAZIONAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. TO0435033 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n. 435033.1/2011)

> Altre variazioni

Variazione del 19/05/2011 Pratica n. TO0435033 in atti dal 19/05/2011 presentato il 19/05/2011 (n. 435033.1/2011)

COMUNE DI CARMAGNOLA

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0028842/2026 del 14/08/2026

Firmatario: Simone Peluso



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/08/2026
Ora: 09:19:09
Numero Pratica: T32784/2026
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI CARMAGNOLA
(CF 01562840015)

Sede in CARMAGNOLA (TO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/01/2012 Pubblico ufficiale TARDEVO
MONICA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 2044 -
PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.
3943/2/2012 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal
09/02/2012

Visura telematica

COMUNE DI CARMAGNOLA	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0028842/2026 del 14/08/2026	
Firmatario: Simone Peluso	

17. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

