

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'																		
COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI																		
art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.																		
LOTTO 22 - VIA VERONA																		
parametri di riferimento				EDILVIT Srl			ATTREZZERIA Gamm			COMPOSIT Srl			CO.EL. Snc			ZUCCHETTI Srl		
				fg.49 map.142			fg.49 map.131			fg.49 map.162			fg.49 map.161			fg.49 map.1478		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione																	
1	DATI URBANISTICI																	
1,1	superficie fondiaria			Sf	m ²	4.160,00	Sf	m ²	2.050,00	Sf	m ²	1.040,00	Sf	m ²	1.070,00	Sf	m ²	2.260,00
1,2	Slp esistente																	
1,3 a	Slp residenziale			Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00
a'	Volume residenziale Slpr x 3,00			Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00
b	Slp commerciale / terziario			Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00
c	Slp produttivo			Slpp	m ²	4.160,00	Slpp	m ²	2.050,00	Slpp	m ²	1.040,00	Slpp	m ²	1.070,00	Slpp	m ²	2.260,00
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																	
2,1	valore unitario medio edificio residenziale			Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario			Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo			Pvp	€/m ²	800,00	Pvp	€/m ²	740,00	Pvp	€/m ²	770,00	Pvp	€/m ²	780,00	Pvp	€/m ²	740,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp			RI	€	3.328.000,00	RI	€	1.517.000,00	RI	€	800.800,00	RI	€	834.600,00	RI	€	1.672.400,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO																	
3.1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media																	
a	residenziale			Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00
b	commerciale/terziario			Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00
c	produttivo			Cfp	€/m ²	460,00	Cfp	€/m ²	430,00	Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	430,00
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
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
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
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
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	€	1.913.600,00	Kc	€	881.500,00	Kc	€	468.000,00	Kc	€	481.500,00	Kc	€	971.800,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup			Ku	€	447.324,80	Ku	€	220.436,50	Ku	€	111.831,20	Ku	€	115.057,10	Ku	€	243.017,80
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)			KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp			Kp	€	110.988,80	Kp	€	51.127,00	Kp	€	27.144,00	Kp	€	27.927,00	Kp	€	56.364,40
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)			Kf	€	59.325,93	Kf	€	27.673,52	Kf	€	14.567,40	Kf	€	14.987,62	Kf	€	30.508,37
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)			U	€	316.404,94	U	€	147.592,13	U	€	77.692,83	U	€	79.933,96	U	€	162.711,32
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U			KT	€	2.847.644,47	KT	€	1.328.329,15	KT	€	699.235,43	KT	€	719.405,68	KT	€	1.464.401,89
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT			V	€	480.355,53	V	€	188.670,85	V	€	101.564,57	V	€	115.194,32	V	€	207.998,11
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	€	439.593,36	VA	€	172.660,55	VA	€	92.945,97	VA	€	105.419,12	VA	€	190.347,73
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.																	
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio			23/03/1989 84314/8814			31/08/1989 85665/8954			25/01/1990 87550/9093			03/05/1989 84748/8850			15/06/1989 85181/8896		
										16/01/1991 77667/4535								
	Notaio rogante Dott.			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte/D'Alonzo			Mezzanotte			Mezzanotte		
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali																	
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q			VA	€	439.593,36	VA	€	172.660,55	VA	€	92.945,97	VA	€	105.419,12	VA	€	190.347,73
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area			ld	%	20	ld	%	20	ld	%	20	ld	%	20	ld	%	20
3	valore area con vincoli VA - (VA x ld)			Vav	€	351.674,69	Vav	€	138.128,44	Vav	€	74.356,78	Vav	€	84.335,29	Vav	€	152.278,19
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav			IEV	€	87.918,67	IEV	€	34.532,11	IEV	€	18.589,19	IEV	€	21.083,82	IEV	€	38.069,55
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf			lcm	€/m ²	21,13	lcm	€/m ²	16,84	lcm	€/m ²	17,87	lcm	€/m ²	19,70	lcm	€/m ²	16,84
note				produttivo industriale con uffici pertinenz			produttivo artigianale			produttivo artigianale			produttivo artigianale uffici pertinenz			produttivo industriale		

15,00
65.939,00
15.85

15,00
25.899,08
12.63

15,00
13.941,90
13.41

15,00
15.812,87
14.78

15,00
28.552,16
12.63

SECAD Srl			PEREGO Vincenzo			ROSSETTI Guerrino			BOVINA Giuliano		
fg.49 map.177			fg.49 map.175			fg.49 map.173			fg.49 map.172		
Sf	m²	2.320,00	Sf	m²	1.120,00	Sf	m²	560,00	Sf	m²	560,00
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
Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00
Slpp	m²	2.320,00	Slpp	m²	1.120,00	Slpp	m²	560,00	Slpp	m²	560,00
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
Pvp	€/m²	740,00	Pvp	€/m²	760,00	Pvp	€/m²	775,00	Pvp	€/m²	770,00
RI	€	1.716.800,00	RI	€	851.200,00	RI	€	434.000,00	RI	€	431.200,00
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
Cfp	€/m²	430,00	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
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
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
lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00
lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50
r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00
n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3
Kc	€	997.600,00	Kc	€	504.000,00	Kc	€	252.000,00	Kc	€	252.000,00
Ku	€	249.469,60	Ku	€	120.433,60	Ku	€	60.216,80	Ku	€	60.216,80
KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
Kp	€	57.860,80	Kp	€	29.232,00	Kp	€	14.616,00	Kp	€	14.616,00
Kf	€	31.318,33	Kf	€	15.687,97	Kf	€	7.843,99	Kf	€	7.843,99
U	€	167.031,09	U	€	83.669,20	U	€	41.834,60	U	€	41.834,60
KT	€	1.503.279,82	KT	€	753.022,77	KT	€	376.511,39	KT	€	376.511,39
V	€	213.520,18	V	€	98.177,23	V	€	57.488,61	V	€	54.688,61
q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
VA	€	195.401,21	VA	€	89.846,07	VA	€	52.610,23	VA	€	50.047,83
19/05/1988		80969/8423	15/02/1988		80111/8299	21/10/1982		59611/6694	16/11/1982		59940/6719
		Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte
VA	€	195.401,21	VA	€	89.846,07	VA	€	52.610,23	VA	€	50.047,83
ld	%	20	ld	%	20	ld	%	20	ld	%	20
Vav	€	156.320,97	Vav	€	71.876,86	Vav	€	42.088,18	Vav	€	40.038,26
IEV	€	39.080,24	IEV	€	17.969,21	IEV	€	10.522,05	IEV	€	10.009,57
lcm	€/m²	16,84	lcm	€/m²	16,04	lcm	€/m²	18,79	lcm	€/m²	17,87
produttivo industriale			produttivo industriale			produttivo artigianale con abitazione pertinenz			produttivo artigianale		

15,00
29.310,18
12,63

15,00
13.476,91
12,03

15,00
7.891,53
14,09

15,00
7.507,17
13,41