

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 4/5 - VIA BERGAMO					
parametri di riferimento			M.G.M. Sdf		
			fg.48 map.68		
<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>	1.590,00
1,2	Slp esistente				
1,3 a	Slp residenziale		Slpr	m <sup>2</sup>	0,00
a'	Volume residenziale	Slpr x 3,00	Vr	m <sup>3</sup>	0,00
b	Slp commerciale / terziario		Slpc	m <sup>2</sup>	0,00
c	Slp produttivo		Slpp	m <sup>2</sup>	1.590,00
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI				
2,1	valore unitario medio edificio residenziale		Pvr	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario		Pvc	€/m <sup>2</sup>	0,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo		Pvp	€/m <sup>2</sup>	750,00
2,4	ricavo finale	Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp	RI	€	1.192.500,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO				
3,1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media				
a	residenziale		Cfr	€/m <sup>2</sup>	0,00
b	commerciale/terziario		Cfc	€/m <sup>2</sup>	0,00
c	produttivo		Cfp	€/m <sup>2</sup>	470,00
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
b	urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario	146,28+86,05	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
d	contributo costo costruzione 2018		Ccc	€/m <sup>2</sup>	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	€	747.300,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali	Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup	Ku	€	170.972,70
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	€	43.343,40
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare	60% x lf x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	23.078,79
4,6	utile operatore	lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	123.086,86
4,7	costi totali	Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€	1.107.781,75
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)	RI - KT	V	€	84.718,25
6	attualizzazione	(1 + r) <sup>n</sup>	q		1,092727
7	<b>VALORE AREA IN PROPRIETA' PIENA</b>	V / q	<b>VA</b>	<b>€</b>	<b>77.529,20</b>
<b>B</b>	<b>rivalutazione concessione diritto di superficie</b>				
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio	Notaio rogante Dott.	26/09/1983		63085/6940
2	importo versato alla stipula convenzione concessione diritto di superficie		lvc	£	12.880.000
				€	6.651,96
3	coefficiente Istat di rivalutazione	OTT. 2018	CrI		2,991
4	<b>IMPORTO CONCESSIONE RIVALUTATO</b>	lvc x CrI	<b>IR</b>	<b>€</b>	<b>19.896,03</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	€	57.633,18
2	riduzione 25% interventi riforma economica-sociale	Van x 25%	Rir	€	-14.408,29
3	<b>IMPORTO CORRISPETTIVO DI CESSIONE</b>	Van - Rir	<b>Icc</b>	<b>€</b>	<b>43.224,88</b>
4	<b>importo unitario corrispettivo di cessione</b>	ICc / Sf	<b>ICM</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>27,19</b>
note			produttivo artigianale		