

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Comune: TORINO (TO)
 Indirizzo: Via Alpignano n. 144
 Dati catastali: Fg. 24, num. 770, sub. 1, num. 770, sub. 2, num. 770, sub. 3, num. 770, sub. 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Capannoni			905,00	100%	905,00
Uffici			124,00	100%	124,00
Piazzale			1.195,00	100%	1.195,00
Recinzione			92,00	100%	92,00
Superficie commerciale totale, m ²					2.316,00

CALCOLO COST APPROACH				
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)				
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale	
Capannoni	905,00	440,00	398.200,00	
Uffici	124,00	800,00	99.200,00	
Piazzale	1.195,00	60,00	71.700,00	
Recinzione	92,00	130,00	11.960,00	
			(CC) Totale	581.060,00
SPESE TECNICHE (ST)				
Descrizione			Importo	
Progettazione architettonica			14.526,50	
Progettazione impianti			8.715,90	
Progettazione strutturale			8.715,90	
Sicurezza			4.067,42	
Direzione lavori			18.593,92	
Accatastamento			1.743,18	
Conformità - Agibilità			1.743,18	
			(ST) Totale	58.106,00
ONERI COMUNALI (OC)				
Descrizione			Importo	
OO.UU. Primaria			18.151,56	
OO.UU. Secondaria			19.129,11	
			(OC) Totale	37.280,67
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (CT) = CC + ST + OC			676.446,67	
VALORE DELL'AREA (VA) = 20% DI CT			135.289,33	
UTILE PROMOTORE (UP)				
Descrizione	Importo	%	Parziale	
Costo di costruzione	581.060,00	15,00	87.159,00	
Spese tecniche	58.106,00	15,00	8.715,90	
Oneri comunali	37.280,67	15,00	5.592,10	
Valore dell'area	135.289,33	15,00	20.293,40	
			(UP) Totale	121.760,40
VALORE AL NUOVO (VN) = CT + VA + UP			933.496,40	
DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Costruzione	70,00	150,00	20,00	54.232,27
Finiture	15,00	50,00	20,00	34.863,60

Impianti	15,00	35,00	20,00	49.805,14
Interventi contenimento energetico				50.000,00
			(DP) Totale	188.901,01

Valore catastale: € 356.653,08
 Valore di costo deprezzato: € 744.595,39 = € 933.496,40 - € 188.901,01

Valore stimato: € 744.595,39
 Valore stimato arrotondato: € 745.000,00

VALORE STIMATO € 745.000,00
(euro settecentoquarantacinquemila/00)

Collegno, 25 luglio 2019



Geom. Carlo Rossi