

**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 22 - VIA VERONA**

parametri di riferimento		CALLONI Sergio			P.G.E. Gordini		
		fg.49 map.174			fg.49 map.176		
<b>A</b>	<b>valore area in proprietà piena per costo di trasformazione</b>						
1	DATI URBANISTICI						
1,1	superficie fondiaria	Sf	m <sup>2</sup>	1.080,00	Sf	m <sup>2</sup>	1.050,00
1,2	Slp esistente						
1,3 a	Slp residenziale	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00	Slpr	m <sup>2</sup>	0,00
a'	Volume residenziale Slpr x 3,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00
b	Slp commerciale / terziario	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00	Slpc	m <sup>2</sup>	0,00
c	Slp produttivo	Slpp	m <sup>2</sup>	1.080,00	Slpp	m <sup>2</sup>	1.050,00
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI						
2,1	valore unitario medio edificio residenziale	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario	Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00	Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo	Pvp	€/m <sup>2</sup>	800,00	Pvp	€/m <sup>2</sup>	750,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp	RI	€	864.000,00	RI	€	787.500,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO						
3,1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media						
a	residenziale	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00
b	commerciale/terziario	Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00	Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00
c	produttivo	Cfp	€/m <sup>2</sup>	500,00	Cfp	€/m <sup>2</sup>	460,00
3,2	oneri comunali G.C. n.92/21.03.2018						
a	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale 24,99+28,32	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31	Our	€/m <sup>2</sup>	53,31
b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario 146,28+86,05	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33	Ouc	€/m <sup>2</sup>	232,33
c	urbaniz. prim.+second+small.rif. produttivo 59,19+39,57+8,77	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53	Oup	€/m <sup>2</sup>	107,53
d	contributo costo costruzione 2018	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51	Ccc	€/m <sup>2</sup>	402,51
3,3	incidenza spese tecniche e di progettazione su costo totale di costruzione	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
3,5	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz	lu	%	12,50	lu	%	12,50
3,6	tasso di sconto investimento a medio termine	r	%	3,00	r	%	3,00
3,7	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia	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	€	540.000,00	Kc	€	483.000,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup	Ku	€	116.132,40	Ku	€	112.906,50
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp	Kp	€	31.320,00	Kp	€	28.014,00
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	16.498,86	Kf	€	14.974,09
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	87.993,91	U	€	79.861,82
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€	791.945,16	KT	€	718.756,42
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT	V	€	72.054,84	V	€	68.743,58
6	attualizzazione (1 + r) <sup>n</sup>	q		1,092727	q		1,092727
7	<b>VALORE AREA IN PROPRIETA' PIENA</b> V / q	<b>VA</b>	<b>€</b>	<b>65.940,38</b>	<b>VA</b>	<b>€</b>	<b>62.910,12</b>
<b>B</b>	<b>rivalutazione concessione diritto di superficie</b>						
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio	21/12/1989		87106/9072	24/11/1988		83057/8664
	Notaio rogante Dott.			Mezzanotte			Mezzanotte
2	importo versato alla stipula convenzione concessione diritto di superficie	lvc	£	20.000.000	lvc	£	21.000.000
			€	10.329,14		€	10.845,59
3	coefficiente Istat di rivalutazione OTT. 2018	CrI		1,992	CrI		2,129
4	<b>IMPORTO CONCESSIONE RIVALUTATO</b> lvc x CrI	<b>IR</b>	<b>€</b>	<b>20.575,64</b>	<b>IR</b>	<b>€</b>	<b>23.090,27</b>
<b>C</b>	<b>corrispettivo cessione in proprietà del diritto di superficie</b>						
1	valore area al netto importo concessione rivalutato VA - IR	Van	€	45.364,74	Van	€	39.819,85
2	riduzione 25% interventi riforma economica-sociale Van x 25%	Rir	€	-11.341,18	Rir	€	-9.954,96
3	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO DI CESSIONE</b> Van - Rir	<b>Icc</b>	<b>€</b>	<b>34.023,55</b>	<b>Icc</b>	<b>€</b>	<b>29.864,88</b>
4	<b>importo unitario corrispettivo di cessione</b> ICC / Sf	<b>ICM</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>31,50</b>	<b>ICM</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>28,44</b>
note		produttivo artigianale e residenza pertin			produttivo artigianale residenza pertin		