

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 3- VIA COMO					
parametri di riferimento			COMPERINI SAIMBENE		
			fg.45 map.165		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione				
1	DATI URBANISTICI				
1,1	superficie fondiaria		Sf	m <sup>2</sup>	1.600,00
1,2	Slp esistente				
1,3 a	Slp residenziale		Slpr	m <sup>2</sup>	0,00
	a'	Volume residenziale Slpr x 3,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00
	b	Slp commerciale / terziario	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00
	c	Slp produttivo	Slpp	m <sup>2</sup>	1.600,00
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI				
2,1	valore unitario medio edificio residenziale		Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario		Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo		Pvp	€/m <sup>2</sup>	750,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp		RI	€	1.200.000,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO				
3,1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media				
	a	residenziale	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00
	b	commerciale/terziario	Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00
	c	produttivo	Cfp	€/m <sup>2</sup>	475,00
3,2	oneri comunali G.C. n.92/21.03.2018				
	a	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale 24,99+28,32	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31
	b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario 146,28+86,05	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33
	c	urbaniz. prim.+second+smalt.rif. produttivo 59,19+39,57+8,77	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53
	d	contributo costo costruzione 2018	Ccc	€/m <sup>2</sup>	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	€	760.000,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup		Ku	€	172.048,00
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)		KCc	€	0,00
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp		Kp	€	44.080,00
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)		Kf	€	23.427,07
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)		U	€	124.944,38
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U		KT	€	1.124.499,46
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT		V	€	75.500,54
6	attualizzazione (1 + r) <sup>n</sup>		q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' PIENA V / q		VA	€	69.093,69
B	rivalutazione concessione diritto di superficie				
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio		12/10/1982		59505/6684
	Notaio rogante Dott.				Mezzanotte
2	importo versato alla stipula convenzione concessione diritto di superficie		lvc	£	6.420.000
				€	3.315,65
3	coefficiente Istat di rivalutazione OTT. 2018		CrI		3,333
4	IMPORTO CONCESSIONE RIVALUTATO lvc x CrI		IR	€	11.051,07
C	corrispettivo cessione in proprietà del diritto di superficie				
1	valore area al netto importo concessione rivalutato VA - IR		Van	€	58.042,62
2	riduzione 25% interventi riforma economica-sociale Van x 25%		Rir	€	-14.510,66
3	IMPORTO CORRISPETTIVO DI CESSIONE Van - Rir		lcc	€	43.531,97
4	importo unitario corrispettivo di cessione ICc / Sf		ICM	€/m <sup>2</sup>	27,21
note			solo produttivo		