

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA' COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.																				
LOTTO 15 - VIA PASUBIO																				
parametri di riferimento		SIRO Srl			Confezioni Aurora Snc			EDILBONALUMI Srl			Colombo Ezio Snc			Bonalumi Flavio Cavallin Rodolfo			SICURTRE Srl			
		fg.11 map.4			fg.11 map.264			fg.11 map.270			fg.11 map.268			fg.11 map.271			fg.11 map.5			
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione																			
1	DATI URBANISTICI																			
1,1	superficie fondiaria		Sf	m²	3.350,00	Sf	m²	2.275,00				Sf	m²	1.292,00	Sf	m²	1.291,00	Sf	m²	586,00
1,2	Slp esistente																			
1,3 a	Slp residenziale		Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	278,00				Slpr	m²	300,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	
a'	Volume residenziale Slpr x 3,00		Vr	m³	0,00	Vr	m³	834,00				Vr	m³	900,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00
b	Slp commerciale / terziario		Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00				Slpc	m²	135,00	Slpc	m²	600,00	Slpc	m²	255,00
c	Slp produttivo		Slpp	m²	3.350,00	Slpp	m²	1.997,00				Slpp	m²	857,00	Slpp	m²	691,00	Slpp	m²	331,00
2	RICA VO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																			
2,1	valore unitario medio edificio residenziale		Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	1.900,00				Pvr	€/m²	1.700,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario		Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00				Pvc	€/m²	1.650,00	Pvc	€/m²	1.800,00	Pvc	€/m²	1.750,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo		Pvp	€/m²	1.050,00	Pvp	€/m²	1.100,00				Pvp	€/m²	1.250,00	Pvp	€/m²	1.250,00	Pvp	€/m²	1.250,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp		RI	€	3.517.500,00	RI	€	2.724.900,00				RI	€	1.804.000,00	RI	€	1.943.750,00	RI	€	860.000,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO																			
3,1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media																			
a	residenziale		Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	1.150,00				Cfr	€/m²	1.100,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00
b	commerciale/terziario		Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00				Cfc	€/m²	1.050,00	Cfc	€/m²	1.100,00	Cfc	€/m²	1.100,00
c	produttivo		Cfp	€/m²	630,00	Cfp	€/m²	650,00				Cfp	€/m²	760,00	Cfp	€/m²	760,00	Cfp	€/m²	760,00
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	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	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	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	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	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	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	lu	%	12,50
3,6	tasso di sconto investimento a medio termine		r	%	3,00	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	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	€	2.110.500,00	Kc	€	1.617.750,00				Kc	€	1.123.070,00	Kc	€	1.185.160,00	Kc	€	532.060,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup		Ku	€	360.225,50	Ku	€	259.197,95				Ku	€	171.496,76	Ku	€	213.701,23	Ku	€	94.836,58
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)		KCc	€	0,00	KCc	€	6.713,87				KCc	€	12.679,07	KCc	€	24.150,60	KCc	€	10.264,01
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp		Kp	€	122.409,00	Kp	€	93.829,50				Kp	€	65.138,06	Kp	€	68.739,28	Kp	€	30.859,48
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)		Kf	€	62.235,23	Kf	€	47.298,66				Kf	€	32.632,92	Kf	€	35.222,41	Kf	€	15.786,15
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)		U	€	331.921,22	U	€	252.259,51				U	€	174.042,22	U	€	187.852,87	U	€	84.192,78
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U		KT	€	2.987.290,94	KT	€	2.277.049,49				KT	€	1.579.059,02	KT	€	1.714.826,39	KT	€	767.998,99
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT		V	€	530.209,06	V	€	447.850,51				V	€	224.940,98	V	€	228.923,61	V	€	92.001,01
6	attualizzazione (1 + r) ^ n		q		1,092727	q		1,092727				q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q		VA	€	485.216,40	VA	€	409.846,66				VA	€	205.852,86	VA	€	209.497,53	VA	€	84.193,96
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.																			
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio		05/04/1990 88840/9171			05/04/1990 88842/9173						01/12/1989 86861/9042			26/11/1991 95131/9799			17/07/1998 32819/6586		
	Notaio rogante Dott.		Mezzanotte			Mezzanotte						Mezzanotte			Mezzanotte			Lampugnani		
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali																			
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q		VA	€	485.216,40	VA	€	409.846,66				VA	€	205.852,86	VA	€	209.497,53	VA	€	84.193,96
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area		Id	%	20	Id	%	20			20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20
3	valore area con vincoli VA - (VA x Id)		Vav	€	388.173,12	Vav	€	327.877,33				Vav	€	164.682,29	Vav	€	167.598,03	Vav	€	67.355,17
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav		IEV	€	97.043,28	IEV	€	81.969,33				IEV	€	41.170,57	IEV	€	41.899,51	IEV	€	16.838,79
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf		lcm	€/m²	28,97	lcm	€/m²	36,03			€/m² 32,00	lcm	€/m²	31,87	lcm	€/m²	32,46	lcm	€/m²	28,74
note			produttivo e uffici pertin			produttivo e residenza autonoma						produttivo e uffici pertinenz + residenza			produttivo e uffici non pertin			produttivo e uffici		

