

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'																	
COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI																	
art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.																	
LOTTO 12 - VIA TORINO																	
parametri di riferimento			EREDI BRAMBILLA			PNEUMATICI PIRELLI			PROMOS ART			FAAR Srl			CSC F.Iii Colombo Snc		
			GIA' PERIZIATO			fg.45 map.187,155p,33p			fg.46 map.82			fg.46 map.81			fg.45 map.296		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione																
1	DATI URBANISTICI																
1,1	superficie fondiaria					Sf	m²	8.110,00	Sf	m²	1.537,00	Sf	m²	1.058,00	Sf	m²	1.500,00
1,2	Slp esistente																
1,3	a	Slp residenziale				Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	279,50
	a'	Volume residenziale Slpr x 3,00				Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	838,50
	b	Slp commerciale / terziario				Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	140,00	Slpc	m²	127,50	Slpc	m²	0,00
	c	Slp produttivo				Slpp	m²	8.110,00	Slpp	m²	1.397,00	Slpp	m²	930,50	Slpp	m²	1.220,50
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																
2,1	valore unitario medio edificio residenziale					Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	1.700,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario					Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	1.650,00	Pvc	€/m²	1.650,00	Pvc	€/m²	0,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo					Pvp	€/m²	840,00	Pvp	€/m²	850,00	Pvp	€/m²	830,00	Pvp	€/m²	830,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp					RI	€	6.812.400,00	RI	€	1.418.450,00	RI	€	982.690,00	RI	€	1.488.165,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO																
3.1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media																
	a	residenziale				Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	1.000,00
	b	commerciale/terziario				Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	950,00	Cfc	€/m²	950,00	Cfc	€/m²	0,00
	c	produttivo				Cfp	€/m²	460,00	Cfp	€/m²	460,00	Cfp	€/m²	460,00	Cfp	€/m²	460,00
3,2	oneri comunali G.C. n.92/21.03.2018																
	a	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale 24,99+28,32				Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31
	b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario 146,28+86,05				Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33
	c	urbaniz. prim.+second+smalt.rif. produttivo 59,19+39,57+8,77				Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53
	d	contributo costo costruzione 2018				Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51
3,3	incidenza spese tecniche e di progettazione su costo totale di costruzione					lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80
3,4	incidenza oneri finanziari su costo di costruzione, oneri e spese tecniche					lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00
3,5	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz					lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50
3,6	tasso di sconto investimento a medio termine					r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00
3,7	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia					n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3
4	COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																
4,1	costo realizzazione e costruzione fabbricato Slpr x Cfr + Slpc x Cfc + Slpp x Cfp					Kc	€	3.730.600,00	Kc	€	775.620,00	Kc	€	549.155,00	Kc	€	840.930,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup					Ku	€	872.068,30	Ku	€	182.745,61	Ku	€	129.678,74	Ku	€	175.940,80
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)					KCc	€	0,00	KCc	€	5.635,14	KCc	€	5.132,00	KCc	€	6.750,09
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp					Kp	€	216.374,80	Kp	€	44.985,96	Kp	€	31.850,99	Kp	€	48.773,94
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)					Kf	€	115.657,03	Kf	€	24.080,44	Kf	€	17.056,43	Kf	€	25.575,47
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)					U	€	616.837,52	U	€	128.429,00	U	€	90.967,65	U	€	136.402,53
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U					KT	€	5.551.537,65	KT	€	1.161.496,15	KT	€	823.840,81	KT	€	1.234.372,83
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT					V	€	1.260.862,35	V	€	256.953,85	V	€	158.849,19	V	€	253.792,17
6	attualizzazione (1 + r) ^n					q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q					VA	€	1.153.867,66	VA	€	235.149,17	VA	€	145.369,51	VA	€	232.255,78
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.					28/10/1991		94712/9753 Mezzanotte									
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio - Notaio Rogante					08/11/1991		94881/9780 Mezzanotte	14/03/1985		68711/7373	17/07/1986		73629/7730	29/10/1982		263130/12509
						26/02/1991		92113/9523 Mezzanotte									
						26/11/1991		95132/98000 Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Erba
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali																
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q					VA	€	1.153.867,66	VA	€	235.149,17	VA	€	145.369,51	VA	€	232.255,78
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area		ld		% 15	ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20	
3	valore area con vincoli VA - (VA x ld)					Vav	€	923.094,13	Vav	€	188.119,34	Vav	€	116.295,61	Vav	€	185.804,63
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav					IEV	€	230.773,53	IEV	€	47.029,83	IEV	€	29.073,90	IEV	€	46.451,16
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf		lcm	€/m²	23,70	lcm	€/m²	28,46	lcm	€/m²	30,60	lcm	€/m²	27,48	lcm	€/m²	30,97
note			produttivo commerciale			produttivo			produttivo commerciale			produttivo terziario			produttivo industriale + 2 abitazioni		
								15,00				15,00				15,00	
								173.080,15				35.272,38				34.838,37	
								21,34				22,95				23,25	