

STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA PRODUTTIVA PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DOVUTO QUALE TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO E/O LIBERATORIA DELLA CONVENZIONE

CASO: ESEMPIO DIMOSTRATIVO

Rif. 1	DATI DELL'AREA E DELL'IPOTETICA POSSIBILITA' EDIFICATORIA ALLA STATO ATTUALE	
2	superficie di riferimento mq.	2.382,00
2	indice fondiario mq/mq.	1,00
DATI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE SECONDO QUANTO EDIFICATO E/O EDIFICABILE		

3	<u>PER L'EDIFICATO RESIDENZIALE</u>	-	
	oneri di urbanizzazione primaria	€/mc	17,85
	oneri di urbanizzazione secondaria	€/mc	21,68
	contributo sul costo di costruzione (€/mq.....): aliquota applicata 6%		373,28
4	<u>PER L'EDIFICATO PRODUTTIVO</u>	-	
	oneri di urbanizzazione primaria	€/mq.	45,19
	oneri di urbanizzazione secondaria	€/mq.	16,70
	contributo smaltimento rifiuti	€/mq.	6,63
5	<u>PER L'EDIFICATO RELATIVO AL COMMERCIO (SPAZIO DI VENDITA)</u>	-	
	oneri di urbanizzazione primaria	€/mc	79,46
	oneri di urbanizzazione secondaria	€/mc	44,00
	contributo sul costo di costruzione (€/mq.....): aliquota applicata 10%		373,28

SINTESI DEL PROCESSO VALUTATIVO SECONDO I PARAMETRI E I VALORI ECONOMICI ELABORATI DA SUPPORTO INFORMATIZZATO

Rif. 6	DATI RELATIVI AGLI ONERI FINANZIARI, UTILI DELL'IMPRENDITORE, SPESE E TASSE NOTARILI, ONERI PER LA SICUREZZA D.LGS. 528/99	
--------	--	--

1	<u>PER TUTTO L'EDIFICATO (residenziale, produttivo, commerciale)</u>	-	
	utili dell'imprenditore immobiliare e spese tasse, etc.,	%	0,15
	spese e tasse notarili	%	0,03
	oneri per la sicurezza	%	0,01

Rif.3	DATI RELATIVI AI COSTI DI COSTRUZIONE- rilevati da varie fonti di informazioni immobiliari di compravendita	
-------	---	--

1	<u>PER L'EDIFICATO RESIDENZIALE</u>	-	
	costo di costruzione dell'edificio	€/mc	291,00
	costo di costruzione degli accessori e boxes	€/mc	174,60
	costo per mq. commerciale degli alloggi	€/mq.	1.900,00
	costo per ciascun boxes a	€/cad.	10.000,00
2	<u>PER L'EDIFICATO PRODUTTIVO</u>	-	
	costo di costruzione dell'edificio	€/mq.	615,00
3	<u>PER L'EDIFICATO COMMERCIALE (SPAZIO VENDITA)</u>	-	
	costo di costruzione dell'edificio	€/mq.	900,00

Rif.2	STIMA DELL'IPOTETICO EDIFICATO
-------	--------------------------------

1	<u>PER L'EDIFICATO RESIDENZIALE</u>	-	
	volume edificabile	mc.	1.793,25
	n. boxes	n.	7,00
	superficie commerciale vendibile	mq.	651,55
	standard urbanistici dovuti	mq.	0,00
2	<u>PER L'EDIFICATO PRODUTTIVO</u>	-	
	superficie netta vendibile	mq.	1.710,35
	superficie commerciale	mq.	1.710,35
2	<u>PER L'EDIFICATO COMMERCIALE</u>	-	
	superficie netta vendibile	mq.	73,90
	superficie commerciale	mq.	73,90

Rif.4	COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'IPOTETICO EDIFICIO
-------	--