1	VALORE AREA IN PROPRIETA'	V / q	VA	€	485.216,40	VA	€	409.846,66				VA	€	205.852,86	VA	€	209.497,53	VA	€	84.193,96
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area		Id	%	15	Id	%	15			15	Id	%	15	Id	%	15	Id	%	15
3	valore area con vincoli	VA - (VA x Id)	Vav	€	412.433,94	Vav	€	348.369,66				Vav	€	174.974,93	Vav	€	178.072,90	Vav	€	71.564,87
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI	VA - Vav	IEV	€	72.782,46	IEV	€	61.477,00				IEV	€	30.877,93	IEV	€	31.424,63	IEV	€	12.629,09
4.1	importo unitario corrispettivo	IEV / Sf	lcm	€/m ²	21,73	lcm	€/m ²	27,02			€/m ² 24,00	lcm	€/m ²	23,90	lcm	€/m ²	24,34	lcm	€/m ²	21,55

CANZI Sas			SCIRICA			EDILZETA Srl			SCIREA - EMERICI			CALDARINI			EBF BRIVIO		
fg.11 map.388			fg.11 map.387			fg.11 map.386			fg.11 map.385			fg.11 map.384			fg.11 map.383		
Sf	m²	703,00	Sf	m²	681,00	Sf	m²	491,00	Sf	m²	1.522,00	Sf	m²	789,00	Sf	m²	745,00
Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00
Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00
Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00
Slpp	m²	703,00	Slpp	m²	681,00	Slpp	m²	491,00	Slpp	m²	1.522,00	Slpp	m²	789,00	Slpp	m²	745,00
Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00
Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00
Pvp	€/m²	1.100,00	Pvp	€/m²	1.000,00	Pvp	€/m²	1.050,00	Pvp	€/m²	1.050,00	Pvp	€/m²	1.050,00	Pvp	€/m²	1.000,00
RI	€	773.300,00	RI	€	681.000,00	RI	€	515.550,00	RI	€	1.598.100,00	RI	€	828.450,00	RI	€	745.000,00
Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00
Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00
Cfp	€/m²	680,00	Cfp	€/m²	620,00	Cfp	€/m²	630,00	Cfp	€/m²	630,00	Cfp	€/m²	630,00	Cfp	€/m²	620,00
Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31
Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33
Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53
Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51
lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80
lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00
lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50
r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00
n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3
Kc	€	478.040,00	Kc	€	422.220,00	Kc	€	309.330,00	Kc	€	958.860,00	Kc	€	497.070,00	Kc	€	461.900,00
Ku	€	75.593,59	Ku	€	73.227,93	Ku	€	52.797,23	Ku	€	163.660,66	Ku	€	84.841,17	Ku	€	80.109,85
KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
Kp	€	27.726,32	Kp	€	24.488,76	Kp	€	17.941,14	Kp	€	55.613,88	Kp	€	28.830,06	Kp	€	26.790,20
Kf	€	13.952,64	Kf	€	12.478,48	Kf	€	9.121,64	Kf	€	28.275,23	Kf	€	14.657,79	Kf	€	13.651,20
U	€	74.414,07	U	€	66.551,90	U	€	48.648,75	U	€	150.801,22	U	€	78.174,88	U	€	72.806,41
KT	€	669.726,62	KT	€	598.967,07	KT	€	437.838,76	KT	€	1.357.210,99	KT	€	703.573,90	KT	€	655.257,66
V	€	103.573,38	V	€	82.032,93	V	€	77.711,24	V	€	240.889,01	V	€	124.876,10	V	€	89.742,34
q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
VA	€	94.784,32	VA	€	75.071,75	VA	€	71.116,79	VA	€	220.447,57	VA	€	114.279,32	VA	€	82.126,96
17/07/1998		32819/6586	17/07/1998		32819/6586	17/07/1998		32819/6586	17/07/1998		32819/6586	17/07/1998		32819/6586	17/07/1998		32819/6586
		Lampugnani			Lampugnani			Lampugnani			Lampugnani			Lampugnani			Lampugnani
VA	€	94.784,32	VA	€	75.071,75	VA	€	71.116,79	VA	€	220.447,57	VA	€	114.279,32	VA	€	82.126,96
ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20	
Vav	€	75.827,45	Vav	€	60.057,40	Vav	€	56.893,43	Vav	€	176.358,05	Vav	€	91.423,46	Vav	€	65.701,56
IEV	€	18.956,86	IEV	€	15.014,35	IEV	€	14.223,36	IEV	€	44.089,51	IEV	€	22.855,86	IEV	€	16.425,39
lcm	€/m²	26,97	lcm	€/m²	22,05	lcm	€/m²	28,97	lcm	€/m²	28,97	lcm	€/m²	28,97	lcm	€/m²	22,05
produttivo e residenza pertin			solo produttivo			produttivo e uffici pertin			produttivo uffici residenza pertin			produttivo uffici residenza pertin			solo produttivo		

VA	€	94.784,32	VA	€	75.071,75	VA	€	71.116,79	VA	€	220.447,57	VA	€	114.279,32	VA	€	82.126,96
ld	% 15		ld	% 15		ld	% 15		ld	% 15		ld	% 15		ld	% 15	
Vav	€	80.566,67	Vav	€	63.810,99	Vav	€	60.449,27	Vav	€	187.380,43	Vav	€	97.137,43	Vav	€	69.807,91
IEV	€	14.217,65	IEV	€	11.260,76	IEV	€	10.667,52	IEV	€	33.067,14	IEV	€	17.141,90	IEV	€	12.319,04
lcm	€/m²	20,22	lcm	€/m²	16,54	lcm	€/m²	21,73	lcm	€/m²	21,73	lcm	€/m²	21,73	lcm	€/m²	16,54