

LOTTO 1/2 -

parametri di riferimento					CARRELLIFICIO LOMBARDO			COSPEDIL di GIBERTI			F.LLI FEDELI			MAZZEFFI ANTONINO			TVC TORNERIA CUCCHI e PAGANI			SIAG Srl								
					fg.49 map.131			fg.49 map.135			fg.49 map.217			fg.49 map.140			fg.49 map.142			fg.49 map.144								
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione																											
1	DATI URBANISTICI																											
1.1	superficie fondiaria				Sf	m ²	1.240,00	Sf	m ²	1.520,00	Sf	m ²	1.470,00	Sf	m ²	1.580,00	Sf	m ²	1.500,00	Sf	m ²	6.640,00						
1.2	Slp esistente																											
1.3	a	Slp residenziale			Slpr	m ²	394,56	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	625,57						
	a'	Volume residenziale Slpr x 3,00			Vr	m ³	1.183,68	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	1.876,71						
	b	Slp commerciale / terziario			Slpc	m ²	43,29	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	494,50						
	c	Slp produttivo			Slpp	m ²	802,15	Slpp	m ²	1.520,00	Slpp	m ²	1.470,00	Slpp	m ²	1.580,00	Slpp	m ²	1.500,00	Slpp	m ²	5.519,93						
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																											
2.1	valore unitario medio edificio residenziale				Pvr	€/m ²	1.500,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	1.550,00						
2.2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario				Pvc	€/m ²	1.650,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	1.650,00						
2.3	valore unitario medio edificio produttivo				Pvp	€/m ²	750,00	Pvp	€/m ²	750,00	Pvp	€/m ²	750,00	Pvp	€/m ²	750,00	Pvp	€/m ²	750,00	Pvp	€/m ²	770,00						
2.4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp				RI	€	1.264.881,00	RI	€	1.140.000,00	RI	€	1.102.500,00	RI	€	1.185.000,00	RI	€	1.125.000,00	RI	€	6.035.904,60						
3	COSTI E VALORI DI MERCATO																											
3.1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media																											
	a	residenziale			Cfr	€/m ²	1.000,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	1.000,00						
	b	commerciale/terziario			Cfc	€/m ²	950,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	950,00						
	c	produttivo			Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	450,00						
3.2	oneri comunali G.C. n.92/21.03.2018																											
	a	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale 24,99+28,32			Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31						
	b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario 146,28+86,05			Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33						
	c	urbaniz. prim.+second+smalt.rif. produttivo 59,19+39,57+8,77			Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53						
	d	contributo costo costruzione 2018			Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	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	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	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	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	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	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	€	796.653,00	Kc	€	684.000,00	Kc	€	661.500,00	Kc	€	711.000,00	Kc	€	675.000,00	Kc	€	3.579.313,50						
4.2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup				Ku	€	159.414,74	Ku	€	163.445,60	Ku	€	158.069,10	Ku	€	169.897,40	Ku	€	161.295,00	Ku	€	808.492,67						
4.3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)				KCc	€	11.271,33	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	35.012,01						
4.4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp				Kp	€	46.205,87	Kp	€	39.672,00	Kp	€	38.367,00	Kp	€	41.238,00	Kp	€	39.150,00	Kp	€	207.600,18						
4.5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)				Kf	€	24.054,57	Kf	€	21.290,82	Kf	€	20.590,47	Kf	€	22.131,25	Kf	€	21.010,68	Kf	€	110.289,75						
4.6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)				U	€	128.291,02	U	€	113.551,05	U	€	109.815,82	U	€	118.033,33	U	€	112.056,96	U	€	588.212,01						
4.7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U				KT	€	1.165.890,53	KT	€	1.021.959,48	KT	€	988.342,39	KT	€	1.062.299,98	KT	€	1.008.512,64	KT	€	5.328.920,13						
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT				V	€	98.990,47	V	€	118.040,52	V	€	114.157,61	V	€	122.700,02	V	€	116.487,36	V	€	706.984,47						
6	attualizzazione (1 + r) ⁿ				q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727						
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q				VA	€	90.590,31	VA	€	108.023,80	VA	€	104.470,39	VA	€	112.287,90	VA	€	106.602,44	VA	€	646.990,94						
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.																											
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio				03/02/1983		60726/6782		10/03/1983		61139/6807		24/10/1983		63534/6963		10/03/1983		61140/6808		10/05/1983		61740/6861		10/05/1983		61744/6864	
																	15/04/1986		72658/7659		24/10/1991		94676/9749		24/06/1987		77351/8043	
	Notaio rogante Dott.						Mezzanotte				Mezzanotte				Mezzanotte				Mezzanotte				Mezzanotte				Mezzanotte	
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali																											
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q				VA	€	90.590,31	VA	€	108.023,80	VA	€	104.470,39	VA	€	112.287,90	VA	€	106.602,44	VA	€	646.990,94						
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area				Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20						
3	valore area con vincoli VA - (VA x Id)				Vav	€	72.472,25	Vav	€	86.419,04	Vav	€	83.576,31	Vav	€	89.830,32	Vav	€	85.281,95	Vav	€	517.592,76						
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav				IEV	€	18.118,06	IEV	€	21.604,76	IEV	€	20.894,08	IEV	€	22.457,58	IEV	€	21.320,49	IEV	€	129.398,19						
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf				lcm	€/m ²	14,61	lcm	€/m ²	14,21	lcm	€/m ²	14,21	lcm	€/m ²	14,21	lcm	€/m ²	14,21	lcm	€/m ²	19,49						
note					produtt+uffici pertinenz + 2 residenza			solo produttivo			solo produttivo			solo produttivo			solo produttivo			produttivo+uffici +4 abitazioni								

