ING. SALVATORE FURNO'

VIA DELLA MOSCOVA 24 - MILANO

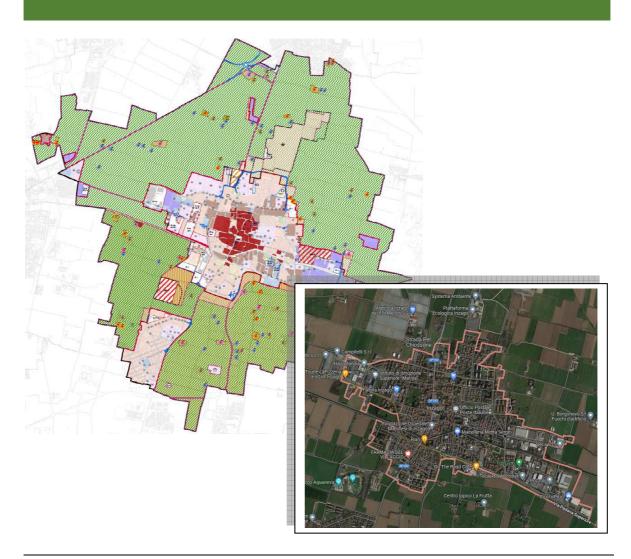


COMUNE DI INZAGO

PROVINCIA DI MILANO

RELAZIONE DI CONSULENZA PER LA STIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI – REV01

IMU 2022



ing. Salvatore FURNO' pag. 1/153

ing. Salvatore FURNO' pag. 2/153

INDICE

1.0 - A	ASPETTI GENERALI	
1.1	Premessa	
1.2	Definizione di area edificabile e base imponibile	
1.3	Metodologia di stima	
1.4	Il Metodo della TrasformazioneIl Metodo della Permuta	
1.5		
2.0	ACCERTAMENTO DEL MERCATO	
2.1	Considerazioni macro-economiche	
2.2	Accertamento del mercato locale delle compravendite	
2.3	Accertamento dei coefficienti di ragguaglio	
2.5	Accertamento del più probabili costi di costi uzione	
2.6	Definizione del tasso di anticipazione e degli oneri finanziari	
2.7	Incidenza dell'area sul valore del prodotto edilizio finito	
3.0	STIMA DI MASSIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO UNITARI	
3.1.0	Nuclei di antica formazione (Titolo 4.1 del Piano delle Regole)	
3.1.1	Piano di Recupero PP1 – Via Besana	
3.1.2	Piano di Recupero PP2 – Via Friz	
3.1.3	Piano di Recupero PP3 – Via Roma	
3.2.1	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TUC B (Titolo 4.2 del PdR)	48
3.2.2	Piani di Lottizzazione ex ATU-6a e 6b (riferimento TUC B2)	
3.2.3	Piano di Lottizzazione n.4 - via Sabin (riferimento TUC B3)	
3.2.4	Permesso di costruire convenzionato 1 (PCC1) – viale Turati (rif. TUC B2)	
3.2.5	Permesso di costruire convenzionato 2 (PCC2) – via Sabin (rif. TUC B3)	
3.2.6	Permesso di costruire convenzionato 3 (PCC3) – via Monte Grappa (rif. TUC B2)	
3.2.7	Permesso di costruire convenzionato 4 (PCC4) – SP180 (rif. TUC B2)	
3.2.8	Permessi di costruire convenzionati 5 e 6 – ex AT11a ed AT11b (rif. TUC B2)	
3.2.9	Permesso di costruire convenzionato 7 (PCC7) – via Adige (rif. TUC B3)	
3.2.10	,	
3.3.1	Tessuto urbano (consolidato) terziario e commerciale - TUC T (Titolo 4.3 del PdR)	
3.3.2	Piano di Lottizzazione n.1 - via Padre Turoldo (riferimento TUC T)	
3.3.3	Piano di Lottizzazione ex ATU 10 (riferimento TUC T)	
3.4.1	Tessuto consolidato produttivo TUC-P (Titolo 4.4 del Piano delle Regole)	
3.4.2	Piano di Lottizzazione n.2 – via Marconi (riferimento TUC P)	
3.5.1	Tessuto consolidato a verde privato TUC-Vp (Tit. 4.5 del Piano delle Regole)	89
3.6.1	Ambito strategico di rigenerazione urbana "Aquaneva" – ARS A (Tit.2.3 NTA)	
3.6.2	Ambito strategico di rigenerazione urbana "APEA CasaBottega" – ARS B (Tit.2.4 NTA)	98
3.7	Ambito trasformazione urbanistica "via Chiossone" – ATU1 (Titolo 2.5 NTA)	104
3.8.1	Piano di Lottizzazione n.11a	
3.8.2	Piano di Lottizzazione n.10a (ex 6 e 6a)	
3.8.3	Piano di Lottizzazione n.16a (ex 10)	
3.8.4	Piano di Lottizzazione n.9a (ex 5)	
3.8.5	Piano di Lottizzazione n.8a (ex 7)	
3.8.6 3.8.7	Piano di Lottizzazione n.7a (ex 4) Piano di Lottizzazione AT-11e	
3.8.8	Piano di Lottizzazione n.3	
3.9	Riflessioni sui casi particolari	
	Tabella riepilogativa	
	. •	

ing. Salvatore FURNO' pag. 4/153

1.0 - ASPETTI GENERALI

1.1 Premessa

Il Comune di Inzago (MI) nell'aprile 2022 mi conferisce l'incarico di determinare i più probabili valori di mercato unitari ai fini IMU delle aree edificabili, relativamente al 1° gennaio 2022.

Per meglio chiarire lo scopo del mandato affidatomi ritengo utile riportare l'oggetto dell'incarico:

"Stima di massima dei più probabili valori di mercato unitari delle aree edificabili, ai fini IMU, individuate nel nuovo PGT 2021 con riferimento al 1° gennaio 2022, basata sulla metodologia analoga a quella adottata nel 2011".

Accettato l'incarico alcuni funzionari dell'Ufficio Tributi e dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Inzago mi fornivano tutte quelle delucidazioni circa la situazione di fatto delle aree individuate dal nuovo PGT¹, che possono essere sinteticamente riepilogate nel seguente modo:

- Norme Tecniche del Piano delle Regole e del Documento di Piano
- Carta di sintesi del Piano delle Regole
- Carta delle previsioni del piano (DP)
- Informazioni circa i piani attuativi in attuazione, già previsti nel vecchio PGT.

Con la scorta della suddetta documentazione e di tutti quei dati che ho potuto accertare durante i precedenti incarichi svolti ad Inzago, ho eseguito un'analisi del mercato immobiliare locale necessaria per una serena valutazione dei valori in parola.

1.2 Definizione di area edificabile e base imponibile

È d'obbligo innanzitutto osservare che per procedere alla stima di un bene economico è necessario conoscere il motivo per cui la stessa viene richiesta, cioè è necessario sapere a quale scopo deve essere utilizzato il giudizio di stima. Il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima inquadra subito il problema; infatti, un bene può essere osservato secondo i suoi vari aspetti economici a secondo il motivo pratico che genera la necessità della valutazione (trasformazione, ristrutturazione, locazione, etc.).

Nella fattispecie il quesito posto dal Comune di Inzago è mirato alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'IMU 2022.

Dovendo a questo punto approfondire i concetti di area edificabile e base imponibile IMU, si riportano alcuni estratti della legge n.160/2019 (art.1, commi 741 lett. d, 746 e 777):

 Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri

ing. Salvatore FURNO' pag. 5/153

¹ Approvato con delibera di C.C. n.18 del 09 giugno 2021.

previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248². Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

- Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti al punto precedente (art.1, comma 741, lettera d)
- Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo
 - Alla zona territoriale di ubicazione
 - All'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita
 - Agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
 - Ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
- Secondo l'art.1, comma 777 lettera d della stessa legge 160/2019, "i comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

D'altra parte, analizzando la giurisprudenza (...e vari autorevoli pareri...) ai fini dell'IMU non sono da considerare edificabili:

ing. Salvatore FURNO' pag. 6/153

_

² Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

- Le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D
- Le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato ancorché suscettibili di cubatura residua, purché accatastate unitariamente³
- Le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale
- Le aree a standard su cui non è consentita la realizzazione di edifici ancorché il Comune abbia provveduto al rinnovo del provvedimento di esproprio⁴.

1.3 Metodologia di stima

Prima di addentrarmi nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta utile per assolvere all'incarico affidatomi, si ricorda che secondo i principi dell'estimo il più probabile valore di mercato delle aree edificabili può essere determinato con il metodo sintetico-comparativo⁵, con il metodo della permuta⁶, con il metodo analitico basato sull'aspetto economico del valore di trasformazione⁷. I primi due metodi si applicano in condizioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi e/ o coefficienti di permuta relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il terzo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, sia per staticità di contrattazioni che per particolari caratteristiche di alcune aree edificabili, non è possibile accertare un numero sufficiente di prezzi.

Alla luce delle tolleranze ammesse, derivanti dal fatto che l'imposta IMU rappresenta comunque una minima percentuale del valore delle aree, che i valori stimati sono comunque valori di riferimento, visti i tempi ridotti richiesti, lo scrivente ha proposto una stima di massima dei valori unitari basata su una metodologia analoga a quella adottata nel 2011:

ing. Salvatore FURNO' pag. 7/153

³ Art.1, comma 741 lettera a, legge n.160/2019.

⁴ Bruno Battagliola – quesito n.50 (Formulario ICI EDK): "... se il comune non ha reiterato il provvedimento l'area non deve essere considerata edificabile. Di contro, se il comune ha rinnovato l'efficacia del provvedimento l'area deve essere considerata edificabile, sempre che, ovviamente, sull'area stessa, in base agli strumenti urbanistici generali, sia consentito di realizzare edifici, seppure destinati all'esercizio di attività istituzionali..."

⁵ Cioè è possibile l'attribuzione di un valore a mezzo dell'atto di comparazione che si estrinseca nel classamento di esse tra beni analoghi di valori noti.

⁶ Il valore dell'area è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato. Tale coefficiente mediamente può variare tra il 15 ed il 30% in funzione delle diverse caratteristiche dell'area, del valore dei prodotti finiti, della tipologia di destinazione e di strumento attuativo.

⁷Il valore di un'area edificatoria è funzione diretta del prodotto edilizio ritraibile dalla sua edificazione al netto di tutti i costi ed oneri che si debbono sostenere per conseguire il detto valore. L'aspetto economico relativo è il cosiddetto "valore di trasformazione" che è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi e oneri necessari alla sua trasformazione.

- Si stimerà il più probabile valore di mercato attraverso metodo della trasformazione (di massima ovvero applicato in modo non particolareggiato)
- Si effettuerà, ove possibile, un'analisi di conforto applicando il metodo della permuta
- Si cercheranno delle conferme basate su compravendite di aree aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, solo se sarà stato possibile recuperare adeguati prezzi durante le operazioni di accertamento del mercato.

D'altra parte occorrerà incrociare i risultati con i valori già in possesso del Comune di Inzago (vedi nota n.1) per tutte quelle aree che nel nuovo PGT non hanno modificato (o hanno modificato solo in parte) la loro capacità edificatoria.

1.4 Il Metodo della Trasformazione

In condizioni di "ordinarietà" la produzione di un cespite edilizio postula innanzitutto la presenza di un imprenditore edilizio o imprenditore finanziatore, figura questa che è completamente diversa e separata dall'imprenditore edile.

Il promotore edilizio che voglia intraprendere un'iniziativa nel settore immobiliare deve in primo luogo individuare un'area fabbricabile con suscettività edificatoria idonea a ciò che vuole realizzare. Individuato dunque il terreno egli deve procedere al suo acquisto corrispondendo eventuali commissioni di intermediazione e sostenendo le spese notarili.

Divenuto proprietario dell'area il promotore commissiona il progetto di edificazione ad un progettista che ne curerà la redazione e lo presenterà all'organo municipale competente per l'approvazione. Nel caso di piano attuativo l'iter per il rilascio del permesso di costruire risulta notevolmente più complesso (e quindi più lungo nel tempo)⁸: infatti il piano dovrà prima essere adottato dalla Giunta Comunale (se conforme al PGT) entro tre mesi dalla data di presentazione, quindi dovrà essere pubblicato e successivamente approvato. Stipulata la convenzione si potrà procedere al rilascio dei singoli permessi di costruire.

ing. Salvatore FURNO'

⁸ I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

Ottenuto il titolo abilitativo il promotore edilizio potrà appaltare i lavori ad una o più imprese (magari scindendo l'appalto in più tranche relative ad opere che richiedono diversa specializzazione).

A seconda della politica di vendita che il promotore intende adottare, contemporaneamente all'inizio dei lavori, o alla fine o in fase intermedia si cercherà di collocare il prodotto edilizio sul mercato - talvolta anche "sulla carta" – incassando le caparre degli acquirenti ed aprendo, eventualmente, un mutuo con un Istituto di credito per i costi non coperti dai primi incassi.

In concomitanza dell'inizio dei lavori e/o con rate successive il promotore dovrà versare al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'eventuale compenso per la monetizzazione degli standard ed il contributo sul costo di costruzione nella misura che l'Amministrazione comunale ha reso operativa, talora cedendo una parte dell'area a suo tempo acquisita e scomputando parte degli oneri di urbanizzazione.

Ultimata la costruzione il promotore edilizio ne curerà la collaudazione, l'emissione dei certificati di abitabilità o agibilità, e perfezionerà le vendite nei confronti dei contraenti-richiedenti, ovvero reperirà un richiedente che abbia ad acquisire l'immobile in un'unica soluzione (qualora l'operazione si presti a tale tipo di contrattazione).

Analizzando l'iter che in un mercato ordinario si segue per l'edificazione di un cespite si possono individuare le seguenti voci di costo della trasformazione:

- Costi di costruzione
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudazioni (project management)
- Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, monetizzazione eventuale degli standard e contributo sul costo di costruzione (oneri concessori)
- Oneri diversi per VV.FF., ISPESL, certificazioni, permessi (allacci)
- Oneri finanziari
- Profitto imprenditoriale
- Spese di intermediazione e trasferimento dell'area.

Detto VA il valore attuale dell'area, r il tasso di rendimento del capitale che si investe nell'impresa, W le imposte e le spese di trasferimento dell'area, P il profitto imprenditoriale, n il numero degli anni necessari per attuare la trasformazione, CC i costi di costruzione, OU gli oneri concessori, l'equazione risolutiva è la seguente:

$$VAx(1+r)^n = (R-P) - CCx(1+r)^{n/2} - OUx(1+r)^{n/2}$$

Al valore dell'area (VA) così ottenuto occorre sottrarre le spese di intermediazione e quelle di trasferimento dell'area (W).

Come si vede la formula fornisce il valore dell'area in funzione del ricavo e dei costi di trasformazione.

Deve essere precisato che il ricavo conseguibile dalla trasformazione dell'area deve contenere tutti gli elementi atti ad individuare il ricavo stesso, quindi non solo la superficie vendibile del prodotto edilizio ma anche le eventuali costruzioni accessorie quali i box, i posti auto coperti e scoperti, le can-

ing. Salvatore FURNO' pag. 9/153

tine, le soffitte, i terrazzi, i balconi e tutto ciò che solitamente non viene conteggiato nel calcolo della SL urbanistica (ma che invece costituisce prodotto edilizio vendibile per il normale imprenditore del settore).

D'altra parte ciò comporta l'accertamento nel mercato di numerosi fattori (prezzi di compravendita di appartamenti, negozi, capannoni, box, area esterne, costi di costruzione, saggi di interesse, tempi "ordinari" necessari alla realizzazione dei potenziali edifici costruibili, etc.).

1.5 Il Metodo della Permuta

Secondo tale metodologia il valore di un'area edificabile è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato: in altri termini, esiste un nesso fra il valore del costruito e quello dell'area di sedime. Tale incidenza varia in relazione alla tipologia dei manufatti realizzabili ed anche in funzione del prezzo unitario di vendita⁹. Per aree immediatamente edificabili si possono riscontrare coefficienti di permuta variabili dal 20 al 35%.

2.0 ACCERTAMENTO DEL MERCATO

2.1 Considerazioni macro-economiche

Per definire le condizioni al contorno (quadro generale) del settore immobiliare in parola ho trovato dei dati utili che se da un lato forniscono indicazioni contrastanti dovute essenzialmente ai recenti avvenimenti pandemici e socio-politici, dall'altro costituiscono sicuramente un aiuto nello stabilire un ordine di grandezza dei valori.

Previsioni Nomisma (Osservatorio sul mercato immobiliare)

- Vendite di case in discesa fino al 2024. Il deterioramento del quadro geopolitico spinge a riconsiderare gli scenari dei prossimi anni, nella ipotesi peggiore si tornerà sotto le 700mila abitazioni vendute già a fine 2022.
- È lo scenario internazionale a cambiare drasticamente le prospettive del mercato interno. Il settore degli immobili residenziali, che ha vissuto un 2021 in pieno risveglio, deve oggi fare i conti con i venti di guerra in arrivo da est, l'inflazione, il rincaro (pesante) delle materie prime e non da ultimo il rialzo (ancora lieve) dei tassi di interesse. "Lo scenario inerziale è quello che sarebbe avvenuto senza variabili esogene così complesse" dice Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. Dopo un 2021 per certi versi eccezionale, testimoniato dagli elevati livelli di attività transattiva, il mercato residenziale sembrava avviato verso una conferma della fase espansiva, grazie alla pressione di una domanda sospinta da una forte fiducia e dall'intenzione di migliorare la propria condizione abitativa, oltre che da un atteggiamento del sistema creditizio ancora in grado di assecondare tale pressione. Lo scoppio del conflitto bellico tra Russia e Ucraina ha modificato radicalmente lo scenario, le sanzioni

ing. Salvatore FURNO' pag. 10/153

⁹ Vedi Manuale di Estimo Immobiliare – autore Giovanni Turola – Editore Ilsole240re.

commerciali imposte alla Russia e la crisi energetica che investirà le economie dei Paesi occidentali ridurranno il potere di acquisto delle famiglie e raffredderanno la fiducia sulla situazione economica attuale e prospettica, determinando un irrigidimento dei criteri di erogazione del credito e, conseguentemente, una contrazione del numero di compravendite residenziali che si manterranno al di sotto della soglia delle 700mila transazioni per tutto il triennio di previsione.

- Nei prezzi la situazione contingente si tradurrà in una revisione della dinamica espansiva: i valori evidenzieranno un andamento inferiore a quello dell'inflazione. La vendita di case, che nel 2021 ha toccato quota 748mila (+34% rispetto al 2020) inevitabilmente subirà una contrazione
- Arrivavamo da un 2021 in grande ripresa. Tale risultato era stato il frutto di una molteplicità di fattori, primo tra tutti una fiducia delle famiglie salita su livelli record nella parte centrale del 2021, quando si era diffusa la convinzione di essersi lasciati alle spalle l'emergenza Covid-19. Proprio l'esperienza vissuta durante la pandemia, con tutte le restrizioni che ne sono conseguite, aveva spinto molte famiglie verso la sostituzione della casa per migliorare la propria condizione abitativa, ricercando in particolare contesti al di fuori dei centri urbani in grado di garantire quegli spazi (interni e soprattutto esterni all'immobile) che erano mancati durante il lockdown. Un altro fattore determinante era stato la grande quantità di credito che gli istituti bancari hanno messo a disposizione per concretizzare le intenzioni di acquisto, in particolare dei più giovani, grazie anche alle garanzie applicate dal Decreto Sostegni ai mutui accesi dagli under 36. Ciò ha consentito di registrare livelli di erogazione che si avvicinano a quelli precedenti la doppia recessione del 2008-2013, quando il mercato immobiliare era all'apice del proprio ciclo espansivo. Questa forte pressione esercitata dalla domanda si era poi trasferita sui valori, che nel settore residenziale erano tornati a crescere dopo la flessione causata dall'emergenza pandemica, completando il quadro di espansione del mercato.
- Il primo scenario individuato da Nomisma come possibile è quello inerziale. La crisi geopolitica internazionale, con le conseguenze che ne sono scaturite e con quelle che seguiranno, contribuirà a raffreddare la fiducia di famiglie e imprese che si era innalzata fino ai valori massimi della serie storica nel corso del 2021. Con riferimento al mercato immobiliare, ciò si dovrebbe tradurre in una minore pressione della domanda abitativa e in un contenimento delle intenzioni di acquisto di abitazioni. Nel 2022, se la situazione non avrà drastiche ripercussioni, Nomisma prevede 741mila compravendite di case (-0,9% su un anno prima), che scenderanno nel 2023 a quota 725mila scambi per poi risalire l'anno successivo a 736mila».
- Per lo scenario avverso le previsioni sono più fosche con scambi che scenderanno a 694mila unità (-7,3%) nel 2022, per calare ancora a quota 651mila nel 2023. Parallelamente, anche il sistema bancario attuerà politiche di irrigidimento dei criteri di erogazione del credito, in seguito

ing. Salvatore FURNO' pag. 11/153

- all'indebolimento delle famiglie sia sul fronte occupazionale, a causa delle ripercussioni della crisi sulle imprese, sia in termini di potere di acquisto, indebolito dall'aumento del costo della vita.
- Con riferimento ai prezzi la dinamica sarà meno espansiva. La revisione dei livelli di attività transattiva del mercato residenziale determina parimenti un aggiustamento al ribasso delle previsioni dei prezzi nominali delle abitazioni che, pur mantenendo una dinamica espansiva, evidenziano un incremento inferiore all'evoluzione attesa dell'inflazione: il tasso di variazione medio dei valori delle abitazioni sarà inferiore all'1% in ciascun anno del periodo di previsione 2022-2024, scontando in definitiva quasi un punto percentuale rispetto allo scenario inerziale. Tali ipotesi sui valori medi sottendono differenti situazioni a livello di singole città, con Milano e Bologna capofila di un trend di crescita sostenuto, mentre Bari e Palermo protagoniste ancora di ulteriori residuali riduzioni.

Previsioni Scenari immobiliari sul mercato commerciale in Italia

- Il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, ha chiarito che il Rapporto 2022 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia è stato elaborato poco prima che la situazione Russia-Ucraina peggiorasse. Questo per ora non dovrebbe cambiare molto le strategie di investimento nel nostro paese e quindi le prospettive restano quelle che sono state elaborate. Tutto dipenderà, però, da quanto e come l'evoluzione della guerra nelle sue numerose implicazioni non solo militari, cambierà il quadro macroeconomico.
- A livello di beni scambiati derivanti da vendita o locazione, il mercato degli immobili a uso commerciale in Italia ha registrato nel corso del 2021 un fatturato di 6,7 miliardi di euro con un calo di poco inferiore al punto e mezzo percentuale rispetto al 2020. Una quota rilevante delle transazioni portate a termine è stata conclusa nel secondo semestre dell'anno, grazie ad attività avviate sul finire del 2020 e nel primo trimestre del 2021. Gli investimenti, soprattutto nel secondo semestre, hanno subito un eccezionale incremento, grazie alla transazione miliardaria che ha interessato un portafoglio di immobili costituito in prevalenza da spazi commerciali situati in corrispondenza di high street milanesi e torinesi. I capitali investiti nel corso dell'anno sono per la maggior parte (circa il 70%) stranieri, con una marcata concentrazione sul mercato meneghino, in crescita rispetto all'anno precedente sia in valore assoluto che in termini relativi.
- Prezzi e canoni sono ancora in contrazione seppur con dinamiche inferiori rispetto a quanto manifestato nel corso del 2020. Scenari Immobiliari stima che, per il 2022, i trend di prezzi e canoni si manterranno in campo negativo con andamenti medi nazionali più contenuti, -2,3% i canoni e -1,2% i prezzi.

ing. Salvatore FURNO' pag. 12/153

Outlook 2022 CBRE¹⁰

Residenziale: Il mercato residenziale italiano continua a crescere grazie

all'interesse per il Multifamily. Il 2022 vedrà l'arrivo di capitali per attività di sviluppo (€ 0,7 mld gli Investimenti

nel mercato residenziale italiano, +24% sul 2020)

■ Uffici: Take-up e canoni prime in crescita a Roma e Milano. In-

vestimenti ancora in calo nel 2021, ma la ripresa del take-up infonde nuova fiducia per il 2022 (+11%/29% la crescita dei volumi di take-up a Roma e Milano rispetto al

2020)

• Retail: Vendite nei centri commerciali in forte recupero sul 2020.

Grocery, Retail Park e High Street prime, meno esposte al rischio di restrizioni, rimarranno il focus degli investitori (+22,5% la crescita delle vendite nelle gallerie dei centri

commerciali rispetto al 2020)

Logistica: Record d'investimenti e take-up per il mercato logistico

italiano nel 2021. L'espansione dell'e-commerce continuerà a sostenere gli investimenti in questo settore nel 2022 (€ 2,7 mld, volumi record d'investimento nel merca-

to logistico italiano nel 2021, +89% sul 2020)

Allo stesso modo, analizzando i dati pubblicati da Osservatorioimmobiliare.it¹¹, si evince quanto segue:

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Cinisello Balsamo, Segrate, Sesto San Giovanni, Legnano, Assago, Abbiategrasso, Rho, Pioltello. Come è lecito aspettarsi, circa il 33% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana. Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 78.176 immobili in vendita e 42.945 in affitto, con un indice di circa 39 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 44% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m². Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 58.940 annunci complessivi, seguita da trivani (20.807 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita inda appartamenti con 23.388 annunci in totale, seguita da uffici (19.601 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (44%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (269 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 17% in meno ri-

ing. Salvatore FURNO' pag. 13/153

¹⁰ Pubblicato in data 01 febbraio 2022 e quindi non tiene conto della crisi e degli effetti del conflitto Russia-Ucraina, iniziato a fine febbraio.

 $^{^{11}}$ Parte integrante del gruppo di portali nato intorno al motore di ricerca immobiliare Caasa.it

spetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 355% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia. Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.500 €/m² e 3.100 €/m².

- Inzago, con una popolazione di 10.540 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 24 Km da Milano. Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 484 annunci immobiliari, di cui 447 in vendita e 37 in affitto, con un indice complessivo di 45 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.000 €/m²) è di circa il 2% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è invece di circa il 29% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²). Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.350 €/m² e 2.550 €/m².
- Con riferimento alla dinamica dei prezzi, il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Inzago mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+0,85%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bi-vani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville, le cui quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.

Quotazione media degli appartamenti ad Inzago negli ultimi 6 mesi



ing. Salvatore FURNO' pag. 14/153

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi ricerca
appartamento	€ 2.000 /m²	€ 9,7 /m²/mese	+1,67% 🔾 Q appartamenti in vendita ad Inzago
attico	€ 2.550 /m²		+3,51% 🔾 Q attici in vendita ad Inzago
bivano	€ 1.850 /m²		+3,87% 🔾 Q bivani in vendita ad Inzago
casa indipendente	€ 1.900 /m²		-6,73% 🐧 Q case indipendenti in vendita ad Inzago
quadrivano	€ 2.050 /m²		-0,49% 🐧 Q quadrivani in vendita ad Inzago
trivano	€ 2.050 /m²		+1,40% 🔾 Q trivani in vendita ad Inzago
villa	€ 1.850 /m²		-8,33% 🐧 Q ville in vendita ad Inzago

Infine, secondo le ultime rilevazioni della Banca d'Italia (vedi articolo di Monitorimmobiliare.it del 09 maggio 2022), nello scenario davvero fosco caratterizzato dallo scoppio del conflitto in Ucraina, le prospettive per il mercato degli immobili residenziali resterebbero nel complesso favorevoli:

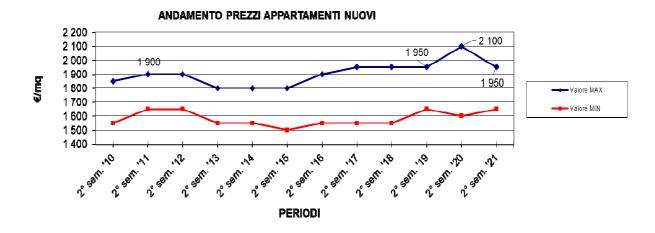
- Nel settore immobiliare, nel 2021, l'andamento delle costruzioni e del mercato in generale è stato particolarmente favorevole, con una forte espansione delle compravendite (cresciute rispetto al 2020 e al 2019 rispettivamente del 34% e del 24%); la discesa dei prezzi ha rallentato, coerentemente il miglioramento delle condizioni reddituali delle famiglie. Le quotazioni degli uffici sono rimaste invariate; la contrazione dei prezzi dei negozi è stata più elevata nel confronto con quella dei capannoni industriali
- Nei primi mesi del 2022 la domanda di abitazioni sarebbe rimasta sostenuta anche per le prospettive del mercato rimaste – sempre ad inizio del 2022- favorevoli
- I bassi tassi di interesse hanno spinto verso i mutui a tasso fisso, che assorbono oltre l'85% dei nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni; nei primi due mesi del 2022 circa il 70% dei mutui riguarda l'acquisto della prima casa, con un rapporto tra prestito e valore dell'immobile pari al 66 %
- Secondo le valutazioni degli agenti immobiliari intervistati a febbraio (inchiesta congiunturale della Banca d'Italia) le prospettive per il mercato degli immobili residenziali resterebbero nel complesso favorevoli, con un rafforzamento dei segnali di rialzo dei prezzi. Anche le stime della Banca d'Italia confermano che i prezzi delle case sono destinati a crescere a un ritmo sostenuto nel corso del 2022. L'incertezza sulle prospettive economiche si riflette, invece, sul comparto non residenziale, caratterizzato da prezzi ancora in discesa
- Sebbene le attese per il primo trimestre del 2022 prefigurino in generale un ulteriore rallentamento della domanda (sia per la componente interna sia per quella estera), per le costruzioni si prevede un indebolimento di minore intensità.

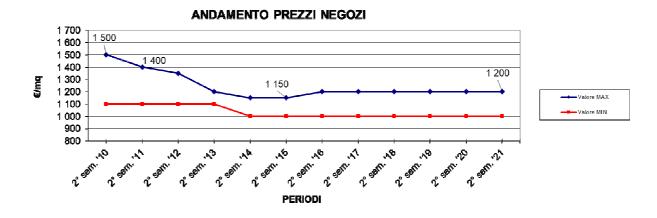
ing. Salvatore FURNO' pag. 15/153

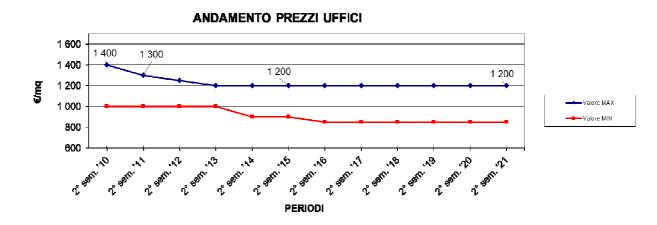
2.2 Accertamento del mercato locale delle compravendite

Allo scopo di ottenere un quadro più specifico dell'andamento del mercato locale, necessario per le stime in parola, ho integrato i dati individuati dallo scrivente per la stima redatta nel 2011 con l'andamento dei prezzi editi dall'Agenzia delle Entrate (OMI).

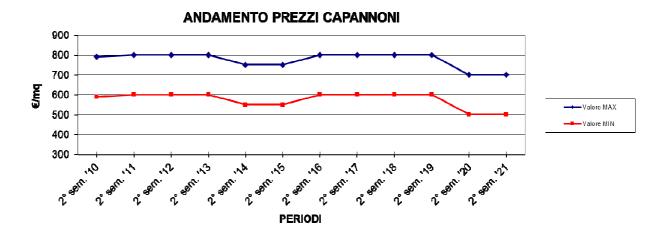
Per semplicità di esposizione le variazioni dei prezzi relativi alle varie tipologie edilizie sono espresse sotto forma di diagrammi.







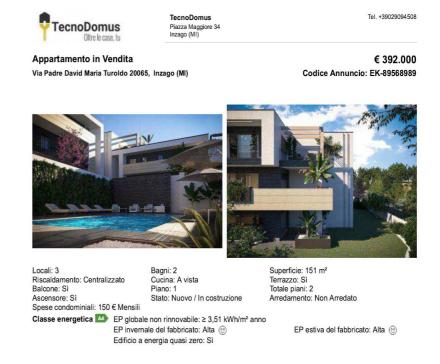
ing. Salvatore FURNO' pag. 16/153



Per meglio procedere nell'operazione di classamento sono state individuate alcune offerte di mercato. Si riportano i seguenti dati.

Proposte di appartamenti nuovi o ristrutturati

• Via Padre Turoldo: appartamento di 151 mq, piano 1°, in nuovo contesto residenziale in costruzione, piscina privata, palestra attrezzata, zona co-working, fornito di tutti i migliori optional e rifiniture di alto livello, classe energetica A4, box, proposto in vendita ad € 392.000 (pari a circa 2.500 €/mq ipotizzando una incidenza del box di circa € 16.000)



ing. Salvatore FURNO' pag. 17/153

Via Turati: bilocale di 55 mq, di recente costruzione, piano 1°, in contesto signorile, classe energetica B, proposto in vendita ad € 124.000 (pari a circa 2.255 €/mq)



Professionecasa Inzago VIA PILASTRELLO 12 Inzago (MI) Tel. +390295311105 Tel. +390295314107

Appartamento in Vendita Viale Filippo Turati 20065, Inzago (MI)

Zone: Centro

€ 124.000 Riferimento: 124turati



Locali: 2 Riscaldamento: Autonomo Balcone: Sì Ascensore: Sì

Spese condominiali: 70 € Mensili

Bagni: 1 Cucina: A vista Piano: 1 Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Superficie: 55 m² Terrazzo: Sì Totale piani: 2

Arredamento: Parzialmente Arredato

Descrizione: Inzago-Vendesi in contesto di recente costruzione bilocale composto da soggiorno con cucina a vista,camera matrimoniale ,bagno e ampio terrazzo esterno Completo di cantina e possibilità di Box € 14.000. Buono stato con possibilita' di arredo completo compreso nel prezzo. LIBERO SUBITO



Questo annuncio è visibile su

29/04/2022

Immobiliare.it

Vedi 15 foto

ing. Salvatore FURNO' pag. 18/153

Corte dei Chiosi: appartamento 71 mq, nuova costruzione, con giardino balconi e terrazzi, in stile "cascina lombarda", proposto in vendita ad € 141.000 (pari a circa 2.000 €/mq)



ARCK.STUDIO Compravendite & Costruzioni via Manzoni 10 Cassano d'Adda (MI) Tel. 0363376148

Riferimento: Corte Dei Chiosi

Nuovi Appartamenti in ville e Appartamenti a Inzago

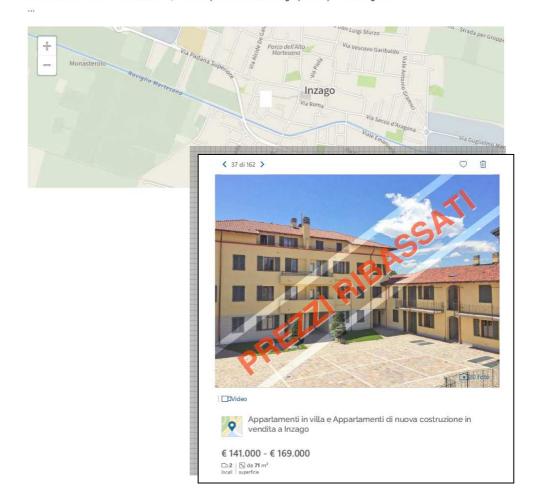
Via Dei Chiosi, 15 20065, Inzago (MI)

Zona: Centro



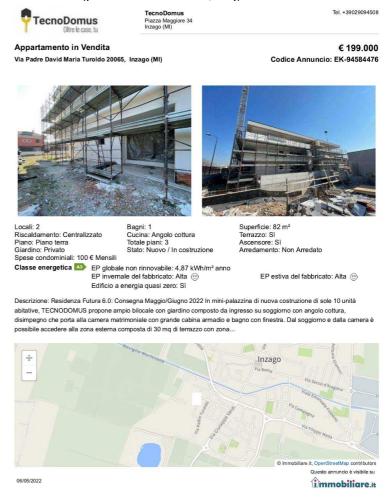


Descrizione: Nel centro storico di Inzago, nuova costruzione di appartamenti con giardino o balconi/terrazzi e ville. Caratteristica costruzione in stile "cascina Lombarda", unita alle più moderne tecnologie per il risparmio energetico.



ing. Salvatore FURNO' pag. 19/153

 Via Padre Turoldo: appartamento di 82 mq, in costruzione, proposto in vendita ad € 199.000 (pari a circa 2.426 €/mq)



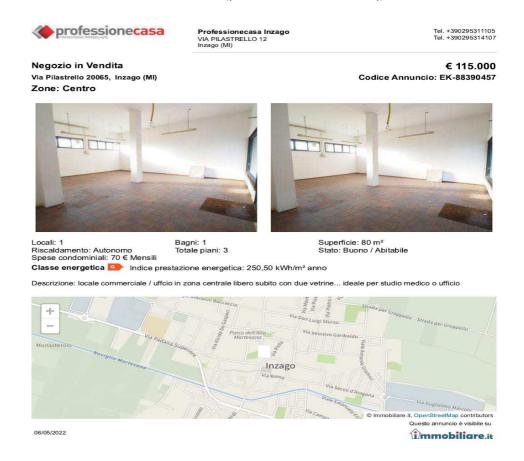
• Inzago (PL8a-ex 7): appartamenti in costruzione proposti in vendita a prezzi variabile da circa 2.320 €/mq ad €/mq 2.480.



ing. Salvatore FURNO' pag. 20/153



Via Pilastrello: Locale commerciale di 80 mq, in buono stato, proposto in vendita ad € 115.000 (pari a circa 1.440 €/mq)



ing. Salvatore FURNO' pag. 21/153

Via Piola: Locale commerciale di 50 mq, in buono stato, proposto in vendita ad € 125.000 (pari a circa 2.500 €/mg)



TEMPOCASA Inzago Piazza XXV Aprile 6 Inzago (MI)

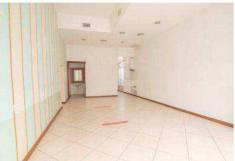
Tel. 0291321779

00

Negozio in Vendita Via G. Piola 20065, Inzago (MI) Zone: Centro

€ 125.000 Riferimento: NI/011





Locali: 1 Libero da: 1 Totale piani: 1

Bagni: 2 Riscaldamento: Autonomo Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 50 m² Cablato: Sì Arredamento: Non Arredato

Classe energetica EP invernale del fabbricato: Bassa (9)

EP globale non rinnovabile: 725,85 kWh/m² anno EP globale rinnovabile: 73,06 kWh/m² anno EP estiva del fabbricato: Bassa (9)

Descrizione: VENDESI NEGOZIO IN PIENO CENTRO! In zona centralissima, a pochi passi dalla piazza principale, proponiamo in vendita negozio posto al piano terra libero subito. Composto da locale open space con ampia vetrina, bagno per clientela (a norma per disabili) e bagno privato. Nessuna spesa condominiale. Rifinito con pavimentazione completamente in ceramica. Già presenti impianto di aria condizionata canalizzato, impianto d...

Via Cavour: Locale commerciale di 120 mg, in buono stato, proposto in vendita ad € 160.000 (pari a circa 1.335 €/mg)



€ 160.000 120 mq

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via Cavour a Inzago Inzago paese

Trezzo casa propone in vendita a INZAGO _ CENTRALE Importante e rinomata attività di pizzeria situata in posizione centrale fronte primaria via di comunicazione urbana e nelle immediate vicinanze dei principali servizi ed in location estremamente visibile. Immobile di mq 120 dotato di ben 2 ampie vetrine d'angolo e libero su 2 lati internamente composto da ingresso, sala interna, bagni a norma con accesso maschio, femmina e diversamente abili, magazzino con cella frigo, spogliatoi e bagno privato. L'attività comprende tutte le

ing. Salvatore FURNO' pag. 22/153

00

 Inzago: Ufficio di 150 mq, in buono stato, proposto in vendita ad € 250.000 (pari a circa 1.670 €/mq)



€ 250.000

Ufficio in Vendita in zona Inzago paese a Inzago
Inzago paese

Italiano English

Inzago, proponiamo in vendita uffici di ampie metrature, 150 mq divisibili in 75 mq + 75 mq composto da: due ingressi indipendenti con porta blindata, vetrine tutte apribili, video citofoni e riscaldamento autonomo. Per Informazioni chiamare 02.9... - WhatsApp 334... - mail

 Inzago: capannone di 290 mq, classe energetica F, proposto in vendita ad € 200.000 (pari a circa 690 €/mq)



ing. Salvatore FURNO' pag. 23/153

Via Marconi: capannone di 215 mq, nuova costruzione, classe energetica B, proposto in vendita ad € 202.000 (pari a circa 940 €/mq)



LIBRUMA COSTRUZIONI Srl Via Pieregrosso 66 Pozzuolo Martesana (MI) Tel. 0295359666

Capannone in Vendita

Via Guglielmo Marconi 20065, Inzago (MI) Zone: Centro € 202.000

Riferimento: 16





Locali: 1 Libero da: 1 Posti Auto: 2

Bagni: 1 Riscaldamento: Assente Stato: Nuovo / In costruzione

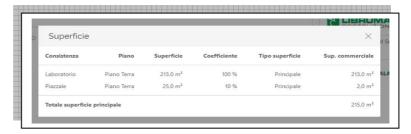
Superficie: 215 m² Totale piani: 1 Spese condominiali: 25 € Mensili

Classe energetica Indice prestazione energetica: 255,51 kWh/m² anno

Descrizione: Nuova Costruzione "CLASSE B" POZZUOLO MARTESANA Strada Provinciale SP 103 - VENDITA diretta da Costruttore NESSUNA provvigione dovuta Capannone in Classe Energetica "B" EP gl, nren 255,51 Kwh/m2 anno - Decreto Regionale 6480 in vigore dal 01/10/2015 Il Complesso Produttivo LIBRUMA 5 di "NUOVA COSTRUZIONE", sito in Pozzuolo Martesana (MI), è composto da capannoni a schiera, ampi spazi di manovra per carico/scarico -...

