

| 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 18 - VIA GOLDONI | | | | | |
| parametri di riferimento | | | | CO.VE.GO. Srl | |
| | | | | fg.12 map.161 | |
| A | valore area in proprietà piena per costo di trasformazione | | | | |
| 1 | DATI URBANISTICI | | | | |
| 1,1 | superficie fondiaria | | Sf | m ² | 1.020,00 |
| 1,2 | Slp esistente | | | | |
| 1,3 a | Slp residenziale | | Slpr | m ² | 0,00 |
| a' | Volume residenziale | Slpr x 3,00 | Vr | m ³ | 0,00 |
| b | Slp commerciale / terziario | | Slpc | m ² | 0,00 |
| c | Slp produttivo | | Slpp | m ² | 1.020,00 |
| 2 | RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI | | | | |
| 2,1 | valore unitario medio edificio residenziale | | Pvr | €/m ² | 1.600,00 |
| 2,2 | valore unitario medio edificio commerciale/terziario | | Pvc | €/m ² | 1.700,00 |
| 2,3 | valore unitario medio edificio produttivo | | Pvp | €/m ² | 1.000,00 |
| 2,4 | ricavo finale | Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp | RI | € | 1.020.000,00 |
| 3 | COSTI E VALORI DI MERCATO | | | | |
| 3,1 | costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media | | | | |
| a | residenziale | | Cfr | €/m ² | 1.000,00 |
| b | commerciale/terziario | | Cfc | €/m ² | 1.100,00 |
| c | produttivo | | Cfp | €/m ² | 650,00 |
| 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 |
| b | urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario | 146,28+86,05 | Ouc | €/m ² | 232,33 |
| c | urbaniz. prim.+second+smalt.rif. produttivo | 59,19+39,57+8,77 | Oup | €/m ² | 107,53 |
| d | contributo costo costruzione 2018 | | Ccc | €/m ² | 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 | € | 663.000,00 |
| 4,2 | ammontare oneri urbanizzazione comunali | Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup | Ku | € | 109.680,60 |
| 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 | € | 38.454,00 |
| 4,5 | oneri finanziari operazione immobiliare | 60% x lf x (Kc+Ku+Kp) | Kf | € | 19.467,23 |
| 4,6 | utile operatore | lu x (Kc+Ku+Kp+Kf) | U | € | 103.825,23 |
| 4,7 | costi totali | Kc + Ku + Kp + Kf + U | KT | € | 934.427,06 |
| 5 | differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) | RI - KT | V | € | 85.572,94 |
| 6 | attualizzazione | (1 + r) ⁿ | q | | 1,092727 |
| 7 | VALORE AREA IN PROPRIETA' PIENA | V / q | VA | € | 78.311,36 |
| B | rivalutazione concessione diritto di superficie | | | | |
| 1 | convenzione diritto di superficie - data e repertorio | | 14/06/1990 | | 89134/9243 |
| | | Notaio rogante Dott. | | | Mezzanotte |
| 2 | importo versato alla stipula convenzione concessione diritto di superficie | | lvc | € | 35.700.000 |
| 3 | coefficiente Istat di rivalutazione | OTT. 2018 | CrI | | 1,938 |
| 4 | IMPORTO CONCESSIONE RIVALUTATO | lvc x CrI | IR | € | 35.731,90 |
| C | corrispettivo cessione in proprietà del diritto di superficie | | | | |
| 1 | valore area al netto importo concessione rivalutato | VA - IR | Van | € | 42.579,47 |
| 2 | riduzione 25% interventi riforma economica-sociale | Van x 25% | Rir | € | -10.644,87 |
| 3 | IMPORTO CORRISPETTIVO DI CESSIONE | Van - Rir | lcc | € | 31.934,60 |
| 4 | importo unitario corrispettivo di cessione | lcc / Sf | ICM | €/m² | 31,31 |
| note | | | | | |