

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA' COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.																								
LOTTO 16 - VIA VERDI																								
parametri di riferimento				AUTOGAMMA Sas			FALEDIL Srl			FABREM Snc			LEGATORIA FUTURA Srl			MANCINO Gerardo			GIEMME Srl			CARP.MECC.MOSSINI		
				fg.12 map.220			fg.12 map.250			fg.12 map.254			fg.12 map.5			fg.12 map.260			fg.12 map.301			fg.12 map.1,302		
A valore area in proprietà piena per costo di trasformazione				GIA' PERIZIATO																				
1	DATI URBANISTICI																							
1,1	superficie fondiaria						Sf	m²	1.385,00	Sf	m²	1.360,00	Sf	m²	2.603,00	Sf	m²	1.213,00	Sf	m²	2.000,00	Sf	m²	2.804,00
1,2	Slp esistente																							
1,3	a	Slp residenziale					Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²		Slpr	m²	162,39	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00
	a'	Volume residenziale Slpr x 3,00					Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	487,17	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00
	b	Slp commerciale / terziario					Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	111,60	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00
	c	Slp produttivo					Slpp	m²	1.385,00	Slpp	m²	1.360,00	Slpp	m²	2.603,00	Slpp	m²	1.101,40	Slpp	m²	2.000,00	Slpp	m²	2.804,00
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																							
2,1	valore unitario medio edificio residenziale						Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	1.800,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario						Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	1.800,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo						Pvp	€/m²	1.150,00	Pvp	€/m²	1.150,00	Pvp	€/m²	1.050,00	Pvp	€/m²	1.100,00	Pvp	€/m²	1.150,00	Pvp	€/m²	1.150,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp						RI	€	1.592.750,00	RI	€	1.564.000,00	RI	€	2.733.150,00	RI	€	1.704.722,00	RI	€	2.300.000,00	RI	€	3.224.600,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO																							
3,1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media																							
	a	residenziale					Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	1.000,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00
	b	commerciale/terziario					Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	1.100,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00
	c	produttivo					Cfp	€/m²	750,00	Cfp	€/m²	750,00	Cfp	€/m²	700,00	Cfp	€/m²	750,00	Cfp	€/m²	750,00	Cfp	€/m²	750,00
3,2	oneri comunali G.C. n.92/21.03.2018																							
	a	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale 24,99+28,32					Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31
	b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario 146,28+86,05					Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33
	c	urbaniz. prim.+second+smalt.rif. produttivo 59,19+39,57+8,77					Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53
	d	contributo costo costruzione 2018					Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	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	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	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	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	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	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	€	1.038.750,00	Kc	€	1.020.000,00	Kc	€	1.822.100,00	Kc	€	1.111.200,00	Kc	€	1.500.000,00	Kc	€	2.103.000,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup						Ku	€	148.929,05	Ku	€	146.240,80	Ku	€	279.900,59	Ku	€	170.332,60	Ku	€	215.060,00	Ku	€	301.514,12
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	€	8.413,83	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp						Kp	€	60.247,50	Kp	€	59.160,00	Kp	€	105.681,80	Kp	€	64.449,60	Kp	€	87.000,00	Kp	€	121.974,00
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)						Kf	€	29.950,24	Kf	€	29.409,62	Kf	€	52.984,38	Kf	€	32.303,57	Kf	€	43.249,44	Kf	€	60.635,71
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)						U	€	159.734,60	U	€	156.851,30	U	€	282.583,35	U	€	172.285,72	U	€	230.663,68	U	€	323.390,48
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U						KT	€	1.437.611,39	KT	€	1.411.661,72	KT	€	2.543.250,11	KT	€	1.558.985,33	KT	€	2.075.973,12	KT	€	2.910.514,31
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT						V	€	155.138,61	V	€	152.338,28	V	€	189.899,89	V	€	145.736,67	V	€	224.026,88	V	€	314.085,69
6	attualizzazione (1 + r) ^n						q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q						VA	€	141.973,81	VA	€	139.411,10	VA	€	173.785,30	VA	€	133.369,70	VA	€	205.016,33	VA	€	287.432,90
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.																							
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio							27/02/1992	96220/9967		24/10/1991	94675/9748		05/02/1991	91865/9509		24/09/1991	94160/9714		26/09/1989	86063/8973		26/03/1991	92418/9546
	Notaio rogante Dott.								Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali																							
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q						VA	€	141.973,81	VA	€	139.411,10	VA	€	173.785,30	VA	€	133.369,70	VA	€	205.016,33	VA	€	287.432,90
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area			Id		% 15	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20
3	valore area con vincoli VA - (VA x Id)						Vav	€	113.579,05	Vav	€	111.528,88	Vav	€	139.028,24	Vav	€	106.695,76	Vav	€	164.013,06	Vav	€	229.946,32
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav						IEV	€	28.394,76	IEV	€	27.882,22	IEV	€	34.757,06	IEV	€	26.673,94	IEV	€	41.003,27	IEV	€	57.486,58
4,1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf					€/m² 22,50	lcm	€/m²	20,50	lcm	€/m²	20,50	lcm	€/m²	13,35	lcm	€/m²	21,99	lcm	€/m²	20,50	lcm	€/m²	20,50
note				produttivo artigianale commerciale			produttivo artigianale uffici pertinenz			produttivo artigianale uffici pertinenz			produttivo			produttivo commerciale e residenza>150			produttivo e uffici pertinenz			produttivo uffici e residenza pertinenz		

VA	€	141.973,81	VA	€	139.411,10	VA	€	173.785,30	VA	€	133.369,70	VA	€	205.016,33	VA	€	287.432,90
Id	%	15	Id	%	15	Id	%	15	Id	%	15	Id	%	15	Id	%	15
Vav	€	120.677,74	Vav	€	118.499,44	Vav	€	147.717,50	Vav	€	113.364,25	Vav	€	174.263,88	Vav	€	244.317,96
IEV	€	21.296,07	IEV	€	20.911,67	IEV	€	26.067,79	IEV	€	20.005,46	IEV	€	30.752,45	IEV	€	43.114,93
lcm	€/m ²	15,38	lcm	€/m ²	15,38	lcm	€/m ²	10,01	lcm	€/m ²	16,49	lcm	€/m ²	15,38	lcm	€/m ²	15,38