15,00
13.588,55
10,96

15,00
16.203,57
10,66

15,00
15.670,56
10,66

15,00
16.843,18
10,66

15,00
15.990,37
10,66

15,00
97.048,64
14,62

**PELLO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'
SEDIMENTI PRODUTTIVI
Comuni del P.G.T.**

VIA FIRENZE

VARISCO PIERO			IGAMM Snc			SAPAG Snc			OMC Srl			SEDINI Antonio			BIDIEFFE Snc			DELTAPLAST Snc			ASAL S.s.			FUCCI ASFALTI Srl		
fg.49 map.128			fg.49 map.127			fg.49 map.118			fg.49 map.128			fg.49 map.120,198			fg.49 map.121			fg.49 map.147			fg.49 map.122			fg.49 map.126,233		
Sf	m²	3.640,00	Sf	m²	2.200,00	Sf	m²	1.870,00	Sf	m²	1.790,00	Sf	m²	2.200,00	Sf	m²	1.620,00	Sf	m²	280,00	Sf	m²	1.960,00	Sf	m²	4.510,00
Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	316,40	Slpr	m²	192,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	183,08	Slpr	m²	0,00
Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	949,20	Vr	m³	576,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	549,24	Vr	m³	0,00
Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	316,40	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00
Slpp	m²	3.640,00	Slpp	m²	2.200,00	Slpp	m²	1.870,00	Slpp	m²	1.790,00	Slpp	m²	1.567,20	Slpp	m²	1.428,00	Slpp	m²	280,00	Slpp	m²	1.776,92	Slpp	m²	4.510,00
Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	1.500,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	1.500,00	Pvr	€/m²	1.500,00	Pvr	€/m²	1.500,00	Pvr	€/m²	1.500,00	Pvr	€/m²	0,00
Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	1.650,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	1.650,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	1.650,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00
Pvp	€/m²	750,00	Pvp	€/m²	750,00	Pvp	€/m²	750,00	Pvp	€/m²	750,00	Pvp	€/m²	770,00	Pvp	€/m²	770,00	Pvp	€/m²	750,00	Pvp	€/m²	770,00	Pvp	€/m²	750,00
RI	€	2.730.000,00	RI	€	1.650.000,00	RI	€	1.402.500,00	RI	€	1.342.500,00	RI	€	2.203.404,00	RI	€	1.387.560,00	RI	€	210.000,00	RI	€	1.642.848,40	RI	€	3.382.500,00
Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	1.000,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	1.000,00	Cfr	€/m²	1.000,00	Cfr	€/m²	1.000,00	Cfr	€/m²	1.000,00	Cfr	€/m²	0,00
Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	950,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	950,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	950,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00
Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00	Cfp	€/m²	450,00
Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	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	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	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	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	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	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	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	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	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3
