

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'														
COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI														
art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.														
LOTTO 4/5 - VIA BERGAMO														
parametri di riferimento			SAMI Srl			BP2 INOX Snc			SAPICI Spa			Tubettificio M.Pavia Srl		
			fg.48 map.69			fg.48 map.70			fg.48 map.25			fg.49 map.2		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione													
1	DATI URBANISTICI													
1,1	superficie fondiaria		Sf	m ²	2.150,00	Sf	m ²	2.590,00	Sf	m ²	12.750,00	Sf	m ²	14.960,00
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
	a'	Volume residenziale	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
	c	Slp produttivo	Slpp	m ²	2.150,00	Slpp	m ²	2.590,00	Slpp	m ²	12.750,00	Slpp	m ²	14.960,00
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
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
2,3	valore unitario medio edificio produttivo		Pvp	€/m ²	800,00	Pvp	€/m ²	800,00	Pvp	€/m ²	740,00	Pvp	€/m ²	770,00
2,4	ricavo finale		RI	€	1.720.000,00	RI	€	2.072.000,00	RI	€	9.435.000,00	RI	€	11.519.200,00
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
	b	commerciale/terziario	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	470,00	Cfp	€/m ²	470,00	Cfp	€/m ²	450,00	Cfp	€/m ²	460,00
3,2	oneri comunali													
	a	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale	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	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	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
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
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
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
3,6	tasso di sconto investimento a medio termine		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
4	COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI													
4,1	costo realizzazione e costruzione fabbricato		Kc	€	1.010.500,00	Kc	€	1.217.300,00	Kc	€	5.737.500,00	Kc	€	6.881.600,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali		Ku	€	231.189,50	Ku	€	278.502,70	Ku	€	1.371.007,50	Ku	€	1.608.648,80
4,3	ammontare contributo costo costruzione		KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
4,4	spese tecniche e di progettazione		Kp	€	58.609,00	Kp	€	70.603,40	Kp	€	332.775,00	Kp	€	399.132,80
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare		Kf	€	31.207,16	Kf	€	37.593,75	Kf	€	178.590,78	Kf	€	213.345,16
4,6	utile operatore		U	€	166.438,21	U	€	200.499,98	U	€	952.484,16	U	€	1.137.840,84
4,7	costi totali		KT	€	1.497.943,87	KT	€	1.804.499,83	KT	€	8.572.357,44	KT	€	10.240.567,60
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)		V	€	222.056,13	V	€	267.500,17	V	€	862.642,56	V	€	1.278.632,40
6	attualizzazione		q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA'		VA	€	203.212,81	VA	€	244.800,55	VA	€	789.440,14	VA	€	1.170.129,77
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.													
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio		21/10/1986 74353/7790			03/09/1986 73790/7748			29/12/1983 64482/7027			29/10/1982 59790/6705		
									25/10/1984 67196/7250					
	Notaio rogante Dott.		Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte		
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali													
1	VALORE AREA IN PROPRIETA'		VA	€	203.212,81	VA	€	244.800,55	VA	€	789.440,14	VA	€	1.170.129,77
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area		Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20
3	valore area con vincoli		Vav	€	162.570,25	Vav	€	195.840,44	Vav	€	631.552,12	Vav	€	936.103,82
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI		IEV	€	40.642,56	IEV	€	48.960,11	IEV	€	157.888,03	IEV	€	234.025,95
4.1	importo unitario corrispettivo		lcm	€/m ²	18,90	lcm	€/m ²	18,90	lcm	€/m ²	12,38	lcm	€/m ²	15,64
note			produttivo artigianale			produttivo artigianale			produttivo industriale			produttivo industriale		

15,00
30.481,92
14,18

15,00
36.720,08
14,18

15,00
118.416,02
9,29

15,00
175.519,47
11,73