

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 1/2 - VIA FIRENZE																														
parametri di riferimento				Artigiana Vetroresina				COLOMBI Pierina e Adriana				SA.CA. Sdf				TELETRON Srl				GM RESINE				FIGESTIM Spa						
				GIA' PERIZIATO				fg.49 map.133				fg.49 map.137				fg.49 map.156				fg.49 map.141				fg.49 map.156						
A valore area in proprietà piena per costo di trasformazione																														
1 DATI URBANISTICI																														
1.1 superficie fondiaria								Sf	m ²	1.500,00		Sf	m ²	760,00		Sf	m ²	760,00		Sf	m ²	785,00		Sf	m ²	785,00		Sf	m ²	785,00
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		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		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		Slpc	m ²	0,00		Slpc	m ²	0,00
c Slp produttivo								Slpp	m ²	1.500,00		Slpp	m ²	760,00		Slpp	m ²	760,00		Slpp	m ²	785,00		Slpp	m ²	785,00		Slpp	m ²	785,00
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		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		Pvc	€/m ²	0,00		Pvc	€/m ²	0,00
2.3 valore unitario medio edificio produttivo								Pvp	€/m ²	750,00		Pvp	€/m ²	750,00		Pvp	€/m ²	750,00		Pvp	€/m ²	750,00		Pvp	€/m ²	750,00		Pvp	€/m ²	750,00
2.4 ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp								RI	€	1.125.000,00		RI	€	570.000,00		RI	€	570.000,00		RI	€	588.750,00		RI	€	588.750,00		RI	€	588.750,00
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		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		Cfc	€/m ²	0,00		Cfc	€/m ²	0,00
c produttivo								Cfp	€/m ²	475,00		Cfp	€/m ²	475,00		Cfp	€/m ²	475,00		Cfp	€/m ²	475,00		Cfp	€/m ²	475,00		Cfp	€/m ²	475,00
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		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		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		Oup	€/m ²	107,53		Oup	€/m ²	107,53		Oup	€/m ²	107,53
d contributo costo costruzione 2018								Coc	€/m ²	402,51		Coc	€/m ²	402,51		Coc	€/m ²	402,51		Coc	€/m ²	402,51		Coc	€/m ²	402,51		Coc	€/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		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	€	712.500,00		Kc	€	361.000,00		Kc	€	361.000,00		Kc	€	372.875,00		Kc	€	372.875,00		Kc	€	372.875,00
4.2 ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup								Ku	€	161.295,00		Ku	€	81.722,80		Ku	€	81.722,80		Ku	€	84.411,05		Ku	€	84.411,05		Ku	€	84.411,05
4.3 ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Coc x 6%) + (Slpc x Coc x 10%)								KCc	€	0,00		KCc	€	0,00		KCc	€	0,00		KCc	€	0,00		KCc	€	0,00		KCc	€	0,00
4.4 spese tecniche e di progettazione Kc x lp								Kp	€	41.325,00		Kp	€	20.938,00		Kp	€	20.938,00		Kp	€	21.626,75		Kp	€	21.626,75		Kp	€	21.626,75
4.5 oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)								Kf	€	21.962,88		Kf	€	11.127,86		Kf	€	11.127,86		Kf	€	11.493,91		Kf	€	11.493,91		Kf	€	11.493,91
4.6 utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)								U	€	117.135,36		U	€	59.348,58		U	€	59.348,58		U	€	61.300,84		U	€	61.300,84		U	€	61.300,84
4.7 costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U								KT	€	1.054.218,24		KT	€	534.137,24		KT	€	534.137,24		KT	€	551.707,55		KT	€	551.707,55		KT	€	551.707,55
5 differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT								V	€	70.781,76		V	€	35.862,76		V	€	35.862,76		V	€	37.042,45		V	€	37.042,45		V	€	37.042,45
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' PIENA V / q								VA	€	64.775,34		VA	€	32.819,50		VA	€	32.819,50		VA	€	33.899,09		VA	€	33.899,09		VA	€	33.899,09
B rivalutazione concessione diritto di superficie																														
1 convenzione diritto di superficie - data e repertorio								03/02/1983		60727/6783		24/10/1983		63535/6964		28/03/1984		65250/7088		23/01/1985		68228/7339		23/01/1985		68227/7338				
										Mezzanotte				Mezzanotte				Mezzanotte				Mezzanotte				Mezzanotte				
2 importo versato alla stipula convenzione concessione diritto di superficie								lvc	€	6.000.000		lvc	€	3.024.000		lvc	€	6.048.000		lvc	€	3.073.000		lvc	€	3.073.000		lvc	€	3.073.000
									€	3.098,74			€	1.561,77			€	3.123,53			€	1.587,07			€	1.587,07			€	1.587,07
3 coefficiente Istat di rivalutazione OTT. 2018								CrI		3,180		CrI		2,942		CrI		2,814		CrI		2,636		CrI		2,636		CrI		2,636
4 IMPORTO CONCESSIONE RIVALUTATO lvc x CrI								IR	€	9.854,00		IR	€	4.594,71		IR	€	8.789,62		IR	€	4.183,52		IR	€	4.183,52		IR	€	4.183,52
C corrispettivo cessione in proprietà del diritto di superficie																														
1 valore area al netto importo concessione rivalutato VA - IR								Van	€	54.921,34		Van	€	28.224,79		Van	€	24.029,89		Van	€	29.715,57		Van	€	29.715,57		Van	€	29.715,57
2 riduzione 25% interventi riforma economica-sociale Van x 25%								Rir	€	-13.730,33		Rir	€	-7.056,20		Rir	€	-6.007,47		Rir	€	-7.428,89		Rir	€	-7.428,89		Rir	€	-7.428,89
3 IMPORTO CORRISPETTIVO DI CESSIONE Van - Rir								lcc	€	41.191,00		lcc	€	21.168,59		lcc	€	18.022,42		lcc	€	22.286,68		lcc	€	22.286,68		lcc	€	22.286,68
4 importo unitario corrispettivo di cessione lcc / Sf								ICM	€/m ²	30,16		ICM	€/m ²	27,46		ICM	€/m ²	27,85		ICM	€/m ²	28,39		ICM	€/m ²	28,39		ICM	€/m ²	28,39
note																														
										solo produttivo				solo produttivo				solo produttivo				solo produttivo							solo produttivo	