Kc	€	1.638.000,00	Kc	€	990.000,00	Kc	€	841.500,00	Kc	€	805.500,00	Kc	€	1.322.220,00	Kc	€	834.600,00	Kc	€	126.000,00	Kc	€	982.694,00	Kc	€	2.029.500,00
Ku	€	391.409,20	Ku	€	236.566,00	Ku	€	201.081,10	Ku	€	192.478,70	Ku	€	292.632,08	Ku	€	184.259,40	Ku	€	30.108,40	Ku	€	220.352,19	Ku	€	484.960,30
KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	20.376,67	KCc	€	4.636,92	KCc	€	0,00	KCc	€	4.421,49	KCc	€	0,00
Kp	€	95.004,00	Kp	€	57.420,00	Kp	€	48.807,00	Kp	€	46.719,00	Kp	€	76.688,76	Kp	€	48.406,80	Kp	€	7.308,00	Kp	€	56.996,25	Kp	€	117.711,00
Kf	€	50.985,92	Kf	€	30.815,66	Kf	€	26.193,31	Kf	€	25.072,74	Kf	€	40.596,98	Kf	€	25.614,39	Kf	€	3.921,99	Kf	€	30.241,02	Kf	€	63.172,11
U	€	271.924,89	U	€	164.350,21	U	€	139.697,68	U	€	133.721,31	U	€	216.517,23	U	€	136.610,07	U	€	20.917,30	U	€	161.285,43	U	€	336.917,93
KT	€	2.447.324,01	KT	€	1.479.151,87	KT	€	1.257.279,09	KT	€	1.203.491,75	KT	€	1.969.031,71	KT	€	1.234.127,58	KT	€	188.255,69	KT	€	1.455.990,39	KT	€	3.032.261,34
V	€	282.675,99	V	€	170.848,13	V	€	145.220,91	V	€	139.008,25	V	€	234.372,29	V	€	153.432,42	V	€	21.744,31	V	€	186.858,01	V	€	350.238,66
q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
VA	€	258.688,58	VA	€	156.350,24	VA	€	132.897,70	VA	€	127.212,24	VA	€	214.483,84	VA	€	140.412,40	VA	€	19.899,12	VA	€	171.001,55	VA	€	320.517,99
23/12/1982		60248/6748	21/10/1982		59611/6694	16/11/1982		59940/6719	21/10/1982		59612/6695	21/10/1982		59611/6694	10/05/1983		61741/6862	10/05/1983		61742/6863	21/10/1982		59612/6695	10/11/1982		59941/6720
		Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte
VA	€	258.688,58	VA	€	156.350,24	VA	€	132.897,70	VA	€	127.212,24	VA	€	214.483,84	VA	€	140.412,40	VA	€	19.899,12	VA	€	171.001,55	VA	€	320.517,99
ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20	
Vav	€	206.950,86	Vav	€	125.080,19	Vav	€	106.318,16	Vav	€	101.769,79	Vav	€	171.587,07	Vav	€	112.329,92	Vav	€	15.919,30	Vav	€	136.801,24	Vav	€	256.414,39
IEV	€	51.737,72	IEV	€	31.270,05	IEV	€	26.579,54	IEV	€	25.442,45	IEV	€	42.896,77	IEV	€	28.082,48	IEV	€	3.979,82	IEV	€	34.200,31	IEV	€	64.103,60
lcm	€/m²	14,21	lcm	€/m²	14,21	lcm	€/m²	14,21	lcm	€/m²	14,21	lcm	€/m²	19,50	lcm	€/m²	17,33	lcm	€/m²	14,21	lcm	€/m²	17,45	lcm	€/m²	14,21
solo produttivo			solo produttivo			solo produttivo			solo produttivo			laboratorio+abitazione + esposizione vendita			laboratorio +2 abitazioni			solo produttivo			produttivo + 2 abitazioni			produttivo+uff.pertin +abitazione pertin		
		15,00			15,00			15,00			15,00			15,00			15,00			15,00			15,00			15,00
		38.803,29			23.452,54			19.934,66			19.081,84			32.172,58			21.061,86			2.984,87			25.650,23			48.077,70
		10,66			10,66			10,66			10,66			14,62			13,00			10,66			13,09			10,66