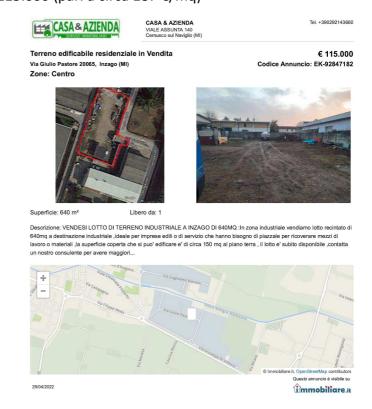






ing. Salvatore FURNO' pag. 24/153

 Via Marconi: terreno edificabile di 615 mq, zona industriale, proposto in vendita ad € 115.000 (pari a circa 187 €/mq)

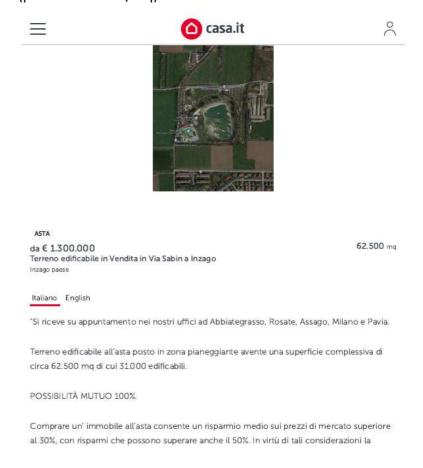


 Via Marconi: terreno edificabile residenziale (TU-B1) di 1.020 mq proposto in vendita ad € 300.000 (pari a circa 294 €/mq)



ing. Salvatore FURNO' pag. 25/153

ARS-A Acquaneva: terreno edificabile di 62.500 mq, posto in asta ad €
 1.300.000 (pari a circa 21 €/mq)



In definitiva, tenendo conto del fatto che i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate appaiono leggermente disallineati verso il basso, alla luce degli accertamenti delle offerte di mercato, tenendo conto degli sconti medi praticati, ipotizzando trasformazioni di tipo ordinario e quindi tempi di vendita non eccessivamente lunghi¹², si ritengono come più probabili riferimenti¹³ i seguenti valori di mercato:

•	Appartamenti	€/mq 2.200
•	Box	€/mq 900
•	Commerciale/Terziario	€/mq 1.500
•	Capannoni	€/mq 750

2.3 Accertamento dei coefficienti di ragguaglio

Secondo gli usi del mercato immobiliare locale, in base alle assunzioni dell'Agenzia delle Entrate e secondo le indicazioni del Collegio degli Ingegneri

ing. Salvatore FURNO' pag. 26/153

¹² Prezzi di vendita più alti possono essere ipotizzati solo in scenari di attesa relativamente lunghi e con tipologie edilizie al di sopra dell'ordinarietà, che comporterebbero comunque costi di realizzazione più elevati.

¹³ Essi saranno ulteriormente declinati in funzione della location delle singole aree.

ed Architetti della Provincia di Milano, i più probabili coefficienti di ragguaglio delle superfici accessorie sono i seguenti:

l'area esterna ad uso esclusivo, utilissima al miglioramento della domanda, è ragguagliabile alla superficie coperta applicando un coefficiente pari 0,1.

D'altra parte, in base alla stessa fonte, i locali accessori (cantine e soffitte) ed i balconi/terrazzi possono essere ragguagliati alla superficie dell'appartamento applicando i seguenti coefficienti:

•	Soffitte/cantine	$C_{\text{ragg}} = 0.25$
•	Logge/balconi	$C_{\text{ragg}} = 0.30$
•	Aree esterne commerciale/produttivo	$C_{ragg} = 0.10$
•	Locali accessori direttamente comunicanti	$C_{\text{ragg}} = 0.50$

2.4 Accertamento dei più probabili costi di costruzione

Per l'accertamento in parola mi sono basato sui dati del listino dei prezzi delle tipologie edilizie, edito dalla DEI in collaborazione con il Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano (ultima edizione 2019), sulle mie esperienze professionali di progettista e direttore dei lavori e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

Al fine di evitare equivoci di interpretazione è d'obbligo osservare che i prezzi riportati dalla DEI sono comprensivi dell'utile e delle spese generali dell'imprenditore edilizio che realizza materialmente l'opera (e non del margine operativo del promotore edilizio che guida l'intera intrapresa edilizia).

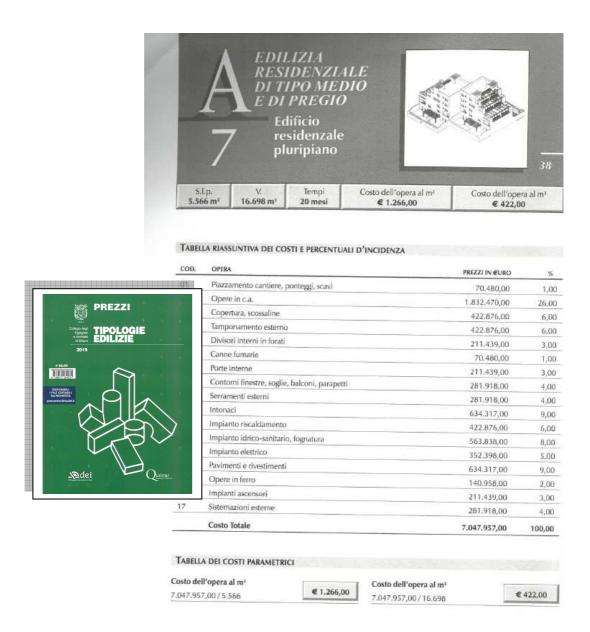
Inoltre, i prezzi riportati dalla DEI per l'edilizia residenziale sono riferiti alla Slp (piani fuori terra) ed inglobano al loro interno il costo dell'area esterna di pertinenza.

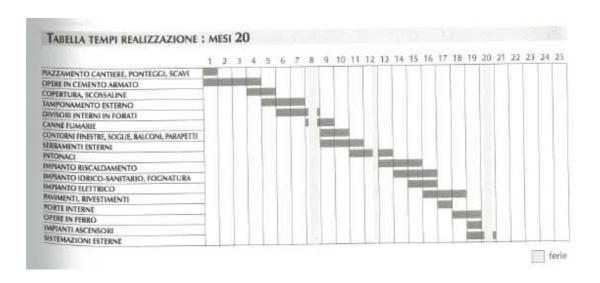
In definitiva, i costi unitari di costruzione accertati, che di volta in volta verranno impiegati nell'applicazione del metodo della trasformazione per le diverse aree, possono essere riepilogati nel modo seguente:

•	Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mc 422
•	Box	€/mc 211
•	Edilizia residenziale di tipo medio multipiano ¹⁴	€/mc 300
•	Urbanizzazione complesso edilizio residenziale	€/mq 48
•	Realizzazione strada pubblica	€/mq 96
•	Costi di demolizione	€/mc 30
•	Capannone classe 1600	€/mq 400
•	Superficie commerciale	€/mq 1.027
•	Incidenza project management	8%
•	Incidenza allacci	2%
•	Sconto per ribasso medio	10%

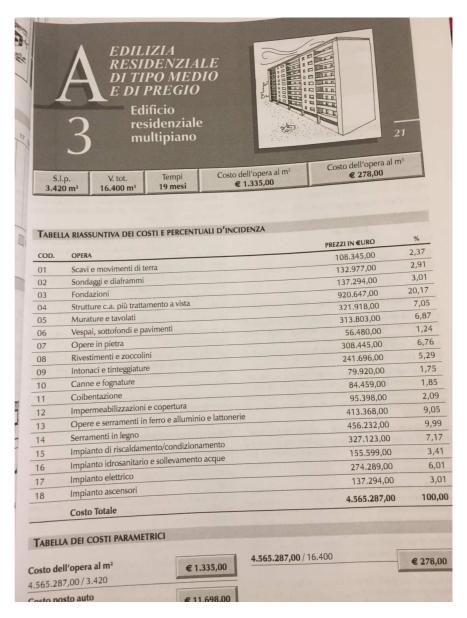
ing. Salvatore FURNO' pag. 27/153

¹⁴ Ex aree C2 e C3.



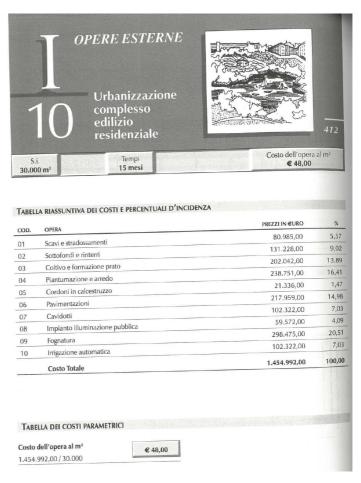


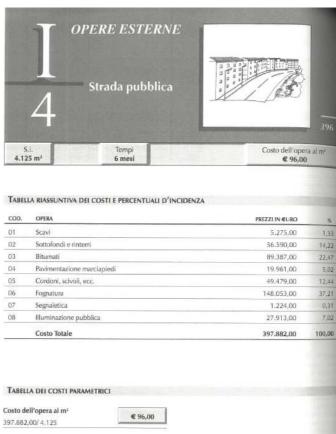
ing. Salvatore FURNO' pag. 28/153





ing. Salvatore FURNO' pag. 29/153





ing. Salvatore FURNO' pag. 30/153

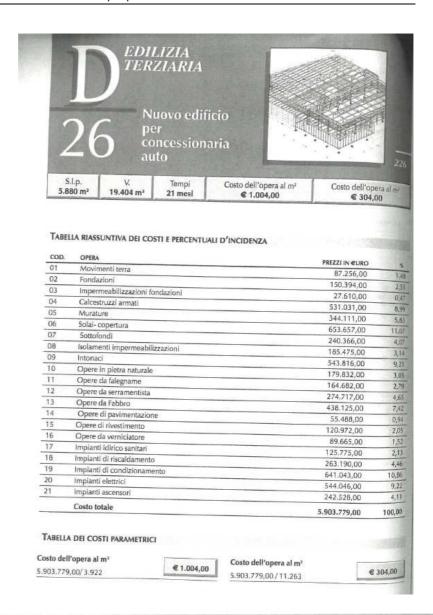


TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 4,00 m) COD. **OPERA** PREZZI IN €URO 01 Scavi e rinterri 31.849.00 5,15 02 Fondazioni 37.284,00 6,03 03 Pavimento 55.631,00 9,00 04 Fognature 39.240,00 6,35 05 Struttura 172,412,00 27,90 06 Pannelli 115.679,00 18,72 07 Copertura 72.362,00 11,71 08 Serramenti 21.658,00 3,51 09 Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza) 1.274,00 0,21 10 Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza) 46.117,00 7,46 11 Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza) 7.642,00 1,24 12 Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza) 2,71 16.731,00 Costo Totale 617.879,00 100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI Costo dell'opera al m² 617.879,00 / 1.688 € 366,00



ing. Salvatore FURNO' pag. 31/153





ing. Salvatore FURNO' pag. 32/153

2.5 Accertamento degli oneri di urbanizzazione

Alla luce del fatto che per le aree fabbricabili il valore a base del calcolo dell'IMU è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, si sono considerati gli oneri vigenti a tale data.

PGT VIGENTE PGT ADOTTATO D.C.C. ONERI URB. PRIMARIA ONERI U								ONERI URB.	I URB. SECONDARIA			SMALTIMENTO RIFIUTI			
	D.C.C. n. 61 del 11.11.2009 e n. 62 del 12.11.2009	n.51 del 14.12.2020	со	NUOVA STRUZIONE	R	RISTRUTT.		NUOVA STRUZIONE	R	ISTRUTT.		NUOVA STRUZIONE	RIS	TRUTT.	
1	Nuclei storici	NAF (nuclei di antica formazione)	€	5,51	€	4,41	€	13,23	€	5,51	€	-	€	-	
2	Città consolidata prevalentemente residenziale a bassa, media, alta densità, indice definito e a verde privato	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (TUC B)	€	9,37	€	4,96	€	16,54	€	7,72	€	-	€	-	
3	Città da consolidare e da trasformare prevalentemente residenziale	piani di lottizzazione + ARS A + ATU 1 + ATU 2	€	13,23	€	6,07	€	17,64	€	8,82	€	-	€		
4	Città consolidata, da consolidare e da trasformare dei beni e dei servizi (ex produttivo)	Tessuto consolidato produttivo + ARS B	€	23,16	€	15,44	€	16,54	€	8,82	€	7,72	€	4,41	
5	Città consolidata, da consolidare e da trasformare prevalentemente dei beni e dei servizi (ex alberghiero)		€	38,60	€	19,85	€	29,77	€	16,54	€		€	_	
6	Città consolidata e da consolidare dei beni e dei servizi (commerciale e terziario)	Tessuto urbano terziario e commerciale	€	99,25	€	49,62	€	38,60	€	19,85	€	-	€	-	
7	Parcheggi coperti silos per autoveicioli (per posto auto)		€	330,83	€	165,41	€	110,28	€	55,14	€	-	€		
8	Attrezzature produttive agricole		€	23,16	€	15,44	€	16,54	€	8,82	€	7,72	€	4,41	
9	Attrezzature culturali sanitarie assistenziali		€	18,75	€	9,37	€	7,72	€	3,86	€	-	€	-	
10	Attrezzature sportive		€	9,92	€	4,96	€	4,41	€	2,21	€	-	€		
11	Attrezzature per lo spettacolo		€	25,36	€	12,68	€	11,03	€	5,51	€		€		
12	Campeggi e piazzole		€	336.34	€		€	110,28	€		€		€		

2.6 Definizione del tasso di anticipazione e degli oneri finanziari

Tale tasso (WACC) rappresenta una voce importante del costo delle costruzioni e riguarda tutte le anticipazioni che il promotore edilizio deve sostenere per condurre a compimento l'opera di trasformazione dell'area edificabile. I capitali che si investono nell'opera, quelli che si anticipano per gli oneri di urbanizzazione, quelli che si corrispondono ai notai, ai progettisti comportano una notevole esposizione che deve essere adeguatamente remunerata. Tale tasso di remunerazione deve tener conto del rischio che l'operazione comporta, della possibilità di insuccesso e quindi deve essere sicuramente superiore a quello dei titoli di stato (rendimento senza rischio = Risk free).

Peraltro, negli ultimi anni si è assistito al livellamento verso il basso del costo del capitale di debito (tassi d'interesse); ma è pur vero che recentemente ad una ripresa degli investimenti sicuri (rendimenti di stato¹⁵) ha fatto da contraltare una ripresa più marcata dell'inflazione.

Infatti, i Rendimenti di Stato, che fino ad un anno fa rasentavano lo 0.25%, oggi si sono incrementati all'1.25% circa.

Se l'operatore economico utilizza capitali propri occorre considerare che la disciplina fiscale italiana non consente di dedurre dai costi totali gli oneri finanziari figurativi. Se si immette un capitale in un'impresa si consideri:

 Che non si può portare in detrazione la remunerazione di detto capitale;

ing. Salvatore FURNO' pag. 33/153

¹⁵ Rendimento medio dei titoli di stato di durata superiore ai 12 mesi; il dato è rilevato mensilmente dalla Banca d'Italia e può contenere anche i rendimenti dei CTZ in base al 'paniere' di titoli selezionato dall'istituto.

- Che le operazioni immobiliari sono condotte, nell'ordinarietà, da imprese costituite in forma societaria;
- Che la tassazione degli utili della società è mediamente intorno al 40-45%.

È giocoforza, allora, contrarre debiti con istituti di credito mediante mutui o aperture di credito al portafoglio, o anticipazioni e simili, i cui costi in termini di interessi passivi sono deducibili come costi d'impresa. È altresì vero che non è possibile mutuare tutto il capitale occorrente. Occorre che l'impresa edilizia ordinaria si finanzi anche con le vendite sulla carta, ovvero con le caparre degli acquirenti e con i versamenti in conto prezzo che vengono richiesti in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

In definitiva si ritiene che i capitali che si investono debbano essere mediamente remunerati con un tasso annuo che si ottiene dalla seguente formula:

r = Risk free + Tasso d'inflazione atteso + R_s (1)

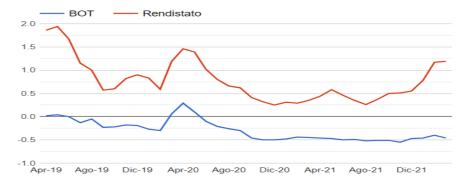
in cui:

- r = tasso di capitalizzazione
- R_s = rischio di sistema (rischio normativo, ambientale, etc.)

Secondo un approccio quantitativo/finanziario il rischio di sistema è esprimibile come percentuale della differenza (excess-return) tra il rendimento medio offerto da un ampio portafoglio di attività rischiose (rendimento del mercato azionario) ed il rendimento offerto da attività prive di rischio (titoli di stato). Tale percentuale, che rappresenta il rischio associabile ad un investimento o ad un'attività, nel settore immobiliare si può assumere pari al 70%. In base alle ricerche eseguite, ipotizzando un excess-return pari al 5%, applicando la formula (1) con le dovute approssimazioni, si ottengono i seguenti valori del tasso di capitalizzazione "ordinario":

Anno	Titoli di stato ¹⁶	Tasso d'inflazione	r%
2020	0,80%	0,50%	4,80%
2021	0,20%	1,20%	4,90%
2022	1,20%	4.80%	9,5%

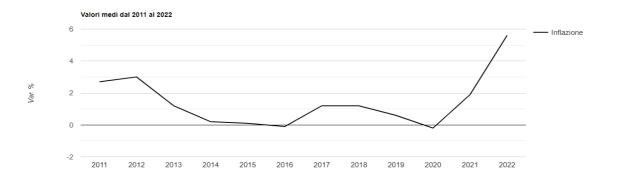
Valori mensili (ultimi 3 anni)



pag. 34/153

ing. Salvatore FURNO'

¹⁶ Rendistato.



Andamento storico Tasso Euribor



Per altro verso, anche i valori di permuta, riportati nel paragrafo seguente, si abbattono notevolmente nel caso di piani attuativi non ancora adottati. Tale fattispecie, che solitamente è relativa ad aree di grandi dimensioni, è caratterizzata da un iter abbastanza complesso per l'ottenimento dei titoli abilitativi. La procedura, infatti, prevede prima l'adozione del piano da parte della Giunta o del Consiglio Comunale, successivamente la pubblicazione, l'evasione dei reclami e la definitiva approvazione, la stipula della convenzione¹⁷ e quindi il rilascio dei singoli permessi di costruire. Ciò si traduce in un'attesa ed in un rinvio del processo di trasformazione dell'area con conseguente riduzione del coefficiente di permuta. In altri termini, il valore di un'area pronta per l'edificazione non può essere pari a quella di un'area potenzialmente edificabile, che magari potrà essere concretamente edificata dopo 2-3 anni a seconda della complessità degli accordi che confluiscono nella convenzione urbanistica.

In tal caso è ragionevole supporre che il valore dell'area potenzialmente edificabile è pari a quello dell'area immediatamente utilizzabile scontato ad un

ing. Salvatore FURNO' pag. 35/153

¹⁷ A fronte della possibilità di costruire concessa dal Comune il promotore edilizio garantisce l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che comportano sempre la cessione gratuita al demanio comunale di aree per standard, per strade e per edifici pubblici.

saggio adeguato per il periodo intercorrente fra l'attualità ed il rilascio del titolo abilitativo.

Pertanto, analogamente a quanto avviene per le iniziative edilizie, anche l'investimento in un'area potenzialmente edificabile deve essere adeguatamente remunerato. Quale termine di primo paragone si può assumere il rendimento netto dei titoli di stato a breve termine (12 mesi), tradizionalmente considerati investimenti di tutto riposo, privi di rischio. A tale valore di base occorre riconoscere all'imprenditore un incremento sul rendimento dovuto al rischio normativo (il PGT, le normative urbanistiche in genere possono essere modificate nell'arco di tempo che solitamente necessario per l'approvazione di una convenzione urbanistica).

Inoltre, il promotore edilizio deve sostenere tutti quei costi necessari per l'approvazione del piano attuativo (professionisti, spese procedurali, consulenti tecnici e legali, spese notarili per la stipula della convenzione). Mediamente tali costi incidono per circa il 3% del valore dell'area.

Ancora, occorre remunerare il profitto imprenditoriale. Tenuto conto della pratica assenza delle spese generali si può indicare nel 10% il profitto che può competere all'imprenditore per l'investimento in argomento.

Infine, deve essere considerato che il rendimento dei titoli di stato è netto da imposte, mentre l'investimento in area edificatoria verrà tassato¹⁸ nella misura del 40% circa (in genere il promotore edilizio agisce sotto forma societaria). Pertanto il saggio minimo di rendimento del capitale privato soggetto ad imposte, necessario per ottenere lo stesso rendimento netto del 0.72% dei titoli di stato è pari all'1.20%¹⁹. Tenendo conto dei maggiori rischi prima esposti tale percentuale può salire al 4.0/5.0%.

In tali ipotesi il saggio annuo di anticipazione per valutare un'area con suscettività edificatoria differita dovrebbe essere intorno al 10-11%. Infatti, supposto il valore dell'area immediatamente edificabile pari a € 1.000.000 e che per ottenere l'approvazione di una convenzione urbanistica siano necessari 2 anni, il valore attuale dell'area risulta il seguente:

- Saggio medio di rendimento 5%
- Posticipazione di detto saggio per 2 anni $(1+0.05)^2 \approx 1.10$
- Profitto e rischio imprenditoriale 10%+3% = 13%
- Valore attuale dell'area € 1.000.000/(1.10*1.13) ≈ € 805.000
- Tasso equivalente di anticipazione 11,5% (€ 805.000 x 1.115² ≈ 1.000.000)

Mediando con il valore del 9.5%, ottenuto secondo l'approccio quantitativo finanziario, si ritiene più probabile un tasso equivalente di anticipazione del 10,5%.

2.7 Incidenza dell'area sul valore del prodotto edilizio finito

Come descritto in precedenza, il valore di un'area edificabile è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato. In altre parole, esiste un nesso fra il valore del costruito e quello dell'area di sedime.

¹⁸ Allorché si procederà alla vendita del prodotto edilizio ultimato.

 $^{^{19}}$ 0.72/(1,00 -0.40) \approx 1.20%

Tale incidenza varia in relazione alla tipologia dei manufatti realizzabili ed anche in funzione del prezzo unitario di vendita²⁰. Per aree immediatamente edificabili si possono riscontrare i seguenti valori:

Prodo	tto finito res	idenziale			
	€/mq	1.500	2.000	2.500	3.000
	$C_{permuta}$	18-20%	20/25%	25-30%	30-35%
Prodo	tto finito ter	ziario			
•	€/mq	2.000	2.500	3.000	3.500
·	$C_{permuta}$	18-20%	20/25%	25-30%	30-35%
Prodo	tto finito pro	duttivo			
•	€/mq	700	800	900	1.000
•	$C_{permuta}$	20%	25%	30%	30-35%

3.0 STIMA DI MASSIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCA-TO UNITARI

In base alle deduzioni riportate nei paragrafi precedenti, tenendo conto delle diverse caratteristiche degli ambiti territoriali ed apportando i dovuti arrotondamenti, si possono definire i più probabili valori di mercato unitario riportati nei paragrafi seguenti.

ing. Salvatore FURNO' pag. 37/153

 $^{^{20}}$ Vedi Manuale di Estimo Immobiliare – autore Giovanni Turola – Editore Ilsole240re.

3.1.0 Nuclei di antica formazione (Titolo 4.1 del Piano delle Regole)

Costituiscono una parte del territorio la cui destinazione principale è la residenza. Tali zone, ai sensi dell'art.27 e seguenti della L 457/78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo e alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico compromesso. In tali zone va prevista la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali rilevanti, nonché l'eliminazione, tramite demolizione, degli eventuali elementi estranei.

Per interventi di risanamento conservativo e altre trasformazioni conservative si intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/01 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica).

Le modalità di attuazione possono essere quelle dell'intervento diretto (PdC), del permesso di costruire convenzionato (PDCC) o del Piano di Recupero (PdiR).

Indici e parametri:

- I_f²¹ = Volumetria esistente
- I_c²²= Esistente
- H²³ = Altezza edifici esistenti

Note:

Tale ambito presenta analogie con l'ex "Ambito della città da consolidare soggetto a piano di recupero". Nella fattispecie, ai fini di quanto previsto dall'art.1, comma 746 della Legge 160/2019, tenendo conto delle difficoltà insite al computo delle superfici e dei volumi esistenti, si definisce il più probabile valore di mercato delle aree con riferimento alla cubatura (parametro metrocubo).

Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

PdC/PCC/Piani di Recupero approvati V_a = 180 €/mc²⁴

ing. Salvatore FURNO' pag. 38/153

²¹ Indice di edificabilità fondiaria (mq - mc/mq di Sf): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria Sf, comprensiva dell'edificato esistente.

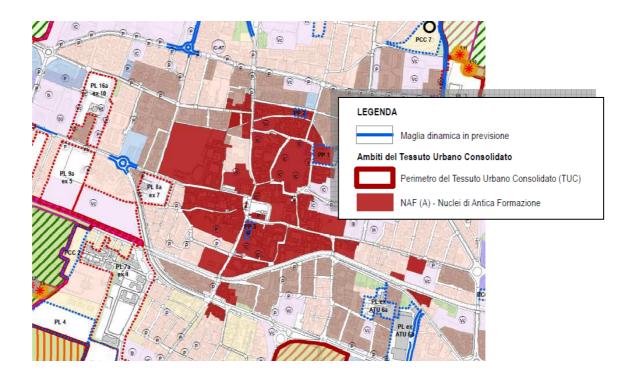
²² Indice di copertura: È il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf), che definisce la quantità massima di superficie copribile.

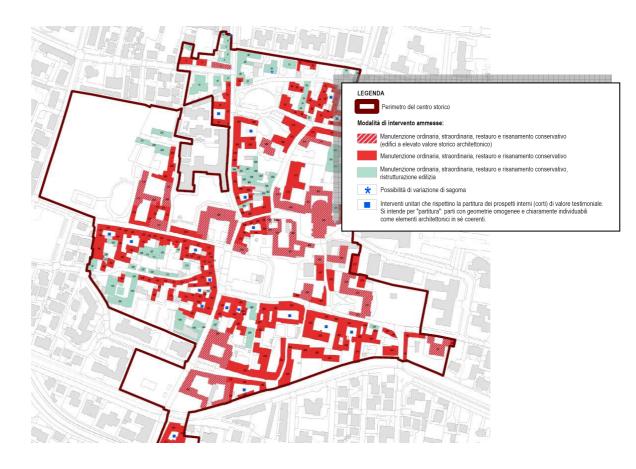
²³ Altezza massima dei fabbricati.

²⁴ ≈ € 2.200/H 3m x 1.1 x 0.25 /1.105¹ ≈ 180 €/mc - n=1 è il numero di anni che presumibilmente possa essere necessario per l'approvazione di un piano di recupero.

Version 100 48	PERO	ANO DI RECUPERO	AF PIANO DI RECUPI	IONE - NAF	RASFORMAZ	LORE DI T	ODO DEL VA	TABELLA DI STIMA - MET		
mg								UZIONE	BASE DI COSTR	a) COSTO B
1	valori attualizza	ale (€) valori	osto totale (€) v	Costo	€/mq - €/mc	mc	mq			,
A		1 266 000	1 266 000		422	3 000	1 000		rda	Superficie lor
Pemolicany Complete 0 0 30 1 130 30 1 130 30		159 516	159 516		211	756	252			
All color										
Allect 1,00% 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425 114 425						0	0		/bonifiche	Demolizioni/l
					sommano			2.00%		A // '
Sommono										
Scorts per ribasso media					sommano			8,00%	lugment	Project iviana
1416 013 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 1249 124					sommuno		10%		ihasso medio	Sconto ner ril
DO ONER! CONCESSORI	1 24						10/0	TRUZIONE		
COLUIL 1" 1000 3,00 3,000 4,41 13,230										
OCULU 1" 1.000 3,00 3,000 4,41 13 230	valori attualizza	Costo tot valori	Costo tot V	tariffa	mc	h (m)	mc/ma/n°		ONCESSONI	D) UNERI CO
COULU_2" 1.000 3,00 3,000 5,51 16530	vaiori attaaiizzai									00 III 1°
Secondation										
13 230 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 90 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349 102 349				7,02		-,		costruzione	egato al costo di	
Commercial Commercia								d	OOUU 1%standar	Scomputo O
Description	9	102 349	102 349					RI CONCESSORI	TOTALE ONE	
Description				mese				zione immobiliare	one durata onera	c) Valutazio
A										-
Agapatament 1 1000 1,00 1,00 1,00 220 2200 000 Balconilogogeterrazze 120 0,00 EB COMMERCIALIZZAZIONE 150 000 Incidence % 1,00% Spess (€) 2572 000 2270 (164 of the filled in the filled								ca		
Baricentro cost 15 15 15 15 15 15 15										rilascio CE
ONERI FINANZIARI Tasso att Debito 50% Capitale scadenza di mesi di 10,5% Equity 50% inversitto riferimento esposizione tasso interessi Valori attualizzati 10,5% Equity 50% inversitto riferimento esposizione tasso interessi Valori attualizzati 10,5% Equity 50% inversitto riferimento esposizione tasso interessi Valori attualizzati 10,5% Equity 50% (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€				24					nazione lavori	data di ultim
Tasso att. Debito 50% Capitale Investito riferimento Casto di costruzione coneri concessori 759 181 15 9,00 3,00% 17 018 17 018 15 0				15			-		osti	Baricentro co
Tasso att. Debito 50% Capitole Investito riferimento Casto di costruzione coneri concessori 759 181 15 9,00 3,00% 17 018 15 16									INANZIARI	d) ONERI FI
10.5% Equity 50% investito riferimento esposizione 1050 interessi Valori attualizzati (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (mesi di	scadenza di	Capitale	50%	Debito	Tasso att.
Costo di costruzione e oneri concessori 759 181 15 9,00 3,00% 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 0 17 018 15 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 018 17 0	Valori attualizz	interessi Valoi	interessi	tasso	esposizione	riferimento	investito	50%	Equity	10,5%
## TOTALE ONERI FINANZIARI 17 018 15 (## OFFICIAL CONTROLLED 15 (##	(€)	(€)	(€)	(%)		(mese)	(€)			
PRICAM P		17 018	17 018	3,00%	9,00	15	759 181			Costo di costi
Superpice vendable Ma/N' Cropg commerciale E/corpo Valore (E) Valor attualization	1/	17 018	17 018					RI FINANZIARI	TOTALE ONE	
Superficie vendibile mq/N^* C_{ray0} $superficie commerciale e/corpo valore (e) valori ottuolizzati (commerciale e/corpo e$										e) RICAVI
Superpice vendable Ma/N' Cropg commerciale E/corpo Valore (E) Valor attualization				€/ma	superficie					
Balconi/logge/terrazze	Valori attualizza	valore (€) Valori	valore (€) V			C _{ragg}	mq/N°		endibile	Superficie vei
Cantine 120,00 0,25 30 2 200 66 000 box/posti auto 14 1,00 252 900 226 800 TOTALE RICAVI 2 572 000 2 270 30 j) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE spese (€) 25 720 Valori attualizzati in inferimento TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 5 720 Valori attualizzati in inferimento 25 720 22 720 g) MARGINE OPERATIVO % di riferimento Costi (€) Valore (€) Valori attualizzati in inferimento INCAVI 2 572 000 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 2 270 30 <th< td=""><td></td><td>2 200 000</td><td>2 200 000</td><td>2 200</td><td>1 000</td><td>1,00</td><td>1 000</td><td></td><td>nti</td><td>Appartament</td></th<>		2 200 000	2 200 000	2 200	1 000	1,00	1 000		nti	Appartament
DOX/posti auto		79 200	79 200	2 200	36	0,30	120		ge/terrazze	Balconi/logge
### TOTALE RICAVI 2 572 000 2 270 3		66 000	66 000	2 200	30	0,25	120,00			Cantine
### SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE ### Ricavi				900	252	1,00	14			box/posti aut
Ricavi 2 572 000 incidenza % 1,00% spese (€) 25 720 Valori attualizzati	2 27	2 572 000	2 572 000					E RICAVI	TOTAL	
Ricavi 2 572 000 incidenza % 1,00% spese (€) 25 720 Valori attualizzati								177.4710115		0 00505 DI
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) **M di riferimento** 20% 1 561 100 312 220 275 3 **In VALORE** **RICAVI** (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE **ONERI DI URBANIZZAZIONE **ONERI DI URBANIZZAZIONE **ONERI DI URBANIZZAZIONE **ONERI FINANZIARI **SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE **MARGINE OPERATIVO **Sommano** **Riduzioni** **Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 1,88% Mese di riferimento **Desir finanziari relativi al capitale "area" attualizzazi **Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) **Totale SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE **Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) **Totale General (activi al capitale "area" attualizzazi **Totale General (activi al capitale "activi al capitale	Malasi attendiana	0F 700 1/e/e-i	2F 720 I	anasa (6)		1.000/	incidonas 0/		I COMMERCIAL	
g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (costi (€) Valore (E)				spese (€)		1,00%			TOTAL	nicavi
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentualizati (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (costi (€) (co		20 720	20720					. 0. 202 2. 0020		
Cost (€) Valore (€) Valor									IE OPERATIVO	g) MARGINE
20% 1 561 100 312 220 275 3	Valori attualizza	Valore (€) Valori	Valore (€) V	Costi (€)			ntuale dei costi)	generali,etc, calcolato in perce	ssicurazioni, spes	(comprese as
N VALORE RICAVI 2 572 000 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 270 2 27	27	312 220	0 212 220	1 561 100						
AICAVI	27:	312 220	, 312 220	1 301 100	20%					
(a detrarre) (COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE CONERI DI URBANIZZAZIONE CONERI FINANZIARI CONERI CO										
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 1,88% Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%	2 27	2 572 000	2 572 000							
ONERI DI URBANIZZAZIONE -90 : ONERI FINANZIARI -15 (SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -22 : MARGINE OPERATIVO -275 : Sommano 616 : Riduzioni	3 = -								OCTRI IZIONE	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE ARAGINE OPERATIVO Sommano Fiduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 1,88% Mese di rilerimento 15 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%										_
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -22 MARGINE OPERATIVO -275 SOmmano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 1,88% Mese di riferimento 15 Fattore di attualizzazione 0,88267 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%										
MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 1,88% Mese di riferimento 15 Fattore di attualizzazione 0,88267 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%								ONE		
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 1,88% Mese di riferimento 15 Fattore di attualizzazione 0,88267 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%										
Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 1,88% Mese di riferimento 15 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%						-				
Mese di riferimento 15 Fattore di attualizzazione 0,88267 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%										Riduzioni
Fattore di attualizzazione 0,88267 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%								itale "immobile da recuperare"		
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 1,66% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%										
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00%										
					40.0		1,66%			
		(in cifra tonda)	zione (in cifra tanda)	tractormazion	11,66%	rea coondo	i marceto dell'		ımento + Uneri finanz	oneri ai trasferir
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 552 d	55	in ciira tonda)	лопе (пт спга топаа)	u asioi mazion	ii iiietodo della	nea secondo	i inercato dell'a	più probabile valore d		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00								"pii		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda) 552,00						babile valore	"più pro			
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta) 21,00%	21,00%	cavi (Cpermuta)	e dei ricavi (Cpermuta)	a sul totale de	Incidenz					

ing. Salvatore FURNO' pag. 39/153





ing. Salvatore FURNO' pag. 40/153

3.1.1 Piano di Recupero PP1 – Via Besana

Per tale piano è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti con un incremento volumetrico di 3.500 mc. La volumetria massima residenziale ammessa e di 6.575 mc. Per la particolare complessità dell'ambito le norme del PGT sono completate da una scheda di indirizzo morfologico.

