

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	
				€	18.437,51	
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	€/m ²	31,31	
note						