1	<u>PER L'EDIFICATO RESIDENZIALE</u>		
	costo di costruzione del volume residenziale	€.	521.835,75
	costo di costruzione box e accessori	€.	106.454,49
	totale costo di urbanizzazione 1a e 2a	€.	70.887,17
	contributo sul costo di costruzione	€.	14.913,88
	oneri finanziari edili riferiti al periodo di realizzazione dell'intervento	€.	50.263,22
	costo delle aree di urbanizzazione 2.a non cedute	€.	0,00
	oneri per la sicurezza D.Lgs. N. 528/99	€.	6.282,90
	totale costi di realizzazione	€.	770.637,42
2	<u>PER L'EDIFICATO PRODUTTIVO</u>		
	costo di costruzione dell'edificio produttivo	€.	1.051.865,25
	totale costo di urbanizzazione 1a e 2a	€.	105.853,56
	contributo sul costo smaltimento rifiuti	€.	11.339,62
	oneri finanziari edili riferiti al periodo di realizzazione dell'intervento	€.	84.149,22
	oneri per la sicurezza D.Lgs. N. 528/99	€.	10.518,65
	totale costi di realizzazione	€.	1.263.726,30
3	<u>PER L'EDIFICATO COMMERCIALE -PARTE DI VENDITA-</u>		
	costo di costruzione della superficie commerciale	€.	66.510,00
	totale costo di urbanizzazione 1a e 2a	€.	9.123,69
	contributo sul costo di costruzione	€.	2.758,54
	oneri finanziari edili riferiti al periodo di realizzazione dell'intervento	€.	5.320,80
	costo delle aree di urbanizzazione 2.a non cedute	€.	6.175,68
	oneri per la sicurezza D.Lgs. N. 528/99	€.	665,10
	totale costi di realizzazione	€.	90.553,81
	TOTALE COSTI	€	2.124.917,53

Rif.5	RICAVI DELLA VENDITA DELL'IPOTETICO EDIFICIO
-------	--

1	<u>PER L'EDIFICATO RESIDENZIALE</u>		
	vendita degli alloggi	€.	1.237.940,25
	vendita dei boxes	€.	70.000,00
2	<u>PER L'EDIFICATO PRODUTTIVO</u>		
	vendita del fabbricato produttivo	€.	1.824.373,33
3	<u>PER L'EDIFICATO COMMERCIALE (AREA VENDITA)</u>		
	vendita del fabbricato spazio commerciale	€.	115.776,67
	TOTALE RICAVI	€	3.248.090,25

Rif.6	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE ATTUALE DELL'AREA A REDDITO		
-------	--	--	--

1	utile dell'imprenditore immobiliare, tasse per Irpeg, spese di accatastamento e promozionali, ecc.	€.	€.	487.213,54
	valore dell'immobile		€.	635.959,18
	spese e tasse notariali		€.	19.078,78
	valore dell'area al netto delle spese e tasse notariali		€.	616.880,40

Rif.7	DETERMINAZIONE DEL VALORE PRESUNTO DELL'AREA NUDA ALL'EPOCA DELLA CONVENZIONE		
-------	---	--	--

	epoca della convenzione		anno	1988
1	valore presunto dell'area nuda al periodo storico della convenzione		LIRE	530.331.484,25
	indice di rivalutazione del valore di proprietà dell'area			57,67%
2	attualizzazione del valore della proprietà su suo valore storico		€.	431.856,60

Rif.8	COMPARAZIONE ECONOMICA DEL VALORE DELL'AREA ALLO STATO ATTUALE E SUO VALORE DI STIMA GRAVATO DA VINCOLI CONVENZIONALI		
-------	---	--	--

VALORI DI TRASFOMAZIONE			
-------------------------	--	--	--

Area assegnata in diritto di proprietà in convenzione con richiesta di eliminazione vincoli, senza cambio di destinazione d'uso

1	valore attuale dell'area a reddito:	€.		616.880,40
	Indice di deprezzamento per vincoli convenzionali sul valore attuale dell'area	%		0,15
	valore attuale dell'area a reddito con vincoli:	€.		524.348,34
	compensazione per eliminazione dei vincoli	€.		92.532,06
	incidenza al mq area sul corrispettivo dovuto	€/mq.		39,00