Le volumetrie assentite dovranno essere collocate:

- Mantenendo le caratteristiche architettoniche e decorative (paramenti e materiali) del corpo di fabbrica su via Besana, nonché le altezze esistenti
- I volumi aggiuntivi dovranno riprendere le caratteristiche architettoniche e decorative (paramenti e materiali), nonché tetti a falde in coppi;
- L'altezza non potrà superare i 3 piani fuori terra
- Gli infissi dovranno avere finitura esterna in legno
- Si dovranno rispettare le indicazioni del E di Inzago sulla qualità degli edifici, sulle tinteggiature ed ogni altro elemento di decoro urbano ivi menzionato

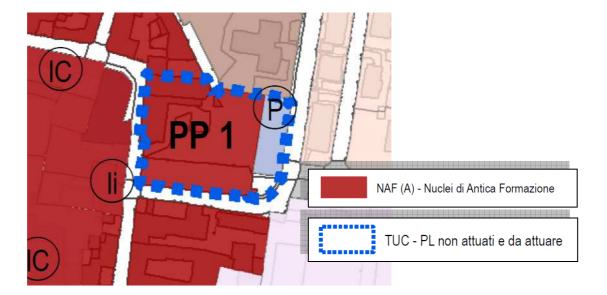
Indici e parametri:

- $V_{max} = 6.575 \text{ mc} (SL = 2.192 \text{ mg})$
- H_{max} = n.3 piani

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

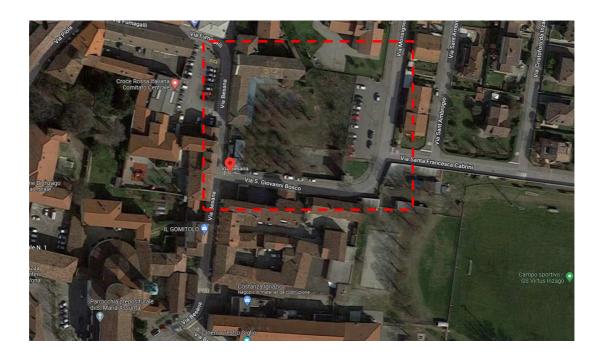
Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

Piano di Recupero PP1 via Besana V_a = 180 €/mc²⁵



²⁵ ≈ € 2.200 x 2.192 mq S_L x 1.1 x 0.25 /1.105¹/6.575 mc ≈ 182 €/mc - n=1 è il numero di anni che presumibilmente possa essere necessario per l'esecuzione del piano di recupero.

ing. Salvatore FURNO' pag. 41/153







ing. Salvatore FURNO' pag. 42/153

Superplace larger					_				1
Section Continue	a) COSTO BASE DI COS	TRUZIONE							
Valenting Vale									
1473 1470 211 299.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.662 290.		+ 003				COSTO		valori attaunzzati (c)	mese arrije
Project Management									
Signature 10 10 10 10 10 10 10 1									
O ONER CONCESSOR mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo Costo tot volon atualizati (i) mercing/n* h (m) me tariffo									
ONERI CONCESSOR mic/mg/n* h (m) mc toriffo Costo tot. valvir attualizasi (c) mese a Valvir attualizasi (c) valvir attualizasi									
	19								
St. Valore of Imassima 4685									
Control Cont	mese di rife								
			2 192	3,00	6 575	4,41	28 996		
			2 192	3,00	6 575	5,51	36 228		
Valuation de drata perazione immobiliare mese 0 0			6%						
Valutazione durata operazione immobiliare mose	,			1	1				
Commercial Com	IOIALE ON	EHI CUNCESSURI					220 687	188 417	19
Special Commercial Cost Special Commercial Cost Special Cost of ultimazione lavori Special Cost of ultimazione Special Cost of	c) Valutazione durata op	erazione immobiliare				mese			
	delibera CC di approvazio	ne				0			
Septembro Sept	tipula convenzione urba	nistica				6			
		i							
Tasso att Debito 50% Capitole scodenza di mesi di riferimento caposizione la control la contr	saricentro costi					19			
10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione tosso interessi Volori attuolizzati mese a (f.) (f.) (f.)	<u> </u>								
10,5% Equity 50% investion (e) (figirmento espositione (e) (figirmento espositione (e) (figirmento espositione (e) (figirmento espositione (figirmento espositione) (figirmento espositione			1			tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
1632 128 19 11,00 3,00% 44 828 38 273 1	10,5% Equity	50%			esposizione				mese urrije
TOTALE ONER FINANZIARI		<u>. </u>					٠,	(€)	
St. Violate de massima) 4.855 Page Page Costo totale (Q violate attalació (A marcial projecte de massima) (A 20									
### Process of the p	TOTALE OF	NERI FINANZIARI					44 828	38 2/3	19
Apparlamenti 2192 1,00 2192 2 200 4 821 667 Apparlamenti 2192 1,00 2192 2 200 173 580 Santine 263,00 0,25 66 2200 1146 590 TOTALE RICAVI 26 1,00 473 900 426 060 TOTALE RICAVI 5 566 957 4 752 071 1 9 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 10) MARGINE OPERATIVO Comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato în percentuale dei costi) 10) VALORE RICAVI 5 565 957 4 752 071 11) VALORE 10) VALORE 10) VALORE 10) VALORE 11) VALORE 120% 3 364 744 672 949 574 546 1 11) VALORE 120% 3 364 744 672 949 574 546 1 120 NERIO IURBANIZZAZIONE 120	e) RICA VI								
Apparlament 2 192 1,00 2 192 2 200 4 821 67	Suparficia vandihila		ma/N°		superficie	€/mq	valora (f)	Valori attualizzati (6)	maca di rifa
Balconi/logge/terrazze 263 0,30 79 2 200 173 580 Cantine 263,00 0,25 66 2 200 144 650 box/post auto 26 1,00 473 900 426 660 TOTALE RICAVI 5565 957 4 752 071 1 I) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Piciavi 5 565 957 incidenza % 1,00% spese (€) 55 660 valori atualizzati (€) mese a TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 I) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 I) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 I) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 II SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 II SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 II SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 II SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (€) 55 660 47 521 1 II SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Spese (E) Valore (€) Valore (€	superficie ventibile		mq/w	C ragg	commerciale	€/corpo	vuiore (€)	valori attaalizzati (€)	mese ui rije
Cantinie 263,00 0,25 66 2200 144 650 TOTALE RICAVI			2 192	1,00	2 192	2 200	4 821 667		
TOTALE RICAVI 26 1,00 473 900 426 060			263	0,30	79	2 200			
TOTALE RICAVI 5 565 957 4 752 071 1 g) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Filicavi 5 565 957 incidenza 1,00% spese (€) 55 660 Valori attuolizzati (€) mese a TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)									
Dispesse Di COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 5 565 957 Incidenza % 1,00% spese (€) 55 660 Valori attualizzati (€) mese a TOTALE SPESSE DI COMMERCIALIZZAZIONE 19) MARGINE OPERATIVO (Comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) % di riferimento 20% 3 364 744 672 949 574 546 1 (Total Costi (€) Valore (€) Valori attualizzati (€) mese a 3 364 744 672 949 574 546 1 (Total Costruzione 5 566 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 565 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5 665 957 4 752 071 1 (Total Costruzione 7 5		LE DICAVI	26	1,00	473	900		4 750 074	40
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (costi (€) (costi (€) (valore (€) valore (€) valore (€) valori attualizzati (€) mese at riferimento 1 (a detrarre) 1 (a d	1012	ILE NICAVI					5 505 957	4 /32 0/1	19
### STATE ONES OF THE PROPERTY									
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (costi (€) (costi (€) (valore (€) valore (€) valore (€) valori attualizzati (€) mese at riferimento 1 (a detrarre) 1 (a d			incidenza %	1.00%		snese (£)	55 660	Valori attualizzati (€)	mese di rife
g) MARGINE OPERATIVO Comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) % di riferimento 20% 3 364 744 672 949 574 546 1.				1,0070		Spese (e)			_
comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) Mai riferimento 20% 3364 744 672 949 574 546 1									
comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) riferimento 20% 3 364 744 672 949 574 546 1 10 VALORE RICAVI 6 detrorre) COSTRUZIONE COSTRUZIONE CONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Mese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Coneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale marciari relativi a	g) MARGINE OPERATIVO)			26 11				
20% 3 364 744 672 949 574 546 1	comprese assicurazioni,	spese generali,etc, calcolato in	percentuale de	ei costi)		Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
h) VALORE RICAVI da detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DERI DI URBANIZZAZIONE -2598 521 DNERI DI URBANIZZAZIONE -188 417 DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -38 273 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -47 521 MARGINE OPERATIVO Sommano 1 304 793 Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Wese di riferimento Fattore di attualizzazione 0,85377 Dneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Dneri di trosferimento (utile +spese notorili/consulenze) Tipiù probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 180,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00					_	2 264 744	672 010	574 546	10
RICAVI 5 565 957 4 752 071 Id detrarre) Id detrarre) ID detrarre) ID GOSTRUZIONE ID URBANIZZAZIONE ID ONERI FINANZIARI ID ONERI					20%	3 304 /44	072 349	3/4 340	19
(a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE -2598 521 ONERI DI URBANIZZAZIONE -188 417 ONERI FINANZIARI -38 273 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -752 546 MARGINE OPERATIVO -574 546 Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Mese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione Oneri di attrasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + 10,00% Oneri di trasferimento + 10,00% Oneri di trasferimento + 10,00% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 0 oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 12,05% "più probabile valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							·		
COSTO DI COSTRUZIONE -2598 521 ONERI DI URBANIZZAZIONE -188 417 ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -47 521 MARGINE OPERATIVO -574 546 Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Mese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00							5 565 957	4 752 071	
DNERI DI URBANIZZAZIONE -188 417 DNERI FINANZIARI -38 273 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -47 521 MARGINE OPERATIVO -574 546 Sommano 1 304 793 Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Wese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione 0,85377 Dneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Dneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) neri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 180,00									
DNERI FINANZIARI -38 273 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -47 521 MARGINE OPERATIVO -574 546 Sommano 1 304 793 Poeri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Wese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione 0,85377 Dneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Dneri di trosferimento (utile +spese notorili/consulenze) 0 prei di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 180,00		ΝΓ							
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Mese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)		IVE							
MARGINE OPERATIVO -574 546 Sommano 1 304 793 Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Wese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1165 000 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)		ZAZIONE							
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Wese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00		O.V.		+					
Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare" 2,40% Mese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione 0,85377 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 165 000 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00									
Mese di riferimento 19 Fattore di attualizzazione 0,85377 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 165 000 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00	Riduzioni								
Fattore di attualizzazione 0,85377 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 165 000 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00	Oneri finanziari relativi al c	apitale "immobile da recuperare	2,40%						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,05% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 165 000 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00	Mese di riferimento		19						
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,05% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00									
oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00			2,05%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 165 000 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00									
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 180,00	Oneri di trasferimento + Oneri	·							
		"più probabile" valore di i	mercato dell'ai	ea secondo il	metodo della	trasformazion	e (in cifra tonda)	1 165 000	
"niù probabila valeve" vifavita al ma di Cl. (6/ma Cl. in aifus tanda). 500.00		"più p	robabile valo	re" riferito al	la cubatura co	nsentita (€/mo	- in cifra tonda)	180,00	
più probabile valore riierito ai mq di 5∟ (₹/mq 5∟ - in citra tonda) 532,00			"più prob	abile valore"	riferito al mq	di SL (€/mq S	L - in cifra tonda)	532,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 43/153

3.1.2 Piano di Recupero PP2 – Via Friz

La volumetria massima residenziale ammessa e di 1.600 mc.

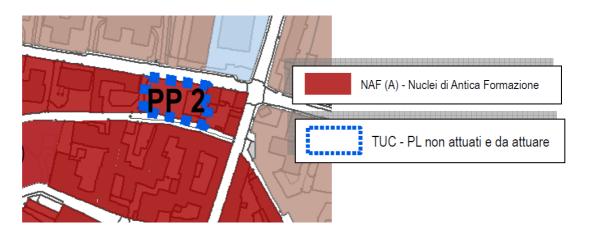
Indici e parametri:

- V_{max} = 1.600 mc
- S_t ≈ 860 mq (stima di massima)

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

Piano di Recupero PP1 via Besana V_a = 180 €/mc²⁶





 $^{^{26}}$ ≈ € 2.200 x 533 mq S_L x 1.1 x 0.25 /1.105 1 /1.600 mc ≈ 182 €/mc - n=1 è il numero di anni che presumibilmente possa essere necessario per l'esecuzione del piano di recupero.

ing. Salvatore FURNO' pag. 44/153



TABE	LLA DI ST	TIMA - METODO DEI	L VALORE I	OI TRASFO	RMAZIONE -	NAF PIAN	O DI RECUPEI	RO PP2 VIA FRIZ	
a) COSTO PASE D	COSTRUZIO	ONE							
.,)INE	ma	mc	€/ma - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
	5.1110/ 055			1 600		costo		valori attaunzzaa (c)	mese arrije
Вох			115	346	211		72 922		
					sommano		748 122		
Allacci		2,00%					14 962		
Project Managmen	t	8,00%							
					sommano				
		1710117	10%						
TOTALE COSTO	DICOSTRU	JZIONE					740 640	632 339	19
b) ONERI CONCES	SORI								
			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
			533	3,00	1 600	4,41	7 056		
			533	3,00	1 600	5,51	8 816		
		ruzione	6%						
		MCECCORI			1			4E 0E0	40
							33 703	45 650	19
c) Valutazione dura	ta operazion	ne immobiliare				mese			
						0			
	urbanistica								
	lavori								
	iuvori								
						13			
			Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
Section Sect									
Costo di costruzione	o o nori con	accari			11.00			(€)	
			39/ 1/2	19	11,00	3,00%		9 314	19
							10 303	00	19
e) RICA VI									
Superficie vendibile			ma/N°	Croon			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	20								
Cantine	.0								
box/posti auto									
	TOTALE RIC	CAVI		,	-			1 156 397	19
f) SPESE DI COMM									
Ricavi				1,00%		spese (€)			mese di rife
	OTALE SPE	SE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE				13 545	11 564	19
g) MARGINE OPER	ATIVO								
, .					% di	6 11/61			
(comprese assicura	zioni, spese g	jenerali,etc, calcolato in p	oercentuale ae	i costi)	riferimento	Costi (€)			mese di rife
					20%	818 797	163 759	139 813	19
115 346 211 72.922									
RICAVI							1 354 453	1 156 307	
(a detrarre)							22.700	1 150 397	
	IONE							-632 339	
	AZIONE							-45 850	
ONERI FINANZIARI									
		VE .							
	/0								
								317 516	
	vi al conitale	"immobile de mounerere"	2 400/						
Mese di riferimento	vi ai сарнате	пппооне на геспрегаге	-,						
	ione								
		rea" attualizzati							
					10,00%				
			nercato dell'ar	ea secondo il		trasformazion	e (in cifra tonda)	283 000	
		"niù n	robabile valor	re" riferito all	a cuhatura co	ngentite (£/m/	- in cifra tonda)	180 00	
		più p							

ing. Salvatore FURNO' pag. 45/153

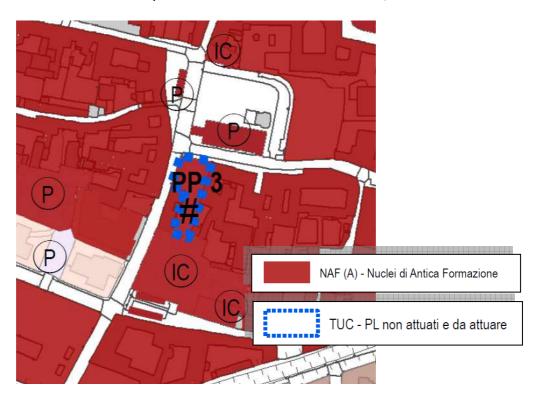
3.1.3 Piano di Recupero PP3 - Via Roma

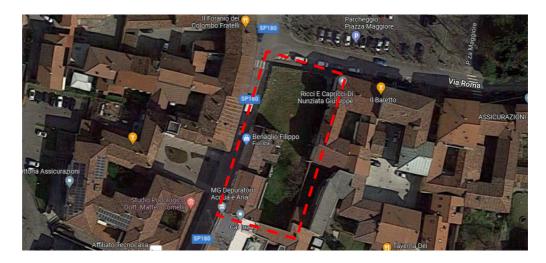
La volumetria massima residenziale ammessa e di 5.575 mc.

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

Piano di Recupero PP1 via Besana V_a = 180 €/mc²⁷





ing. Salvatore FURNO' pag. 46/153

 $^{^{27}}$ ≈ € 2.200 x 1.858 mq S_L x 1.1 x 0.25 /1.105 1 /5.575 mc ≈ 182 €/mc - n=1 è il numero di anni che presumi-bilmente possa essere necessario per l'esecuzione del piano di recupero



Superficie lorda	DETONE	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
			5 575			2 352 650		,
Superficie korda								
OCSTO BASE DI COSTRUZIONE mgs								
OCSTO BASE DI COSTRUZIONE mgs								
mg								
		10%						
Abecics 2,00% Sommono 2 067-36 Project Managment 8,00% Sommono 2 867-40 Scotto per Plassos medio 10% Sommono 2 867-40 Scotto per Plassos medio Sommono Sommono 2 867-40 Scotto per Plassos medio Sommono Sommono		19						
b) ONERI CONCESSORI								
,,		mc/ma/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot	valori attualizzati (£)	mese di r
Allectic 2,00% 30mmono 2,007-328		mese um						
ABCCC 1,204 211 2,54 (086 ABCCC 1,205 2,115 2,54 (086 ABCCC 2,00% 2,00% 2,203 3,215 4,200 2,207 4,200 2,207 4,200 2,207 4,200 2,207 4,200 2,207 4,200 2,207 4,200 2,207 4,200 2,207 4,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,200 2,2								
Contributo legato al costo di	costruzione	6%	5,55		5,52			
Scomputo OOUU 1%standard	d							
TOTALE ONER	RI CONCESSORI						159 760	19
a) Valutazione durate ====	ziono immobiliaro				mana			
					111000			
	ucu							
1888 5575 22 233.650								
mg mg mg mg mg mg mg mg								
Superficie large 1888 5.75 622 2.33 250								
Superficie brols				mese di ri				
O COSTO BASE DI COSTRUZIONE								
							(€)	
March Marc								
TOTALE ONE	HI FINANZIAHI					38 010	32 452	19
e) RICAVI								
Compression compatibile		/A10	_	superficie	€/mq	umlara (6)		
зиреглие ченивне		тирт	C ragg	commerciale	€/corpo	vuiore (€)	Valori attualizzati (€)	mese ai ri
Marcia M								
		223	0,30	67	2 200	147 180		
		223	0,25		2 200	122 650		
		22	1,00	401	900			
TOTALE	RICAVI					4 719 423	4 029 322	19
,								
			1,00%		spese (€)			
IOIALE	SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE				4/194	40 293	19
g) MARGINE OPERATIVO								
				% di	0 11/01			
comprese assicurazioni, spe	ese yenerall, etc, calcolato in p	ercentuale de	n costi)	riferimento	COSTI (€)			mese ai ri
Marcel								
h) VALORE								
						A 710 A00	4.020.222	
						+ / 13 423	4 029 322	
							-2 202 200	
	1							
	ZIONE							
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al cap	itale "immobile da recuperare"							
Fattore di attualizzazione		2.05%						
Fattore di attualizzazione	ale "area" attualizzati	2,0070						
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	+spese notarili/consulenze)	2,0076						
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	+spese notarili/consulenze)	_,,		12,05%				
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	+spese notarili/consulenze)	_,,	ea secondo il	12,05%	trasformazior	ne (in cifra tonda)	987 000	
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	+spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di m	nercato dell'ar		12,05% metodo della				

ing. Salvatore FURNO' pag. 47/153

3.2.1 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TUC B (Titolo 4.2 del Piano delle Regole)

Parti del territorio la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Tale zona è costituita da parti totalmente o parzialmente edificate relative all'urbanizzazione avutasi negli anni che precedono il presente PGT, comprendente le zone di espansione residenziale previste ed attuate dal precedente strumento urbanistico. In tali zone non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto se non attraverso piani attuativi.

L'attuazione può avvenire mediante interventi edilizi diretti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione).

Gli interventi realizzati mediante Piani Attuativi ammettono la ristrutturazione urbanistica oltre agli interventi

Si articola in 3 sottozone con caratteristiche morfologiche e di densità insediativa differenti.

Indici e parametri TUC B1 (residenziale di completamento ad alta densità)

- $I_f = 1.8 \text{ mc/mq}$
- I_c = 40%
- H = 12 m

Indici e parametri TUC B2 (residenziale di completamento a media densità)

- $I_f = 1.2 \text{ mc/mq}$
- I_c = 35%
- H = 12 m

<u>Indici e parametri TUC B3 (residenziale di completamento a bassa densità)</u>

- $I_f = 0.8 \text{ mc/mg}$
- $I_c = 35\%$
- H = 9 m

Note:

Il tessuto TUC B1 (alta densità) presenta analogie con l'ex "Ambito della città consolidata a media densità" del vecchio PGT, ma con indice di utilizzazione fondiaria ridotto da 0.65 a 0.6 mq/mq. Allo stesso modo il tessuto TUC B2 (media densità) richiama in parte l'ex "Ambito della città consolidata a bassa densità", ma con indice di utilizzazione fondiaria incrementato da 0.35 a 0.4 mq/mq.

Per quanto concerne i PA, ove indicate dagli elaborati di PGT, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS.

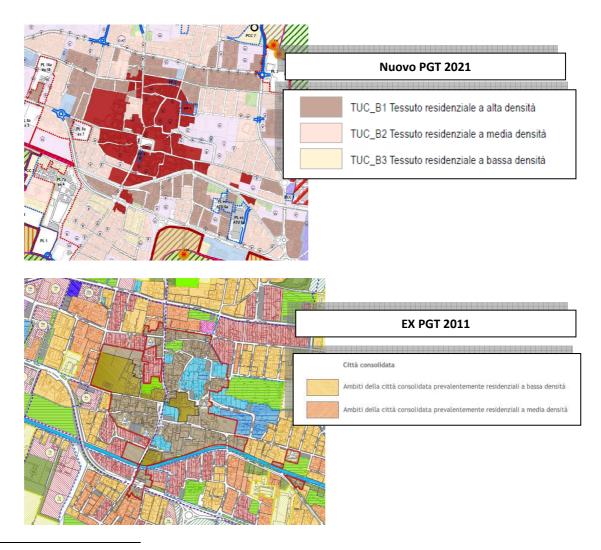
Il PGT identifica la previsione dei piani attuativi appresso riportati, per i parametri dei quali valgono le prescrizioni della zona di riferimento.

ing. Salvatore FURNO' pag. 48/153

Denominazione	St (m2)	It (m3/m2)	Vol max (m3)	Riferimento
PL ex ATU 6a	6.714	1,20	8.057+1.000 ¹	TUC_B2
PL ex ATU 6b	14.053	1,20	16.864+2.000 ¹	TUC_B2
PL4 - via Sabin	16.900	0,80	13.520	TUC_B3
PCC1 - viale Turati	1.123	1,20	1.348	TUC_B2
PCC2 - via Sabin	6.580	0,80	5.264	TUC_B3
PCC3 - via Monte Grappa	5.892	1,20	7.070	TUC_B2
PCC4 - SP180	4.826	1,20	5.791	TUC_B2
PCC 5 (ex AT11a)	1.363	1,20	1.636	TUC_B2
PCC 6 (ex AT11b)	3.136	1,20	3.763	TUC_B2
PCC 7 - via Adige ²	11.792	PdC 123/2015	PdC 123/2015	TUC_B3
PCC 8 (ex AT11c)	6.350	PdC 227/2010	PdC 227/2010	TUC_B2
		- 193/2012	- 193/2012	

<u>Più probabili valori di mercato per superficie fondiaria²⁸ per interventi di-</u>retti

- TUC B1 V_a = 290 €/mq S_f²⁹
- TUC B2 $V_a = 194 \in /mq S_f^{30}$
- TUC B3 $V_a = 129 \text{ } \text{/mq } S_f^{31}$



²⁸ Per ricavare i valori relativi alla St è sufficiente moltiplicare gli stessi per la St e dividere per la St.

ing. Salvatore FURNO' pag. 49/153

 $^{^{29}}$ ≈ 1.000 mq S_f x 1.8 I_f / H3m x 1.10 x 0.20 x 2.200 €/mq /1000 mq S_f ≈ 290 €/mq S_f − 0.2 coefficiente di permuta − 1.10 incremento dovuto alle superfici accessorie che pur non rientrando nel calcolo della SL sono vendibili (balconi, cantine, soffitte, box, posti auto, etc.).

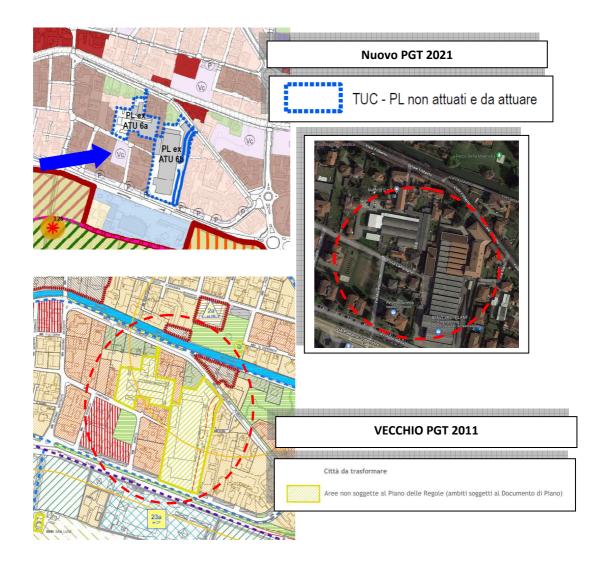
 $^{^{30}}$ ≈ 1.000 mq S_f x 1.2 I_f / H3m x 1.10 x 0.20 x 2.200 €/mq /1000 mq S_f ≈ 194 €/mq S_f.

 $^{^{31}}$ ≈ 1.000 mg S_f x 0.8 I_f / H3m x 1.10 x 0.20 x 2.200 €/mg /1000 mg S_f ≈ 129 €/mg S_f.

3.2.2 Piani di Lottizzazione ex ATU-6a e 6b (riferimento TUC B2)

Indici e parametri ex ATU 6a e 6b

• $S_{t-a}^{32} = 6.714 \text{ mg}$ S_{t-b} = 14.053 mg $\begin{array}{lll} \bullet & I_{t-a}^{~33} = 1.20 \text{ mc/mq} & I_{t-b} & = 1.20 \text{ mc/mq} \\ \bullet & V_{max-a} = 8.057 + 1000^{34} = 9.057 \text{ mc} & V_{max-b} & = 16.864 + 2000^{35} = 18.864 \text{ mc} \\ \end{array}$ • $I_{t-a}^{33} = 1.20 \text{ mc/mg}$



³² È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica (mediante PA), ed e comprensiva di tutte le aree fondiarie (Sf) destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). In essa sono comprese:

In essa non sono comprese:

ing. Salvatore FURNO' pag. 50/153

⁻ le aree destinate ad uso pubblico dal PGT, se incluse nella perimetrazione del comparto;

⁻ le aree di rispetto stradale, se incluse nella perimetrazione del comparto.

⁻ le aree e gli spazi già pubblici o di uso pubblico;

⁻ le aree già destinate alla rete della viabilità e dei trasporti, nonché ai relativi nodi e svincoli.

Il DP e il PR individuano in apposita cartografia gli ambiti sottoposti a intervento urbanistico unitario: Piani Attuativi (PL, PR, ecc.) e Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU).

³³ Indice di edificabilità territoriale (mq - mc/mq di St): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale S_t, comprensiva dell'edificato esistente.

³⁴ Bonus una tantum come misura di incentivo per la riconversione dell'area.

³⁵ Bonus una tantum come misura di incentivo per la riconversione dell'area.

Note:

I PL in esame presentano analogie con l'ex "Ambito di trasformazione per la ri-localizzazione delle funzioni esistenti" del vecchio PGT, ma con indice di utilizzazione territoriale ridotto del 25% circa (da 0.6 a 0.45 mq/mq).

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), alla luce del fatto che i PL in esame necessitano della demolizione dei capannoni esistenti, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

PL ex ATU-6a e 6b non adottato $V_a = 98 €/mq S_t$ PL ex ATU-6a e 6b adottato $V_a = 115 €/mq S_t$ PL ex ATU-6a e 6b approvato $V_a = 122 €/mq S_t$





ing. Salvatore FURNO' pag. 51/153

	LEA DI OTMIA - METO	DEL VAL	JAIL DI TINA	OF OTHER PLAN		TO OD NON AL	OT INTO	
) COSTO BASE DI COSTRU	ZIONE							
St = mq 14	053	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		6 288	18 864	422		7 960 608		
	li manovra)	1 350	4 050	211	,			
Demolizioni/bonifiche		6 400	38400					
Allanni	2.00%	-		sommano				
Project Managment	8,00%			commano				
Scanta per ribassa media		10%		Sommuno				
	RUZIONE	10%					6 935 004	45
St = mg 4 033								
b) ONERI CONCESSORI								
20.111.12							valori attualizzati (€)	mese di rife
	struziono		3,00	18 864	17,64			
	struzione	0%						
	CONCESSORI						649 139	45
						040 044	040 100	43
·	ione immobiliare							
Nascita dell'idea								
	1							
					43			
<u> </u>								
					tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%			esposizione				,,,
							(€)	
		5 514 233	45	17,00	3,00%			
TOTALE ONEF	(I FINANZIAKI					235 811	162 165	45
e) RICAVI								
Page Page								
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		6 288	1.00			13 833 600		
Balconi/logge/terrazze		755	0,30	226	2 200			
Cantine								
box/posti auto			1,00	1 350	900	1 215 000		
TOTALE	RICAVI					15 961 618	10 976 613	45
f) SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE							
Ricavi	15 961 618	incidenza %	1,00%		spese (€)	159 616	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTALE	SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE				159 616	109 766	45
a) MARGINE OPERATIVO								
-		-		% di				
(comprese assicurazioni, spese	generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi,	1		Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
					11 264 276	2 252 855	1 549 262	45
h) VALORE		-		ļ	-			
RICAVI		-			-	15 961 618	10 976 613	
(a detrarre)					-			
LUSTO DI COSTRUZIONE		1						
ONEDI DI LIDDANIZZAZIONE		-			-			
				-	-			
ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI	NIE				-			
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO	NE						-1 549 262	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO	NE						1 571 270	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano	NE						1 571 278	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni		5.86%					1 571 278	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit.							1 571 278	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento		45					1 571 278	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	ale "area"	45 0,68769					1 571 278	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale	ale "area" 'area" attualizzati	45 0,68769		10,00%			1 571 278	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale Oneri di trasferimento (utile +s,	ale "area" 'area" attualizzati pese notarili/consulenze)	45 0,68769					1 571 278	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale Oneri di trasferimento (utile +s,	ale "area" 'area" attualizzati pese notorili/consulenze) ri relotivi al capitale immobile	45 0,68769 4,03%	area secondo	14,03%	trasformazion	ne (in cifra tonda)		
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale Oneri di trasferimento (utile +s,	ale "area" 'area" attualizzati pese notorili/consulenze) ri relotivi al capitale immobile	45 0,68769 4,03% di mercato dell'		14,03% il metodo della			1 378 000	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale Oneri di trasferimento (utile +s,	ale "area" 'area" attualizzati pese notorili/consulenze) ri relotivi al copitale Immobile "più probabile" valore	45 0,68769 4,03% di mercato dell "più pi	robabile valor	14,03% il metodo della re" riferito al m	q di St (€/mq S	St - in cifra tonda)	<i>1 378 000</i> 98,00	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale Oneri di trasferimento (utile +s,	ale "area" 'area" attualizzati pese notorili/consulenze) ri relotivi al copitale Immobile "più probabile" valore	45 0,68769 4,03% di mercato dell' "più probabile va	robabile valor lore" riferito a	14,03% il metodo della re" riferito al m alla cubatura co	q di St (€/mq S onsentita (€/m	St - in cifra tonda)	1 378 000 98,00 73,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 52/153

Superficie larda		BELLA DI STIMA - MET							
Superficie lards									
1.350 4.050 711 88.45.50		053				Costo		valori attualizzati (€)	mese di rife
West externed to unbonstrare		manoural							
Demolstantybumylache 6 400 38400 30 1137.000 1137.000 1108.035 1109.000 1208.035 1137.000 1208.035 1209.000 1208.035 1209.000 1208.035 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000 1209.000		munovruj	_	4 050					
Miles 2,00% 30mmano				38400					
Value Valu									
Project Management	Allacci	2,00%							
Scort oper prisoss metrio	Project Managment						814 911		
10 064 521 8 065 456 10 067 121 10 064 521 8 065 456 10 067 121 10 064 521 8 065 456 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067 121 10 067		•			sommano		11 205 023		
DO UNET CONCESSORI	Sconto per ribasso medio		10%				1 120 502		
	TOTALE COSTO DI COSTE	RUZIONE	•				10 084 521	8 055 456	27
	h) ONERI CONCESSORI								
COUUL 1" 6.288 3.00 18.854 17,64 332.761	b) ONEHI CONCESSONI		mc/ma/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot	valori attualizzati (f)	mese di rife
COULD_12" 5.288 3,00 18.864 17,64 332.761	00 III 1°							vaiori attaunizzati (e)	mese urrije
Control Code Displace of costs accordance 6K									
Scorputo OOUU Vistandarid 343 944 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754		truzione		3,00	10 00 7	17,07			
TOTALE ONERI CONCESSOR 943 944 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 754 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017 755 017			1						
Commercial engine conversione urbanistics S S		CONCESSORI		ĺ				754 017	27
Commercial expension									
	·	one immobiliare							
Idea									
Particular cost 27 27 28 27 27 28 27 28 28									
Tasso alt. Debito 50% Copitale scadena di mesi di 10,5% Equity 50% investito riferimento e sposizione 10,5% Equity 50% investito riferimento e sposizione 10,5% (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€) (€						2,			
10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione tosso interess Valori attualizzati me	·								
Costo di costruzione e oneri concessori C() (rese) (rese) (rese) (rese) (resea)	mese di rife								
TOTALE ONERI FINANZIARI 5 514 233 27 17,00 3,00% 235 811 188 365	-								
## TOTALE ONER! FINANZIARI ## PINANZIARI ## PINA					17.00		1 /	(€)	
Description			5 514 233	2/	17,00	3,00%		400.005	
Superficie vendibile mq/N* C regg Superficie C/mq Cornmerciale C/corpo valore (€) valori attualizzati (€) me. Appartamenti 6 288 1,00 6 288 2 200 13 833 600 Balconi/logge/terrazze 755 0,30 226 2 200 498 010 Carnine 754,56 0,25 189 2 200 498 010 Dox/posti auto 75 1,00 1 350 900 1 215 000 Dox/posti auto 15 961 618 12 750 047 Oxford 15 961 618 12 750 047 Oxford 15 961 618 12 750 047 Oxford 15 961 618 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	TOTALE ONEH	FINANZIARI					235 811	188 303	27
Appartament 6.288 1,00 6.288 2.00 13.833.600 Appartament 6.288 1,00 6.288 2.00 13.833.600 Appartament 6.288 1,00 6.288 2.00 13.833.600 Balconillogge/lerrazze 7.55 0,30 226 2.200 49.8010 Cantine 754,56 0,25 189 2.200 415.000 TOTALE RICAVI 15.961.618 12.750.007 TOTALE RICAVI 15.961.618 12.750.007 OPERATIVO 16.961.618 12.750.007 OPERATIVO 16.961.	e) RICAVI								
Appartamenti	Superficie vendibile		mq/N°	C rana			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Balconi/logge/terrazze 755 0,30 226 2200 498 010 Cartiline 754,56 0,25 188 2200 415 008 box/posti auto 75 1,00 1 350 900 1 215 000 TOTALE RICAVI 15 961 618 12 750 047 (I) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 15 961 618 incidenza № 1,00% spese (€) 159 616 Valori attualizzati (€) me: TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (I) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (inferimento 7 2 252 855 1 799 568 1 1 264 276 2 252 855 1 799 568 1 1 2 750 047 1 2 64 276 2 2 52 855 1 799 568 1 1 2 750 047 1 2 64 276 2 2 52 855 1 7 799 568 1 1 2 7 5 0 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2 7 5 0 1 2							40.000.000		
Cantine 754,56 0,25 189 2 200 415 008 Dow/posti aulo 75 1,00 1 350 900 1 215 000 TOTALE RICAVI 15 961 618 12 750 047 I) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 15 961 618 12 750 047 Ricavi 15 961 618 incidenza % 1,00% spese (€) 159 616 127 500 g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)									
DOMPRIO TOTALE RICAVI 15 961 618 12 750 047 15 981 618 12 750 047 15 985 618 15 961 618 12 750 047 15 985 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15 961 618 15									
TOTALE RICAVI 15 961 618 12 750 047 i) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 15 961 618 incidenza 1,00% spese (€) 159 616 valori attualizzati (€) me: TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)									
(f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE		RICAVI	/3	1,00	1 330	300		12 750 047	27
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 120 510 510 510 510 510 510 510 510 510 51							10 001 010	12 700 047	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 159 616 127 500 127 500 126 4 276 2 252 855 1 799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 568 1799 56	f) SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE							
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (costro di 11 264 276 2 252 855 1 799 568 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 799 568 1 1 1 799 568 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			incidenza %	1.00%		spese (€)	159 616	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) % di riferimento 20% 11 264 276 2 252 855 1 799 568		PESE DI COMMERCIALIZZ							27
Comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) % di riferimento 20% 11 264 276 2 252 855 1 799 568	-) MARCINE OREDATIVO								
Cost () Valore									
20% 11 264 276 2 252 855 1 799 568 h) VALORE	mese di rife								
h) VALORE RICAVI (a detrarre) (b) VALORE RICAVI (a detrarre) (c) GOSTRUZIONE (c) GOSTRUZIONE (c) GOSTRUZIONE (c) GOSTRUZIONE (c) GOSTRUZIONE (c) GONERI FINANZIARI FINANZIARI (c) GONERI FINANZIARI					-	11 264 276	2 252 955	1 700 568	27
15 961 618 12 750 047 15 961 618 12 750 047 16 detarre) 16 detarre) 17 detarre) 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 000 047 18 00 047 18 00 047 18 00 047 18 00					∠∪70	11 204 2/0	2 232 655	1 755 300	21
To detrorre) To									
COSTO DI COSTRUZIONE -8 055 456 DNERI DI URBANIZZAZIONE -754 017 -758 017 -758 017 -758 017 -758 017 -758 017 -758 017 -758 017 -758 017 -758 017 -759 568 MARGINE OPERATIVO -1 799 568 Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 3,44% Mese di riferimento 27 Fattore di attualizzazione 0,79879 Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)	RICAVI						15 961 618	12 750 047	
DNERI DI URBANIZZAZIONE -754 017 DNERI FINANZIARI -188 365 PRESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -127 500 MARGINE OPERATIVO -1799 568 Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale "area" 3,44% Mese di riferimento 27 Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dneri di trasferimento (tutile +spese notarili/consulenze) Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)	'a detrarre)								
DNERI FINANZIARI -188 365 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -127 500 MARGINE OPERATIVO -1 799 568 Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 3,44% Mese di rilerimento 27 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "mena" attualizzati Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "mena" attualizzati "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)									
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -127 500 MARGINE OPERATIVO 1 1825 141 Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 3,44% Mese di riferimento 27 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00									
MARGINE OPERATIVO -1 799 568 Sommano 1 825 141 Priticularioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 3,44% Mese di riferimento 27			1		ļ	+			
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 3,44% Mese di riferimento 27 Fattore di attualizzazione Oneri di inanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dineri di inanziari relativi al capitale "area" attualizzati Dineri di trosferimento (utile +spese notorili/consulenze) Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00		E							
Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 3,44% Mese di riferimento 27 Fattore di attualizzazione 0,79879 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,75% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,75% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 619 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00									
Oneri finanziari relativi al capitale "area" 3.44% Mese di riferimento 27 Fattore di attualizzazione 0,79879 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,75% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,75% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1619 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00								1 825 141	
Mese di riferimento 27 Gattore di attualizzazione 0,79879 Dineri di intrasferimento (utile ±spese notorili/consulenze) Dineri di trasferimento (utile ±spese notorili/consulenze) Dineri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 12,75% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1619 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00		1- !!!!	0.440/			-			
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,75% Oneri di trosferimento (utile +spese notorili/consulenze) Ineri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 12,75% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00		ie "area"				1			
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 2,75% Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 12,75% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00						1			
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 10,00% 12,75% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00		oroa" attualizzati							
oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00			2,/5%	1	10.00%	1			
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 619 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00						1			
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 115,00	men ar trasjenniento + Onen jinanziari		di mercato dall	area secondo		a traeformazio	ne (in cifra tonda)	1 610 000	
		più pi obabile Valore	a. mercato dell	area secondo	metodo della	a a a a si o i i i a a l o i	ic (iii ciii a torida)	1 019 000	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 86,00		-							
		"р							
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda) 257,00 Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permuta}) 10,00%			"più pro	babile valore					

ing. Salvatore FURNO' pag. 53/153

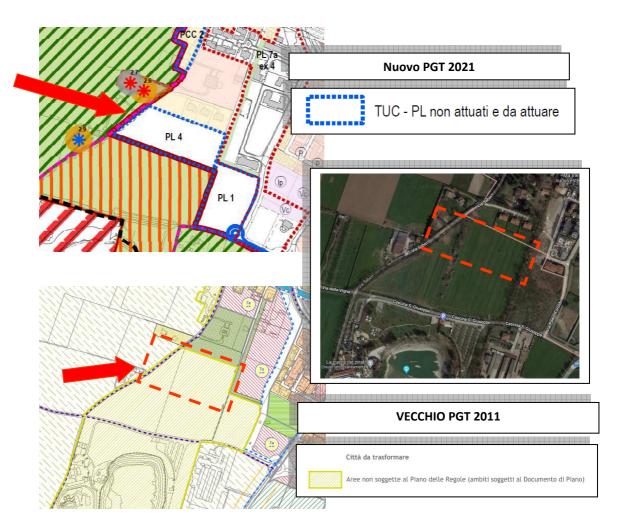
a) COSTO BASE DI COSTI	RUZIONE							
Si - mg 14053		mese di rife						
Superficie lorda								
COSTO BASE DI COSTRUZIONE								
	Str mp 1 1 0 53							
Demolizioni/bonificne	St. mp. 14.053							
Allacci	St. mg 14.053							
	Simple 1933							
rojece managmene	a per bas (compress are el immonoro) 1 1 530 4 630 211 8.54 550 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2							
Sconto per ribasso medio	A							
TOTALE COSTO DI CO	### PATH CONTRIBUTIONS 4 8 219 227		21					
h) ONERI CONCESSORI	2							
D) ONEIII CONCESSOIII	18		mese di rife					
OO.UU. 1°							raiori attaunzzati (c)	mese arrije
OO.UU. 2°								
Cntributo legato al costo di	costruzione				- 1	611 183		
						-249 571		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					943 944	792 615	21
c) Valutazione durata oner	azione immobiliare				mese			
•	az.o.ic iiiiiiobillai c							
	ica							
rilascio CE								
data di ultimazione lavori								
Perform Perf								
COST DASE DI COSTRUZIONE								
March Marc								
## Casts totale (5) ## Casts totale (6) ## Casts totale (7) ## Casts totale (7) ## Casts totale (8) ## Cas		mese di rife						
10,5% Equity	30 /6	_		esposizione	(%)	<i>(€</i>)	(€)	
Costo di costruzione e oneri i	roncessori			17.00			(6)	
		3 314 233		17,00	3,0070		198 007	21
						200 011	100 001	
e) RICAVI								
Superficie vendibile		ma/N°	C			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	### St. mp. 14.053							
Appartamenti								
Cantine								
			24					
TOTAL			21					
f) SPESE DI COMMERCIA	IZZAZIONE							
Ricavi		incidenza %	1.00%		snese (€)	159 616	Valori attualizzati (€)	mese di rife
			2,0070		spese (e)			
\								
g) MARGINE OPERATIVO				04 41				
(comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in per	centuale dei costi,)		Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	### Court of Cold (Cold (Cold (Cold Cold (Cold Cold (Cold Cold (Cold Cold (Cold Cold (Cold Cold Cold Cold Cold Cold Cold Cold		21					
	### Card totale (6) mass me me Card totale (6) mass me Card totale (7) mass me Card totale (7) mass me Card totale (8) mess me		21					
h) VALORE	S1 = mg 14 (55)							
RICAVI	15 opt Pask (Compress are di manoro)							
(a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE								
ONERI DI URBANIZZAZIONE								
	IONE							
	IUNE				+			
	Management 2,00% Sommano 10 189 385 Management 8,00% Sommano 10 105 2378 Sommano 11 105 023							
	Section of the control of the cont							
Mese di riferimento		,						
Fattore di attualizzazione								
	le "area" attualizzati							
				10,00%				
*		e di mercato dell	'area secondo		trasformazion	ne (in cifra tonda)	1 710 000	
	"							
		"piu pro	Duabile Valore					
				inciden	A SILL TOTALE N	MI LICAVI II :normuta)		

ing. Salvatore FURNO' pag. 54/153

3.2.3 Piano di Lottizzazione n.4 - via Sabin (riferimento TUC B3)

Indici e parametri

- $S_t = 16.900 \text{ mg}$
- $I_t = 0.80 \text{ mc/mq}$
- V_{max}= 13.520 mc



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta ed operando le dovute medie si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

•	PL 4 non adottato	$V_a = 98 \text{/mq } S_t^{36}$
•	PL 4 adottato	$V_a = 115 Mq S_t^{37}$
•	PL 4 approvato	$V_a = 121 \text{/mq } \text{S}_t^{38}$

³⁶ Analisi di conforto con il metodo della permuta: 13.520 mc / H3m x 1.10 x 0.20 x 2.200 €/mq / 16.900 mq St /(1.105^{2.5}) ≈ 101 €/mq St – 0.2 coefficiente di permuta – 1.1 incremento dovuto alle superfici accessorie che pur non rientrando nel calcolo della SL sono vendibili (balconi, cantine, soffitte, box, posti auto, etc.).

ing. Salvatore FURNO' pag. 55/153

 $^{^{37}}$ Analisi di conforto con il metodo della permuta: 13.520 mc / H3m x 1.1 x 0.20 x 2.200 €/mq / 16.900 mq S_t / (1.105^{0.8}) ≈ 119 €/mq.

