

LOTTO 3 - VIA COMO

parametri di riferimento				IMMOBILIARE RIAL Srl		STYLTRICOT Spa		ZETA DUE Srl		MINGARONI ZENO		LEGATORIA DERIVA						
				fg.45 map.182		fg.45 map.167		fg.45 map.166		fg.45 map.174		fg.45 map.172						
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione																	
1	DATI URBANISTICI																	
1.1	superficie fondiaria			Sf	m²	5.080,00	Sf	m²	2.190,00	Sf	m²	870,00	Sf	m²	900,00			
1.2	Slp esistente																	
1.3 a	Slp residenziale			Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00	Slpr	m²	0,00			
	a' Volume residenziale Slpr x 3,00			Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00	Vr	m³	0,00			
	b Slp commerciale / terziario			Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00	Slpc	m²	0,00			
	c Slp produttivo			Slpp	m²	5.080,00	Slpp	m²	2.190,00	Slpp	m²	870,00	Slpp	m²	900,00			
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI																	
2.1	valore unitario medio edificio residenziale			Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00	Pvr	€/m²	0,00			
2.2	valore unitario medio edificio commerciale/terziario			Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00	Pvc	€/m²	0,00			
2.3	valore unitario medio edificio produttivo			Pvp	€/m²	830,00	Pvp	€/m²	850,00	Pvp	€/m²	850,00	Pvp	€/m²	830,00			
2.4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp			RI	€	4.216.400,00	RI	€	1.861.500,00	RI	€	739.500,00	RI	€	730.400,00	RI	€	747.000,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO																	
3.1	costo unitario costruzione fabbricati - valutazione media																	
	a residenziale			Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00	Cfr	€/m²	0,00			
	b commerciale/terziario			Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00	Cfc	€/m²	0,00			
	c produttivo			Cfp	€/m²	490,00	Cfp	€/m²	500,00	Cfp	€/m²	500,00	Cfp	€/m²	490,00			
3.2	oneri comunali G.C. n.92/21.03.2018																	
	a urbaniz. prim.+second+contrib.costr. residenziale 24,99+28,32			Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31	Our	€/m²	53,31			
	b urbaniz. prim.+second+contrib.costr. commerciale / terziario 146,28+86,05			Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33	Ouc	€/m²	232,33			
	c urbaniz. prim.+second+small.rif. produttivo 59,19+39,57+8,77			Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53	Oup	€/m²	107,53			
	d contributo costo costruzione 2018			Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51	Ccc	€/m²	402,51			
3.3	incidenza spese tecniche e di progettazione su costo totale di costruzione			lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80			
3.4	incidenza oneri finanziari su costo di costruzione, oneri e spese tecniche			lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00			
3.5	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz			lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50			
3.6	tasso di sconto investimento a medio termine			r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00			
3.7	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia			n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	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	€	2.489.200,00	Kc	€	1.095.000,00	Kc	€	435.000,00	Kc	€	431.200,00	Kc	€	441.000,00
4.2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup			Ku	€	546.252,40	Ku	€	235.490,70	Ku	€	93.551,10	Ku	€	94.626,40	Ku	€	96.777,00
4.3	ammontare contributo costo costruzione (Slpr x Ccc x 6%) + (Slpc x Ccc x 10%)			KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00
4.4	spese tecniche e di progettazione Kc x lp			Kp	€	144.373,60	Kp	€	63.510,00	Kp	€	25.230,00	Kp	€	25.009,60	Kp	€	25.578,00
4.5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)			Kf	€	76.315,82	Kf	€	33.456,02	Kf	€	13.290,75	Kf	€	13.220,06	Kf	€	13.520,52
4.6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)			U	€	407.017,73	U	€	178.432,09	U	€	70.883,98	U	€	70.507,01	U	€	72.109,44
4.7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U			KT	€	3.663.159,55	KT	€	1.605.888,81	KT	€	637.955,83	KT	€	634.563,07	KT	€	648.984,96
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT			V	€	553.240,45	V	€	255.611,19	V	€	101.544,17	V	€	95.836,93	V	€	98.015,04
6	attualizzazione (1 + r) ^ n			q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q			VA	€	506.293,38	VA	€	233.920,45	VA	€	92.927,30	VA	€	87.704,37	VA	€	89.697,65
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.																	
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio				08/02/1984	64875/7058		21/10/1986	59613/6696		29/03/1983	61267/6823		29/03/1983	61266/6822		29/03/1983	61269/6825
	Notaio rogante Dott.					Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali																	
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q			VA	€	506.293,38	VA	€	233.920,45	VA	€	92.927,30	VA	€	87.704,37	VA	€	89.697,65
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area			Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20	Id	%	20
3	valore area con vincoli VA - (VA x Id)			Vav	€	405.034,71	Vav	€	187.136,36	Vav	€	74.341,84	Vav	€	70.163,49	Vav	€	71.758,12
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav			IEV	€	101.258,68	IEV	€	46.784,09	IEV	€	18.585,46	IEV	€	17.540,87	IEV	€	17.939,53
4.1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf			lcm	€/m²	19,93	lcm	€/m²	21,36	lcm	€/m²	21,36	lcm	€/m²	19,93	lcm	€/m²	19,93
note				produttivo artigianale		produttivo artigianale residenza pertinenz		produttivo artigianale residenza pertinenz		produttivo industriale		produttivo artigianale						

