

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'																	
COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI																	
art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.																	
LOTTO 9/10 - VIA BRESCIA																	
parametri di riferimento			LAUTERIO e CASIRAGHI Sas			STAMAR PLAST Sas			MAPELLI GIULIO			RIVA BENVENUTO ETE FIN Spa			FIGESTIM Spa		
			fg.46 map.70,74 parte			fg.46 map.70,74 parte			fg.46 map.73			fg.46 map.72			fg.46 map.68		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione																
1	DATI URBANISTICI																
1,1	superficie fondiaria		Sf	m <sup>2</sup>	2.120,00	Sf	m <sup>2</sup>	3.255,00	Sf	m <sup>2</sup>	2.890,00	Sf	m <sup>2</sup>	3.520,00	Sf	m <sup>2</sup>	1.500,00
1,2	Slp esistente																
1,3 a	Slp residenziale		Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00
a'	Volume residenziale Slpr x 3,00		Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00
b	Slp commerciale / terziario		Slpc	m <sup>2</sup>	2.120,00	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00	Slpc	m <sup>2</sup>	486,00	Slpc	m <sup>2</sup>	569,63	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00
c	Slp produttivo		Slpp	m <sup>2</sup>	0,00	Slpp	m <sup>2</sup>	3.255,00	Slpp	m <sup>2</sup>	2.404,00	Slpp	m <sup>2</sup>	2.950,37	Slpp	m <sup>2</sup>	1.500,00
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																
2,1	valore unitario medio edificio residenziale		Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario		Pvc	€/m <sup>2</sup>	1.650,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	1.650,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	1.650,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	1.650,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo		Pvp	€/m <sup>2</sup>	850,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	850,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	850,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	850,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	800,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp		RI	€	3.498.000,00	RI	€	2.766.750,00	RI	€	2.845.300,00	RI	€	3.447.704,00	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	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00
b	commerciale/terziario		Cfc	€/m <sup>2</sup>	950,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	950,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	950,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	950,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00
c	produttivo		Cfp	€/m <sup>2</sup>	450,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	450,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	450,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	450,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	53,31	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31	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	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33	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	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53
d	contributo costo costruzione 2018		Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	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	€	2.014.000,00	Kc	€	1.464.750,00	Kc	€	1.543.500,00	Kc	€	1.868.815,00	Kc	€	675.000,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup		Ku	€	492.539,60	Ku	€	350.010,15	Ku	€	371.414,50	Ku	€	449.595,42	Ku	€	161.295,00
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)		KCc	€	85.332,12	KCc	€	0,00	KCc	€	19.561,99	KCc	€	22.928,18	KCc	€	0,00
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp		Kp	€	116.812,00	Kp	€	84.955,50	Kp	€	89.523,00	Kp	€	108.391,27	Kp	€	39.150,00
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)		Kf	€	62.960,44	Kf	€	45.593,18	Kf	€	48.106,50	Kf	€	58.243,24	Kf	€	21.010,68
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)		U	€	335.789,00	U	€	243.163,60	U	€	256.568,00	U	€	310.630,62	U	€	112.056,96
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U		KT	€	3.107.433,16	KT	€	2.188.472,43	KT	€	2.328.673,99	KT	€	2.818.603,73	KT	€	1.008.512,64
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT		V	€	390.566,84	V	€	578.277,57	V	€	516.626,01	V	€	629.100,27	V	€	191.487,36
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	€	357.423,98	VA	€	529.205,90	VA	€	472.785,99	VA	€	575.715,87	VA	€	175.238,06
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.																
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio			21/10/1986	74354/7791		26/03/1987	76139/7954		15/01/1987	75452/7876		20/02/1985	68478/7355		29/10/1982	263130/12509
													26/03/1987	76142/7956			
	Notaio rogante Dott.				Mezzanotte			Mezzanotte						Mezzanotte			Erba
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali																
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q		VA	€	357.423,98	VA	€	529.205,90	VA	€	472.785,99	VA	€	575.715,87	VA	€	175.238,06
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	€	285.939,19	Vav	€	423.364,72	Vav	€	378.228,79	Vav	€	460.572,69	Vav	€	140.190,45
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav		IEV	€	71.484,80	IEV	€	105.841,18	IEV	€	94.557,20	IEV	€	115.143,17	IEV	€	35.047,61
4,1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf		lcm	€/m <sup>2</sup>	33,72	lcm	€/m <sup>2</sup>	32,52	lcm	€/m <sup>2</sup>	32,72	lcm	€/m <sup>2</sup>	32,71	lcm	€/m <sup>2</sup>	23,37
note			produttivo commerciale			produttivo			produttivo commerciale			produttivo terziario residenza			produttivo industriale		
			15,00			15,00			15,00			15,00			15,00		
			53.613,60			79.380,88			70.917,90			86.357,38			26.285,71		
			25,29			24,39			24,54			24,53			17,52		

CLIMATERMICA NAVA Snc			BRAMBILLA Paolo e Moreno			TIPOGRAFIA GALIMBERTI		
fg.46 map.102			fg.46 map.100			fg.46 map.76		
Sf	m <sup>2</sup>	1.500,00	Sf	m <sup>2</sup>	1.365,00	Sf	m <sup>2</sup>	1.275,00
Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00
Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00
Slpc	m <sup>2</sup>	0,00	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00
Slpp	m <sup>2</sup>	1.500,00	Slpp	m <sup>2</sup>	1.365,00	Slpp	m <sup>2</sup>	1.275,00
Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00
Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00
Pvp	€/m <sup>2</sup>	800,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	800,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	800,00
RI	€	1.200.000,00	RI	€	1.092.000,00	RI	€	1.020.000,00
Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00
Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00
Cfp	€/m <sup>2</sup>	450,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	450,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	450,00
Our	€/m <sup>2</sup>	53,31	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31
Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33
Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53
Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51
lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80
lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00
lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50
r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00
n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3
Kc	€	675.000,00	Kc	€	614.250,00	Kc	€	573.750,00
Ku	€	161.295,00	Ku	€	146.778,45	Ku	€	137.100,75
KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
Kp	€	39.150,00	Kp	€	35.626,50	Kp	€	33.277,50
Kf	€	21.010,68	Kf	€	19.119,72	Kf	€	17.859,08
U	€	112.056,96	U	€	101.971,83	U	€	95.248,42
KT	€	1.008.512,64	KT	€	917.746,50	KT	€	857.235,74
V	€	191.487,36	V	€	174.253,50	V	€	162.764,26
q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
VA	€	175.238,06	VA	€	159.466,63	VA	€	148.952,35
20/02/1985		68477/7354	12/09/1984		66630/7210	27/04/1988		80762/8388
		Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte
VA	€	175.238,06	VA	€	159.466,63	VA	€	148.952,35
ld	% 20		ld	% 20		ld	% 20	
Vav	€	140.190,45	Vav	€	127.573,31	Vav	€	119.161,88
IEV	€	35.047,61	IEV	€	31.893,33	IEV	€	29.790,47
lcm	€/m <sup>2</sup>	23,37	lcm	€/m <sup>2</sup>	23,37	lcm	€/m <sup>2</sup>	23,37
produttivo industriale			produttivo industriale			produttivo industriale		
15,00			15,00			15,00		
	26.285,71			23.920,00			22.342,85	
	17,52			17,52			17,52	