 $^{^{38}}$ Analisi di conforto con il metodo della permuta: 13.520 mc / H3m x 1.15 x 0.20 x 2.100 €/mq / 16.900 mq $S_t \approx 129$ €/mq S_t .

Apparlamenti 4 507 1,00 4 507 2 200 9 914 667 Balconilogge/terrazze 541 0,30 162 2 200 356 928 Cardine 540,80 0,25 135 2 200 297 440 TOTALE RICAVI 1,00 972 900 874 800 TOTALE RICAVI 1,00 972 900 874 800 TOTALE RICAVI 1,00 972 900 874 800 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 11 443 835 Incidenza % 1,00% spese (€) 114 438 82 041 40 Germanyese ossicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) 8 di riferimento 20% 7259 347 1 451 869 1 040 846 40 (b) VALORE RICAVI 11 443 835 8 204 094 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 T		TABELLA DI STIMA - M	ETODO DEL	VALORE D	ITRASFORM	AZIONE - PL	4 NON ADOTT	ATO	
St. mp. 14 90	O COSTO BASE DI COSTRI	ZIONE							
Part			ma	me	E/ma - E/mc	Costo	totale (f)	valori attualizzati (f.)	masa di rifa
1972 916 271 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 276 615 2		3 900				COSTO		vaiori attaunzzati (e)	mese urrije
A	• •								
				2310					
TOTALE COST OR COSTRUZIONE Sommon					sommano		6 584 356		
Seminano 7,242,732	Mlacci	2,00%					131 687		
Count processes 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10% 10%	Project Managment	8,00%					526 748		
OWERT CONCESSOR		·			sommano		7 242 792		
ONERI CONCESSOR	conto per ribasso medio		10%				724 279		
	TOTALE COSTO DI COST	RUZIONE					6 518 512	4 673 127	40
	NONERI CONCESSORI								
200U.1" 4.507 3.00 13.520 13.23 178.870) UNEHI CUNCESSORI			h (m)		A	C4- 4-4	1. 1. 1. 1. 1. (6)	
17.64 238.493	20.111.19							vaiori attualizzati (€)	mese ai rije
Contribution legated all costins accossinations 65% 335.061									
		ostruzione		3,00	13 320	17,04			
Valuation durate operazione immobiliare messe me		OST UZIONE	070						
Valutazione durata operazione immobiliare	<u> </u>	I CONCESSOR!						454 195	ΔN
Insiste delifiere 0							000 004	707 190	40
Selbert CC di ordozione 18	•	ione immobiliare							
Color Colo									
Same part		1							
Topic September Septembe	ouricentro costi					40			
10.5% Equity 50% investito definimento esposizione Costo Costruzione e conet concessori 3 576 033 40 12,00 3,00% 107.281 76 910 40	d) ONERI FINANZIARI								
10,5% Equity 50% investito rigerimento esposizione (c) (mese) (c) (mese) (c) (mese) (c) (mese) (c) (mese) (c) (mese) (c)	Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tarco	intorossi	Valori attualizzati	maca di rifa
	10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tusso	IIIteressi	vaiori attaanzzati	mese ui rijei
TOTALE ONERI FINANZIARI			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Picary P	Costo di costruzione e oneri co	ncessori	3 576 033	40	12,00	3,00%	107 281		
Superficie vendibile	TOTALE ONE	RI FINANZIARI					107 281	76 910	40
## Appartamenti	a) RICAVI								
Appartamenti	HICAVI					C /			
Appartamenti	Superficie vendibile		mq/N°	C ragg			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
Salconi/logge/terrazze	A		4.507				2244557		
Cantine									
Developosti auto	••								
TOTALE RICAV 11 443 835 8 204 094 40 PRESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 11 443 835 incidenza % 1,00% spese (€) 114 438 Valori attualizzati (€) mese di rife TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 MARGINE OPERATIVO % di rifjerimento % d									
(f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 11 443 835 incidenza % 1,00% spese (€) 114 438 82 041 40 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 82 041 40 Gromprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) % di rigiemiento (Costi (€) Valore (€) Valori attualizzati (€) mese di rife 10 40 846 40 10 40 846 40 11 443 835 8 204 094 7 259 347 1 451 869 1 040 846 40 10 40 846 40 11 443 835 8 204 094 7 259 347 1 451 869 1 040 846 40 10 40 846 40 11 443 835 8 204 094 7 259 347 1 451 869 1 040 846 40 10 40 846 40 11 443 835 8 204 094 7 259 347 1 451 869 1 040 846 40 10 40 846 40 841 841 841 841 841 841 841 841 841 841		BICAVI	34	1,00	3/2	300		8 204 004	40
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 Valori attualizzati (€) mese di rife	TOTALL	IIICAVI					11 443 033	0 204 034	40
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438 Valori attualizzati (€) mese di rife	f) SPESE DI COMMERCIALIZ	77A7IONF							
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 114 438	·		incidenza %	1 00%		snese (€)	114 438	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) (costi (€) (costi (E) (costi (E) (costi (E) (costi (E) (costi				2,0070		Spese (e)			
% di riferimento % di rifer		o o					774 400	0_0	70
Costri (E) Valore (E)	g) MARGINE OPERATIVO								
	comprese assicurazioni, snese	generali,etc, calcolato in nerce	ntuale dei costi)		Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
NALORE		- , ,							
RICAVI a detrarre) a detrarre) b control of COSTRUZIONE costro DI COMMERCIALIZZAZIONE costro Cost				-	20%	/ 259 347	1 451 869	1 040 846	40
### A 204 094 **a detrarre* **a detrarre	h) VALORE								
To detrarre) To detrarre) To DI COSTRUZIONE To DI COSTRUZIONE To DERI FINANZIARI To POPERI FINANZIARI To POPERI FINANZIARI To POPERI FINANZIARI To 46 79 10 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE To 48 20 41 MARGINE OPERATIVO To 40 846 Sommano To 40 94 To 40 846 Sommano To 40 94 To 40 846 Sommano To 40 94 To 40 846 Sommano To 40 84							11 443 835	8 204 094	
COSTO DI COSTRUZIONE -4 673 127 DNERI DI URBANIZZAZIONE -454 195 DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Doneri finanziari relativi al capitale "area" 40 Fattore di attualizzazione Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Doneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Toneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)	'a detrarre)								
DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI DNERI FINANZIARI DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMBERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Siduzioni Dneri finanziari relativi al capitale "area" 40 Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,71% Dneri di trasferimento (utile +spese notarilli/consulenze) Dneri di trasferimento (utile +spese notarilli/consulenze) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								-4 673 127	
DEREI FINANZIARI -76 910 PESED I COMMERCIALIZZAZIONE -82 041 MARGINE OPERATIVO -1 040 846 Sommano Riduzioni Denei finanziari relativi al capitale "area" 40 Fattore di attualizzazione Deneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,71% Deneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Deneri di trasferimento - Oneri finanziari relativi al capitale "mena" attualizzati Più probabile valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)	ONERI DI URBANIZZAZIONE								
### PESE DI COMMERCIALIZZAZIONE ### ARGINE OPERATIVO ### 1.0 40 846 ### Sommano ### Direct if inanziari relativi al capitale "area" ### 1.0 40 846 ### Direct if inanziari relativi al capitale "area" ### 1.0 40 846 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40 847 ### 1.0 40	ONERI FINANZIARI								
Sommano Riduzioni Dineri finanziari relativi al capitale "area" \$5,18% Wese di riterimento Fattore di altualizzazione Dineri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,71% Dineri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Tipiù probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda)	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO	NE						-82 041	
Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale "area" 5,18% Mese di riferimento 40 Dneri finanziari relativi al capitale "area" 5,18% 40 Dneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,71% Dneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Dneri di trasferimento - Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,71% Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,71% Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda)	MARGINE OPERATIVO							-1 040 846	
Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,18% Mese di riferimento 40 Oneri finanziari relativi al capitale "area" 40 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 13,71% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								1 876 975	
Mese di riferimento 40 -attore di attualizzazione 0,71690 Dineri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,71% Dineri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)									
Fattore di attualizzazione 0,71690 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,71% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trasferimento - Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,71% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mg SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mg SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mg SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mg SL - in cifra tonda)		ale "area"	5,18%						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,71% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,71% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 1 651 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 98,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 122,00 "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) 366,00									
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 366,00									
neri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) 366,00			3,71%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito all mq di St (€/mq SL - in cifra tonda) 366,00									
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 98,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 122,00 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 366,00	neri di trasferimento + Oneri finanzio								
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 122,00 "più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda) 366,00		"più probabile" valore d	li mercato dell	'area secondo	il metodo della	trasformazion	ne (in cifra tonda)	1 651 000	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 122,00 "più probabile valore" riferito all mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda) 366,00			"niù n	rohahile valor	e" riferito al m	a di St /£/ma s	St - in cifra tanda\	98 00	
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda) 366,00		"nii							
		Pil							
			più più	valute				14,00%	

ing. Salvatore FURNO' pag. 56/153

	PADELLA DI STIMA	-METODO D	LL VALURE	THASPU	IWIAZIONE	TL4 ADOITAI		
Superficient price 4 507 13 520 422 5 705 440								
St = mq 16 9	00	mq	mc	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
uperficie lorda		4 507	13 520	422		5 705 440		
			2 916					
				48		263 640		
Demolizioni/bonifiche		0						
	2.000/			sommano				
roject wanagment	8,00%			commano				
conto per ribasso medio		10%		Sommuno				
	IZIONE	1070					5 428 139	22
						00.00.2	0 .20 .00	
b) ONERI CONCESSORI								
20.111.43							valori attualizzati (€)	mese di rifi
	truziono		3,00	13 520	17,64			
	truzione	6%						
	ONCESSORI			1	İ		527 577	22
						000 004	321 311	
·	ne immobiliare							
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •								
•								
suncentro costi					22			
								
					tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	-		esposizione				,,,
				42.00			(€)	
		3 576 033	22	12,00	3,00%		20.000	
TOTALE ONERI	FIIVANZIANI					107 281	89 336	22
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Annartamenti		4 507	1.00			9 914 667		
						874 800		
TOTALE R	ICAVI					11 443 835	9 529 587	22
f) SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE							
			1,00%		spese (€)			mese di rife
TOTALE SI	PESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE				114 438	95 296	22
g) MARGINE OPERATIVO								
				% di				
comprese assicurazioni, spese ge	nerali,etc, calcolato in perce	entuale dei costi,	1	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	vaiori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	7 259 347	1 451 869	1 209 010	22
h) VALORE								
		+	-			11 110 005	0 520 507	
						11 443 635	9 329 38/	
							-5 428 130	
							2 180 228	
	e "area"							
		2,32%		40				
nerı aı trasferimento + Oneri finanziari i		di marasta d-"	araa acces-1-		tranforman'	uno (in oifre tend-)	1 044 000	
	più probabile valore i	ui illercato dell'	агеа ѕесопао	ii iiietoao aella	u asiormažio	nie (iii ciira tonda)	1 941 000	
		"più pi	obabile valor	re" riferito al m	q di St (€/mq	St - in cifra tonda)	115,00	
	"pi						144,00	
	-					SL - in cifra tonda)	431,00	
		p. e. p				lei ricavi (Cpermuta)		

ing. Salvatore FURNO' pag. 57/153

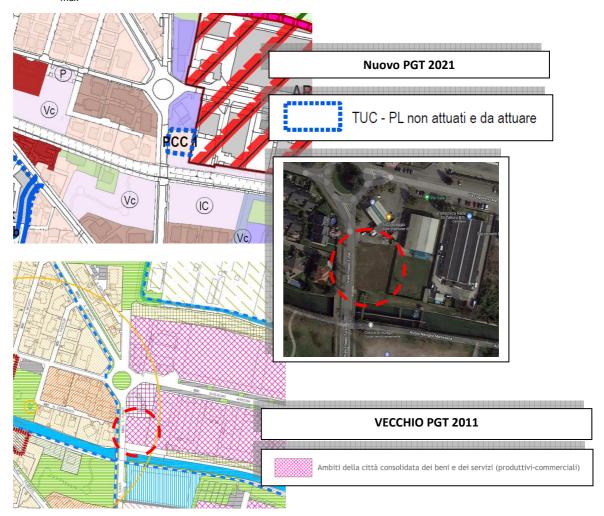
	TABELLA DI STIMA -	METODO DI	L VALORE	DI TRASFOR	MAZIONE -	PL4 APPROVAT	0	
a) COSTO BASE DI COSTI	BUZIONE							
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda	10 300	4 507	13 520	422	COST	5 705 440	valori attaanzzati (e)	mese arrije
Зох		972	2 916	211		615 276		
Area esterna da urbanizzare		5 493		48		263 640		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		6 584 356		
Allacci	2,00%					131 687		
Project Managment	8,00%					526 748		
				sommano		7 242 792		
onto per ribasso medio		10%				724 279		
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE					6 518 512	5 706 004	16
b) ONERI CONCESSORI								
,		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		4 507	3,00	13 520	13,23	178 870		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
00.UU. 2°		4 507	3,00	13 520	17,64	238 493		
Contributo legato al costo o	i costruzione	6%				395 061		
Scomputo OOUU1%standa	rd .					-178 870		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					633 554	554 584	16
c) Valutazione durata oper	azione immohiliare				meco			
delibera CC di approvazione	uzione inimovniale				mese 0			
stipula convenzione urbanis	ira				2			
rilascio CE	100				4			
data di ultimazione lavori					28			
Baricentro costi					16			
d) ONERI FINANZIARI	500/	0 " 1						
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0()	(6)	(6)	
Cooks di cooks di cooks		(€)	(mese)	42.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri	ERI FINANZIARI	3 576 033	16	12,00	3,00%	107 281	93 909	16
TOTALLON	ETII TIIVANZIATII					107 281	93 909	16
e) RICAVI								
Cunadinia uandihila		/AI°		superficie	€/mq	unlara (E)	1/-1	
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		4 507	1,00	4 507	2 200	9 914 667		
Balconi/logge/terrazze		541	0,30	162	2 200	356 928		
Cantine		540,80	0,25	135	2 200	297 440		
box/posti auto		54	1,00	972	900	874 800		
TOTA	LE RICAVI					11 443 835	10 017 404	16
f) SPESE DI COMMERCIA								
Ricavi	11 443 835	incidenza %	1,00%		spese (€)	114 438		mese di rife
TOTAL	.E SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE	I			114 438	100 174	16
g) MARGINE OPERATIVO								
/				% di	C+: (C)	1/-/ /61	16.1.1.1.1.1.1.161	
comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in perce	muaie dei costi,		riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	7 259 347	1 451 869	1 270 899	16
h) VALORE								
n) VALOHE RICAVI		+				11 443 835	10 017 404	
(a detrarre)		 				11 443 035	10 017 404	
COSTO DI COSTRUZIONE		L			-		-5 706 004	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-554 584	
ONERI FINANZIARI							-93 909	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZ	TIONE						-100 174	
MARGINE OPERATIVO							-1 270 899	
		*		ž.			2 291 834	
Sommano								
		2,01%						
Riduzioni	pitale "area"							
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento	pitale "area"	16						
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca	pitale "area"	0,87535			1			
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione								
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita	le "area" attualizzati	0,87535		10,00%				
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	0,87535		10,00% 11,76%				
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	0,87535 1,76%	area secondo	11,76%	trasformazio	nne (in cifra tonda)	2 051 000	
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento	le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) ıziari relativi al capitale Immobile	0,87535 1,76% di mercato dell		11,76% il metodo della				
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) ziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore d	0,87535 1,76% di mercato dell "più p	robabile valor	11,76% il metodo della re" riferito al m	q di St (€/mq	St - in cifra tonda)	121,00	
Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita Oneri di trasferimento (utile	le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) ziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore d	0,87535 1,76% di mercato dell "più p	robabile valor lore" riferito a	11,76% il metodo della re" riferito al m	q di St (€/mq onsentita (€/n			

ing. Salvatore FURNO' pag. 58/153

3.2.4 Permesso di costruire convenzionato 1 (PCC1) – viale Turati (rif. TUC B2)

<u>Indici e parametri</u>

- $S_t = 1.123 \text{ mg}$
- $I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$
- V_{max}= 1.348 mc



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

PCC 1 viale Turati
V_a = 168 €/mq S_t³⁹

ing. Salvatore FURNO' pag. 59/153

 $^{^{39}}$ ≈ 1.348 mc / H3m x 1.1 x 0.20 x 2.200 €/mq / 1.123 mq S_t / 1.105 ≈ 175 €/mq S_t – 0.2 coefficiente di permuta – 1.1 incremento dovuto alle superfici accessorie che pur non rientrando nel calcolo della SL sono vendibili (balconi, cantine, soffitte, box, posti auto, etc.).

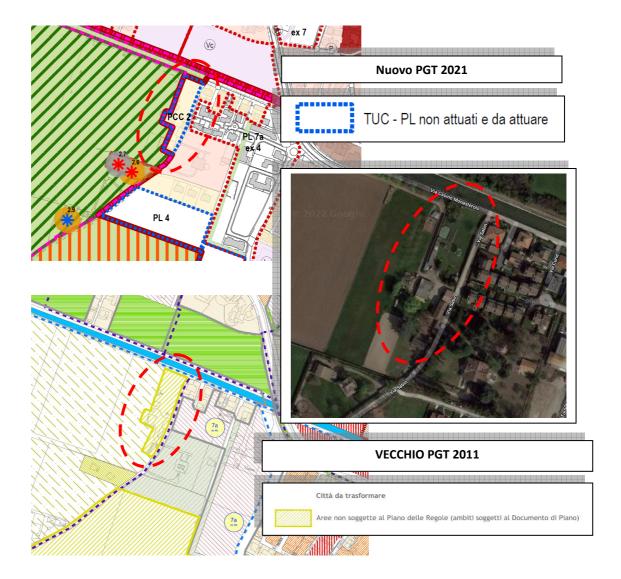
	TABELLA DI STIMA - N	METODO DEL	VALORE D	I TRASFORM	IAZIONE - P	CC1 VIALE TUR	ATI	
a) COSTO BASE DI COSTE	UZIONE							
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lorda		449	1 348	422		568 856		,
Box		90	270	211		56 970		
Area esterna da urbanizzare		365		48		17 519		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		643 345		
Allacci	2,00%					12 867		
Project Managment	8,00%					51 468		
				sommano		707 679		
conto per ribasso medio		5%				35 384		
TOTALE COSTO DI COS	STRUZIONE					672 295	598 371	14
o) ONERI CONCESSORI								
I) ONEHI CONCESSONI		mc/mg/n°	h (ma)		haviffa.	Costo tot		4: -: 6
OO.UU. 1°			h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 2°		449 449	3,00	1 348 1 348	9,37 16,54	12 631 22 296		
Ontributo legato al costo di d	enetruzione.		3,00	1 340	10,34			
Scomputo OOUU 1%standa		6%			48	38 601 -12 631		
	RI CONCESSORI				40	60 897	54 201	14
TOTALE ONE	HI CONCESSONI					00 097	34 201	14
) Valutazione durata opera	azione immobiliare				mese			
lascita dell'idea					0			
elibera GC di approvazione	onvenzione				6			
ilascio CE					8			
data di ultimazione lavori					20			
Baricentro costi					14			
i) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	aaadansa di	manai di				
	50%		scadenza di	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	30 %	investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e eneri	oncoccari	366 596	14	6	3,00%	(€) 5 458	(€)	
Costo di costruzione e oneri c	ERI FINANZIARI	300 330	14	U	3,00%	5 458	4 858	14
TOTALE ON	ENI FIIVANZIANI					5 450	4 030	14
e) RICAVI								
		6.10	_	superficie	€/mq			
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		449	1,00	449	2 200	988 533		
Balconi/logge/terrazze		54	0,30	16	2 200	35 587		
Cantine		54	0,25	13	2 200	29 656		
box/posti auto		5	1,00	90	900	81 000		
TOTAL	.E RICAVI					1 134 777	1 009 999	14
f) SPESE DI COMMERCIAL	IZZAZIONE							
Ricavi	1 134 777	incidenza %	1,00%		spese (€)	11 348	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	E SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE			, , ,	11 348	10 100	14
g) MARGINE OPERATIVO				0/ 1:				
comprese assicurazioni, spes	e generali,etc, calcolato in perce	ntuale dei costi	1	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
,	- 3 , , , ,	,		riferimento				_
				20%	738 650	147 730	131 486	14
h) VALORE								
RICAVI						1 134 777	1 009 999	
'a detrarre)							1 000 999	
COSTO DI COSTRUZIONE							-598 371	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-54 201	
ONERI FINANZIARI							-4 858	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZ	ONF						-10 100	
MARGINE OPERATIVO	****	 					-131 486	
Sommano							210 984	
Riduzioni							210 304	
Oneri finanziari relativi al caj	nitale "area"	1,75%						
Mese di riferimento		14						
attore di attualizzazione		0,89004						
Oneri finanziari relativi al capita	e "area" attualizzati	1,56%						
Oneri di trasferimento (utile		.,5070		10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finan	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			11,56%				
ar a asjerimento + Oneri Jilian	"più probabile" valore	di mercato dell'	area secondo		trasformazio	ne (in cifra tondo)	189 000	
	più pi obabile Valore	a mercalo dell	area secondo	metodo della	asivi iliazio	(iii ciii a torida)	109 000	
		"più pi	obabile valor	e" riferito al m	q di St (€/mq	St - in cifra tonda)	168,00	
	"pi	ù probabile va	ore" riferito a	illa cubatura co	onsentita (€/m	c - in cifra tonda)	140,00	
	"pi					SL - in cifra tonda)	140,00 421,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 60/153

3.2.5 Permesso di costruire convenzionato 2 (PCC2) – via Sabin (rif. TUC B3)

<u>Indici e parametri</u>

- S_t = 6.580mq
- $I_t = 0.80 \text{ mc/mq}$
- V_{max}= 5.264 mc



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto delle demolizioni necessarie ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

PCC2 via Sabin V_a = 107 €/mq S_t⁴⁰

ing. Salvatore FURNO' pag. 61/153

⁴⁰ Analisi di conforto: 5.264 mc / H3m x 1.1 x 0.20 x 2.200 €/mq / 6.580 mq S_t / (1.105) x0,9 ≈ 105 €/mq S_t − 0.2 coefficiente di permuta − 1.1 incremento dovuto alle superfici accessorie che pur non rientrando nel calcolo della SL sono vendibili (balconi, cantine, soffitte, box, posti auto, etc.); n=0.8 anni è il periodo che si ritiene presumibile per ottenere il Permesso di Costruire convenzionato; il coefficiente 0,9 tiene conto degli oneri di demolizione e bonifica.

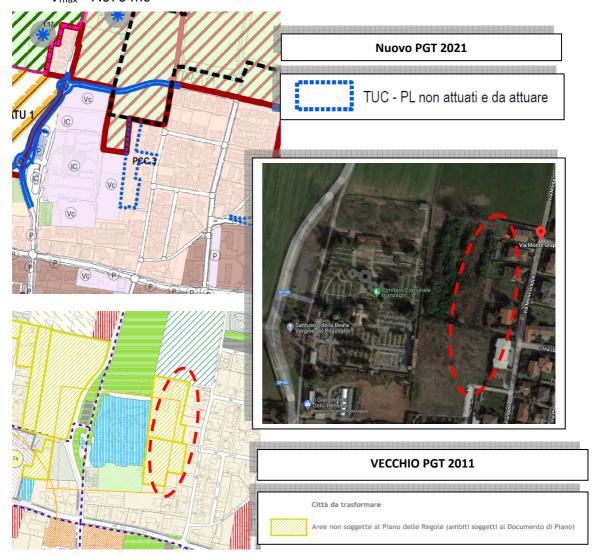
	TABELLA DI STIMA	- METODO D	EL VALORE	DITRASFOR	RMAZIONÉ -	PCC2 VIA SABI	N	
a) COSTO BASE DI COSTRU	JZIONE		1					
St = mq 6	580	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lorda		1 755	5 264	422		2 221 408		
lox		378	1 134	211		239 274		
Area esterna da urbanizzare		2 139		48		102 648		
Demolizioni/bonifiche		4 200		30		126 000		
				sommano		2 689 330		
Mlacci	2,00%					53 787		
Project Managment	8,00%					215 146		
				sommano		2 958 263		
conto per ribasso medio		10%				295 826		
TOTALE COSTO DI COS	IRUZIONE					2 662 437	2 350 047	15
o) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifi
OO.UU. 1°		1 755	3,00	5 264	9,37	49 324		
00.UU. 2°		1 755	3,00	5 264	16,54	87 067		
Contributo legato al costo di d	costruzione	6%				161 360		
Scomputo opere/standard						-49 324		
TOTALE ONER	RI CONCESSORI					248 426	219 278	15
e) Valutazione durata operaz	zione immobiliare				mese			
lascita dell'idea					0			
lelibera GC di approvazioneca	nvenzione				6			
ilascio CE					8			
lata di ultimazione lavori					22			
Baricentro costi					15			
() ONE DI FINANZIA DI								
i) ONERI FINANZIARI Tasso att. Debito	50%	0 11						
	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)	(6)	
Costo di costrupiono o cucci co	naccasi.	(€) 1 455 432	(mese)	7	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri co	RI FINANZIARI	1 455 452	15	/	3,00%	25 313 25 313	22 343	15
TOTALE ONE	ni Filvalvziani					20 313	22 343	15
e) RICAVI								
Cunadinia uandihila		/4/0		superficie	€/mq		Valari attualizanti (C)	
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		1 755	1,00	1 755	2 200	3 860 267		
Balconi/logge/terrazze		211	0,30	63	2 200	138 970		
Cantine		211	0,25	53	2 200	115 808		
box/posti auto		21	1,00	378	900	340 200		
TOTALI	E RICAVI					4 455 244	3 932 499	15
f) SPESE DI COMMERCIALI								
Ricavi	4 455 244	incidenza %	1,00%		spese (€)	44 552	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTALE	SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE				44 552	39 325	15
) MARGINE OPERATIVO								
-				% di				
comprese assicurazioni, spese	generali,etc, calcolato in perce	entuale dei costi,	'	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	2 936 176	587 235	518 334	15
h) VALORE		-						
RICAVI						4 455 244	3 932 499	
a detrarre)			-					
COSTO DI COSTRUZIONE							-2 350 047	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-219 278	
ONERI FINANZIARI	DAVE						-22 343	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO	JIVE						-39 325	
MARGINE OPERATIVO		<u> </u>					-518 334	
Sommano Riduzioni							783 173	
ห เตนzioni Oneri finanziari relativi al capi	tala "aroa"	1,88%						
Oneri ilnanziari relativi al capi Mese di riferimento	iaic aica	1,88%						
Fattore di attualizzazione		0,88267						
-attore ur attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale	"area" attualizzati	1,66%						
Oneri di trasferimento (utile +:		1,00/0		10,00%				
neri di trasferimento + Oneri finanzi				11,66%				
2. a asjerimento i Oneri jiliulizi	"più probabile" valore	di mercato dell'	area secondo		trasformazio	ne (in cifra tonda)	701 000	
	più pi obabile Valule					. ,		
						St - in cifra tonda)	107,00	
	"pi					c - in cifra tonda)	133,00	
		"più pro	babile valore	" riferito al mq	di SL (€/mq S	L - in cifra tonda)	400,00	
						ei ricavi (Cpermuta)	16,00%	

ing. Salvatore FURNO' pag. 62/153

3.2.6 Permesso di costruire convenzionato 3 (PCC3) – via Monte Grappa (rif. TUC B2)

<u>Indici e parametri</u>

- $S_t = 5.892 \text{ mq}$
- I_t = 1,20 mc/mq
- V_{max}= 7.070 mc



Note:

Tale area presenta qualche analogia con l'ex "Ambito di trasformazione residenziale compensativo" del vecchio PGT, ma con indice di utilizzazione territoriale incrementato di circa 4 volte (da 0,10 a 0,40 mq/mq di S_t).

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location non su strada e prossima all'area cimiteriale, si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

PCC3 via Monte Grappa V_a = 130 €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 63/153

Oneri di trasferi	mento (ut	ile +spese notarili/consulenze) inanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di n	"più prot	abile valore	" riferito al mq	di St (€/mq	ne (in cifra tonda) St - in cifra tonda) c - in cifra tonda)	753 000 130,00 107,00	
Oneri di trasferi	mento (ut	inanziari relativi al capitale Immobile			metodo della i				
Oneri di trasferi	mento (ut	inanziari relativi al capitale Immobile	norosto delli-	00 maar - '		tractorm!	o (in citro tanda)	750.000	
		ile +spese notarili/consulenze)							
Oneri finanziari re	man vi ai oap			-	10,00%				
		oitale "area" attualizzati	1,76%						
Mese di riferimer Fattore di attuali.			16 0,87535						
Oneri finanziari r		apitale "area"	2,01%						
Riduzioni			0.5						
Sommano								842 002	
MARGINE OPER								-650 874	
ONERI FINANZIA SPESE DI COMM		ZAZIONE						-32 064 -47 952	
ONERI DI URBAI		IE						-280 645	
COSTO DI COSTI								-2 941 663	
(a detrarre)									
RICAVI		<u> </u>					5 478 013	4 795 200	
h) VALORE									
					20%	3 717 779	743 556	650 874	16
comprese assic	urazioni, s	pese generali,etc, calcolato in p	percentuale de	i costi)	% ui riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
g) MARGINE OI	PERATIVO	1			% di				
			ALIUNE				54 780	41 932	16
Ricavi	TOTAL	5 478 013 E SPESE DI COMMERCIALIZZ	incidenza %	1,00%		spese (€)	54 780 54 780	Valori attualizzati (€) 47 952	mese di rif
f) SPESE DI CO	MMERCIA								
<u> </u>	TOTA	LE RICAVI		_,55	-51		5 478 013	4 795 200	16
box/posti auto			283	1,00	504	900	453 600		
Baiconi/logge/tel Cantine	19276		283 283	0,30 0,25	85 71	2 000 2 000	169 680 141 400		
Appartamenti Balconi/logge/tei	rrazze		2 357	1,00	2 357	2 000	4 713 333		
	DIIC			C ragg	commerciale	€/corpo		vaion attaunzzau (€)	mese ui IIJ
Superficie vendi	hile		mq/N°	(superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
e) RICA VI									
		IERI FINANZIARI					36 630	32 064	16
Costo di costruz	ione e one	ri concessori	1 840 575	16	8	3,00%	36 630	19/	
10,3%	Equity		investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Tasso att. 10,5%	Debito Equity	50% 50%	Capitale investito	scadenza di	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rif
d) ONERI FINAN		E00/	0 " 1						
						10			
data di ultimazi Baricentro costi						24 16			
rilascio CE	1 :					8			
delibera GC di a _l	pprovazio	neconvenzione				6			
, Nascita dell'ide						0			
c) Valutazione d	durata ope	razione immobiliare				mese			
ТО	TALE ON	ERI CONCESSORI					320 607	280 645	16
Scomputo opere							-66 246		
Contributo legato	al costo o	di costruzione	6%	3,00	7070	10,54	203 669		
00.UU. 2°			2 357 2 357	3,00	7 070 7 070	9,37 16,54	66 246 116 938		
00.UU. 1°			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
b) ONERI CONC	ESSORI								
TOTALE CO	STO DI CO	OSTRUZIONE					3 360 542	2 941 663	16
Sconto per ribas			10%				373 394		
					sommano		3 733 936		
Project Managr	nent	8,00%					271 559		
Allacci		2,00%			Sommuno		67 890		
Demolizioni/bor	nifiche		0		30 sommano		0 3 394 487		
Area esterna da		ire	1 915		48		91 915		
Вох			504	1 512	211		319 032		
Superficie lorda			2 357	7 070	422		2 983 540	, ,	
.,	St = mq		mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
a) COSTO BASI	E DI COST	RUZIONE							

ing. Salvatore FURNO' pag. 64/153

3.2.7 Permesso di costruire convenzionato 4 (PCC4) – SP180 (rif. TUC B2)

<u>Indici e parametri</u>

- $S_t = 4.826 \text{ mq}$
- I_t = 1,20 mc/mq
- V_{max}= 5.791 mc



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location prossima al confine con la frazione di Bettola (Pozzo d'Adda) e della presenza di un elettrodotto di alta tensione, si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

PCC4 SP180 V_a = 61 €/mq S_t

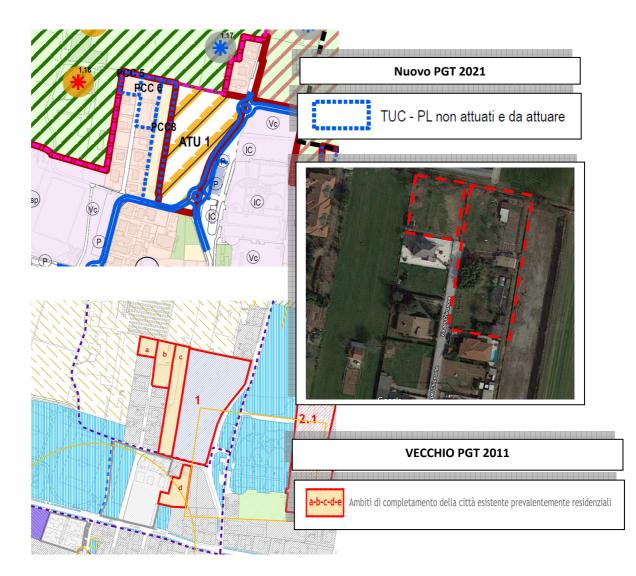
ing. Salvatore FURNO' pag. 65/153

	TABELLA DI STIMA	- METODO I	DEL VALOF	RE DI TRASF	ORMAZIO	NE - PCC4 SP1	80	
a) COSTO BASE DI CO	DSTRUZIONE							
·	mq 4826	mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda	114 7 020	1 930	5 791	422		2 443 802	valori attaunzzati (c)	mese arrige
Вох		414	1 242	211		262 062		
Area esterna da urban	izzare	1 882		48		90 343		
Demolizioni/bonifiche		0		30		0		
				sommano		2 796 207		
Allacci	2,00%					55 924		
Project Managment	8,00%					223 697		
				sommano		3 075 827		
Sconto per ribasso me		10%				307 583		
TOTALE COSTO D	I COSTRUZIONE					2 768 245	2 463 855	14
b) ONERI CONCESSO	RI							
.,		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
OO.UU. 1°	*	1 930	3,00	5 791	9,37	54 262		
00.UU. 2°		1 930	3,00	5 791	16,54	95 783		
Contributo legato al cos	to di costruzione	6%	,		,	167 772		
Scomputo opere/standa	ırd					-54 262		
TOTALE	ONERI CONCESSORI					263 556	234 576	14
c) Valutazione durata	operazione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea	operazione illiliopiliale				niese 0			
Nascita aeii iaea delibera GC di approva	zioneconvenzione				6			
rilascio CE	ZIOTICCOTIVETIZIOTIE				8			
niascio CE data di ultimazione lav	ori				20			
Baricentro costi	···				14			
					17			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Deb		Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rif
10,5% Equ	ity 50%	investito	riferimento	esposizione	(-()	(5)	(=)	
Controllinations		(€) 1 515 900	(mese)		(%)	(€)	(€)	
	Costo di costruzione e oneri concessori TOTALE ONERI FINANZIARI		14	6	3,00%	22 570 22 570	20 089	- 11
TOTALE	ONERI FINANZIARI					22 370	20 009	14
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C raga	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie vertuibile		mq/iv	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (e)	valori attaunzzati (e)	mese ur nje
Appartamenti		1 930	1,00	1 930	1 800	3 474 600		
Balconi/logge/terrazze		232	0,30	69	1 800	125 086		
Cantine		232	0,25	58	1 800	104 238		
box/posti auto		23	1,00	414	900	372 600		
TO	TALE RICAVI					4 076 524	3 628 279	14
A CRECE DI COMME	DOLA LIZZA ZIONIE							
f) SPESE DI COMMER Ricavi	4 076 524	in sid sure 0/	1.000/		an asa /Cl	40 765	1/-1	
	ALE SPESE DI COMMERCIALIZ	incidenza %	1,00%		spese (€)	40 765	Valori attualizzati (€) 36 283	mese di rife
101	ALE SI ESE DI COMMETICIALIE	ZAZIONE				40 703	30 203	14
g) MARGINE OPERAT	IVO							
(comprese assicurazio	ni, spese generali,etc, calcolato in	nercentuale de	ei costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
i assicuruzio	n, spesse generally etc, calculate in	-		riferimento				
				20%	3 054 371	610 874	543 704	14
h) VALORE								
RICAVI						4 076 524	3 628 279	
(a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIOI	VE .						-2 463 855	
ONERI DI URBANIZZAZ							-234 576	
ONERI FINANZIARI							-20 089	
SPESE DI COMMERCIA	LIZZAZIONE						-36 283	
MARGINE OPERATIVO							-543 704	
Sommano							329 772	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi a	al capitale "area"	1,75%						
Mese di riferimento		14						
Fattore di attualizzazion		0,89004						
	capitale "area" attualizzati	1,56%		40.00				
	(utile +spese notarili/consulenze)			10,00%				
Uneri di trasferimento + On	eri finanziari relativi al capitale Immobile			11,56%	traafar'-	no (in oif tot-)	000 000	
I	"più probabile" valore di	mercato dell'ar	ea secondo il	metodo della	ırasıormazio	ne (in citra tonda)	296 000	
<u> </u>		"più prol	babile valore	" riferito al mq	di St (€/mq	St - in cifra tonda)	61,00	
	"più	probabile valo	re" riferito all	a cubatura co	nsentita (€/m	c - in cifra tonda)	51,00	
	-	"niù nroh:	ahile valore"	riferito al ma	di SL (€/ma S	SL - in cifra tonda)	153,00	
		più piòbi	ablic valore	memo ar mq v		JE III GIII a tollaa)	100,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 66/153

3.2.8 Permessi di costruire convenzionati 5 e 6 – ex AT11a ed AT11b (rif. TUC B2)

Indici e parametri



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

PCC5 e PCC6 ex AT11a ed AT11b V_a = 149⁴¹ €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 67/153

⁴¹ Analisi di conforto: 3.763 mc/ H3m x 1.1 x 0.20 x 2.050 €/mq / 3.136 mq S_t / (1.105) ≈ 162 €/mq S_t

