

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'
COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.

LOTTO 19 - VIA BOCCACCIO

parametri di riferimento		CARBONARI			GUZZI		
		fg.12 map.73			GIA' PERIZIATO		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione						
1	DATI URBANISTICI						
1,1	superficie fondiaria	Sf	m ²	2.800,00			
1,2	Slp esistente						
1,3 a	Slp residenziale	Slpr	m ²	315,00			
a'	Volume residenziale Slpr x 3,00	Vr	m ³	945,00			
b	Slp commerciale / terziario	Slpc	m ²	315,00			
c	Slp produttivo	Slpp	m ²	2.170,00			
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI						
2,1	valore unitario medio edificio residenziale	Pvr	€/m ²	1.500,00			
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario	Pvc	€/m ²	1.550,00			
2,3	valore unitario medio edificio produttivo	Pvp	€/m ²	850,00			
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp	RI	€	2.805.250,00			
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	900,00			
c	produttivo	Cfp	€/m ²	450,00			
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+small.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	€	1.575.000,00			
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup	Ku	€	356.902,00			
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)	KCc	€	20.286,50			
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp	Kp	€	91.350,00			
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	48.558,05			
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	258.976,26			
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€	2.351.072,81			
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT	V	€	454.177,19			
6	attualizzazione (1 + r) ⁿ	q		1,092727			
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q	VA	€	415.636,47			
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.						
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio	01/12/1989		86862/9043			
	Notaio rogante Dott.			Mezzanotte			
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali						
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q	VA	€	415.636,47			
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	% 20		ld	% 17	
3	valore area con vincoli VA - (VA x ld)	Vav	€	332.509,18			
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav	IEV	€	83.127,29			
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf	lcm	€/m²	29,69	lcm	€/m²	42,00
note		produttivo-commerciale residenza					

VA	€	415.636,47				
ld	% 17					
Vav	€	344.978,27				
IEV	€	70.658,20				
lcm	€/m ²	25,24				