15,00
75.944,01
14,95

15,00
35.088,07
16,02

15,00
13.939,10
16,02

15,00
13.155,65
14,95

15,00
13.454,65
14,95

PROPRIETA'

CALANNI RINDINA			SILGE Snc			OFF.MECC.VIMERCATI			COLOMBO Luigi			GHEZZI & C. Snc			VALSECCHI Giuseppe		
fg.45 map.176			fg.45 map.171			fg.45 map.177			fg.45 map.183			fg.45 map.170			fg.45 map.164		
Sf	m ²	890,00	Sf	m ²	1.190,00	Sf	m ²	1.190,00	Sf	m ²	1.830,00	Sf	m ²	1.730,00	Sf	m ²	1.480,00
Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00	Slpr	m ²	0,00
Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00	Vr	m ³	0,00
Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	0,00	Slpc	m ²	210,00
Slpp	m ²	890,00	Slpp	m ²	1.190,00	Slpp	m ²	1.190,00	Slpp	m ²	1.830,00	Slpp	m ²	1.730,00	Slpp	m ²	1.270,00
Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00	Pvr	€/m ²	0,00
Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	0,00	Pvc	€/m ²	1.700,00
Pvp	€/m ²	850,00	Pvp	€/m ²	830,00	Pvp	€/m ²	830,00	Pvp	€/m ²	850,00	Pvp	€/m ²	850,00	Pvp	€/m ²	850,00
RI	€	756.500,00	RI	€	987.700,00	RI	€	987.700,00	RI	€	1.555.500,00	RI	€	1.470.500,00	RI	€	1.436.500,00
Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00	Cfr	€/m ²	0,00
Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	0,00	Cfc	€/m ²	1.000,00
Cfp	€/m ²	500,00	Cfp	€/m ²	490,00	Cfp	€/m ²	490,00	Cfp	€/m ²	500,00	Cfp	€/m ²	500,00	Cfp	€/m ²	500,00
Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31	Our	€/m ²	53,31
Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33	Ouc	€/m ²	232,33
Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53	Oup	€/m ²	107,53
Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51	Ccc	€/m ²	402,51
lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80	lp	%	5,80
lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00	lf	%	4,00
lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50	lu	%	12,50
r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00	r	%	3,00
n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3	n	anni	3
Kc	€	445.000,00	Kc	€	583.100,00	Kc	€	583.100,00	Kc	€	915.000,00	Kc	€	865.000,00	Kc	€	845.000,00
Ku	€	95.701,70	Ku	€	127.960,70	Ku	€	127.960,70	Ku	€	196.779,90	Ku	€	186.026,90	Ku	€	185.352,40
KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	0,00	KCc	€	8.452,71
Kp	€	25.810,00	Kp	€	33.819,80	Kp	€	33.819,80	Kp	€	53.070,00	Kp	€	50.170,00	Kp	€	49.010,00
Kf	€	13.596,28	Kf	€	17.877,13	Kf	€	17.877,13	Kf	€	27.956,40	Kf	€	26.428,73	Kf	€	25.904,70
U	€	72.513,50	U	€	95.344,70	U	€	95.344,70	U	€	149.100,79	U	€	140.953,20	U	€	138.158,39
KT	€	652.621,48	KT	€	858.102,34	KT	€	858.102,34	KT	€	1.341.907,08	KT	€	1.268.578,83	KT	€	1.251.878,19
V	€	103.878,52	V	€	129.597,66	V	€	129.597,66	V	€	213.592,92	V	€	201.921,17	V	€	184.621,81
q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727	q		1,092727
VA	€	95.063,56	VA	€	118.600,22	VA	€	118.600,22	VA	€	195.467,77	VA	€	184.786,48	VA	€	168.955,11
29/03/1983		61268/6824	24/10/1983		74353/7790	24/10/1983		73790/7748	24/11/1983		64006/6986	24/11/1983		64007/6987	10/05/1983		51745/6865
		Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte			Mezzanotte
VA	€	95.063,56	VA	€	118.600,22	VA	€	118.600,22	VA	€	195.467,77	VA	€	184.786,48	VA	€	168.955,11
Id	% 20		Id	% 20		Id	% 20		Id	% 20		Id	% 20		Id	% 20	
Vav	€	76.050,85	Vav	€	94.880,18	Vav	€	94.880,18	Vav	€	156.374,22	Vav	€	147.829,18	Vav	€	135.164,08
IEV	€	19.012,71	IEV	€	23.720,04	IEV	€	23.720,04	IEV	€	39.093,55	IEV	€	36.957,30	IEV	€	33.791,02
lcm	€/m ²	21,36	lcm	€/m ²	19,93	lcm	€/m ²	19,93	lcm	€/m ²	21,36	lcm	€/m ²	21,36	lcm	€/m ²	22,83
produttivo artigianale residenza pertinenz			produttivo artigianale			produttivo artigianale			produttivo artigianale residenza pertinenz			produttivo artigianale residenza pertinenz			produttivo e commerciale		
15,00 14.259,53 16,02			15,00 17.790,03 14,95			15,00 17.790,03 14,95			15,00 29.320,17 16,02			15,00 27.717,97 16,02			15,00 25.343,27 17,12		