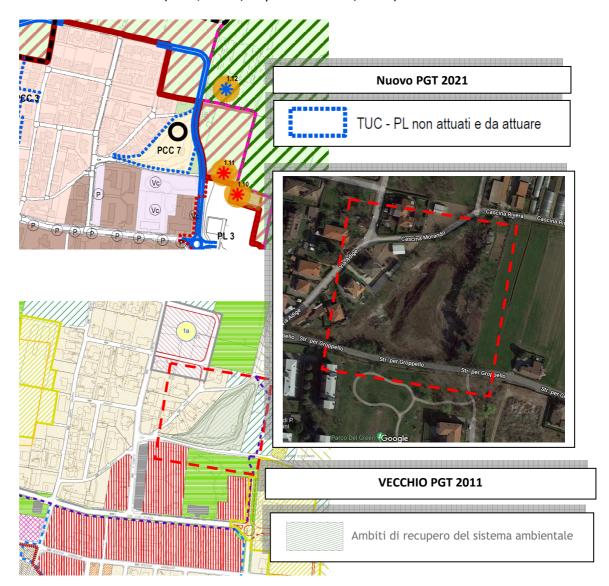
TABE	LLA DI STIMA - METODO	DEL VALUR	L DI THASE	CHIVIAZIONE	- PCC5 e PC	500 (ex A TITA e	d example)	
) COSTO BASE DI COSTE	UZIONE							
St = mq		mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		1 254	3 763	422		1 588 070		
Вох		270	810	211		170 910		
Area esterna da urbanizzare		1 019		48		48 922		
Demolizioni/bonifiche		0		30		0		
				sommano		1 807 902		
Allacci	2,00%					36 158		
Project Managment	8,00%					144 632		
				sommano		1 988 692		
Sconto per ribasso medio		10%				198 869		
TOTALE COSTO DI COS	STRUZIONE					1 789 823	1 593 018	14
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		1 254	3,00	3 763	9,37	35 261		
00.UU. 2°		1 254	3,00	3 763	16,54	62 243		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%				108 474		
Scomputo opere/standard						-35 261		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					170 717	151 946	14
c) Valutazione durata opera	nzione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea					0			
delibera GC di approvazionec	onvenzione				6			
rilascio CE					8			
data di ultimazione lavori					20			
Baricentro costi					14			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	30 /8	(€)	(mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri c	oncessori	980 270	14	6	3,00%	14 595	(c)	
	ERI FINANZIARI	300 270	14	Ü	3,0070	14 595	12 991	14
						14 000	.200.	
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C raga	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie ventibile		1119/14	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (e)	vaiori attaunzzati (c)	mese urrije
Appartamenti		1 254	1,00	1 254	2 050	2 571 520		
Balconi/logge/terrazze		151	0,30	45	2 050	92 575		
Cantine		151	0,25	38	2 050	77 146		
box/posti auto		15	1,00	270	900	243 000		
TOTAL	E RICAVI					2 984 240	2 656 100	14
f) SPESE DI COMMERCIAL			4.000/		(6)	20.040		
Ricavi	2 984 240 E SPESE DI COMMERCIALIZZ	incidenza %	1,00%		spese (€)	29 842	Valori attualizzati (€) 26 561	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMENCIALIZZ	AZIONE				29 842	20 301	14
g) MARGINE OPERATIVO								
(comprese assicurazioni spes	e generali,etc, calcolato in perce	ntuale dei costi	1	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
comprese assicurazioni, spes	e generali,etc, calcolato ili perce	intudie dei costi)		riferimento	costi (e)	vulore (e)	vaiori attaanzzati (e)	mese urnje
				20%	1 975 136	395 027	351 591	14
h) VALORE								
RICAVI						2 984 240	2 656 100	
(a detrarre)						2 304 240	2 656 100	
COSTO DI COSTRUZIONE		<u>l</u>					-1 593 018	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-151 946	
ONERI FINANZIARI							-131 940	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZI	ONE						-26 561	
MARGINE OPERATIVO	-						-351 591	
Sommano							519 994	
Riduzioni							313 334	
Oneri finanziari relativi al cap	nitale "area"	1,75%						
Mese di riferimento		14						
Fattore di attualizzazione		0,89004						
Oneri finanziari relativi al capital	e "area" attualizzati	1,56%						
	spese notarili/consulenze)			10,00%				
onen ai trasjenmento (utile :				11,56%				
		di mercato dell'	area secondo		trasformazio	ne (in cifra tonda)	466 000	
Oneri di trasferimento + Oneri finan.	più pi obubile vuioi e e							
	più probabile Valore e			-11 -14	- 4: Ot (6)	O4 114 · · · ·	440.00	
						St - in cifra tonda)	149,00	
		ù probabile va	ore" riferito a	alla cubatura co	nsentita (€/m	St - in cifra tonda) c - in cifra tonda) SL - in cifra tonda)	149,00 124,00 371,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 68/153

3.2.9 Permesso di costruire convenzionato 7 (PCC7) – via Adige (rif. TUC B3)

Indici e parametri

- $S_t = 11.792 \text{ mq}$
- SLP = 590 mq (U_t= 0,05 mg/mq da PdC 123/2015)
- $V_{max} = 1.770 \text{ mc} (I_t = 0.15 \text{ mc/mg} \text{da PdC } 123/2015)^{42}$



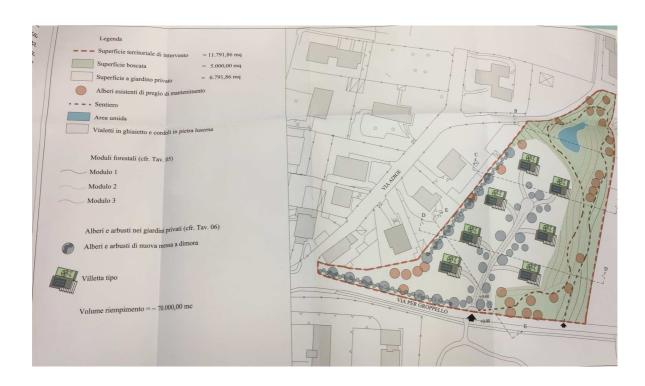
Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto degli oneri di recupero ambientale si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

PCC7 via Adige V_a = 22 €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 69/153

⁴² Secondo il punto 4.2.4 delle NTA del PdR, si conferma per il PCC7 la capacità edificatoria e le caratteristiche costruttive già attribuite dal PDC 123/2015, fermo restando l'obbligo di completare il procedimento ambientale di bonifica e il recepimento delle previsioni del nuovo PGT, le previsioni viabilistiche, le cessioni e le urbanizzazioni necessarie e coerenti con l'assetto futuro dell'area.





ing. Salvatore FURNO' pag. 70/153

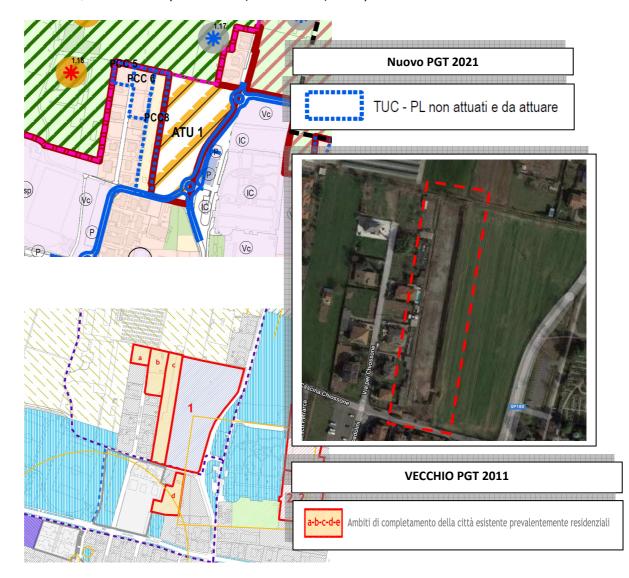
	TABELLA DI STIMA	- METODO D	EL VALORE	DI TRASFOF	MAZIONE -	PCC7 VIA ADIG	E	
a) COSTO BASE DI COSTR	UZIONE							
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lorda		590	1 770	422		746 940		,
Box		180	540	211	113 940			
Area esterna da urbanizzare		1 180		48		56 640		
Area a verde		10 022		5		50 110		
Demolizioni/bonifiche			70 000	4,00		280 000		
				sommano		1 247 630		
Allacci	2,00%					24 953		
Project Managment	8,00%					99 810		
		50/		sommano		1 372 393		
conto per ribasso medio	TRUZIONE	5%				68 620	4 404 000	
TOTALE COSTO DI COS	TRUZIONE		1			1 303 773	1 131 806	17
) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		590	3,00	1 770	9,37	16 585		
00.UU. 2°		590	3,00	1 770	16,54	29 276		
Entributo legato al costo di c		6%				74 858		
Scomputo OOUU 1%standar					48	-16 585		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					104 134	90 398	17
c) Valutazione durata opera	zione immobiliare				mese			
lascita dell'idea					0			
lelibera GC di approvazionec	onvenzione				6			
ilascio CE					8			
data di ultimazione lavori	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			26			
Baricentro costi					17			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri c	oncessori	703 953	17	9	3,00%	15 780	(-/	
	RI FINANZIARI			-	,	15 780	13 699	17
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
		-		commerciale	€/corpo			
Appartamenti		590	1,00	590	2 200	1 298 000		
Balconi/logge/terrazze		71	0,30	21	2 200	46 728		
Cantine Giardino privato		71 2 360	0,25 0,10	18 236	2 200 2 200	38 940 519 200		
box/posti auto		10	1,00	180	900	162 000		
	E RICAVI	10	1,00	100	300	2 064 868	1 792 513	17
TOTAL	_ moAvi					2 004 000	7732010	- 1/
f) SPESE DI COMMERCIAL	IZZAZIONE							
Ricavi	2 064 868	incidenza %	1,00%		spese (€)	20 649	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE			, , ,	20 649	17 925	17
") MADOINE ODEDATIVO								
g) MARGINE OPERATIVO				0/ -1:				
comprese assicurazioni, spes	e generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi,)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				riferimento 20%	1 423 687	284 737	247 181	17
				2070	1 723 00/	204 / 3/	24/ 101	1/
n) VALORE								
RICAVI						2 064 868	1 792 513	
a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-1 131 806	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-90 398	
ONERI FINANZIARI		-					-13 699	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZI	ONE	+					-17 925	
MARGINE OPERATIVO			ļ				-247 181	
Sommano							291 504	
Riduzioni Operi finanziari relativi al car	itala "araa"	0.1.107	-					
Oneri finanziari relativi al cap Moso di riferimento	mare area	2,14%						
Mese di riferimento Fattore di attualizzazione		17						
-attore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capital	o "aroa" attualizzati	0,86810						
Oneri finanziari relativi ai capital Oneri di trasferimento (utile -		1,86%		10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finanz				11,86%				
ar a asjerimento + Oneri Jiliana	"più probabile" valore	di mercato dell'	area secondo		trasformazion	ne (in cifra tonda)	261 000	
	p.u probubile valure						201 000	
						 		
						St - in cifra tonda)	22,00	
	"р	iù probabile va	lore" riferito a	alla cubatura co	nsentita (€/m	St - in cifra tonda) c - in cifra tonda) iL - in cifra tonda)	22,00 147,00 442,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 71/153

3.2.10 Permesso di costruire convenzionato 8 (PCC8) – ex AT11c (rif. TUC B2)

<u>Indici e parametri</u>

- $S_t = 6.350 \, \text{mg}$
- I_t = 1,183 mc/mq (da PdC 227/2015 e 193/2012)
- V_{max} = 7.511 mc (da PdC 227/2015 e 193/2012)



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location e della riduzione di I_t rispetto ai PCC5 e PCC6 (da 1.2 a 1.183 mc/mq), si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

PCC8 V_a = 145 €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 72/153

TA	BELLA DI STIMA - N	IETODO DE	L VALORE	DITRASFO	RMAZIONE	PCC8 (ex AT	11c)	1
) COSTO BASE DI COSTRUZIO	ONE							
St = mq 6 350		mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
uperficie lorda		2 504	7 5 1 1	422		3 169 642		
Box		684	2 052	211		432 972		
Area esterna da urbanizzare		1 651		48		79 248		
Demolizioni/bonifiche		0		30		0		
Massi	2.000/			sommano		3 681 862		
Allacci Project Managment	2,00% 8,00%					73 637 294 549		
Toject Munuginent	6,00%			sommano		4 050 048		
conto per ribasso medio		10%		Sommano		405 005		
TOTALE COSTO DI COSTRI	JZIONE	20/0		Į.		3 645 043	3 164 264	17
-) ONEDI CONOCCODI								
b) ONERI CONCESSORI		mc/ma/nº	h (m)	mc	tariffa	Costo tot		
DO.UU. 1°		mc/mq/n° 2 504	3,00	7 511	tariffa 9,37	Costo tot. 70 378	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 2°		2 504	3,00	7 511	16,54	124 232		
Contributo legato al costo di cost	ruzione	6%	5,00	, 511	10,5 /	220 912		
Scomputo opere/standard						-70 378		
TOTALE ONERI CO	DNCESSORI					345 144	299 619	17
) Valutazione durata operazion	ne immohiliare				mese			
) varutazione durata operazio: Iascita dell'idea	ie iiiiiiooiiiale				niese 0			
lascπa aeiriaea lelibera GC di approvazionecon	venzione				6			
ilascio CE	VEHZIUNE				8			
lata di ultimazione lavori					26			
Baricentro costi					17			
d) ONERI FINANZIARI Tasso att. Debito	50%	Com the Le						
10,5% Equity	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5%	0070	(€)	(mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri con	ressori	1 995 093	17	9	3,00%	44 723	(6)	
TOTALE ONERI F		1333 033			5,0070	44 723	38 824	17
\ = 14.111								
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				commerciale	€/corpo	5 400 547		
Appartamenti Balconi/logge/terrazze		2 504 300	1,00 0,30	2 504 90	2 050	5 132 517		
Cantine		300	0,30	75	2 050 2 050	184 771 153 976		
box/posti auto		38	1,00	684	900	615 600		
TOTALE RIC	CAVI	30	1,00	004	300	6 086 863	5 284 010	17
f) SPESE DI COMMERCIALIZZA	AZIONE							
Ricavi 6 0	86 863	incidenza %	1,00%		spese (€)	60 869	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTALE SPE	SE DI COMMERCIALIZA	ZAZIONE				60 869	52 840	17
) MARGINE OPERATIVO								
		-		% di				
comprese assicurazioni, spese g	generali,etc, calcolato in	percentuale de	i costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	4 034 910	806 982	700 542	17
h) VALORE								
h) VALORE RICAVI						6 086 863	F 204 010	
ricavi (a detrarre)						0 000 003	5 284 010	
COSTO DI COSTRUZIONE							-3 164 264	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-3 164 264	
ONERI FINANZIARI							-38 824	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIOI	VE						-52 840	
MARGINE OPERATIVO							-700 542	
Sommano							1 027 920	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al capitale	"area"	2,14%						
Mese di riferimento		17						
Fattore di attualizzazione		0,86810						
Oneri finanziari relativi al capitale "a		1,86%						
Oneri di trasferimento (utile +sp				10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finanzia	•			11,86%	tun of '	no (in citro toros)	040 000	
<i>"p</i>	iù probabile" valore di i	nercato dell'ar	ea secondo il	metodo della	ırasıormazio	ne (ın cıtra tonda)	919 000	
		"più prol	pabile valore	" riferito al mo	q di St (€/mq	St - in cifra tonda)	145,00	
	"più p	robabile valo	re" riferito al	la cubatura co	nsentita (€/m	c - in cifra tonda)	122,00	
	·	"più proba	abile valore"	riferito al mg	di SL (€/mg S	SL - in cifra tonda)	367,00	
		più piòsi		•		i ricavi (Cpermuta)	,	

ing. Salvatore FURNO' pag. 73/153

3.3.1 Tessuto urbano (consolidato) terziario e commerciale - TUC T (Titolo 4.3 del PdR)

Sono le parti del territorio destinate alla media e grande distribuzione esistente.

Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso il mantenimento della volumetria esistente, fatto salvo il rispetto dei rapporti di copertura e d'altezza esistenti, nonché rispetto delle distanze prescritte dalle NTA.

Gli interventi realizzati mediante PA ammettono la ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione.

Per quanto concerne i PA, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS.

Il PGT identifica la previsione dei seguenti piani attuativi (per i parametri generali valgono le prescrizioni di zona di riferimento):

Denominazione	St (m2)	If (m2/m2)	SL max (m2)	Riferimento
PL1 - via Padre Turoldo	13.041	definito	2.000	TUC_T
PL ex ATU 10	8.428	1,00	8.428	TUC_T

Indici e parametri:

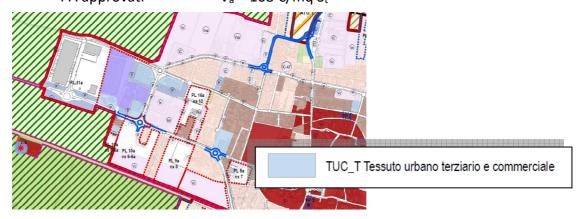
- If = 1 mq/mq
- $I_c = 50\%$
- H = 12 m

Note:

Tale ambito presenta analogie con "l'ambito della città consolidata dei beni e servizi produttivi-commerciali" del vecchio PGT.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale⁴³

PA non adottati
 V_a = 130 €/mq S_t
 PA adottati
 V_a = 153 €/mq S_t
 V_a = 168 €/mq S_t



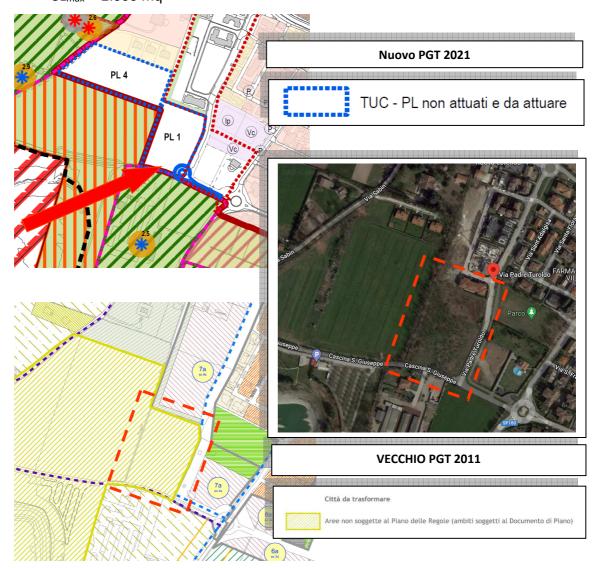
 $^{^{43}}$ I valori sono stati dedotti utilizzando il foglio di calcolo del PL ex ATU-10a.

ing. Salvatore FURNO' pag. 74/153

3.3.2 Piano di Lottizzazione n.1 - via Padre Turoldo (riferimento TUC T)

Indici e parametri

- $S_t = 13.041 \, \text{mg}$
- It = definito (0,153 mq/mq)
- SL_{max} = 2.000 mq



Applicando il metodo di trasformazione, considerando l'It definito (più basso rispetto a quello ordinario del TUC-T - 0,15 mq/mq anziché 1,0 mq/mq) si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL 1 non adottato
 V_a = 60 €/mq S_t
 PL 1 adottato
 V_a = 70 €/mq S_t
 V_a = 74 €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 75/153

TA+A1:J65BE	LLA DI STIMA - METODO I	DEL VALORI	E DI TRASF	ORMAZIONE	- PL1 VIA P	ADRE TUROLDO	- NON ADOTTA	го
a) COSTO BASE DI COSTE	UZIONE							
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda	13 041	2 000	6 000	1 027	COSCO	2 054 000	varori attaunzzati (c)	mese arrije
Area esterna da urbanizzare		4 000		96		384 000		
Area esterna da urbanizzare		7 041		48		337 968		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		2 775 968		
Allacci	2,00%					55 519		
Project Managment	8,00%					222 077		
				sommano		3 053 565		
Sconto per ribasso medio		10%				305 356		
TOTALE COSTO DI COS	STRUZIONE					2 748 208	2 019 990	37
) ONERI CONCESSORI								
,		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		2 000	(,		99,25	198 500	varon attaunzzati (c)	mese arrije
00.UU. 2°		2 000			38,6	77 200		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%			30,0	166 558		
Scomputo opere/standard						-198 500		
	RI CONCESSORI					243 758	179 167	37
						2.0.00		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
) Valutazione durata opera	azione immobiliare				mese			
lascita dell'idea					0			
elibera CC di adozione					18			
lelibera CC di approvazione					24			
tipula convenzione urbanist	ca				26			
ilascio CE					28			
lata di ultimazione lavori					46			
Baricentro costi					37			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri d	oncessori	1 495 983	37	9,00	3,00%	33 535	(-/	
	ERI FINANZIARI				.,	33 535	24 649	37
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
		-	- rugg	commerciale	€/corpo			,,,
Superficie commerciale		2 000	1,00	2 000	1 500	3 000 000		
Superifci accessorie		300	0,50	150	1 500	225 000		
area esterna		11 041	0,10	1 104	1 500	1 656 150		
TOTAL	E RICAVI					4 881 150	3 587 747	37
) SPESE DI COMMERCIAL								
Ricavi	4 881 150	incidenza %	1,00%		spese (€)	48 812	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE				48 812	35 877	37
) MARGINE OPERATIVO								
-				% di				
comprese assicurazioni, spes	e generali,etc, calcolato in percei	ntuale dei costi)		riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	3 025 501	605 100	444 761	37
h) VALORE						,		
RICAVI						4 881 150	3 587 747	
a detrarre)								
							-2 019 990	
COSTO DI COSTRUZIONE							-179 167	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE							-24 649	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI								
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ	ONE						-35 877	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO	ONE						-444 761	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano	ONE							
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni							-444 761	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al cap		4,77%					-444 761	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento		37					-444 761	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ AARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al caj dese di riferimento Fattore di attualizzazione	oitale "area"	37 0,73502					-444 761	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PEESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Ricluzioni Dneri finanziari relativi al cap Mese di rifierimento "attore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capita	oitale "area" e "area" attualizzati	37					-444 761	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Dneri finanziari relativi al caj Mese di riferimento Teattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capita. Dneri finanziari relativi al capita. Dneri di trosferimento (utile	oitale "area" e "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	37 0,73502		10,00%			-444 761	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Dneri finanziari relativi al caj Mese di riferimento Teattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capita. Dneri finanziari relativi al capita. Dneri di trosferimento (utile	oitale "area" e "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) siari relativi ol capitale Immobile	37 0,73502 3,51%		13,51%			-444 761 883 302	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Dneri finanziari relativi al caj Mese di riferimento Teattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capita. Dneri finanziari relativi al capita. Dneri di trosferimento (utile	oitale "area" e "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	37 0,73502 3,51%	area secondo	13,51%	trasformazio	ne (in cifra tonda)	-444 761	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Dneri finanziari relativi al caj Mese di riferimento Teattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capita. Dneri finanziari relativi al capita. Dneri di trosferimento (utile	oitale "area" e "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) siari relativi ol capitale Immobile	37 0,73502 3,51% Ii mercato dell'	Į	13,51% il metodo della		, ,	-444 761 883 302 778 000	
OSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Dneri finanziari relativi al caj Mese di riferimento Teattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capita. Dneri finanziari relativi al capita. Dneri di trosferimento (utile	oitale "area" e "area" attualizzati +spese notariil/consulenze) tari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore d	37 0,73502 3,51% ii mercato dell' "più pi	obabile valor	13,51% il metodo della re" riferito al mo	q di St (€/mq	St - in cifra tonda)	-444 761 883 302 778 000 60,00	
COSTO DI COSTRUZIONE	oitale "area" e "area" attualizzati +spese notariil/consulenze) tari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore d	37 0,73502 3,51% ii mercato dell' "più pi ı probabile val	obabile valor ore" riferito a	13,51% il metodo della re" riferito al mo	q di St (€/mq : nsentita (€/m	, ,	-444 761 883 302 778 000	

ing. Salvatore FURNO' pag. 76/153

TABELL	.A DI STIMA - METODO D	EL VALORE	DITRASFO	HMAZIONE -	PL1 VIA PAI	DRE TUROLDO -	ADOLITATO	
a) COSTO BASE DI COSTR	UZIONE							
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lorda		2 000	6 000	1 027		2 054 000	, ,	
rea esterna da urbanizzare		4 000		96		384 000		
rea esterna da urbanizzare		7 041		48		337 968		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		2 775 968		
llacci	2,00%					55 519		
roject Managment	8,00%					222 077		
		100/		sommano		3 053 565		
conto per ribasso medio TOTALE COSTO DI COS	TDITIONE	10%				305 356 2 748 208	2 346 349	10
	ITHUZIONE					2 740 200	2 340 349	19
o) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
DO.UU. 1°		2 000			99,25	198 500		
00.UU. 2°		2 000			38,6	77 200		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%				166 558		
computo opere/standard	RI CONCESSORI		1			-198 500	208 114	19
TOTALE ONE	HI CONCESSONI					243 758	200 114	19
) Valutazione durata opera	zione immobiliare				mese			
elibera CC di adozione					0			
elibera CC di approvazione					6			
tipula convenzione urbanisti	са				8			
ilascio CE					10			
lata di ultimazione lavori Paricentro costi					28 19			
					19			
i) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				,,,
		(€)	(mese)	0.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri c	eri Finanziari	1 495 983	19	9,00	3,00%	33 535	28 631	40
TOTALE ON	IN FINANZIANI					33 535	20 031	19
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	_	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
aperficie ventalbile		mq/W	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (e)	vaiori attaunzzati (c)	mese arrije
Superficie commerciale		2 000	1,00	2 000	1 500	3 000 000		
Superifci accessorie		300	0,50	150	1 500	225 000		
area esterna		11 041	0,10	1 104	1 500	1 656 150		
TOTAL	E RICAVI					4 881 150	4 167 400	19
0 00505 DI 004445D0141	177 4710115							
f) SPESE DI COMMERCIAL	4 881 150	incidenza %	1,00%		space (6)	48 812	Malari attualianeti (C)	4: -:6-
Ricavi	E SPESE DI COMMERCIALIZZ		1,00%		spese (€)	48 812	Valori attualizzati (€) 41 674	mese di rife 19
	e or ede or commencializa	ALIOITE				40 012	41 074	13
) MARGINE OPERATIVO								
comprese assicurazioni, spes	e generali,etc, calcolato in perce	entuale dei costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				riferimento		1 1		_
				20%	3 025 501	605 100	516 619	19
h) VALORE								
RICAVI						4 881 150	4 167 400	
a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-2 346 349	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-208 114	
ONERI FINANZIARI	0115						-28 631	
PESE DI COMMERCIALIZZAZI	UNE						-41 674 516 610	
MARGINE OPERATIVO Sommano							-516 619	
Sommano Riduzioni							1 026 012	
niduzioni Oneri finanziari relativi al cap	itale "area"	2,40%	-					
Mese di riferimento	naio aroa	19						
attore di attualizzazione		0,85377						
Oneri finanziari relativi al capital	e "area" attualizzati	2,05%						
Oneri di trasferimento (utile -				10,00%				
neri di trasferimento + Oneri finanz	iari relativi al capitale Immobile			12,05%				
	"più probabile" valore	di mercato dell	area secondo	il metodo della	trasformazio	ne (in cifra tonda)	916 000	
		"niù n	robabile velo	re" riferite al	a di St <i>lei</i> ma	St - in cifra tonda)	70,00	
							/ U.UU	
	"mi							
	"pi	ù probabile va	lore" riferito a	alla cubatura co	onsentita (€/m	c - in cifra tonda) SL - in cifra tonda)	153,00 458,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 77/153

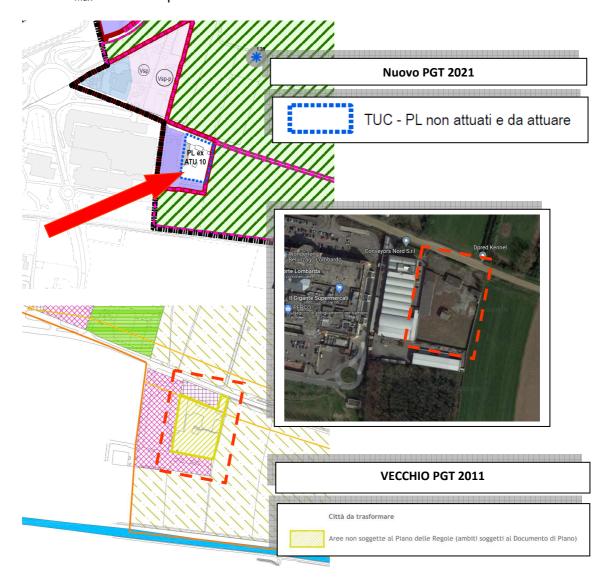
a) COSTO BASE DI COS								
	q 13 041	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		2 000	6 000	1 027		2 054 000		
Area esterna da urbanizza Area esterna da urbanizza		4 000 7 041	1	96 48		384 000 337 968		
Area esterna aa urbanizza. Demolizioni/bonifiche	e	0		48		337 968		
Demonzioni/bomjiche		U		sommano		2 775 968		
Allacci	2,00%			SUITITUTIO		55 519		
Project Managment	8,00%					222 077		
roject managment	5,50%			sommano		3 053 565		
Sconto per ribasso medio	·	10%		Sommuno		305 356		
TOTALE COSTO DI C	OSTRUZIONE	1070				2 748 208	2 466 458	13
b) ONERI CONCESSORI								
00.111.40		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		2 000			99,25	198 500		
00.UU. 2°	di too i	2 000			38,6	77 200		
Contributo legato al costo Scomputo opere/standaro		6%				166 558		
	IERI CONCESSORI					-198 500 243 758	218 768	12
TOTALE OF	IENI CONCESSONI					243 / 58	210 700	13
c) Valutazione durata op	erazione immobiliare				mese			
delibera CC di approvazion					0			
tipula convenzione urban	stica				2			
ilascio CE					4			
data di ultimazione lavori					22			
Baricentro costi					13			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debit	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equit	v 50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
.,		(€)	(mese)	,	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	i concessori	1 495 983	13	9,00	3,00%	33 535	, ,	
TOTALE C	NERI FINANZIARI					33 535	30 097	13
) D(0.41#								
e) RICAVI				_				
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				commerciale	€/corpo			-
Superficie commerciale		2 000	1,00	2 000	1 500	3 000 000		
Superifci accessorie		300	0,50	150	1 500	225 000		
area esterna	ALE RICAVI	11 041	0,10	1 104	1 500	1 656 150 4 881 150	4 380 729	13
101	ALL THOAVI					4 001 130	4 300 723	13
f) SPESE DI COMMERCI	ALIZZAZIONE							
Ricavi	4 881 150	incidenza %	1,00%		spese (€)	48 812	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	ALE SPESE DI COMMERCIALIZ		1,0070		spese (e)	48 812	43 807	13
						40 012		13
g) MARGINE OPERATIV)							
comprese assicurazioni, si	ese generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
, , . , . , . , . , . , . , . ,				riferimento		(-)		-
				20%	3 025 501	605 100	543 065	13
h) VALORE								
RICAVI	÷					4 881 150	4 380 729	
(a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-2 466 458	
ONERI DI URBANIZZAZION	Ē						-218 768	
ONERI FINANZIARI							-30 097	
SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE						-43 807	
MARGINE OPERATIVO							-543 065	
Sommano							1 078 534	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al d	apitale "area"	1,63%						
Mese di riferimento		13						
Fattore di attualizzazione		0,89748						
Oneri finanziari relativi al cap		1,46%						
	e +spese notarili/consulenze)			10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri fir	anziari relativi al capitale Immobile			11,46%				
	"più probabile" valore	di mercato dell'	area secondo	il metodo della	trasformazion	ne (in cifra tonda)	968 000	
	1	"niù n	rohahile valor	re" riferito al m	a di St (£/ma	St - in cifra tonda)	74,00	
		piu pi	CHAPITE VAIO	יייייייייייייייייייייייייייייייייייייי	4 at or (e/ind :	oc in oma tonda)	7,00	
	H _a	iii nrohahila va	ore" riferite	alla cuhatura co	ngentita (£/m	c - in cifra tanda)	161 00	
	"ŗ					c - in cifra tonda) SL - in cifra tonda)	161,00 484,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 78/153

3.3.3 Piano di Lottizzazione ex ATU 10 (riferimento TUC T)

Indici e parametri

- $S_t = 8.428 \text{ mq}$
- $I_t = 1 \text{ mq/mq}$
- SL_{max} = 8.428 mg



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo appresso riportati) e tenendo conto degli oneri di demolizione si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL ex ATU 10 non adottato
 V_a = 130 €/mq S_t
 PL ex ATU 10 adottato
 V_a = 153 €/mq S_t
 V_b = 168 €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 79/153

TA	BELLA DI STIMA - METOD	O DEL VALO	ORE DI TRA	SFORMAZIO	NE - PL EX-A	ATU10 - NON A	OTTATO	
a) COSTO BASE DI COSTE	RUZIONE							
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda	0 420	8 428	25 284	1 027	Costo	8 655 556	raiori attaunzzati (c)	mese arrije
Area esterna da urbanizzare		1 686	25 20 .	96		161 818		
Area esterna da urbanizzare		2 528		48		121 363		
Demolizioni/bonifiche		1 301	6 505	30		195 150		
				sommano		9 133 887		
Allacci	2,00%					182 678		
Project Managment	8,00%					730 711		
				sommano		10 047 275		
Sconto per ribasso medio		10%				1 004 728		
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE		-	•		9 042 548	6 536 773	39
o) ONERI CONCESSORI								
)) ONEIII CONCESSOIII		mc/mg/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
OO.UU. 1°		8 428	11 (111)	IIIC	99,25	836 479	vaiori attaunzzati (€)	mese ui nje
00.UU. 2°		8 428			38,6	325 321		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%			38,0	548 033		
Scomputo opere/standard	003114210110	070				-283 181		
	RI CONCESSORI		1			1 426 652	1 031 314	39
						, 420 002	, , , , , , , ,	33
) Valutazione durata oper	azione immobiliare				mese			
lascita dell'idea					0			
lelibera CC di adozione					18			
lelibera CC di approvazione					24			
tipula convenzione urbanist	ica				26			
ilascio CE					28			
data di ultimazione lavori					50			
Baricentro costi					39			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,570 = quity		(€)	(mese)	CSPOSIZIONE	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri d	oncessori	5 234 600	39	11,00	3,00%	143 773	(€)	
	ERI FINANZIARI	3 234 000	33	11,00	3,0070	143 773	103 933	39
						140 770	700 300	33
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°		superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
superficie veriuibile		mq/w	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (e)	vaiori attaanzzati (e)	mese urrije
Superficie commerciale		8 428	1,00	8 428	1 500	12 642 000		
Superifci accessorie		1 770	0,50	885	1 500	1 327 410		
Area esterna		4 214	0,10	421	1 500	632 100		
TOTAL	LE RICAVI					14 601 510	10 555 295	39
f) SPESE DI COMMERCIAL	IZZAZIONE							
Ricavi	14 601 510	incidenza %	1,00%		spese (€)	146 015	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE				146 015	105 553	39
) MARGINE OPERATIVO								
,AIIGINE OF ENAINO		L		% di	 			
comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in perce	ntuale dei costi,)	% ui riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	10 612 974	2 122 595	1 534 404	39
				20/0	10 012 3/4	2 122 333	1 334 404	39
h) VALORE								
RICAVI						14 601 510	10 555 295	
'a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-6 536 773	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 031 314	
ONERI FINANZIARI							-103 933	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZ	IONE						-105 553	
MARGINE OPERATIVO							-1 534 404	
Sommano							1 243 319	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al ca	pitale "area"	5,04%						
Mese di riferimento		39						
attore di attualizzazione		0,72289						
Oneri finanziari relativi al capita	le "area" attualizzati	3,64%						
Oneri di trasferimento (utile	+spese notarili/consulenze)		·	10,00%				
neri di trasferimento + Oneri finan	ziari relativi al capitale Immobile			13,64%				
·	"più probabile" valore d	di mercato dell	'area secondo	il metodo della	trasformazion	ne (in cifra tonda)	1 094 000	
						St - in cifra tonda)	130,00	
	"pi					c - in cifra tonda)	43,00	
		"più pro	obabile valore			SL - in cifra tonda)	130,00	
						ei ricavi (Cpermuta)	7,00%	

ing. Salvatore FURNO' pag. 80/153

	•	TABELLA DI STIMA - MET	ODO DEL VA	LORE DI TE	RASFORMAZ	IONE - PL E	X-ATU10 - ADO	TTATO	
a) COSTO BASE DI	COST	RUZIONE							
	St = mq		mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie Iorda	ocq	0 420	8 428	25 284	1 027	2030	8 655 556	raion attaunzzati (c)	mese arrije
Area esterna da urba	nizzare		1 686		96		161 818		
Area esterna da urba	nizzare		2 528		48		121 363		
Demolizioni/bonifich	е		1 301	6 505	30		195 150		
					sommano		9 133 887		
Allacci		2,00%					182 678		
Project Managment		8,00%					730 711		
					sommano		10 047 275		
Sconto per ribasso m			10%				1 004 728		
TOTALE COSTO	DI CO	STRUZIONE					9 042 548	7 592 885	21
b) ONERI CONCES	SORI								
o, onen conce	00111		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°			8 428	11 (111)	IIIC	99,25	836 479	vaiori attaunizzati (E)	mese urrije
00.UU. 2°			8 428			38,6	325 321		
Contributo legato al	costo di	costruzione	6%				548 033		
Scomputo opere/sta							-283 181		
		RI CONCESSORI					1 426 652	1 197 937	21
c) Valutazione dura		azione immobiliare				mese			
delibera CC di adozio						0			
delibera CC di approv		ica				6			
stipula convenzione ι rilascio CE	ur DUNIST	icu				8 10			
data di ultimazione li	avori					32			
Baricentro costi	avori					21			
d) ONERI FINANZIA									
	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(-1)	(-)	(-)	
Ct diti			(€)	(mese)	44.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione			5 234 600	21	11,00	3,00%	143 773	100 704	
1012	ALE ON	ERI FINANZIARI					143 773	120 724	21
e) RICAVI									
			6	_	superficie	€/mq			
Superficie vendibile			mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie commerci	iale		8 428	1,00	8 428	1 500	12 642 000		
Superifci accessorie			1 770	0,50	885	1 500	1 327 410		
Area esterna			4 214	0,10	421	1 500	632 100		
	TOTA	LE RICAVI					14 601 510	12 260 658	21
f) SPESE DI COMM	IERCIA								
Ricavi		14 601 510	incidenza %	1,00%		spese (€)	146 015		mese di rife
	TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE				146 015	122 607	21
g) MARGINE OPER	RATIVO								
					% di				
(comprese assicurazio	oni, spe	se generali,etc, calcolato in perce	entuale dei costi)		riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
					20%	10 612 974	2 122 595	1 782 309	21
6) VALORE									
h) VALORE RICAVI							11 001 510	43 360 653	
							14 601 510	12 260 658	
(a detrarre)	DAIE.			-				7 503 605	-
COSTO DI COSTRUZIO						-		-7 592 885 -1 107 027	
ONERI DI URBANIZZA ONERI FINANZIARI	AZIUNE							-1 19/ 93/	
SPESE DI COMMERCI	ΔΙΙΖΖΛΖ	IONE						-120 724 -122 607	
MARGINE OPERATIVO		IOI1L						-1 782 309	
Sommano					1			1 444 195	-
Riduzioni								1 444 133	
Oneri finanziari relati	ivi al ca	oitale "area"	2,65%						
Mese di riferimento	54		21						
Fattore di attualizzaz	zione		0,83968						
Oneri finanziari relativi		le "area" attualizzati	2,23%						
		+spese notarili/consulenze)			10,00%	1			
		ziari relativi al capitale Immobile			12,23%	1			
		"più probabile" valore	di mercato dell'	area secondo		trasformazio	one (in cifra tonda)	1 287 000	
							St - in cifra tonda)	153,00	
		"pı					nc - in cifra tonda)	51,00	
			"più pro	babile valore			SL - in cifra tonda) dei ricavi (Cpermuta)	153,00 9,00%	

ing. Salvatore FURNO' pag. 81/153

							L - in cifra tonda)	168,00	
							St - in cifra tonda) c - in cifra tonda)	168,00 56,00	
		"più probabile" valor						1 420 000	
		riari relativi al capitale Immobile			11,66%				
		e "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	1,66%	<u> </u>	10,00%				
Fattore di attu		- !!!! -44!!1"	0,88267						
Mese di riferir	nento .		15						
Riduzioni Oneri finanzia	ri relativi al ca	oitale "area"	1,88%						
Sommano								1 585 263	
MARGINE OPE		ONL						-128 883 -1 862 356	
ONERI FINANZ SPESE DI COM	IARI MERCIALIZZAZI	ONF						-126 146 -128 883	
ONERI DI URB								-1 256 106	
COSTO DI COS								-7 929 526	
riCAVI (a detrarre)							14 601 510	12 888 279	
h) VALORE							14 001 510	43,000,070	
					20%	10 549 587	2 109 917	1 862 356	15
comprese uss	.carazioni, spes	e generali,ete, culculato III per	centuale del costi)		riferimento 20%		2 109 917	1 862 356	15
		e generali,etc, calcolato in pei	centuale dei costi		% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
g) MARGINE	OPERATIVO								
	TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALI		_,_,,,,,,		(0)	146 015	128 883	15
f) SPESE DI (Ricavi	COMMERCIAL	14 601 510	incidenza %	1,00%		spese (€)	146 015	Valori attualizzati (€)	mese di rife
4) ODECE 5:	0014145501	177.4710115							
ou colonia	TOTAL	E RICAVI	7 2 1 7	0,10	721	1 500	14 601 510	12 888 279	15
Superifci acce Area esterna	essorie		1 770 4 214	0,50 0,10	885 421	1 500 1 500	1 327 410 632 100		
Superficie cor			8 428	1,00	8 428	1 500	12 642 000		
Superficie ven			mq/N°	C ragg	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifei
e) RICAVI						-,			
	TOTALE ON	ERI FINANZIARI					142 915	126 146	15
Costo di costru	ızione e oneri c		5 203 336	15	11,00	3,00%	142 915		
10,5%	Equity	50%	investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	. ,,-
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
d) ONERI FIN	IANZIARI								
Baricentro cos						15			
data di ultima	zione lavori					26			
stipula conven rilascio CE	zione urbanisti	са				4			
delibera CC di						0			
c) Valutazion	e durata opera	zione immobiliare				mese			
		RI CONCESSORI					1 423 079	1 256 106	15
Scomputo ope		COSTUZIONE	6%				544 460 -283 181		
OO.UU. 2°	ato al costo di	costruzione	8 428			38,6	325 321		
00.UU. 1°			8 428	, ,,,,		99,25	836 479	, , , ,	, ,,,,
b) ONERI CO	NCESSURI		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifei
		THOZIONE					0 903 393	7 929 520	15
Sconto per rib	asso medio COSTO DI COS	STRUZIONE	10%				998 177 8 983 593	7 929 526	15
					sommano		9 981 770		
Allacci Project Manac	ment	2,00% 8,00%					181 487 725 947		
Allegai		2.00%			sommano		9 074 337		
Demolizioni/b			1 130	4 520	30		135 600		
	da urbanizzare da urbanizzare		1 686 2 528		96 48		161 818 121 363		
			8 428	25 284	1 027		8 655 556		
Superficie lora		8 428	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lora	St = mq								

ing. Salvatore FURNO' pag. 82/153

3.4.1 Tessuto consolidato produttivo TUC-P (Titolo 4.4 del Piano delle Regole)

Sono le parti del territorio destinate al mantenimento e al consolidamento delle attività produttive tradizionalmente presenti nel territorio comunale.

