

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA' COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.			
LOTTO 24 STRADA PADANA SUPERIORE			
parametri di riferimento		COMMER Spa	
		fg.40 map. 321p,368p,369p,367p,370	
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione		
1	DATI URBANISTICI		
1,1	superficie fondiaria	Sf	m ² 14.330,00
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 7.947,11
c	Slp produttivo	Slpp	m ² 6.382,89
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI		
2,1	valore unitario medio edificio residenziale	Pvr	€/m ² 0,00
2,2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario	Pvc	€/m ² 1.650,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo	Pvp	€/m ² 1.100,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp	RI	€ 20.133.910,50
3	COSTI E VALORI DI MERCATO		
3,1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media		
a	residenziale	Cfr	€/m ² 0,00
b	commerciale/terziario	Cfc	€/m ² 1.000,00
c	produttivo	Cfp	€/m ² 700,00
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	€ 12.415.133,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup	Ku	€ 2.532.704,23
4,3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)	KCc	€ 319.879,12
4,4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp	Kp	€ 720.077,71
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€ 376.029,96
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€ 2.005.493,11
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€ 18.369.317,14
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT	V	€ 1.764.593,36
6	attualizzazione (1 + r) ⁿ	q	1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q	VA	€ 1.614.852,90
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.		
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio	01/12/1989 86863/9044	
	Notaio rogante Dott.		Mezzanotte
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali		
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q	VA	€ 1.614.852,90
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	% 20
3	valore area con vincoli VA - (VA x ld)	Vav	€ 1.291.882,32
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav	IEV	€ 322.970,58
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf	lcm	€/m ² 22,54
note		direzionale-commerciale e produttivo (mapp.321)	

2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area	ld	% 15
3	valore area con vincoli VA - (VA x ld)	Vav	€ 1.372.624,96
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav	IEV	€ 242.227,93
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf	lcm	€/m ² 16,90