

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'													
COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI													
art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.													
LOTTO 18 - VIA GOLDONI													
parametri di riferimento				COMI e SALA Sdf			ATELLA			MAX MOTORS			
				fg.12 map.160			fg.12 map.162			fg.12 map.163 parte			
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione												
1	DATI URBANISTICI												
1,1	superficie fondiaria			Sf	m ²	1.022,00	Sf	m ²	1.215,00	Sf	m ²	1.215,00	
1,2	Slp esistente												
1,3	a	Slp residenziale		Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	
	a'	Volume residenziale	Slpr x 3,00	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	
	c	Slp produttivo		Slpp	m ²	1.022,00	Slpp	m ²	1.215,00	Slpp	m ²	1.215,00	
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	
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario			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	1.000,00	Pvp	€/m ²	1.050,00	Pvp	€/m ²	1.100,00	
2,4	ricavo finale			Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp	RI	€	1.022.000,00	RI	€	1.275.750,00	RI	€	1.336.500,00
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	
	b	commerciale/terziario		Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	
	c	produttivo		Cfp	€/m ²	650,00	Cfp	€/m ²	680,00	Cfp	€/m ²	700,00	
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	
	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	
	c	urbaniz. prim.+second+small.rif. produttivo	59,19+39,57+8,77	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	
3,3	incidenza spese tecniche e di progettazione su costo totale di costruzione			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	
3,5	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz			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	
3,7	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia			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	€	664.300,00	Kc	€	826.200,00	Kc	€	850.500,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali			Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup	Ku	€	109.895,66	Ku	€	130.648,95	Ku	€	130.648,95
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
4,4	spese tecniche e di progettazione			Kc x lp	Kp	€	38.529,40	Kp	€	47.919,60	Kp	€	49.329,00
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare			60% x lf x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	19.505,40	Kf	€	24.114,45	Kf	€	24.731,47
4,6	utile operatore			lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	104.028,81	U	€	128.610,37	U	€	131.901,18
4,7	costi totali			Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€	936.259,27	KT	€	1.157.493,37	KT	€	1.187.110,60
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)			RI - KT	V	€	85.740,73	V	€	118.256,63	V	€	149.389,40
6	attualizzazione			(1 + r) ⁿ	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA'			V / q	VA	€	78.464,91	VA	€	108.221,57	VA	€	136.712,46
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.												
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio			30/08/1990		89843/9316	22/06/1989		85230/8907	14/06/1990		89135/9244	
	Notaio rogante Dott.					Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte	
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali												
1	VALORE AREA IN PROPRIETA'			V / q	VA	€	78.464,91	VA	€	108.221,57	VA	€	136.712,46
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area			Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	
3	valore area con vincoli			VA - (VA x Id)	Vav	€	62.771,93	Vav	€	86.577,26	Vav	€	109.369,97
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI			VA - Vav	IEV	€	15.692,98	IEV	€	21.644,31	IEV	€	27.342,49
4,1	importo unitario corrispettivo			IEV / Sf	lcm	€/m ²	15,36	lcm	€/m ²	17,81	lcm	€/m ²	22,50
note				produttivo artigianale			produttivo artigianale e abitaz.pertinenz.			produttivo artigianale e abitaz.pertin.autonoma			

VA	€	78.464,91	VA	€	108.221,57	VA	€	136.712,46
Id	%	15	Id	%	15	Id	%	15
Vav	€	66.695,18	Vav	€	91.988,33	Vav	€	116.205,60
IEV	€	11.769,74	IEV	€	16.233,24	IEV	€	20.506,87
lcm	€/m ²	11,77	lcm	€/m ²	15,46	lcm	€/m ²	18,64