

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI PROPRIETA'				
COMPARTI P.I.P. PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI				
art. 36 Disposizioni Comuni del P.G.T.				
LOTTO 6/7/8 STRADA PADANA SUPERIORE				
parametri di riferimento		CENTRO TESSILE MILANO		
		fg.47 map. vari		
A	valore area in proprietà piena per costo di trasformazione			
1	DATI URBANISTICI			
1,1	superficie fondiaria		Sf	m ² 120.247,00
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 (vendita all'ingrosso)		Slpp	m ² 120.247,00
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 1.400,00
2,3	valore unitario medio edificio produttivo		Pvp	€/m ² 950,00
2,4	ricavo finale Slpr x Pvr + Slpc x Pvc + Slpp x Pvp		RI	€ 114.234.650,00
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 ² 800,00
c	produttivo		Cfp	€/m ² 590,00
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	€ 70.945.730,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali Vr x Our + Slpc x Ouc + Slpp x Oup		Ku	€ 12.930.159,91
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	€ 4.114.852,34
4,5	oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lf x (Kc+Ku+Kp)		Kf	€ 2.111.777,81
4,6	utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)		U	€ 11.262.815,01
4,7	costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U		KT	€ 101.365.335,07
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT		V	€ 12.869.314,93
6	attualizzazione (1 + r) ^ n		q	1,092727
7	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q		VA	€ 11.777.246,22
B	convenzione diritto di proprietà P.I.P.			
1	convenzione diritto di superficie - data e repertorio - Notaio rogante Dott.		11/11/1982	27890/4320 Chiodi Daelli
			11/11/1982	27891/4321 Chiodi Daelli
			23/12/1982	60247/6747 Mezzanotte
			18/12/1986	303055 Andreottola
			12/05/1987	305074 Andreottola
			31/05/1988	317467 Andreottola
			12/04/1990	88502/9178 Mezzanotte
C	corrispettivo eliminazione vincoli convenzionali			
1	VALORE AREA IN PROPRIETA' V / q		VA	€ 11.777.246,22
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area		ld	% 20
3	valore area con vincoli VA - (VA x ld)		Vav	€ 9.421.796,97
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav		IEV	€ 2.355.449,24
4,1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf		lcm	€/m ² 19,59
note			commercio all'ingrosso e pertinenze	
2	indice deprezzamento per vincoli convenzionali su valore area		ld	% 15
3	valore area con vincoli VA - (VA x ld)		Vav	€ 10.010.659,29
4	IMPORTO CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI VA - Vav		IEV	€ 1.766.586,93
4,1	importo unitario corrispettivo IEV / Sf		lcm	€/m ² 14,69