Non sono ammissibili le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.9.3 delle presenti norme.

Per ciascuna attività produttiva, maggiore o uguale a 500 mq di SL destinata all'attività stessa, è ammessa una sola abitazione ad uso del custode o del titolare dell'azienda nella misura di 150 mq di SL residenziale. Sono inoltre ammesse strutture di pertinenza con SL massima di 250 mq per il commercio di prodotti e oggetti legati alla produzione e cultura locale.

Il PGT identifica la previsione dei seguenti piani attuativi (per i parametri generali valgono le prescrizioni di zona di riferimento):

Denominazione	St (m2)	If (m2/m2)	SL max (m2)	Riferimento
PL2 – via Marconi	4.235	1,00	4.235	TUC_P

Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione e di adeguamento tecnologico e rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione.

Gli interventi realizzati mediante Piani Attuativi ammettono la ristrutturazione urbanistica, oltre agli interventi sopra enunciati.

Gli interventi di nuova edificazione riguardanti aree produttive di completamento, ovvero su lotti liberi, sono obbligatoriamente soggetti a PA.

Per quanto concerne i PA, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS.

Indici e parametri:

- I_f = 1 mq/mq
- $I_c = 65\%$
- H = 12 m

Note:

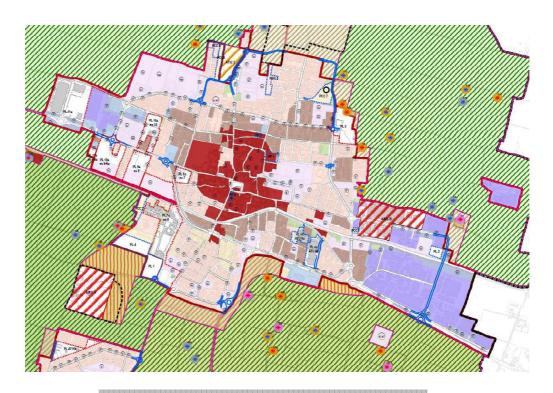
Tale ambito presenta analogie con "l'ambito della città consolidata dei beni e servizi produttivo/commerciale" del vecchio PGT.

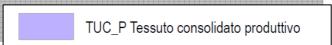
Più probabili valori di mercato per superficie territoriale⁴⁴

PA non adottati
 V_a = 80 €/mq S_t
 V_a = 91 €/mq S_t
 PA approvati
 V_a = 97 €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 83/153

⁴⁴ I valori sono stati dedotti utilizzando il foglio di calcolo del PL2.





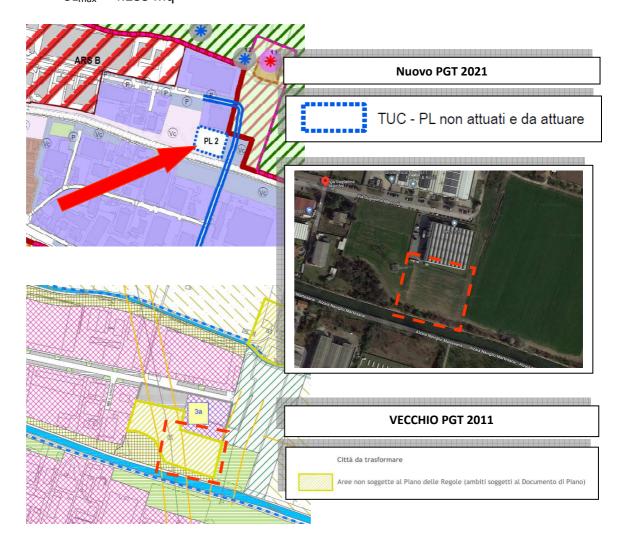


ing. Salvatore FURNO' pag. 84/153

3.4.2 Piano di Lottizzazione n.2 – via Marconi (riferimento TUC P)

<u>Indici e parametri</u>

- $S_t = 4.235 \, \text{mg}$
- $I_t = 1 \text{ mq/mq}$
- SL_{max} = 4.235 mq



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL2 via Marconi non adottato V_a = 80 €/mq S_t

PL2 via Marconi adottato V_a = 91 €/mq S_t

PL2 via Marconi approvato V_a = 97 €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 85/153

a) COSTO BASE DI COSTE St = mq 4 Superficie lorda Uffici/commerciale Area esterna da urbanizzar Demolizioni/bonifiche Allacci Project Managment				\bigcap	E DIO VIA	MARCONI N	ON ADOTTATO	
St = mq / Superficie lorda Uffici/commerciale Area esterna da urbanizzar Demolizioni/bonifiche Allacci		LE VALORIE	DITRASE	ORMAZIONE	-PLZ VIA	MARCONI- N	ON ADOTTATO	
Superficie lorda Uffici/commerciale Area esterna da urbanizzar Demolizioni/bonifiche Allacci								
Uffici/commerciale Area esterna da urbanizzar Demolizioni/bonifiche Allacci	235	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Area esterna da urbanizzar Demolizioni/bonifiche Allacci		3 812 424		400 1 027		1 524 600 434 935		
Demolizioni/bonifiche Allacci	e	1 482		96		142 296		
	-	0	0	30		0		
				sommano		2 101 831		
Project Manaament	2,00%					42 037		
	8,00%					168 146		
		100/		sommano		2 312 014		
Sconto per ribasso medio TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE	10%				231 201 2 080 812	1 621 165	30
	THOLIONE					2 000 012	7 027 703	30
b) ONERI CONCESSORI								
OO.UU. 1°		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifei
00.UU. 2°		4 235 4 235			23,16 16,54	98 083 70 047		
Smaltimento rifiuti		4 235			7,72	32 694		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%			.,	126 110		
Scomputo opere/standard		2 965			96	-98 083		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					228 851	178 298	30
c) Valutazione durata oper	azione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea	•				0			
delibera CC di adozione					14			
delibera CC di approvazione					20			
stipula convenzione urbani	stica				22			
rilascio CE					24			
data di ultimazione lavori Baricentro costi					36 30			
					30			
d) ONERI FINANZIARI Tasso att. Debito	F00/							
	50% 50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer
10,5% Equity	30 /6	investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oner	concessori	1 154 831	30	6,00	3,00%	17 194	(6)	
	RI FINANZIARI			3,55	2,00,1	17 194	13 396	30
e) RICA VI								
0,1				superficie	€/mq			
Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
Superficie capannone		3 812	1,00	3 812	750	2 858 625		
Uffici		424	1,10	466	750	349 388		
Area esterna		1 482	0,10	148	750	111 169		
TOTAL	E RICA VI					3 319 181	2 585 981	30
f) SPESE DI COMMERCIAL	IZZAZIONE							
Ricavi	3 319 181	incidenza %	1,00%		spese (€)	33 192	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
	SPESE DI COMMERCIALIZ		1,0070		spese (e)	33 192	25 860	30
A MA DONE OPERATIVO								- 50
g) MARGINE OPERATIVO				0/ JI:				
(comprese assicurazioni, sp	ese generali,etc, calcolato in	percentuale de	ri costi)	% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
				20%	2 326 857	465 371	362 572	30
F) VALOES								50
h) VALORE RICAVI			-			2 210 101	3.505.631	
(a detrarre)						3 319 181	2 585 981	
			-				-1 621 165	
COSTO DI COSTRUZIONE							-178 298	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE							-13 396	
	ZIONE						-25 860	
ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA							-362 572	
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO							384 690	
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano			1					
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	nitale "area"	3 83%						
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap	oitale "area"	3,83%						
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	vitale "area"	3,83% 30 0,77910						
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento		30						
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capii		30 0,77910		10,00%				
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (utile	ale "area" attualizzati e+spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile	30 0,77910 2,99%		12,99%				
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (utile	ale "area" attualizzati : +spese notarili/consulenze)	30 0,77910 2,99%	ea secondo il	12,99%	trasformazion	ne (in cifra tonda)	340 000	
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (utile	ale "area" attualizzati e+spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile	30 0,77910 2,99% mercato dell'ar	l .	12,99% metodo della		ne <i>(in cifra tonda)</i> St - in cifra tonda)	340 000 80,00	
ONERI DI URBANIZZAZIONI ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (utile	ale "area" attualizzati e+spese notorili/consulenze) anziori relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di i	30 0,77910 2,99% mercato dell'ar "più prol probabile valo	babile valore re" riferito all	12,99% metodo della " riferito al mo a cubatura co	idiSt (€/mq \$ nsentita (€/mo			

ing. Salvatore FURNO' pag. 86/153

TABEL	LA DI STIMA - METODO	DEL VALO	RE DI TRA	SFORMAZIO	NE - PL2	VIA MARCONI -	ADOTTATO	
a) COSTO BASE DI COST	RUZIONE							
St = mq	4 235	mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rifei
Superficie lorda		3 812		400		1 524 600		
Uffici/commerciale		424		1 027		434 935		
Area esterna da urbanizza	re	1 482		96		142 296		
Demolizioni/bonifiche		0	0	30		2 101 031		
Allacci	2.00%			sommano		2 101 831 42 037		
Project Managment	2,00% 8,00%					168 146		
rojectivanagment	8,0070			sommano		2 312 014		
Sconto per ribasso medio		10%		Sommano		231 201		
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE			l.		2 080 812	1 821 447	16
b) ONERI CONCESSORI								
B) UNERI CUNCESSURI		mc/ma/n°	h (m)	me	tariffa	Costo tot	valori attualizzati (€)	mese di rifei
OO.UU. 1°		mc/mq/n° 4 235	h (m)	mc	23,16	Costo tot. 98 083	vaiori attualizzati (€)	mese ai rijei
00.UU. 2°		4 235			16,54	70 047		
Smaltimento rifiuti		4 235			7,72	32 694		
Contributo legato al costo d	i costruzione	6%			.,	126 110		
Scomputo opere/standard		2 965			96	-98 083		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					228 851	200 326	16
c) Valutazione durata ope	razione immohiliare				mese			
delibera CC di adozione	a				0			
delibera CC di approvazion	e				6			
stipula convenzione urban					8			
rilascio CE					10			
data di ultimazione lavori					22			
Baricentro costi					16			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer
		(€)	(mese)	,	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e onei	ri concessori	1 154 831	16	6,00	3,00%	17 194		
TOTALE ON	ERI FINANZIARI					17 194	15 051	16
e) RICA VI								
				superficie	€/mq			
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
Superficie capannone		3 812	1,00	3 812	750	2 858 625		
Uffici		424	1,10	466	750	349 388		
Area esterna		1 482	0,10	148	750	111 169		
TOTAL	.E RICAVI					3 319 181	2 905 458	16
f) SPESE DI COMMERCIA					(=1	20,100		
Ricavi	3 319 181	incidenza %	1,00%		spese (€)	33 192 33 192		mese di rifer
TOTAL	SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE				33 192	29 055	16
g) MARGINE OPERATIVO								
(comprese assicurazioni si	pese generali,etc, calcolato in p	nercentuale di	ei costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
(comprese assicarazioni) s	sese generally etc, calcolate in p			riferimento				
				20%	2 326 857	465 371	407 365	16
h) VALORE								
RICAVI			<u></u>	_		3 319 181	2 905 458	
(a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-1 821 447	
ONERI DI URBANIZZAZION	E						-200 326	
ONERI FINANZIARI							-15 051	
SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE						-29 055	
MARGINE OPERATIVO Sommano							-407 365	
Riduzioni							432 215	
Oneri finanziari relativi al ca	pitale "area"	2,01%						
	, 	16						
Mese di riferimento		0,87535						
Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	itale "area" attualizzati	1,76%						
	tare area attuanzzan		•	10,00%				
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap	e +spese notarili/consulenze)							
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti				11,76%				
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	e +spese notarili/consulenze)	nercato dell'a	rea secondo il	11,76%	trasformazio	ne (in cifra tonda)	387 000	
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	e +spese notarili/consulenze) nanziari relativi al capitale Immobile		I	11,76% metodo della	I.			
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	e +spese notarili/consulenze) nanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di ri	"più pro	babile valore	11,76% metodo della " riferito al mo	ı di St (€/mq	St - in cifra tonda)	387 000 91,00	
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	e +spese notarili/consulenze) nanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di ri	"più pro robabile valo	babile valore re" riferito al	11,76% metodo della "riferito al mo la cubatura co	l di St (€/mq nsentita (€/m			

ing. Salvatore FURNO' pag. 87/153

	OI STIMA - METODO	Jan Valeon		G.IIII.AZIOI		- IIIANOONI		
) COSTO BASE DI COSTRUZI	ONE							
St = mq 4 235		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
Superficie lorda		3 812		400		1 524 600		
Jffici/commerciale		424		1 027		434 935		
Area esterna da urbanizzare		1 482		96		142 296		
Demolizioni/bonifiche		0	0	30		0		
				sommano		2 101 831		
Allacci	2,00%					42 037		
Project Managment	8,00%					168 146		
				sommano		2 312 014		
Sconto per ribasso medio		10%				231 201		
TOTALE COSTO DI COSTR	UZIONE					2 080 812	1 914 686	10
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
OO.UU. 1°		4 235			23,16	98 083		
OO.UU. 2°		4 235			16,54	70 047		
Smaltimento rifiuti		4 235			7,72	32 694		
Contributo legato al costo di cosi	truzione	6%				126 110		
Scomputo opere/standard		2 965			96	- <i>98 083</i>		
TOTALE ONERI CO	ONCESSORI					228 851	210 580	10
c) Valutazione durata operazio	ne immohiliare				mese			
lelibera CC di approvazione					0			
stipula convenzione urbanistica					2			
rilascio CE					4			
data di ultimazione lavori					16			
Baricentro costi					10			
d) ONERI FINANZIARI Tasso att. Debito	50%	C						
	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rif
10,5% Equity	3076	investito	riferimento	esposizione	(9/)	(€)	(6)	
Costo di costruzione e oneri con	cassari	(€) 1 154 831	(mese) 10	6,00	(%) 3,00%	17 194	(€)	
TOTALE ONERI F		1 134 631	10	6,00	3,00%	17 194	15 822	10
								10
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C raga	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
superficie veridibile		mq/w	C ragg	commerciale	€/corpo	vuiore (€)	vaiori attaunzzati (€)	mese ui rije
Superficie capannone		3 812	1,00	3 812	750	2 858 625		
Uffici		424	1,10	466	750	349 388		
Area esterna		1 482	0,10	148	750	111 169		
TOTALE RI	CAVI					3 319 181	3 054 188	10
f) SPESE DI COMMERCIALIZZ								
	119 181	incidenza %	1,00%		spese (€)	33 192		mese di rif
TOTALE SPI	ESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE	1			33 192	30 542	10
g) MARGINE OPERATIVO								
				% di				
comprese assicurazioni, spese	generali,etc, calcolato in	percentuale de	ri costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
				20%	2 326 857	465 371	428 218	10
h) VALORE								
h) VALORE						0.010.101		
DICA VI			-			3 319 181	3 054 188	
			ļ				40440	
a detrarre)							-1 914 686	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE		ļ Ī					-210 580	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE								
'a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI	NIE.						-15 822	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO.	NE						-15 822 -30 542	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO	NE						-15 822 -30 542 -428 218	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano	NE						-15 822 -30 542	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni		1,25%					-15 822 -30 542 -428 218	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale		1,25%					-15 822 -30 542 -428 218	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO. MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale Wese di riferimento		10					-15 822 -30 542 -428 218	
RICAVI (a detrarre) (a detrarre) (COSTO DI COSTRUZIONE (COSTO DI COSTRUZIONE (CONERI FINANZIARI (SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO) (MARGINE OPERATIVO (Sommano (Riduzioni (Deer ifinanziari relativi al capitale (Mese di riferimento (Settore di attualizzazione (Coneri finanziari relativi al capitale) (Coneri finanziari relativi al capitale)	"area"	10 0,92016					-15 822 -30 542 -428 218	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capitale "	"area" area" attualizzati	10		10.00%			-15 822 -30 542 -428 218	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale " Oneri finanziari relativi al capitale "	"area" area" attualizzati ese notarili/consulenze)	10 0,92016 1,15%		10,00%			-15 822 -30 542 -428 218	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale Mese di riferimento Sattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capitale " Oneri finanziari relativi al capitale" Dneri di trasferimento (utile +sp	"area" area" attualizzati iese notarili/consulenze) ri relativi al capitale Immobile	10 0,92016 1,15%	ea secondo i	11,15%	trasformazion	ie (in cifra tonda)	-15 822 -30 542 -428 218	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale dese di riferimento Dneri finanziari relativi al capitale oneri finanziari relativi al capitale coneri finanziari relativi al capitale dese di trusferimento (utile +sp	"area" area" attualizzati ese notorili/consulenze)	10 0,92016 1,15% mercato dell'an	Į.	11,15% metodo della			-15 822 -30 542 -428 218 454 340 409 000	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale dese di riferimento Dneri finanziari relativi al capitale oneri finanziari relativi al capitale coneri finanziari relativi al capitale dese di trusferimento (utile +sp	area" area" attualizzati ese notarili/consulenze) ri relativi al capitale Immobile iiù probabile" valore di l	10 0,92016 1,15% mercato dell'ar	babile valore	11,15% I metodo della " riferito al mo	di St (€/mq S	St - in cifra tonda)	-15 822 -30 542 -428 218 454 340 409 000 97,00	
a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIO MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale dese di riferimento Dneri finanziari relativi al capitale oneri finanziari relativi al capitale coneri finanziari relativi al capitale dese di trusferimento (utile +sp	area" area" attualizzati ese notarili/consulenze) ri relativi al capitale Immobile iiù probabile" valore di l	10 0,92016 1,15% mercato dell'an "più pro	babile valore re" riferito al	11,15% metodo della riferito al mo	diSt(€/mq \$ nsentita(€/m		-15 822 -30 542 -428 218 454 340 409 000	

ing. Salvatore FURNO' pag. 88/153

3.5.1 Tessuto consolidato a verde privato TUC-Vp (Tit.4.5 del Piano delle Regole)

Si tratta delle aree organizzate a giardini privati o orti, il cui patrimonio arboreo rappresenta un'importante componente del tessuto urbano, dei quali il PGT prevede la conservazione complessiva e il mantenimento per quantità e qualità degli elementi verdi.

La destinazione prevalente e principale è quella della residenza.

In tali zone, nel caso di demolizione di edifici esistenti, è consentito il mantenimento del volume conservando il sedime dell'edificio demolito. Non è ammessa la nuova edificazione.

Indici e parametri:

- If = esistente
- H = esistente

Note:

Il nuovo PGT nell'intento di preservare le aree verdi esistenti non ammette la nuova edificazione ma solo la demolizione e ricostruzione (conservando il sedime dell'edificio demolito). In tale ipotesi l'area TUC-Vp già edificata non è stata ipotizzata "edificabile" in quanto l'intera cubatura esistente rientrerebbe presumibilmente nella cornice dell'IMU fabbricati.

Di contro, le aree a TUC-Vp che non presentano alcuna costruzione non posseggono alcun indice di edificabilità. L'interpretazione giurisprudenziale in merito all'IMU su quest'ultima fattispecie è molto complessa, vi è una ricca giurisprudenza che ha peraltro subito una evoluzione nel tempo.

Sulla scorta della risposta dell'ANUTEL (Associazione Nazionale Uffici Tributi enti locali) ad una specifica richiesta avanzata dal comune di Inzago, lo stesso Comune mi richiede di valorizzare tali aree TUC-Vp ai fini IMU a prescindere dall'indice di edificabilità nullo.

Entrando un po' più nel particolare, la richiesta all'ANUTEL è la seguente: "Da recente PGT di fine 2021, alcune aree sono state ridefinite in Tessuto consolidato verde privato. Mentre dal precedente PGT tali aree avevano una minima percentuale edificabile, ad oggi non conservano tale possibilità. La domanda è la seguente: la perizia, che è in fase d'opera, deve ugualmente dare un valore utile ai fini IMU per le Aree in TUC VP? Per agevolare la risposta pongo un caso specifico, ovvero, Area TUC VP di un condominio che è ad uso esclusivo di solo una parte dei condomini".

Una sintesi della risposta può essere schematizzata nel seguente modo:

Attualmente la corrente giurisprudenza di Corte di Cassazione (nn. 13135/2010, 9781/2010, 5931/2010, 9510/2008, 19619/2008, 19750/2004) ha portato ad affermare che si deve, necessariamente, dare prevalenza alla nozione di edificabilità ai fini fiscali (semplice inclusione dell'area tra quelle ritenute edificabili dal PRG) in quanto: "l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo inserimento, come tale, negli strumenti urbanistici, non potendo le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità edificatorie trasformare il terreno edificabile in agricolo (...)" (Cassazione n. 5931/2010) e che eventuali "limiti alla possi-

ing. Salvatore FURNO' pag. 89/153

bilità di costruire non sono del tutto irrilevanti, ma debbono essere considerati ai fini dell'adeguamento della base imponibile alla reale capacità contributiva dei proprietari" (Cassazione nn. 13135/2010, 9781/2010, 9510/2008, 19750/2004)

- La Corte di Cassazione ha statuito che "ai fini della qualifica edificatoria dell'area è irrilevante che lo strumento urbanistico non indichi l'indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul quantum del valore e, dunque, sulla base imponibile" (Cassazione nn.16576/2021, 12938/2019, 12937/2019)
- Sulla base di quanto sopra esposto se ne ricava che la natura dei terreni, secondo la legge regionale e lo strumento urbanistico vigenti, può rientrare nella ampia definizione fiscale di area fabbricabile, pertanto le evidenti limitazioni alla edificabilità influenzeranno il valore imponibile del bene ma non la sua natura edificabile.



OGGETTO: NUOVA IMU - Aree fabbricabili - Area Tessuto consolidato verde privato

RICHIESTA

Da recente PGT di fine 2021, alcune aree sono state ridefinite in Tessuto consolidato verde privato. Mentre dal precedente PGT tali aree avevano una minima percentuale edificabile, ad oggi non conservano tale possibilità.

La domanda è la seguente: la perizia, che è in fase d'opera, deve ugualmente dare un valore utile ai fini IMU per le Aree in TUC VP? Per agevolare la risposta pongo un caso specifico, ovvero, Area TUC VP di un condominio che è ad uso esclusivo di solo una parte dei condomini.

RISPOSTA

Le norme in materia di ICI (D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito nella Legge n. 248 del 04/08/2006, articolo 36, comma 2) e l'orientamento giurisprudenziale corrente (Cassazione SS.UU. 25506/2006 e successivi orientamenti confermativi) ritengono sufficiente, ai fini della qualificazione edificatoria delle aree, la previsione di edificabilità c.d. "potenziale" prevista dal Piano Regolatore ancorché solo adottato dal Comune ed indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione.

In ambito IMU si fa espresso richiamo (art. 13, comma 2, D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni) alle definizioni degli oggetti d'imposta, e quindi anche delle aree edificabili, contenute nell'articolo 2 del D. Lgs. n. 504/1992, conseguenza di ciò è la trasmissibilità diretta all'IMU dell'intera giurisprudenza formatasi in ambito ICI sulle aree edificabili.

ing. Salvatore FURNO' pag. 90/153

La medesima definizione di area edificabile è stata assunta nell'impianto della nuova IMU dal 01/01/2020, secondo l'articolo 1, comma 741, lettera c), L. n. 160/2019, sicché l'intera giurisprudenza formatasi nell'ICI e nell'IMU può essere trasferita nella nuova IMU.

Le aree c.d. "sature" sono porzioni territoriali sulle quali il PRG o atti amministrativi (rilascio di permessi di costruire sul lotto stesso o su lotti confinanti che hanno sfruttato per intero la capacità edificatoria di altro lotto) o accordi tra le parti (atti di cessione di volumetria e contestuale costituzione di servitù non aedificandi) prevedono l'impossibilità di edificare ritenendole del tutto prive di capacità edificatoria.

Il concetto di impossibilità ad edificare deve, necessariamente, essere ricondotto alternativamente alla data di:

- adozione dello strumento urbanistico che introduce il vincolo;
- rilascio del Permesso di Costruire che sottrae all'area stessa o confinate la capacità edificatoria;
- altro eventuale atto amministrativo che introduce la fattispecie.

Attualmente la corrente giurisprudenza di Corte di Cassazione (nn. 13135/2010, 9781/2010, 5931/2010, 9510/2008, 19619/2008, 19750/2004) ha portato ad affermare che si deve, necessariamente, dare prevalenza alla nozione di edificabilità ai fini fiscali (semplice inclusione dell'area tra quelle ritenute edificabili dal PRG) in quanto: "l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo inserimento, come tale, negli strumenti urbanistici, non potendo le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità edificatorie trasformare il terreno edificabile in agricolo (...)" (Cassazione n. 5931/2010) e che eventuali "limiti alla possibilità di costruire non sono del tutto irrilevanti, ma debbono essere considerati ai fini dell'adeguamento della base imponibile alla reale capacità contributiva dei proprietari" (Cassazione nn. 13135/2010, 9781/2010, 9510/2008, 19750/2004).

Si introduce, altresì, il principio secondo il quale: "(l'edificabilità delle aree) non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli nel caso concreto non sottraeva le aree su cui insistevano al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incideva soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile". (Cassazione nn. 13135/2010, 9781/2010, 9510/2008, 19619/2008, 19750/2004).

La stessa Corte di Cassazione ha poi precisato che "aree con caratteristiche tali da non consentire l'edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari, inferiori alla superficie minima prevista per la lottizzazione...) non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile" (Cassazione nn. 8059/2021, 8052/2021, 21080/2019, 19963/2019, 23980/2018, 15700/2017, 11853/2017, 16485/2016, 25676/2008) "a meno che lo stesso PRG non ne preveda l'inedificabilità" (Cassazione n. 16485/2016).

Sempre la Corte di Cassazione ha precisato che "l'impedimento temporaneo alla edificazione non incide sulla natura edificabile dell'area che può essere esclusa solo nel caso vi siano vincoli assoluti previsti dal PRG" (Cassazione n. 9609/2019).

Infine la Corte di Cassazione ha statuito che "ai fini della qualifica edificatoria dell'area è irrilevante che lo strumento urbanistico non indichi l'indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul quantum del valore e, dunque, sulla base imponibile" (Cassazione nn. 16576/2021, 12938/2019, 12937/2019).

Sulla base di quanto sopra esposto se ne ricava che la natura dei terreni, secondo la legge regionale e lo strumento urbanistico vigenti, può rientrare nella ampia definizione fiscale di area fabbricabile, pertanto le evidenti limitazioni alla edificabilità influenzeranno il valore imponibile del bene ma non la sua natura edificabile.

ing. Salvatore FURNO' pag. 91/153

In tale ipotesi giurisprudenziale, mettendo in evidenza come una simile valutazione possa essere basata sull'esternalità positiva e sul plus-valore che l'area a verde può determinare per le unità immobiliari già esistenti, tenendo altresì conto del fatto:

- Che criteri dettati dal DPR 138/1998 ragguagliano la superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, al 10% fino alla superficie coperta ed al 2%⁴⁵ le superfici eccedenti (ipotizzando l'area non edificabile l'intera superficie andrebbe ragguagliata al 2%)
- Che secondo la Commissione Provinciale Espropri di Milano, nel 2021, il valore agricolo medio relativo alla regione agraria n.6 (Inzago) non supera il valore di 14,43 €/mq (colture florovivaistiche)
- Che è stata individuata un'offerta di vendita di area agricola di circa 41.300 mq ad €/mq 21 (immobiliare.it)
- Che secondo una vecchia delibera CIMEP (del 23 febbraio 2010) il prezzo di cessione delle aree per l'ERP, nei comuni fuori Milano, oscillava tra i 39 ed i 51 €/mq.

si ritiene più probabile un valore di 40 €/mq di S_f.

Più probabile valore di mercato Sf

V_a = 40 €/mq



⁴⁵ Estratto dal DPR 138/1998: Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P (attuali categorie A, B e C), la superficie catastale è data dalla somma della superficie dei Vani Principali, dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale, della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti o del 25 per cento qualora non comunicanti, della superficie di balconi, terrazze e simili computata nella misura del 30 per cento, della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita al primo punto e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

ing. Salvatore FURNO' pag. 92/153

3.6.1 Ambito strategico di rigenerazione urbana "Aquaneva" – ARS A (Tit.2.3 NTA)

L'area si localizza nel quadrante ovest del territorio comunale, tra l'abitato principale di Inzago, a nord-est, e il Villaggio residenziale, a sud, in un contesto agricolo perturbano interessato dalla presenza di un varco della rete ecologica (n. 21), individuato al fine di assicurare la continuità ecologica in direzione est-ovest⁴⁶.

Attualmente è presente il parco divertimenti "Aquaneva" con area piscina aperta nel periodo primaverile ed estivo e un lago artificiale che occupa la maggior parte della superficie, il cosiddetto "laghetto Smeraldo", originatosi dall'attività estrattiva di ghiaia e sabbia ormai cessata e successivamente divenuto C.P.P. "Centro Privato di Pesca".

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- Regime transitorio con possibilità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi sulle attrezzature esistenti del parco acquatico derivanti da adeguamenti di natura igienico-sanitaria, interventi di adeguamento relativi all'accessibilità ed alla sicurezza e interventi sulle scenografie del parco con carattere di temporaneità ed amovibilità
- Regime finale con rigenerazione dell'area con intervento a carattere residenziale del tipo "villaggio giardino" a bassa densità edilizia. Tale regime finale è incentivato mediante indici volumetrici aggiuntivi.

Si considera come "transitorio" il periodo intercorrente tra la definitiva pubblicazione del PGT e il momento della completa trasformazione/dismissione delle attuali destinazioni; in questo periodo saranno consentite soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione prima descritte.

Nel PGT previgente la destinazione delle aree è "Ambiti di trasformazione per funzioni di eccellenza".

L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Cascina S. Giuseppe, che costituisce collegamento diretto con via Verdi-SP180.

La destinazione d'uso principale è la residenza con esercizi di vicinato sino a 150 mq; attività complementari possono essere il terziario e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Non sono ammissibili le attività agricole, artigianali industriali e logistiche.

Indici e parametri:

■ S_t = 62.454 mq ■ I_{t-base} = 0.1 mq/mq ■ I_{t-max} = 0.2 mq/mq ■ H = 7.50 m ■ Ic = 40% ■ Va⁴⁷ = 15%

ing. Salvatore FURNO' pag. 93/153

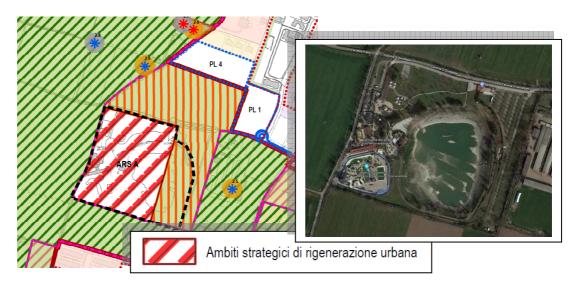
⁴⁶ In osservanza del parere di compatibilità espresso dalla Citta Metropolitana di Milano, in fase di convenzionamento dell'ambito ARS-A, dovrà essere prevista una cortina arborea che mitighi la presenza del margine urbano del villaggio rispetto al varco.

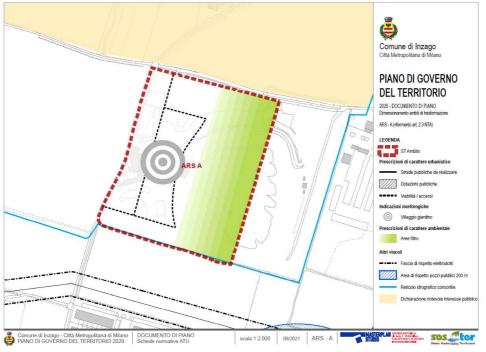
⁴⁷ Verde alberato.

Alla S_t dell'ARS-A si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,10 mq/mq di St (0,05+0,05), qualora si rispettino i criteri indicati al punto 2.3.4 delle NTA, riportate nelle "Schede normative ATU" e di seguito elencati:

- a) Prescrizioni di carattere urbanistico:
 - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi)
 - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP)
- b) Prescrizioni di carattere ambientale:
 - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione
 - connessioni ciclopedonali da garantire
 - barriere arbustive
 - filari alberati.

