

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.												
LOTTO 14 - VIA VERDI												
parametri di riferimento				Agrinova Srl			Vainieri			Zarella		
				GIA' PERIZIATO			GIA' PERIZIATO			fg.4 map.100		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione											
1	DATI URBANISTICI											
1,1	superficie fondiaria									Sf	m²	1.205,00
1,2	Slp esistente											
1,3	a	Slp residenziale								Slpr	m²	284,54
	a'	Volume residenziale	Slpr x 3,00							Vr	m³	853,62
	b	Slp commerciale / terziario								Slpc	m²	101,23
	c	Slp produttivo								Slpp	m²	819,23
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI											
2,1	valore unitario medio edificio residenziale									Pvr	€/m²	1.550,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario									Pvc	€/m²	1.600,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo									Pvp	€/m²	700,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp									RI	€	1.176.466,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO											
3,1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media											
	a	residenziale								Cfr	€/m²	810,00
	b	commerciale/terziario								Cfc	€/m²	770,00
	c	produttivo								Cfp	€/m²	500,00
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
	b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario	146,28+86,05							Ouc	€/m²	232,33
	c	urbaniz. prim.+second+smalt.rif. produttivo	59,19+39,57+8,77							Oup	€/m²	107,53
	d	contributo costo costruzione 2018								Ccc	€/m²	402,51
3,3	incidenza spese tecniche e di progettazione su costo totale di costruzione									lp	%	5,80
3,4	incidenza oneri finanziari su costo di costruzione, oneri e spese tecniche									lf	%	4,00
3,5	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz									lu	%	12,50
3,6	tasso di sconto investimento a medio termine									r	%	3,00
3,7	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia									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	€	718.039,50
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup									Ku	€	157.117,05
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)									KCc	€	10.946,42
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp									Kp	€	41.646,29
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)									Kf	€	22.003,27
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)									U	€	117.350,76
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U									KT	€	1.067.103,29
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT									V	€	109.362,71
6	attualizzazione (1 + r) ^ n									q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' PIENA V / q									VA	€	100.082,37
B	rivalutazione concessione diritto di superficie											
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio									03/12/1990		91110/9435
	Notaio rogante Dott.											Mezzanotte
2	importo versato alla stipula convenzione concessione diritto di superficie									lvc	£	42.175.000
3	coefficiente Istat di rivalutazione OTT. 2018										€	21.781,57
4	IMPORTO CONCESSIONE RIVALUTATO lvc x Crl									Crl		1,872
										IR	€	40.775,10
C	corrispettivo cessione in proprietà del diritto di superficie											
1	valore area al netto importo concessione rivalutato VA - IR									Van	€	59.307,27
2	riduzione 25% interventi riforma economica-sociale Van x 25%									Rir	€	-14.826,82
3	IMPORTO CORRISPETTIVO DI CESSIONE Van - Rir									lcc	€	44.480,45
4	importo unitario corrispettivo di cessione ICc / Sf				ICM	€/m²	32,00		ICM	€/m²	36,97	ICM €/m² 36,91
note												