È data facoltà di ricorrere ad un ulteriore indice premiale una tantum di +0,05 mq/mq di St che potrà essere utilizzato entro e non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURL del PGT.





ing. Salvatore FURNO' pag. 94/153

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano, della probabilità che nella fattispecie siano scomputabili anche gli oneri di urbanizzazione secondari, dei periodi relativamente lunghi per pervenire all'attuazione dell'ambito, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PA-ARS A Acquaneva non adottato V_a = 23 €/mq S_t
 PA-ARS A Acquaneva adottato V_a = 32 €/mq S_t
 PA-ARS A Acquaneva approvato V_a = 34 €/mq S_t

I ABELL	A DI STIMA - METODO DE	L VALURE D	TRASFOR	WAZIONE - I	A ARS-A	ACQUANEVA - N	ON ADDITATO	
a) COSTO BASE DI COSTI								
St = mq	62 454	mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rifi
uperficie lorda		12 491	37 472	422		15 813 353		
ox Irea esterna da urbanizzare		2 700 53 489	8 100	211 48		1 709 100 2 567 451		
trade e collegamenti (OU)		7 300		96	700 800			
emolizioni/bonifiche esistei	nte	40 980		30		1 229 400		
alorizzazione laghetto		9 900		30		297 000		
				sommano		22 317 104		
llacci	2,00%					446 342		
roject Managment	8,00%					1 785 368		
				sommano		24 548 814		
conto per ribasso medio		10%				2 454 881		
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE					22 093 933	12 443 425	69
) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 1°		12 491	3,00	37 472	13,23	495 760		
00.UU. 2°		12 491	3,00	37 472	17,64	661 013		
ontributo legato al costo d	costruzione	6%				1 339 026		
computo opere/standard		53 489			48	-1 156 773		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					1 339 026	754 147	69
) Valutazione durata oper	azione immobiliare				mese			
ascita dell'idea					0			
elibera CC di adozione					36			
elibera CC di approvazione					42			
tipula convenzione urbanist	ica				44			
ilascio CE					48			
lata di ultimazione lavori					90			
Baricentro costi					69			
I) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				mese urrije
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri		11 716 480	69	21,00	3,00%	622 018		
TOTALE ON	ERI FINANZIARI					622 018	350 324	69
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	_	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
uperjicie veriuibile		mym	C ragg	commerciale	€/corpo	valure (€)	vaiori attualizzati (€)	mese ui rije
Residenziale		12 491	1,00	12 491	2 200	27 479 760		
Balconi/logge/terrazze/giard	ini	1 874	0,30	562	2 200	1 236 589		
Cantine		1 873,62	0,25	468	2 200	1 030 491		
oox/posti auto		150	1,00	2 700	900	2 430 000	10 100 171	
IUIA	LE RICAVI					32 176 840	18 122 174	69
) SPESE DI COMMERCIAI	IZZAZIONE							
Ricavi	32 176 840	incidenza %	1,00%		spese (€)	321 768	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	E SPESE DI COMMERCIALIZZ		1,00%		spese (e)	321 768	181 222	69
						02,700	.0. 222	- 05
) MARGINE OPERATIVO								
comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in perce	entuale dei costi)		% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
		1		20%	24 054 977	4 810 995	2 709 579	69
				2070	24 034 3//	4 0 10 995	2 /09 5/9	09
) VALORE								
RICAVI	·					32 176 840	18 122 174	
a detrarre)								
OSTO DI COSTRUZIONE							-12 443 425	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-754 147	
ONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZ	IONE						-350 324	
PESE DI COMMERCIALIZZAZ NARGINE OPERATIVO	IONL						-181 222 -2 709 579	
Sommano							1 683 477	
Riduzioni							1 003 4//	
Dneri finanziari relativi al ca	pitale "area"	9,26%						
Mese di riferimento		69						
attore di attualizzazione		0,56321						
Oneri finanziari relativi al capita	le "area" attualizzati	5,22%						
Oneri di trasferimento (utile	+spese notarili/consulenze)			10,00%				
neri di trasferimento + Oneri finan		•		15,22%				
	"più probabile" valore	di mercato dell'	area secondo	il metodo della	trasformazio	one (in cifra tonda)	1 461 000	
		"niù ne	obabile vales	o" riforito al	a di St /f/m ~	St . in cifra tandal	23 00	
	"ni					St - in cifra tonda)	23,00 39.00	
ļ.	"pi	iù probabile val	ore" riferito a	illa cubatura c	onsentita (€/n	St - in cifra tonda) nc - in cifra tonda) SL - in cifra tonda)	23,00 39,00 117,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 95/153

					ACQUANEVA -		
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE							
St = mq 62 454	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
Superficie lorda	12 491	37 472	422	-	15 813 353		
Box Area esterna da urbanizzare	2 700	8 100	211		1 709 100 2 567 451		
Strade e collegamenti (OU)	53 489 7 300		48 96		700 800		
Demolizioni/bonifiche esistente	40 980		30		1 229 400		
/alorizzazione laghetto	9 900		30		297 000		
a dionizzazione ragnetto	3 300		sommano		22 317 104		
Allacci 2,00%					446 342		
Project Managment 8,00%					1 785 368		
			sommano		24 548 814		
Sconto per ribasso medio	10%				2 454 881		
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					22 093 933	16 789 075	33
b) ONERI CONCESSORI							
,,	mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
OO.UU. 1°	12 491	3,00	37 472	13,23	495 760		,
00.UU. 2°	12 491	3,00	37 472	17,64	661 013		
Contributo legato al costo di costruzione	6%				1 339 026		
Scomputo opere/standard	53 489			48	-1 156 773		
TOTALE ONERI CONCESSORI					1 339 026	1 017 520	33
c) Valutazione durata operazione immobiliare				mese			
delibera CC di adozione				0			
delibera CC di approvazione				6			
stipula convenzione urbanistica				8			
rilascio CE				12			
data di ultimazione lavori				54			
Baricentro costi				33			
d) ONERI FINANZIARI							
Tasso att. Debito 50%	Canitalo	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity 50%	Capitale investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity 30%	(€)	(mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori	11 716 480	33	21,00	3,00%	622 018	(0)	
TOTALE ONERI FINANZIARI				0,007	622 018	472 669	33
-) BIOAII							
e) RICAVI							
Superficie vendibile	mq/N°	C raga	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Didid-	42.404		commerciale	€/corpo	27.470.760		
Residenziale Balconi/logge/terrazze/giardini	12 491 1 874	1,00 0,30	12 491 562	2 200 2 200	27 479 760 1 236 589		
Cantine	1 873,62	0,30	468	2 200	1 030 491		
box/posti auto	150	1,00	2 700	900	2 430 000		
TOTALE RICAVI	150	2,00	2,00	300	32 176 840	24 451 028	33
					02 770 070		- 55
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							
Ricavi 32 176 840	incidenza %	1,00%		spese (€)	321 768	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE				321 768	244 510	33
g) MARGINE OPERATIVO							
g) WANGINE OPERATIVO			% di				
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in per	centuale dei costi)		% ai riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
			20%	24 054 977	4 810 995	3 655 853	33
			23/0	55 7 5//	, 010 000	2 222 300	33
h) VALORE							
RICAVI					32 176 840	24 451 028	
(a detrarre)						-16 789 075	
COSTO DI COSTRUZIONE						-1 017 520	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE							
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI						-472 669	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						-244 510	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO						-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano						-244 510	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	4.23%					-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area"	4,23%					-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento	33					-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	33 0,75990					-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati	33		10,00%			-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE DINERI DI URBANIZZAZIONE DINERI FINANZIARI DINERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Oneri di trasferimento (utile +spese notorili/consulenze)	33 0,75990		10,00% 13,22%			-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE DINERI DI URBANIZZAZIONE DINERI FINANZIARI DINERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Oneri di trasferimento (utile +spese notorili/consulenze)	33 0,75990 3,22%	area secondo	13,22%	trasformazion	ne (in cifra tonda)	-244 510 -3 655 853	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri di trasferimenta (utile +spese notarili/consulenze) Dneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile	33 0,75990 3,22% e di mercato dell'		13,22% il metodo della			-244 510 -3 655 853 2 271 402 2 006 000	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) Dneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "mubile "più probabile" valore	33 0,75990 3,22% e di mercato dell'	obabile valor	13,22% il metodo della re" riferito al m	q di St (€/mq S	St - in cifra tonda)	-244 510 -3 655 853 2 271 402 2 006 000 32,00	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri di trasferimenta el acpitale "area" attualizzati Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "mubbile "più probabile" valore	33 0,75990 3,22% e di mercato dell'i	obabile valor ore" riferito a	13,22% il metodo della re" riferito al m	q di St (€/mq S onsentita (€/m		-244 510 -3 655 853 2 271 402 2 006 000	

ing. Salvatore FURNO' pag. 96/153

TABEL	LA DI STIMA - METODO I	DEL VALORE	DITRASFO	RMAZIONE -	PA ARS-A	ACQUANEVA -	APPROVATO	
a) COSTO BASE DI COSTR	UZIONE							
St = mq 6		mq	mc	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lorda		12 491	37 472	422		15 813 353	, ,	,
Box		2 700	8 100	211		1 709 100		
rea esterna da urbanizzare		53 489		48		2 567 451		
trade e collegamenti (OU)		7 300		96		700 800		
Demolizioni/bonifiche esisten	te	40 980		30		1 229 400		
/alorizzazione laghetto		9 900		30		297 000		
				sommano		22 317 104		
Allacci	2,00%					446 342		
Project Managment	8,00%					1 785 368		
`t		10%		sommano		24 548 814		
conto per ribasso medio TOTALE COSTO DI COS	TRUZIONE	10%				2 454 881 22 093 933	17 648 504	27
TOTALL COSTO DI COS	THOLIONE					22 090 900	17 040 304	21
) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
OO.UU. 1°		12 491	3,00	37 472	13,23	495 760		
00.UU. 2°		12 491	3,00	37 472	17,64	661 013		
Contributo legato al costo di	costruzione	53.400			**	1 339 026		
Scomputo opere/standard	RI CONCESSORI	53 489		1	48	-1 156 773	1 000 000	27
I U I ALE UNEI	II CONCESSOMI					1 339 026	1 069 606	27
) Valutazione durata opera	zione immobiliare				mese			
elibera CC di approvazione	-	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		·	0			
tipula convenzione urbanisti	ca				2			
ilascio CE					6			
lata di ultimazione lavori					48			
Baricentro costi					27			
i) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
		(€)	(mese)	i i	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri co	oncessori	11 716 480	27	21,00	3,00%	622 018		
TOTALE ONE	RI FINANZIARI					622 018	496 864	27
\ = /= */#								
e) RICAVI								
uperficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				commerciale	€/corpo	* *		,
Residenziale		12 491	1,00	12 491	2 200	27 479 760		
Balconi/logge/terrazze/giardir	ni	1 874	0,30	562	2 200	1 236 589		
Cantine		1 873,62	0,25	468	2 200	1 030 491		
box/posti auto	E DIOAN!	150	1,00	2 700	900	2 430 000	05 700 070	
IUIAL	E RICAVI					32 176 840	25 702 672	27
) SPESE DI COMMERCIAL	IZZAZIONE							
Ricavi	32 176 840	incidenza %	1,00%		spese (€)	321 768	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	SPESE DI COMMERCIALIZA		1,00%		spese (€)	321 768	257 027	27
	or Lot by commercial	PEIGITE				321700	207 027	27
) MARGINE OPERATIVO								
comprese assicurazioni, spesi	e generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi		% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
, p.c, spc		30. 0030)		riferimento				-
				20%	24 054 977	4 810 995	3 842 995	27
		_						
h) VALORE						00 (50 0 0	25 702 672	
, -						32 1/6 840		1
RICAVI						32 176 840	25 702 072	
RICAVI a detrarre)						32 1/6 840		
RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE						32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606	
RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE						32 1/6 840	-17 648 504	
RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI	ONE					32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606	
RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI	ONE					32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864	
AICAVI a detrarre) OSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI MARGINE OPERATIVO	ONE					32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027	
AICAVI a detrarre) OSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI AARGINE OPERATIVO Sommano	ONE					32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
AICAVI a detrarre) a detrarre) ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni		3,44%				32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
AICAVI a detrarre) COSTRUZIONE CONERI DI URBANIZZAZIONE CONERI FII URBANIZZAZIONE CONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Coneri finanziari relativi al cap		3,44%				32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
AICAVI a detrarre) DOSTO DI COSTRUZIONE DIDERI DI URBANIZZAZIONE DINERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento						32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
AICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE	itale "area" e "area" attualizzati	27				32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
ACAVI a detrarre) OSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI AARGINE OPERATIVO Sommano Gliduzioni Oneri finanziari relativi al cap dese di riferimento Oneri finanziari relativi al cap deneri finanziari relativi al cap oneri finanziari relativi al cap oneri finanziari relativi al cap oneri finanziari relativi al capitale oneri di trasferimento (utile 4	itale "area" e "area" attualizzati spese notarili/consulenze)	27 0,79879		10,00%		32 1/6 840	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
ACAVI a detrarre) OSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI AARGINE OPERATIVO Sommano Gliduzioni Oneri finanziari relativi al cap dese di riferimento Oneri finanziari relativi al cap deneri finanziari relativi al cap oneri finanziari relativi al cap oneri finanziari relativi al cap oneri finanziari relativi al capitale oneri di trasferimento (utile 4	itale "area" o "area" attualizzati spese notariii/consulenze) tari relativi al capitale Immobile	27 0,79879 2,75%		12,75%			-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
AICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI AARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al cap dese di riferimento Dneri finanziari relativi al cap dese di attualizzazione Dneri finanziari relativi al cap ofici finanziari relativi al cap ofici finanziari relativi al capitale ofici di trosferimento (utile 4	itale "area" e "area" attualizzati spese notarili/consulenze)	27 0,79879 2,75%	area secondo	12,75%	a trasformazio		-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995	
AICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZI AARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al cap dese di riferimento Dneri finanziari relativi al cap dese di attualizzazione Dneri finanziari relativi al cap ofici finanziari relativi al cap ofici finanziari relativi al capitale ofici di trosferimento (utile 4	itale "area" o "area" attualizzati spese notariii/consulenze) tari relativi al capitale Immobile	27 0,79879 2,75% di mercato dell		12,75% il metodo della		ne (in cifra tonda)	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995 2 387 675	
AICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI DPESE DI COMMERCIALIZZAZI MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Dneri finanziari relativi al cap ti finanziari rel	itale "area" o "area" attualizzati spese notariii/consulenze) tari relativi ol capitale Immobile "più probabile" valore	27 0,79879 2,75% di mercato dell "più pi	robabile valor	12,75% il metodo della re" riferito al m	ıq di St (€/mq	ne (in cifra tonda) St - in cifra tonda)	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995 2 387 675 2 118 000 34,00	
n) VALORE RICAVI la detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI EPESE DI COMMERCIALIZZAZI MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento -attore di attualizzazione Dneri di trasferimento (utile el Dneri di trasferimento + Oneri finanz	itale "area" o "area" attualizzati spese notariii/consulenze) tari relativi ol capitale Immobile "più probabile" valore	27 0,79879 2,75% di mercato dell "più probabile va	robabile valor lore" riferito a	12,75% il metodo della re" riferito al m	ıq di St (€/mq onsentita (€/m	ne (in cifra tonda)	-17 648 504 -1 069 606 -496 864 -257 027 -3 842 995 2 387 675	

ing. Salvatore FURNO' pag. 97/153

3.6.2 Ambito strategico di rigenerazione urbana "APEA CasaBottega" – ARS B (Tit.2.4 NTA)

L'area si localizza nel quadrante est del territorio comunale e costituisce la parte nord del comparto produttivo consolidatosi a cavallo del corso del Naviglio Martesana e in continuità con Cassano d'Adda.

Attualmente sono presenti numerosi capannoni, a uno o due piani fuori terra, distribuiti lungo via Guglielmo Marconi. All'intersezione con viale Turati è presente un distributore di carburante con autolavaggio.

Il PA si prefigge i seguenti obiettivi generali:

- La realizzazione di un comparto produttivo con specifiche caratteristiche denominate "casa-bottega", ovvero caratterizzate dalla compresenza di attività produttive artigianali di qualità con annessa residenza pertinenziale, secondo le linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)
- Lo sviluppo e consolidamento di attività innovative cosiddette "Industria 4.0" (Integrazione di Automazione, Software e Tecnologia) caratterizzate da alto valore aggiunto e basso impatto ambientale
- L'utilizzo di tecnologie di efficientamento energetico e sostenibilità di alto livello, con raggiungimento della classe energetica A3 sia per le destinazioni residenziali che artigianali/industriali.

Nel PGT previgente la destinazione delle aree è diversificata, con principale presenza di "Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (produttivo-commerciali)" e "Recupero ambientale in ambito produttivo", lungo le fasce più esterne dei confini nord e sud).

L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Guglielmo Marconi, che costituisce collegamento diretto con via Pertini/viale Turati, via Secco d'Aragona e via Gramsci. Il PGT prevede anche una nuova viabilità da est collegata direttamente alla maglia principale e facilmente accessibile dal sistema BRE.BE.MI.

Le destinazioni d'uso principali sono l'industria, la residenza, le attività artigianali e logistiche (quest'ultime fino a 5.000 mq). Attività complementari possono essere il terziario e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Non sono ammissibili le attività agricole.

La funzione RES è ammessa fino ad un massimo del 30% della SL totale. La funzione artigianale/produttiva deve essere contenuta in edifici con SL fino ad un massimo di 1500 mg.

Indici e parametri:

ing. Salvatore FURNO' pag. 98/153

⁴⁸ Verde alberato.

Alla S_t dell'ARS-B Si applica un incentivo del 20% dell'indice di Ut nel caso di rispetto/assolvimento di almeno 3 dei criteri di cui al punto A) del comma 2.4.4 delle NTA e di almeno 2 dei criteri/condizioni di cui al punto B), di seguito elencati:

A) Ambiente esterno

- Materiali di riempimento e di sottofondo provenienti da riciclo
- Sistemi di illuminazione esterna ad elevata efficienza
- Assolvimento del 100% fabbisogno energetico per illuminazione esterna mediante fonti rinnovabili
- Piantumazioni in filare e di mitigazione secondo i parametri sopra indicati
- Realizzazione di percorsi per la mobilità lenta (piste ciclabili) a servizio degli insediamenti.

B) Involucro edilizio

- L'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021
- L'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi e/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/freecooling, etc)
- Riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (Epgl,tot) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa sovraordinata o comunque un consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%

ovvero in alternativa:

 Il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio.

Il raggiungimento di tutte le prestazioni (ovvero non in modalità alternativa) di cui ai precedenti capoversi A) e B) dà diritto a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta pari al 25%.

Per il presente ARS B e prevista la presentazione da parte dei Proprietari di uno "Schema urbanistico generale" e relativi documenti di ripartizione delle aree di concentrazione volumetrica riferito all'intero comparto.

Con questo schema saranno definite le urbanizzazioni primarie e secondarie secondo un disegno coerente e di qualità, e saranno individuate le Unita di intervento (UI) con St minima pari a 3.000 mq.

Quindi, la procedura stabilita dal PGT prevede:

- L'espressione di parere vincolante con delibera della Giunta Comunale
- La successiva redazione dei PA riferiti ai Subcomparti/UI;
- L'attuazione anche per UI interne.

Nelle "Schede normative ATU" sono indicati gli elementi prescrittivi:

a) Prescrizioni di carattere urbanistico:

ing. Salvatore FURNO' pag. 99/153

- Localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi)
- Localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP)
- Connessioni ciclopedonali da garantire.

b) Prescrizioni di carattere ambientale:

- Presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione
- Barriere arbustive
- Filari alberati.





ing. Salvatore FURNO' pag. 100/153

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto dei periodi relativamente lunghi per l'attuazione dell'ambito, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PA-ARS B "Casa Bottega" non adottato V_a = 46 €/mq S_t

PA-ARS B "Casa Bottega" adottato V_a = 63 €/mq S_t

PA-ARS B "Casa Bottega" approvato V_a = 66 €/mq S_t

Superficie brata entiquionale/industriale	o totale (€) 7 485 828 3 384 664 2 322 134	valori attualizzati (€)	
Superficie land artigian also/industrate	7 485 828 3 384 664		mese di rife
Superfice lordar residenciale 8.021 24.062 422			
Area overde	2 322 134	I .	
Strade			
Demolizioni/bonifiche 20.410 112.255 30	190 965		
Allocation	288 000		
Albect	3 367 650 17 039 241		-
Project Management 8,00% sommano Sconto per ribasso medio 10% sommano TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE b) ONERI CONCESSORI mc/mq/n* h (m) mc tariffo OOUU. 1* 26.735 23,16.54 Smaltimento rifiuti 26.735 16.54 Smaltimento rifiuti 26.735 7,72 Contribubo legato ai costo di costruzione 6% TOTALE CORRI CONCESSORI voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione durata operazione immobiliare voluntazione immobi	340 785		
Sconto per ribasso medio TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE b) ONERI CONCESSORI mc/mq/n^* h (m) mc tariffa 26735 23,16 200.UU. 2" 26735 16,54 27,72 26735 16,54 27,72 26735 16,54 27,72 26735 16,54 27,72 26735 16,54 27,72 26735 16,54 27,72 26735 27,72 26735 16,54 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 23,16 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 23,16 26% 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 26735 27,72 2673	1 363 139		
Conto per ribasso medio 10%	18 743 165		
DOLINE CONTROL CONTR	1 874 317		
	16 868 849		69
			-
COULU. 1° 26 735 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54 16,54	C+- +-+	valori attualizzati (€)	
26 735 16,54	Costo tot. 619 185		mese di rif
Smaltimento rifiuti 26 735 7,72	442 199		
Contributo legato al costo di costruzione 6% FORMUNIO opereistandard 48 378 96 FORMUNIO opereistandard 96 FORMUNIO opereistandard 96 FORMUNIO opereistandard 96 FORMUNIO operazione limmobililare mese 100 Formunio operazione durata operazione immobililare mese 100 Formunio operazione di 100 Formunio operazione di 100 Formunio operazione urbanistica 144 Formunio operazione urbanistica 144 Formunio operazione urbanistica 144 Formunio operazione la 142 Formunio operazione la 144 Formunio ope	206 395		
Scampulo operes/standard TOTALE ONERI CONCESSORI **TOTALE ONERI CONCESSORI** **TOTALE ONERI FINANZIARI** **TOTALE ONERI FINANZIARI** **Superficie vendibile** **Superficie industriantigianale** **Superficie residenziale** **TOTALE RICAVI** **TOTALE RICAVI** **TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE** **TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE** **TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE** **TOTALE ONERI FINANZIARI** **TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE** **TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZION	1 022 354		
Valutazione durata operazione immobiliare messe Vascita dell'idea 0 Valutazione CC di odozione 36 Valutazione urbanistica 44 Valutazione urbanistica 48 Valutazione urbanistica 49 Valutazione urbanistica 49 Valutazione urbanistica 48 Valutazione urbanistica 49 Valutazione urbanistica 40 Valutazione urbanisti 40	-619 185		
	1 670 948	941 087	69
delibera CC di approvazione 42 44 44 45 45 45 46 46 48 48 48 48 48 48			
A4 A8 A8 A8 A8 A8 A8 A8			
A8			
### Baricentro costi 69 ### d) ONERI FINANZIARI 78850 att.			
d) ONERI FINANZIARI Tasso att. Debito 50% Capitale investito riferimento esposizione tasso (%) 10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione tasso (%) 10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione (%) 10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione (%) 10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione (%) 10,5% TOTALE ONERI FINANZIARI 10,00% TOTALE ONERI FINANZIARI 10,00% Superficie vendibile mq/N* Cnagg superficie €/mq commerciale €/corpo (momerciale esposizione esidenziale 18,715 1,00 18,715 750 10,00% Superficie residenziale 8,021 1,00 8,021 1,650 Area esterna 24,189 0,10 2,419 750 10,00% TOTALE RICAVI 10,00% SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 11,00% Spese (€) 11,00% Spese (E)			
Tasso att. Debito 50% Capitale scadenza di mesi di tasso 10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione 10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione 10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione 10,5% 10,5% Equity 50% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00%			
10,5%			
10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5% (10,5%			
Costo di costruzione e oneri concessori TOTALE ONERI FINANZIARI e) RICAVI Superficie vendibile mq/N* C mgg superficie commerciale c/corpo Superficie residenziale 8 021 1,00 8 021 1 650 Area e sterna 24 189 0,10 2419 750 TOTALE RICAVI f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 29 083 970 incidenza % 1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO SORMAN IN COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO SORMANO RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO SORMANO RICAVI Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di riferimento 69 Finanziari relativi al capitale "area" 49,26% Mese di riferimento Finanziari relativi al capitale "area" 41tualizzazio 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzazio 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzazio 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzazio 0,56321	interessi	Valori attualizzati	mese di rif
TOTALE ONERI FINANZIARI e) RICAVI Superficie vendibile mq/N" C mgg commerciale commerciale for proposition industriartigianale 18.715 1,00 18.715 750 Superficie residenziale 8.021 1,00 8.021 1.650 Area esterna 24.189 0,10 2.419 750 TOTALE RICAVI 1) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 29.083.970 incidenza (1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese dei costi (€) (comprese dei costi (€/2008) (comprese dei costi (€/2008)	(€)	(€)	
e) RICAVI Superficie vendibile mq/N* C mgg superficie commerciale €/corpo Superficie redustri/artigianale 18 715 1,00 18 715 750 18 715 750 Superficie residenziale 8 021 1,00 8 021 1 650 Area esterna 24 189 0,10 2 419 750 TOTALE RICAVI f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 29 083 970 incidenza % 1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) N) VALORE RicaVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO SOMMANO Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilemmento 69 Faltore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" 4,0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%	492 131	!	
Superficie vendibile mq/N* C mgg superficie €/mq €/corpo €/c	492 131	277 171	69
Superficie vendibile mq/N* C mgg superficie €/mq €/corpo €/c			
Superficie vendiolie			
Superficie residenziale 8021 1,00 8021 1650 Area esterna 24 189 0,10 2 419 750 TOTALE RICAVI	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
Area estema 24 189 0,10 2419 750 TOTALE RICAVI f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 29 083 970 incidenza % 1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) "fiferimento" 20% 19 031 928 h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO SOMMANO SOMMANO RIGUZIONI Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilerimento 69 Filatore di attuizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilerimento 69 Filatore di attuizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" 4,56% Mese di rilerimento 69 Filatore di attuizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" 4,06821	14 035 928	3	
TOTALE RICAVI 1) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 29 083 970 incidenza % 1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) "riferimento 20% 19 031 928 h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mesee di riferimento 89 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%	13 233 875	5	
1) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 29 083 970 incidenza % 1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO ((comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) % di rifjerimento 20% 19 031 928 h) VALORE RICAVI ((a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di riferimento 69 Faltore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzazii 5,22%	1 814 168	3	
Ricavi 29 083 970 incidenza % 1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) "diferimento" 20% 19 031 928 h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilenimento 69 Hese di rilenimento 09 Hese di rilenimento 1,926% Mese di rilenimento 69 COSTO I COSTRUZIORE 0,926% Mese di rilenimento 69 COSTO I COSTRUZIORE 0,926% Mese di rilenimento 69 COSTRUZIORE 0,926% Mese di rilenimento 7,926% Mese di	29 083 970	16 380 252	69
Ricavi 29 083 970 incidenza % 1,00% spese (€) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) "diferimento" 20% 19 031 928 h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilerimento 69 Faltore di attualizzazione 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%			
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) % di riferimento 20% 19 031 928 h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mesee di rilerimento 69 Faltore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%			
g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) "figerimento 20% 19 031 928 h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINAZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di riferimento 69 Faltore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzazii 5,22%	290 840		mese di rifi
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) (costi (€) 20% 19 031 928 19 031 928 RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DONERI DI URBANIZZAZIONE DONERI PINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri linanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilerimento 69 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%	290 840	163 803	69
Costi (€) riferimento riferimento 20% 19 031 928 19 031 928 19 031 928 19 031 928 RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI FINAZIARI DONERI FINAZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di riferimento 99 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzazio 5,22%			
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilerimento 69 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%	Valoro (6)	1/2/2 (6)	
h) VALORE RICAVI (a detrarre) (a detrarre) (b detrarre) (c DICOSTRUZIONE (c DICOSTRUZIONE (c DICOSTRUZIONE (c DICOSTRUZIONE (c DICOSTRUZIONE (c DICOSTRUZIONE (c DICOSTRUZIONE) (c DICOSTRUZIONE	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
RICAVI (a detrarre) (a detrarre) (b COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%	3 806 386	2 143 777	69
RICAVI (a detrarre) (c detrarre) (c COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento 69 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%			
COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE CONERI DI URBANIZZAZIONE CONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Coneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di rilerimento Particore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati Deneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%	29 083 970	16 380 252	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di rilerimento 69 Tattore di attualizzazione 0,56321 Dneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%	2 222 370	10 300 232	
ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Filduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%		-9 500 629	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%		-941 087	
MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di riferimento 69 Fattore di attualizzazione 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%		-277 171	
Sommano Riduzioni Dineri finanziari relativi al capitale "area" Mese di riferimento 69 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%		-163 803	
Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di riferimento 69		-2 143 777	
Oneri finanziari relativi al capitale "area" 9,26% Mese di riferimento 69 Fattore di attualizzazione 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%		3 353 785	
Mese di riferimento 69 Fattore di attualizzazione 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%			
Fattore di attualizzazione 0,56321 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%		-	-
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 5,22%		-	
		-	
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 15,22% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazio	ne (in cifra tonda)	2 911 000	
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq			
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/m			
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq : Incidenza sul totale de	c - in cifra tonda) 109,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 101/153

	DI STIMA - METODO DEI	LVALURE	ITRASFO	IIVIAZIONE -	TA AIIO-D	CASABOTTE	GA - ADOTTATO	
a) COSTO BASE DI COST	RUZIONE							
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda artigianale		18 715		400		7 485 828		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Superficie lorda residenzia		8 021	24 062	422		3 384 664		
Area esterna da urbanizza		24 189	24 002	96	-	2 322 134		
	rear pertinenza							
Area a verde		12 731		15		190 965		
Strade		3 000		96		288 000		
Demolizioni/bonifiche		20 410	112 255	30		3 367 650		
				sommano		17 039 241		
Allacci	2,00%					340 785		
Project Managment	8,00%				1 363 139			
	-			sommano		18 743 165		
Sconto per ribasso medio		10%				1 874 317		
TOTALE COSTO DI CO	OSTRUZIONE	10/0				16 868 849	12 818 558	33
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE	1	1			10 000 043	12 010 330	33
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		26 735	()	0	23,16	619 185	12.0.12.12.12.12.12.14.(4)	
00.UU. 2°								
Smaltimento rifiuti		26 735			16,54	442 199		
	li ocetruzion-	26 735			7,72	206 395		
Contributo legato al costo d	i costruzione	6%				1 022 354		
Scomputo opere/standard		48 378			96	-619 185		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					1 670 948	1 269 745	33
a) Valutariana di	raziona imprese iliano							
c) Valutazione durata ope	razione immobiliare				mese			
delibera CC di adozione					0			
delibera CC di approvazion					6			
stipula convenzione urban	istica				8			
rilascio CE				12				
data di ultimazione lavori					54			
Baricentro costi					33			
					35			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	riconcassori	9 269 898	33	21,00	3,00%	492 131	16/	
	ERI FINANZIARI	9 209 898	33	21,00	3,00%	492 131	373 968	22
TOTALE ON	ENI FINANZIANI					432 131	3/3 900	33
e) RICAVI								
,				superficie	€/mq			
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
0 5-1-1-1-1-1-1-1-1				commerciale	€/corpo			
Superficie industr/artigianal	9	18 715	1,00	18 715	750	14 035 928		
Superficie residenziale		8 021	1,00	8 021	1 650	13 233 875		
Area esterna		24 189	0,10	2 419	750	1 814 168		
TOTAL	E RICAVI					29 083 970	22 100 771	33
f) SPESE DI COMMERCIA	LIZZAZIONE							
Ricavi	29 083 970	incidenza %	1,00%		spese (€)	290 840	Valori attualizzati (6)	maca di rifa
	E SPESE DI COMMERCIALIZA	•	1,00%		spese (+)	290 840		mese di rife
TOTAL	SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE				290 840	221 008	33
g) MARGINE OPERATIVO								
3,				% di				
	nese generali etc. calcolato in	percentuale de	i costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
(comprese assicurazioni, s	ococ generallycte, calcolate in			THETHIRITO				
(comprese assicurazioni, s	oese generallyete, calculate in			-	40.021.025	2 000 200	0 000 454	
(comprese assicurazioni, s	ococ generally calcolate in			20%	19 031 928	3 806 386	2 892 454	33
	ecce generally etc. careoute in			-	19 031 928	3 806 386	2 892 454	33
h) VALORE				-	19 031 928			33
h) VALORE RICAVI	oose generallysto, calculate in			-	19 031 928	3 806 386 29 083 970	2 892 454 22 100 771	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre)	out general, jets, carearate in			-	19 031 928		22 100 771	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE				-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION				-	19 031 928		22 100 771	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre)				-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION	E			-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745	33
h) VALORE RICAVI (a detrorre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI	E			-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ	E			-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano	E			-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	E AZIONE	4 230/		-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca	E AZIONE	4,23%		-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrorre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca	E AZIONE	33		-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	E AZIONE pitale "area"	33 0,75990		-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca	E AZIONE pitale "area"	33		-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap	E AZIONE pitale "area"	33 0,75990		-	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	E AZIONE pitale "area"	33 0,75990		20%	19 031 928		22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	E AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati le +spese notarili/consulenze) nanziari relativi al capitale Immobile	33 0,75990 3,22%	ea secondo il	20% 20% 10,00% 13,22%		29 083 970	22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454 4 525 036	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	E AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati le +spese notarili/consulenze)	33 0,75990 3,22% mercato dell'ar		20% 10,00% 13,22% metodo della	trasformazion	29 083 970	22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454 4 525 036	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	E AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati le +spese notarili/consulenze) nanziari relativi al capitale Immobile	33 0,75990 3,22% mercato dell'ar		20% 10,00% 13,22% metodo della	trasformazion	29 083 970	22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454 4 525 036	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	E AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati (e +spese notarili/consulenze) nonziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di r	33 0,75990 3,22% mercato dell'ar "più prol	pabile valore	20% 10,00% 13,22% metodo della "riferito al mq	trasformazion	29 083 970	22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454 4 525 036 3 997 000 63,00	33
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	E AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati (e +spese notarili/consulenze) nonziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di r	33 0,75990 3,22% mercato dell'ar "più prol rrobabile valor	babile valore re" riferito all	20% 10,00% 13,22% metodo della "riferito al ma	trasformazion di St (€/mg s nsentita (€/mg	29 083 970 ne (in cifra tonda) St - in cifra tonda)	22 100 771 -12 818 558 -1 269 745 -373 968 -221 008 -2 892 454 4 525 036 3 997 000 63,00	33

ing. Salvatore FURNO' pag. 102/153

	DI STIMA - METODO DEL	VALORE D	THASFUR	IWAZIONE -	PA ANS-D	CASA BOTTE	A- APPROVATO	<i>,</i>
) COSTO BASE DI COST	RUZIONE							
St = mq		mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lorda artigianal	•	18 715		400		7 485 828		
uperficie lorda residenzia		8 021	24 062	422		3 384 664		
Area esterna da urbanizza	ireai pertinenza	24 189		96		2 322 134		
Area a verde Etrade		12 731		15 96		190 965 288 000		
Demolizioni/bonifiche		3 000 20 410	112 255	30		3 367 650		
Demonizioni, bonijicije		20410	112 233	sommano		17 039 241		
Allacci	2,00%			Sommano		340 785		
Project Managment	8,00%					1 363 139		
rojecemanagment	0,0070			sommano		18 743 165		
Sconto per ribasso medio		10%				1 874 317		
TOTALE COSTO DI CO	OSTRUZIONE					16 868 849	13 474 738	27
o) ONERI CONCESSORI								
)) ONEHI CONCESSONI		mc/ma/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot	valori attualizzati (€)	mese di rif
OO.UU. 1°		mc/mq/n° 26 735	11 (111)	IIIC	tariffa 23,16	Costo tot. 619 185	valori attaalizzati (€)	mese ui rij
00.UU. 2°		26 735			16,54	442 199		
Smaltimento rifiuti		26 735			7,72	206 395		
Contributo legato al costo d	di costruzione	6%			, -	1 022 354		
Scomputo opere/standard		48 378			96	-619 185		
TOTALE ONE	ERI CONCESSORI					1 670 948	1 334 743	27
c) Valutazione durata ope	razione immobiliare				mese			
telibera CC di approvazion					0			
tipula convenzione urban					2			
ilascio CE	isticu				6			
data di ultimazione lavori					48			
Baricentro costi					27			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% = -quity	0070	(€)	(mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	ri concessori	9 269 898	27	21,00	3,00%	492 131	(6)	
	IERI FINANZIARI	3 203 030		22,00	5,0070	492 131	393 111	27
-) BIOA1//								
e) RICA VI					6/			
Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie industr/artigianal	e e	18 715	1,00	18 715	750	14 035 928		
Superficie residenziale		8 021	1,00	8 021	1 650	13 233 875		
Area esterna		24 189	0,10	2 419	750	1 814 168		
TOTAL	LE RICAVI					29 083 970	23 232 105	27
f) SPESE DI COMMERCIA	LIZZAZIONE							
Ricavi	29 083 970	incidenza %	1,00%		spese (€)	290 840	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE				290 840	232 321	27
g) MARGINE OPERATIVO								
g, MANGINE OF ENATIVO	<u> </u>			% di				
comprese assicurazioni, s	pese generali,etc, calcolato in	percentuale de	ri costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	19 031 928	3 806 386	3 040 519	27
L) 1/4/ 05=								
h) VALORE						00 000 070		
RICAVI						29 083 970	23 232 105	
a detrarre)							40 474 700	
COSTO DI COSTRUZIONE	ır.	İ					-13 474 738	
ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI	rL .						-1 334 743 -202 111	
SPESE DI COMMERCIALIZZ	'AZIONE		-		-		-393 111 -232 321	
MARGINE OPERATIVO							-3 040 519	
Sommano				-			4 756 672	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al ca	apitale "area"	3,44%						
Mese di riferimento		27						
attore di attualizzazione		0,79879						
Oneri finanziari relativi al cap	itale "area" attualizzati	2,75%						
Oneri di trasferimento (uti	ile +spese notarili/consulenze)			10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri fi	inanziari relativi al capitale Immobile			12,75%	<u> </u>			<u> </u>
	"più probabile" valore di	mercato dell'ar	ea secondo il	metodo della	trasformazio	ne (in cifra tonda)	4 219 000	
		"più pro	babile valore	" riferito al mo	di St (€/ma	St - in cifra tonda)	66,00	
	"più ¡					c - in cifra tonda)	\	
		"più prob	abile valore"	riferito al mq	di SL (€/mq S	SL - in cifra tonda)	158,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 103/153

3.7 Ambito trasformazione urbanistica "via Chiossone" – ATU1 (Titolo 2.5 NTA)

L'area si localizza nel quadrante ovest del territorio comunale, al confine settentrionale dell'abitato principale di Inzago, in prossimità del cimitero comunale, in un contesto agricolo periurbano con presenza di edificato sparso all'intorno.

Il piano attuativo mira ai seguenti obiettivi generali:

- Ridefinizione del margine urbano
- Completamento della viabilità comunale
- Realizzazione di piste ciclabili e connessioni pedonali.

Nel PGT previgente la destinazione delle aree è "Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali compensativi" (n.1).

L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Caiani, lungo il confine sud del lotto, che costituisce connessione diretta con la SP180, asse viabilistico che collega centro di Inzago in direzione sud con il comune di Pozzo d'Adda verso nord.

La destinazione d'uso principale è la residenza (con esercizi di vicinato sino a 150 mq); attività complementari possono essere il terziario e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Non sono ammissibili le attività agricole, artigianali industriali e logistiche.

Indici e parametri:

È prevista una quota aggiuntiva nel caso di realizzazione di Edilizia convenzionata con determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi, determinati ai sensi della legge 5 agosto 1978 n.457 e successive modifiche e integrazioni (D.M. 5 agosto 1994 - G.U. n. 194 del 20 agosto 1994). Tale quota e fissata in 0,05 mq/mq di St.

Il DP individua i seguenti obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto:

- Realizzazione di urbanizzazioni secondarie aggiuntive
- Realizzazione di piste ciclabili e pedonali
- 100% del fabbisogno energetico per illuminazione esterna prodotto mediante fonti rinnovabili

pag. 104/153

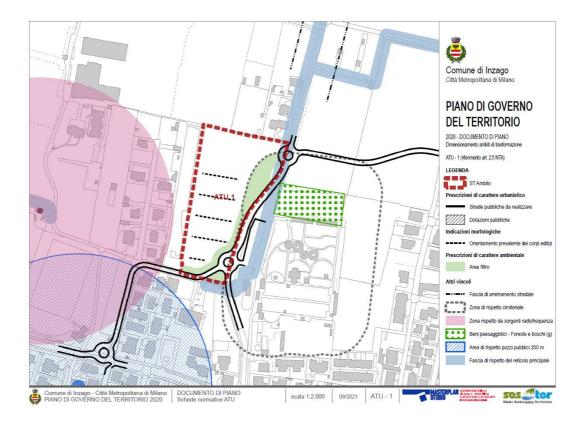
Classe energetica degli edifici A3.

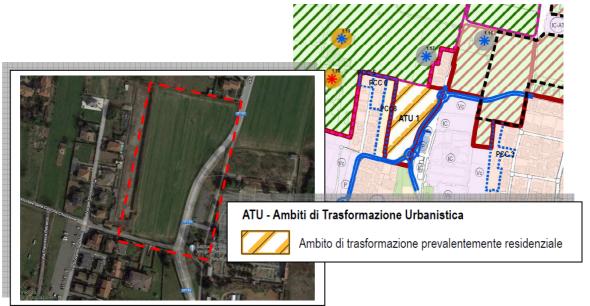
Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle NTA sono indicati gli elementi prescrittivi:

ing. Salvatore FURNO'

⁴⁹ Verde alberato.

- a) Prescrizioni di carattere urbanistico
 - Localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi)
 - Localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP)
 - Connessioni ciclopedonali da garantire.
- b) Prescrizioni di carattere ambientale
 - Presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione
 - Barriere arbustive
 - Filari alberati.





ing. Salvatore FURNO' pag. 105/153

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto dei periodi relativamente lunghi per l'attuazione dell'ambito, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PA-ATU-1 "via Chiossone" non adottato
 PA-ATU-1 "via Chiossone" adottato
 PA-ATU-1 "via Chiossone" approvato
 V_a = 50 €/mq S_t
 V_a = 69 €/mq S_t
 V_a = 73 €/mq S_t

	A DI STIMA - METODO DE	L VALORE DI	THASFORM	IAZIONE - P.	A ATO-T VIA	CHIOSSONE - I	NON ADOTTATO	
a) COSTO BASE DI COS						4-4-1- (C)		
	q 21 600	mq	mc 19 440	€/mq - €/mc 422	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rifi
Superficie lorda Box		6 480 1 422	4 266	141		8 203 680 600 084		
Area esterna da urbanizzar	e	10 440	4 200	48		501 120		
Strade e collegamenti (OU)	-	2 400		96		230 400		
Demolizioni/bonifiche esist	ente	0		30		0		
				sommano		9 535 284		
Allacci	2,00%					190 706		
Project Managment	8,00%					762 823		
		100/		sommano		10 488 812		
Sconto per ribasso medio TOTALE COSTO DI C	CTDUZIONE	10%				1 048 881 9 439 931	5 635 473	
TOTALE COSTO DI CI	DSTRUZIONE					9 439 931	5 635 473	62
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 1°		6 480	3,00	19 440	13,23	257 191		
00.UU. 2°	diti	6 480	3,00	19 440	17,64	342 922		
Contributo legato al costo Scomputo opere/standard	ai costruzione	6% 10 440			48	572 117		
	ERI CONCESSORI	10 440			48	-257 191 915 039	546 262	62
						915 039	340 202	02
c) Valutazione durata ope	erazione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea					0			
delibera CC di adozione					36			
delibera CC di approvazioni					42 44			
stipula convenzione urbani rilascio CE	sucu				44			
data di ultimazione lavori					76			
Baricentro costi					62			
d) ONERI FINANZIARI	500/	Constants		i di				
Tasso att. Debite		Capitale	scadenza di	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifi
10,5% Equit	50%	investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oner	i concessori	5 177 485	62	14,00	3,00%	181 661	(€)	
	NERI FINANZIARI	3 177 103	- 02	11,00	5,0070	181 661	108 449	62
						.000.		- OE
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifi
				commerciale	€/corpo			
Residenziale	P -	5 400	1,00	5 400	2 000	10 800 000		
Balconi/logge/terrazze/giai	aini	810	0,30	243	2 000	486 000		
Cantine box/posti auto		810,00 65	0,25 1,00	203 1 170	2 000 900	405 000 1 053 000		
Residenziale convenziona	to.	1 080	1,00	1 080	1 650	1 782 000		
Balconi/logge/terrazze/giai		162	0,30	49	1 650	80 190		
Cantine	ann e	162,00	0,25	41	1 650	66 825		
box/posti auto		14	1,00	252	800	201 600		
	ALE RICAVI		7	-		14 874 615	8 879 884	62
f) SPESE DI COMMERCIA	ALIZZAZIONE							
Ricavi	14 874 615	incidenza %	1,00%		spese (€)	148 746	Valori attualizzati (€)	mese di rifi
TOTA	LE SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE				148 746	88 799	62
g) MARGINE OPERATIVO)							
				% di	0 11151	14.4		
(comprese assicurazioni, sp	ese generali,etc, calcolato in perc	entuaie dei costi,	'	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
				20%	10 536 631	2 107 326	1 258 037	62
h) VALORE								
n) VALOHE RICAVI	-					14 874 615	8 879 884	
(a detrarre)			+			14 0/4 013	0 0 / 3 684	
COSTO DI COSTRUZIONE							-5 635 473	
ONERI DI URBANIZZAZIONI							-546 262	
ONERI FINANZIARI							-108 449	
SPESE DI COMMERCIALIZZA	ZIONE						-88 799	
MARGINE OPERATIVO							-1 258 037	
Sommano							1 242 865	
Riduzioni		1 2						
Oneri finanziari relativi al c	apıtale "area"	8,25%						
Mese di riferimento		62						
Fattore di attualizzazione	tala "aroa" attualiz==±	0,59698						
Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (util	e +spese notarili/consulenze)	4,93%		10,00%	-			
	anziari relativi al capitale Immobile			14,93%	+			
ar crasjermento + onen jili	"più probabile" valore	di mercato dell'	area secondo		trasformazion	ne (in cifra tonda)	1 081 000	
	p.a p. obublic value							
						St - in cifra tonda)	50,00	
	"р					- in cifra tonda)	56,00	
		"più pro	babile valore			L - in cifra tonda) ei ricavi (Cpermuta)	167,00 7,00%	

ing. Salvatore FURNO' pag. 106/153

TABE	LLA DI STIMA - METODO D	EL VALORE	DI TRASFO	RMAZIONE -	PA ATU-1	VIA CHIOSSONE	- ADOTTATO	
O COSTO BASE DI COO	FRITIONE						·	
a) COSTO BASE DI COST	9 21 600		mc	€/mq - €/mc	Cont	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda	1 21 600	mq 6 480	19 440	422	COST	8 203 680	valori attaanzzati (€)	mese ui rije
Вох		1 422	4 266	141		600 084		
Area esterna da urbanizzar	2	10 440		48		501 120		
Strade e collegamenti (OU)		2 400		96		230 400		
Demolizioni/bonifiche esist	ente	0		30		0		
				sommano		9 535 284		
Allacci	2,00%					190 706		
Project Managment	8,00%			sommano		762 823 10 488 812		
Conto per ribasso medio		10%		sommuno	1 048 881			
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE	10%				9 439 931	7 603 564	26
	I					0 100 001		20
o) ONERI CONCESSORI		1 ()	1.7				1. 1. 1. 1. 1. 1. (6)	
DO.UU. 1°		mc/mq/n° 6 480	h (m) 3,00	mc 19 440	tariffa 13,23	Costo tot. 257 191	valori attualizzati (€)	mese di rij
00.UU. 2°		6 480	3,00	19 440	17,64	342 922		
Contributo legato al costo	di costruzione	6%	-,,,,			572 117		
Scomputo opere/standard		10 440			48	-257 191		
TOTALE ON	ERI CONCESSORI					915 039	737 035	26
) Valutazione durata ope	razione immobiliare				mese			
elibera CC di adozione					0			
elibera CC di approvazioni					6			
tipula convenzione urbani					8			
ilascio CE					12			
lata di ultimazione lavori					40			
Baricentro costi	1				26			
i) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debite		Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rij
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				mese arrij
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oner	Concessori NERI FINANZIARI	5 177 485	26	14,00	3,00%	181 661 181 661	146 322	2.5
TOTALE	VERI FINANZIARI					101 001	140 322	26
e) RICAVI								
Superficie vendibile		mq/N°	C _{raga}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rij
				commerciale	€/corpo			,
Residenziale		5 400	1,00	5 400	2 000	10 800 000		
Balconi/logge/terrazze/giar Cantine	ini	810	0,30 0,25	243 203	2 000 2 000	486 000 405 000		
oox/posti auto		810,00 65	1,00	1 170	900	1 053 000		
Residenziale convenzional	<u> </u>	1 080	1,00	1 080	1 650	1 782 000		
Balconi/logge/terrazze/giar		162	0,30	49	1 650	80 190		
Cantine		162,00	0,25	41	1 650	66 825		
oox/posti auto		14	1,00	252	800	201 600		
тот	ALE RICAVI					14 874 615	11 981 029	26
) SPESE DI COMMERCIA					(-)			
Ricavi	14 874 615 LE SPESE DI COMMERCIALIZZ	incidenza %	1,00%		spese (€)	148 746 148 746	Valori attualizzati (€) 119 810	mese di rif 26
IOIA	LE SPESE DI COMMENCIALIZZ	AZIONE				148 /46	119810	26
) MARGINE OPERATIVO)							
comprese assicurazioni. sp	ese generali,etc, calcolato in perce	entuale dei costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
	. ,			riferimento			1 697 384	
				20%	10 536 631	2 107 326	1 697 384	26
n) VALORE								
RICAVI						14 874 615	11 981 029	
a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE	-						-7 603 564	
ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI							-737 035 -146 322	
PESE DI COMMERCIALIZZA	ZIONE						-146 322	
MARGINE OPERATIVO	EIGIVE	_					-1 697 384	
Sommano				l.			1 676 914	
ommano								
	apitale "area"	3,31%						
Riduzioni		26						
Riduzioni Dneri finanziari relativi al c Mese di riferimento								
Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	·	0,80547						
Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi	: ale "area" attualizzati							
Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (util	iale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze)	0,80547		10,00%				
Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (util	tale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze) mziari relativi al capitale Immobile	0,80547 2,66%	'araa aaa'	12,66%	transform	no (in citus to de)	4 400 000	
Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (util	iale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze)	0,80547 2,66%	'area secondo	12,66%	trasformazio	ne (in cifra tonda)	1 488 000	
Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (util	tale "area" attualizzati e +spese notorili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore d	0,80547 2,66% di mercato dell' "più pi	robabile valor	12,66% il metodo della re" riferito al m	q di St (€/mq	St - in cifra tonda)	69,00	
Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capi Oneri di trasferimento (util	tale "area" attualizzati e +spese notorili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore d	0,80547 2,66% di mercato dell "più probabile va	robabile valor lore" riferito a	12,66% il metodo della re" riferito al m	q di St (€/mq onsentita (€/m			

ing. Salvatore FURNO' pag. 107/153

	TABELLA DI	STIMA - METODO D	EL VALORE D	TRASFOR	RMAZIONE -	PA ATU-1 \	/IA CHIOSSONE	- APPROVATO	
) COSTO BASE I	DI COSTRUZIO	NF.							
i) COSTO BASE I	St = mq 21 600		mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda	3t = 111q 21 000	<u>'</u>	6 480	19 440	422	COSE	8 203 680	vaiori attaunzzati (e)	mese ur nje
Вох			1 422	4 266	141		600 084		
Area esterna da url	banizzare		10 440	. 200	48		501 120		
trade e collegame			2 400		96		230 400		
Demolizioni/bonific	. ,		0		30		0		
,,,,,					sommano		9 535 284		
Allacci		2,00%					190 706		
Project Managmen	t	8,00%					762 823		
		2,227.2			sommano		10 488 812		
Sconto per ribasso	medio		10%				1 048 881		
	O DI COSTRUZ	IONE					9 439 931	7 992 789	20
b) ONERI CONCE	SSORI								
			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
OO.UU. 1°			6 480	3,00	19 440	13,23	257 191		
00.UU. 2°			6 480	3,00	19 440	17,64	342 922		
Contributo legato a		zione	6%				572 117		
Scomputo opere/si			10 440			48	-257 191		
тот	ALE ONERI CO	NCESSORI					915 039	774 763	20
c) Valutazione dui	rata operazione	immobiliare				mese			
lelibera CC di appr						0			
tipula convenzione						2			
ilascio CE						6			
data di ultimazione	: lavori					34			
Baricentro costi						20			
d) ONERI FINANZ									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzioni			5 177 485	20	14,00	3,00%	181 661		
то	TALE ONERI FI	VANZIARI					181 661	153 813	20
e) RICAVI									
,					superficie	€/mq			
Superficie vendibile	?		mq/N°	C _{ragg}	commerciale	€/IIIq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Residenziale			5 400	1,00	5 400	2 000	10 800 000		
	ana/aiardini								
Balconi/logge/terra	izze/giaruirii		810 810,00	0,30	243 203	2 000 2 000	486 000		
Cantine			65	0,25 1,00	1 170	900	405 000 1 053 000		
box/posti auto	onzionata		1 080		1 080	1 650	1 782 000		
Residenziale conv				1,00					
Balconi/logge/terra	izze/giaruirii		162 162,00	0,30 0,25	49 41	1 650	80 190 66 825		
Cantine box/posti auto			162,00	1,00	252	1 650 800	201 600		
oox/posii auto	TOTALE RIC	AVI	14	1,00	252	800	14 874 615	12 594 336	20
	TOTALE NIC	AVI					14 0/4 013	12 394 330	20
f) SPESE DI COM	MEDOLAL IZZAZ	UONE .							
Ricavi		74 615	incidenza %	1,00%		spese (€)	148 746	Valori attualizzati (€)	mese di rife
licavi		SE DI COMMERCIALIZZ		1,00%		spese (€)	148 746	125 943	20
	TOTALL ST	SE DI COMMENCIALIZZ	AZIONE				140 740	123 343	20
g) MARGINE OPE	RATIVO								
compress assista	zioni enece es	erali etc. calcalata in accor	entuale doi seeti		% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
comprese assicara	ziviii, spese yene	rali,etc, calcolato in perce	uure uer costi)		riferimento	CUS(I (€)	vui∪iE (€)	vaion attaunizzuti (€)	mese ui ilje
					20%	10 536 631	2 107 326	1 784 273	20
h) V/// OP5									
							14.074.045		
h) VALORE RICAVI							14 874 615	12 594 336	
RICAVI 'a detrarre)	ZIONE						14 874 615		
RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZ							14 874 615	-7 992 789	
RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZ ONERI DI URBANIZZ							14 874 615	-7 992 789 -774 763	
RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZ ONERI DI URBANIZI ONERI FINANZIARI	ZAZIONE						14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813	
RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZ DNERI DI URBANIZZ DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERI	ZAZIONE CIALIZZAZIONE						14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943	
RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZ DNERI DI URBANIZI DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERI MARGINE OPERATI	ZAZIONE CIALIZZAZIONE						14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZ DNERI DI URBANIZI DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERO MARGINE OPERATI SOMMANO	ZAZIONE CIALIZZAZIONE						14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943	
RICAVI (a detrarre) (a detrarre) (costro DI COSTRUZ (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (costro) (cost	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO	oron"	2.536				14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
RICAVI (a detrarre) (a detrarre) (a STO DI COSTRUZ (DNERI DI URBANIZI (DNERI FINANZIARI (SPESE DI COMMERI (MARGINE OPERATI (Sommano (Riduzioni (Dneri finanziari rela	ZAZIONE CIALIZZAZIONE IVO ativi al capitale "	area"	2,52%				14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZ COSTO DI COSTRUZ CONERI FIINANZIARI SPESE DI COMMERI MARGINE OPERATI Sommano Riduzioni Oneri finanziari rela Mese di riferimento	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale "	area"	20				14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
RICAVI a detrarre) a detrarre) COSTO DI COSTRUZ CONERI DI URBANIZI DNERI FINANZIARI EPESE DI COMMERI MARGINE OPERATI Sommano Riduzioni Oneri finanziari rela Mese di riferimente Eattore di attualizz.	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale " o azione		20 0,84670				14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
a detrarre) costro Di Costruz costro Di Costruz costro Di Costruz coneri di urbaniza coneri finanziari commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano	ZAZIONE CIALIZZAZIONE IVO ativi al capitale " ciazione vi al capitale "area	" attualizzati	20		10.000		14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
a detrarre) a detrarre) costro Di Costruz costro Di Costruz costro Di Costruz coneri di Urbaniza commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano comma	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale " o azione vi al capitale "area nto (utile +spese	" attualizzati notarili/consulenze)	20 0,84670		10,00%		14 874 615	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
a detrarre) a detrarre) costro Di Costruz costro Di Costruz costro Di Costruz coneri di Urbaniza commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano comma	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale " o azione vi al capitale "area nto (utile +spese	" attualizzati notarili/consulenze) tivi al capitale Immobile	20 0,84670 2,14%		12,14%			-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273 1 762 755	
a detrarre) a detrarre) costro Di Costruz costro Di Costruz costro Di Costruz coneri di Urbaniza commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano comma	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale " o azione vi al capitale "area nto (utile +spese	" attualizzati notarili/consulenze)	20 0,84670 2,14%	area secondo	12,14%	trasformazio		-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273	
a detrarre) a detrarre) costro Di Costruz costro Di Costruz costro Di Costruz coneri di Urbaniza commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano comma	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale " o azione vi al capitale "area nto (utile +spese	" attualizzati notarili/consulenze) tivi al capitale Immobile	20 0,84670 2,14% di mercato dell'a		12,14% il metodo della		one (in cifra tonda)	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273 1 762 755	
a detrarre) a detrarre) costro Di Costruz costro Di Costruz costro Di Costruz coneri di Urbaniza commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano commano comma	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale " o azione vi al capitale "area nto (utile +spese	" attualizzati notarili/consulenze) tivi al capitale Immobile "più probabile" valore	20 0,84670 2,14% di mercato dell'a	obabile valor	12,14% il metodo della e" riferito al m	q di St (€/mq	one (in cifra tonda) St - in cifra tonda)	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273 1 762 755	
AICAVI Ta detrarre) Ta detrarre) To detrarre) To DI COSTRUZ TO DI COSTRUZ TO DI COSTRUZ TO LA COMMERI T	ZAZIONE CIALIZZAZIONE VO ativi al capitale " o azione vi al capitale "area nto (utile +spese	" attualizzati notarili/consulenze) tivi al capitale Immobile "più probabile" valore	20 0,84670 2,14% di mercato dell'a "più pr	obabile valor ore" riferito a	12,14% il metodo della e" riferito al m	q di St (€/mq onsentita (€/n	one (in cifra tonda)	-7 992 789 -774 763 -153 813 -125 943 -1 784 273 1 762 755	

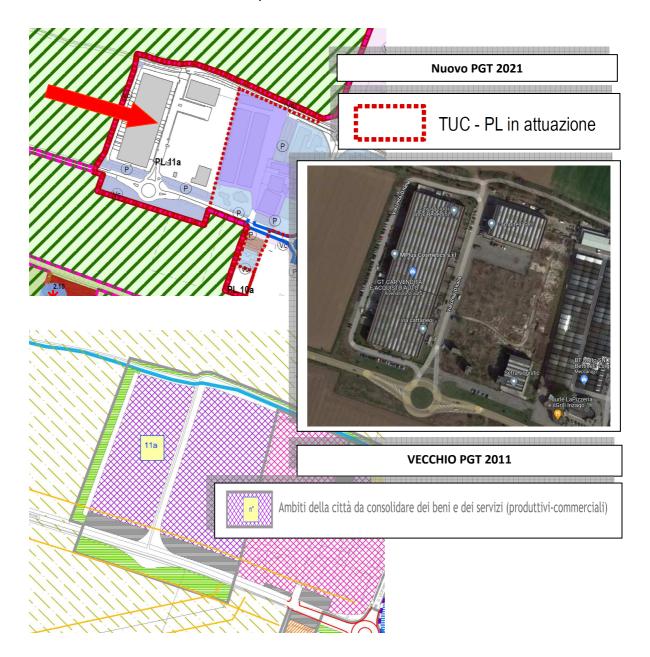
ing. Salvatore FURNO' pag. 108/153

3.8.1 Piano di Lottizzazione n.11° (produttivo, ex zona D2)

<u>Indici e parametri</u>

 S_{t} = 72.118 mq= 43.859 mq= 1,00 mq/mq $= 60\% S_f = 26.316 mq$ Rc_{max}

■ SLP_{max} = 43.859 mq



Il PL è in parte già stato realizzato.

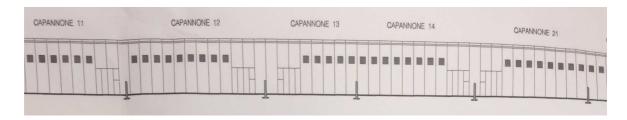
Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano ed operando i dovuti arrotondamenti si ottengono i valori appresso riportati.

ing. Salvatore FURNO' pag. 109/153

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL 11a non adottato
 V_a = 51 €/mq S_t
 PL 11a adottato
 V_a = 71 €/mq S_t
 V_b = 74 €/mq S_t

ZONA D2 - PRODUTTIVA if = 1,00 mq/mq H max = 10,00 m o n° 3 piar Rc = 60% STANDARD = 20% S.l.p.		
Superficie Territoriale	= mq. 72.118,27	(vedi Tav. n° 2)
Sup. fondiaria da P.R.G.	= mq. 43.859,17	(vedi Tav. n° 1)
Sup. lorda pavimento (S.l.p.)	S.I.p. max realizzabile	
		= mq. 43.859,17 x 1mq/mq = mq. 43.859,17
	S.I.p. in progetto	= mq. 29.377,90 < 43.859,17 mq S.I.p. max (vedi Tav. n° 4)
Rapporto copertura (Rc)	Rc max realizzabile	= Sup. fond. x 60%
Napporto copertara (10)		= mq. 43.859,17 x 60% = mq. 26.315,50
	Rc in progetto	= mq. 26.291,90 < 26.315,50 mq Rc max (vedi Tav. n° 4)
Standard	Standard minimi	= S.l.p. prog x 20%
	e7 (85)	= mq. 29.377,90 x 20% = mq. 5.875,58
	Standard in cessione	= mq. 11.226,60 Standard a verde
		= mq. 3.980,81 Standard a parcheggio
		= mg. 655,02 Strada a nord in cessione



ing. Salvatore FURNO' pag. 110/153

IADI	ELLA DI STIMA - METO	DO DEL VA	LOKE DI I	RASFURIMA	ZIONE - PL	. IIa - NON AL	OTTATO	
a) COSTO BASE DI COSTRU	JZIONE							
St = mq 72		mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
Superficie lorda artigianale/i		43 859		400		17 543 600	. ,	
Area esterna di pertinenza		8 824		48		423 552		
trade e Parcheggi standard		8 209		96		788 064		
Area a verde		11 226		5		56 130		
Bonifiche/demolizioni			0	30		0		
				sommano		18 811 346		
Allacci	2,00%					376 227		
Project Managment	8,00%					1 504 908 20 692 481		
canta nar ribassa madia		10%		sommano		2 069 2481		
Conto per ribasso medio TOTALE COSTO DI COS	TRUZIONE	10%				18 623 233	10 488 708	69
	THOUSE					70 020 200	10 400 700	09
b) ONERI CONCESSORI								
20.111.42		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 1°		43 859			23,16	1 015 774		
OO.UU. 2° Smaltimento rifiuti		43 859			16,54	725 428		
Contributo legato al costo di c	noctruziono	43 859			7,72	338 591		
Scomputo opere/standard	ostruzione	6%			E	1 128 681 -1 015 774		
TOTALE ONERI	CONCESSORI	22 452			5	2 192 700	1 234 941	69
						2 132 100	1 234 341	09
c) Valutazione durata operaz	zione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea					0			
delibera CC di adozione					36			
delibera CC di approvazione	t				42			
stipula convenzione urbanist	ica				44			
rilascio CE					48 90			
data di ultimazione lavori Baricentro costi					69			
					0.9			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di		tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				,
2 . "		(€)	(mese)	24.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri c		10 407 967	69	21,00	3,00%	552 550 552 550	011 100	
TOTALE ONEF	II FIINANZIAKI					552 550	311 199	69
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°	_	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
superficie vertuiblie		mq/iv	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	valori attaalizzati (€)	mese ui riji
Superficie industr/artigianale		43 859	1,00	43 859	750	32 894 250		
Area esterna		8 824	0,10	882	750	661 800		
TOTALE	RICAVI					33 556 050	18 898 953	69
f) SPESE DI COMMERCIALI	33 556 050		1.000/		(6)	225 501		
	SPESE DI COMMERCIALIZ	incidenza %	1,00%		spese (€)	335 561 335 561		_
	SPESE DI COMMERCIALIZA	ZAZIONE				333 361	188 990	69
g) MARGINE OPERATIVO								
comprese assicurazioni, spe	se generali etc. calcolato in	nercentuale de	i costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
comprese assicurazioni, spe	se generall, etc, calcolato ili	percentadie de		riferimento	COSTITE			mese arrije
				20%	21 368 483	4 273 697	2 406 970	69
h) VALORE								
RICAVI						33 556 050	18 898 953	
'a detrarre)							10 050 555	
COSTO DI COSTRUZIONE		-					-10 488 708	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 234 941	
ONERI FINANZIARI							-311 199	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZ	IONE						-188 990	
MARGINE OPERATIVO						<u></u>	-2 406 970	
Sommano							4 268 146	
Riduzioni		1 6 22						
Oneri finanziari relativi al capit	ale "area"	9,26%						
Mese di riferimento		69						
Fattore di attualizzazione Operi finanziari relativi al capita	lo "area" attualizzati	0,56321						
Oneri finanziari relativi al capita. Onori di trasforimento (utilo		5,22%		10.0007				
Oneri di trasferimento (utile :				10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri fina	nziari relativi di capitale immobile "più probabile" valore di I		ea secondo il	15,22% I metodo della	trasformazio	ne (in cifra tonda)	3 704 000	
	p.a probabile value un	al			agrormazioi	(oa tonua)	3 7 0 7 0 0 0	
				L				
						St - in cifra tonda)	51,00	
Į Į	"più ŗ	probabile valor	re" riferito al	la cubatura co	nsentita (€/m	St - in cifra tonda) c - in cifra tonda) L - in cifra tonda)	51,00 \ 84,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 111/153

	TABELLA DI STIMA - ME	TODO DEL	VALORE D	ITRASFOR	MAZIONE -	PL 11a - ADO	TATO	
	TABLELA BI GTIMA IME	100002	VALORED	THASTON	III. III. III. III. III. III. III. III	i E i i a ABO	TATO	
a) COSTO BASE DI COST								
St = mq		mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda artigianale	/industriale	43 859		400		17 543 600		
Area esterna di pertinenza	,	8 824		48		423 552		
Strade e Parcheggi standa	rd	8 209		96		788 064		
Area a verde		11 226		5	-	56 130		
Bonifiche/demolizioni			0	30		0 18 811 346		
A llacci	2.000/			sommano				
Allacci Project Managment	2,00%					376 227 1 504 908		
Project Munagment	8,00%					20 692 481		
Conto por ribasco modio		10%		sommano		2 069 248		
Sconto per ribasso medio TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE	10%				18 623 233	14 151 706	33
	OTTIOLIONE					70 020 200	14 101 100	33
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		43 859			23,16	1 015 774		
00.UU. 2°		43 859			16,54	725 428		
Smaltimento rifiuti		43 859			7,72	338 591		
Contributo legato al costo d	costruzione	6%				1 128 681		
Scomputo opere/standard		22 452	1		5	-1 015 774		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					2 192 700	1 666 222	33
c) Valutazione durata ope	razione immobiliare		!		mese			
delibera CC di adozione	-				0			
delibera CC di approvazion	e				6			
stipula convenzione urban					8			
rilascio CE					12			
data di ultimazione lavori					54			
Baricentro costi					33			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	C't1-						
	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	30%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)	(6)	
Canta di annturiana a ann	·	(€)	(mese)	21.00	3,00%	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	ERI FINANZIARI	10 407 967	33	21,00	3,00%	552 550 552 550	419 880	22
TOTALL ON	LIII IIVAIVEIAIII					332 330	413 000	33
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°		superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie vertuibile		mq/iv	C ragg	commerciale	€/corpo	vuiore (€)	valori attaalizzati (€)	mese ui rije
Superficie industr/artigianal	9	43 859	1,00	43 859	750	32 894 250		
Area esterna		8 824	0,10	882	750	661 800		
TOTAL	.E RICAVI					33 556 050	25 499 083	33
f) SPESE DI COMMERCIA								
Ricavi	33 556 050	incidenza %	1,00%		spese (€)	335 561	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE				335 561	254 991	33
g) MARGINE OPERATIVO								
*		l		% di				
comprese assicurazioni, s	oese generali,etc, calcolato in _l	percentuale de	ei costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	21 368 483	4 273 697	3 247 562	33
h) VALORE								
RICAVI						33 556 050	25 499 083	
'a detrarre)			1		-			
							-14 151 706	
COSTO DI COSTRUZIONE	-				1		-1 666 222	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION	E							
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI							-419 880	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ							-254 991	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZION DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO							-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZION DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO SOMMANO							-254 991	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	AZIONE	A 220/					-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZION DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca	AZIONE	4,23%					-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZION DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca	AZIONE	33					-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	AZIONE pitale "area"	33 0,75990					-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap	AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati	33		10,000/			-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI DNERI FINANZIARI DESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al ca Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al cap Dneri di trasferimento (uti	AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati e +spese notorili/consulenze)	33 0,75990		10,00%			-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cat Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze) nanziari relativi al capitale Immobile	33 0,75990 3,22%	ag seconds if	13,22%	tractormaxion	a lin citra tanda	-254 991 -3 247 562 5 758 721	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cat Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati e +spese notorili/consulenze)	33 0,75990 3,22%	ea secondo il	13,22%	trasformazion	e (in cifra tonda)	-254 991 -3 247 562	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cat Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati e +spese notorili/consulenze) nonziori relativi ol capitale Immobile "più probabile" valore di r	33 0,75990 3,22% mercato dell'an	babile valore	13,22% metodo della " riferito al mo	ıdiSt(€/mqS	St - in cifra tonda)	-254 991 -3 247 562 5 758 721	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cat Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati e +spese notorili/consulenze) nonziori relativi ol capitale Immobile "più probabile" valore di r	33 0,75990 3,22% mercato dell'an "più pro rrobabile valo	babile valore re" riferito all	13,22% metodo della " riferito al mo a cubatura co	di St (€/mq S nsentita (€/mo	St - in cifra tonda)	-254 991 -3 247 562 5 758 721 5 086 000 71,00	
COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cat Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al cap Oneri finanziari relativi al cap Oneri di trasferimento (uti	AZIONE pitale "area" itale "area" attualizzati e +spese notorili/consulenze) nonziori relativi ol capitale Immobile "più probabile" valore di r	33 0,75990 3,22% mercato dell'an "più pro rrobabile valo	babile valore re" riferito all	13,22% metodo della " riferito al mo a cubatura co riferito al mq	q di St (€/mq S nsentita (€/mq di SL (€/mq S	St - in cifra tonda)	-254 991 -3 247 562 5 758 721 5 086 000	

ing. Salvatore FURNO' pag. 112/153

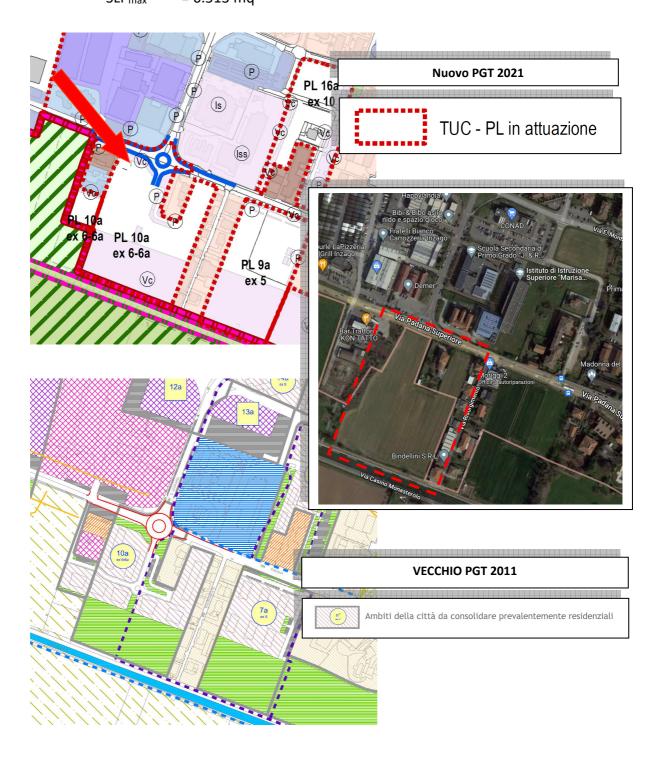
	TABELLA DI STIMA - MET	ODO DEL V	/ALORE DI	TRASFORM	AZIONE -	PL 11a - APPR	OVATO	
a) COSTO BASE DI COS	TRUZIONE							
•	72 118	mq	тс	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda artigiana	20-	43 859		400	COST	17 543 600	raion attaunzzati (c)	mese arrije
Area esterna di pertinenz		8 824		48		423 552		
Strade e Parcheggi stand		8 209		96		788 064		
Area a verde		11 226		5		56 130		
Bonifiche/demolizioni			0	30		0		
				sommano		18 811 346		
Allacci	2,00%					376 227		
Project Managment	8,00%					1 504 908		
				sommano		20 692 481		
iconto per ribasso medic		10%				2 069 248		
TOTALE COSTO DI C	OSTRUZIONE					18 623 233	14 876 130	27
o) ONERI CONCESSORI								
,		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
DO.UU. 1°		43 859	11 (111)	inc	23,16	1 015 774	raion attaunzzati (c)	mese arrije
00.UU. 2°		43 859			16,54	725 428		
Smaltimento rifiuti		43 859			7,72	338 591		
Contributo legato al costo	di costruzione	6%				1 128 681		
Scomputo opere/standard		22 452			5	-1 015 774		
· · ·	IERI CONCESSORI					2 192 700	1 751 516	27
) Malutanian - front								
c) Valutazione durata op					mese			
lelibera CC di approvazio					0			
tipula convenzione urba	IIISUCO				2			
ilascio CE lata di ultimazione lavor	<u> </u>				6 48			
data di ultimazione lavor Parisontro costi	<u>:</u>				27			
Baricentro costi	7				2/			
i) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito		Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	14350	111111111111111111111111111111111111111	Valori attaarizzati	mese arrije
	<u> </u>	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e on		10 407 967	27	21,00	3,00%	552 550		
TOTALE O	NERI FINANZIARI					552 550	441 374	27
e) RICA VI	.1							
-				superficie	€/mq			
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie industr/artigiana	ale	43 859	1,00	43 859	750	32 894 250		
Area esterna		8 824	0,10	882	750	661 800		
TOTA	LE RICAVI	002.	0)10	002	750	33 556 050	26 804 376	27
) SPESE DI COMMERCI	ALIZZAZIONE							
Ricavi	33 556 050	incidenza %	1,00%		spese (€)	335 561	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	LE SPESE DI COMMERCIALIZZ		_,-,,-		- p (-)	335 561	268 044	27
g) MARGINE OPERATIV	,							
comprese assicurazioni,	spese generali,etc, calcolato in	percentuale de	i costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
			1	riferimento		4.070.007	0.440.004	
				20%	21 368 483	4 273 697	3 413 804	27
h) VALORE								
RICAVI	-					33 556 050	26 804 376	
'a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-14 876 130	
ONERI DI URBANIZZAZIO	NE						-1 751 516	
ONERI FINANZIARI							-441 374	
SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE						-268 044	
							-3 413 804	
MARGINE OPERATIVO							6 053 509	
Sommano								
Sommano Riduzioni								
Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al c	apitale "area"	3,44%						
Gommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al d Viese di riferimento	apitale "area"	27						
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione		27 0,79879						
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al c Mese di riferimento Fattore di attualizzazione		27						
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al o Wese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al ca		27 0,79879		10,00%				
Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al o Vese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al ca Dneri di trosferimento (u	pitale "area" attualizzati tile +spese notarili/consulenze) finanziari relativi al capitale Immobile	27 0,79879 2,75%		12,75%				
Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al o Vese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al ca Dneri di trosferimento (u	pitale "area" attualizzati tile +spese notarili/consulenze)	27 0,79879 2,75%	ea secondo il	12,75%	trasformazio	ne (in cifra tonda)	5 369 000	
Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al o Vese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al ca Dneri di trosferimento (u	pitale "area" attualizzati tile +spese notarili/consulenze) finanziari relativi al capitale Immobile	27 0,79879 2,75% mercato dell'an	Į.	12,75% metodo della	Į.	ne (in cifra tonda) St - in cifra tonda)		
Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al o Vese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al ca Dneri di trosferimento (u	pitale "area" attualizzati tile +spese notarili/consulenze) finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di r	27 0,79879 2,75% mercato dell'ar	babile valore	12,75% metodo della " riferito al mo	ı di St (€/mq		74,00	
	pitale "area" attualizzati tile +spese notarili/consulenze) finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di r	27 0,79879 2,75% mercato dell'an "più prolorobabile valo	babile valore re" riferito all	12,75% metodo della " riferito al mo la cubatura co	idiSt(€/mq nsentita(€/m	St - in cifra tonda)	74,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 113/153

3.8.2 Piano di Lottizzazione n.10a (ex 6 e 6a)

<u>Indici e parametri</u>

St = 35.400 mq
 It = 0,18 mq/mq
 Sf = 15.633 mq
 SLP_{max} = 6.513 mq



ing. Salvatore FURNO' pag. 114/153

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano, dell'incremento della S_t da 32.120 a 35.400 mq (dal PGT 2011 al PL), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL 10a (ex 6-6a) non adottato V_a = 93 €/mq S_t
 PL 10a (ex 6-6a) adottato V_a = 110 €/mq S_t
 PL 10a (ex 6-6a) approvato V_a = 116⁵⁰ €/mq S_t







⁵⁰ Analisi di conforto: 6.513 mq x 1.1x 0.25 x 2.050 €/mq / 35.400 mq S_t ≈ 104 €/mq S_t.

ing. Salvatore FURNO' pag. 115/153

	BELLA DI STIMA - METOD	DO DEL VALO	NE DI INAS	PORMAZION	E - PL IUa (ex 6-6a) - NON A	DOTTATO	
) COSTO BASE DI COSTE	UZIONE							
St = mq	35 400	mq	mc	€/mq - €/mc	Cos	to totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		6 513	19 539	300		5 861 700		
Вох		1 404	4 212	211		888 732		
Area esterna da urbanizzare		9 204		48		441 792		
Area a verde		13 806		5		69 030		
Strade		3 200		96		307 200		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		7 568 454		
Allacci	2,00%					151 369		
Project Managment	8,00%					605 476		
				sommano		8 325 299		
Sconto per ribasso medio		10%				832 530		
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE					7 492 769	5 371 572	40
o) ONERI CONCESSORI								
), ONEIII CONCESSOIII		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
OO.UU. 1°		6 513	3,00	mc 19 539	13,23	258 501	vaiori attaunizzati (e)	mese urrij
00.UU. 2°		6 513	3,00	19 539	17,64	344 668		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%	3,00	19 333	17,04	454 107		
Scomputo OOUU1°/standar		070				-258 501		
	RI CONCESSORI					798 775	572 643	40
						730 773	5, £ 545	40
c) Valutazione durata oper	azione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea					0			
delibera CC di adozione					18			
lelibera CC di approvazione					24			
tipula convenzione urbanist	ica	·			26			
ilascio CE		·			28			
data di ultimazione lavori		·			52			
Baricentro costi					40			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	- '			tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifi
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)	(6)	
Costo di costruzione e oneri d		(€) 4 145 772	(mese) 40	12,00	(%) 3,00%	(€) 124 373	(€)	
	ERI FINANZIARI	4 145 //2	40	12,00	3,00%	124 373	89 163	40
TOTALL ON	III I IIIAILEAI					124 575	03 103	40
e) RICAVI								
Cunarfiaia uandihila		/819		superficie	€/mq		Valori attualizzati (€)	
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	valori attaulizzati (€)	mese di rif
Appartamenti		6 513	1,00	6 513	2 050	13 351 650		
Balconi/logge/terrazze		782	0,30	234	2 050	480 659		
Cantine		782	0,25	195	2 050	400 550		
box/posti auto		78	1,00	1 404	900	1 263 600		
TOTAL	LE RICAVI					15 496 459	11 109 424	40
) SPESE DI COMMERCIAL								
Ricavi	15 496 459	incidenza %	1,00%		spese (€)	154 965	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE				154 965	111 094	40
) MARGINE OPERATIVO								
I) WANGINE OPENATIVO		-		% di				
	and the second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second s				Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
-	se generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi)		riferimento				- 40
-	se generali,etc, calcolato in perc -	entuale dei costi)		riferimento 20%	8 415 917	1 683 183	1 206 676	411
(comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi)		riferimento 20%		1 683 183	1 206 676	40
(comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi)						40
comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi)				1 683 183 15 496 459	1 206 676 11 109 424	40
n) VALORE RICAVI a detrarre)	se generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi)						40
comprese assicurazioni, specini VALORE RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE	se generali,etc, calcolato in perc	rentuale dei costi)					11 109 424 -5 371 572	40
comprese assicurazioni, spesioni, sp	se generali,etc, calcolato in perc	entuale dei costi)					11 109 424 -5 371 572 -572 643	
comprese assicurazioni, spesioni, sp		entuale dei costi)					11 109 424 -5 371 572 -572 643 -89 163	
comprese assicurazioni, specion processioni, specio		entuale dei costi)					11 109 424 -5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094	
comprese assicurazioni, specini) VALORE RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI FINANZIARI DPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO		entuale dei costi)					-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, speciali comprese assicurazioni, speciali comprese assicurazioni, speciali comprese assicurazioni controlo controlo controlo controlo comprese di comprese di comprese di comprese di comprese di comprese di comprese comprese comprese di comprese comprese di comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese comprese c		entuale dei costi)					11 109 424 -5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094	
comprese assicurazioni, spesicomprese assicurazioni, spesicomprese assicurazioni, spesicomprese assicurazione de detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI FILO COSTRUZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	IONE						-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, spesicomprese assicurazioni, spesicomprese assicurazioni, spesicomprese assicurazioni, spesicomprese a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI FILOMORENCIALIZZAZIONE DNERI FILOMORENCIALIZZAZIONE DNERI FILOMORENCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca,	IONE	5,18%					-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, specificationi, specificationi a detrarre) costo Di Costruzione DNERI FINANZIANI DRESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al ca, Mese di riferimento	IONE	5,18% 40					-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, spesi n) VALORE n) VALORE n) VALORE n) VALORE a detrarre) DOSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Giduzioni Doreri finanziari relativi al ca, Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	IONE Ditale "area"	5,18%					-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, speciali comprese assicurazioni, speciali comprese assicurazioni, speciali comprese assicurazione ad eterarre) DOSTO DI COSTRUZIONE DOREI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PERSE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Giduzioni Doneri finanziari relativi al ca, dese di riferimento Fattore di attualizzazione	IONE Ditale "area"	5,18% 40					-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, specionomprese assicurazioni, specioni processoria del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del controlo del cont	IONE Ditale "area"	5,18% 40 0,71690					-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, spesionere assicurazioni, spesionere assicurazioni, spesionere ad detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE CONERI FINANZIARI PESE DI COMMERCIALIZZAZIONE COMMERCIALIZZAZIONE COMMERCIALIZZAZIONE COMMERCIALIZZAZIONE COMMERCIALIZZAZIONE COMMERCIALIZZAZIONE CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTRO	IONE pitale "area" le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	5,18% 40 0,71690		20%			-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, specicomprese assicurazioni, specicomprese assicurazioni, specicomprese ai detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE CONERI FINANZIARI CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO	IONE pitale "area" le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	5,18% 40 0,71690 3,71%		20% 20% 10,00% 13,71%	8 415 917	15 496 459	-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676	
comprese assicurazioni, specicomprese assicurazioni, specicomprese assicurazioni, specicomprese ai detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE CONERI FINANZIARI CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO	IONE Ditale "area" le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) ziari relativi al capitale Immobile	5,18% 40 0,71690 3,71% di mercato dell'i	area secondo	20% 10,00% 13,71% il metodo della	8 415 917	15 496 459	-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676 3 758 276	
comprese assicurazioni, specicomprese assicurazioni, specicomprese assicurazioni, specicomprese ai detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE CONERI FINANZIARI CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONMERCIALIZZAZIONE CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO CONTROLO	iONE Ditale "area" le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) ziori relativi al capitale Immobile "più probabile" valore	5,18% 40 0,71690 3,71% di mercato dell';	area secondo	20% 10,00% 13,71% il metodo della	8 415 917	15 496 459 nne (in cifra tonda) St - in cifra tonda)	11 109 424 -5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676 3 758 276 3 305 000 93,00	
comprese assicurazioni, specicione de la comprese assicurazioni, specicione de la comprese assicurazioni, specicione de la comprese assicurazione de la comprese del comprese del comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese de la comprese del comprese del comprese del comprese del comprese de la comprese de la comprese de la comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese del comprese	iONE Ditale "area" le "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) ziori relativi al capitale Immobile "più probabile" valore	5,18% 40 0,71690 3,71% di mercato dell'a "più probabile val	area secondo obabile valor	10,00% 13,71% il metodo della e" riferito al m	8 415 917 8 415 917 trasformazio q di St (€/mo	15 496 459	-5 371 572 -572 643 -89 163 -111 094 -1 206 676 3 758 276	

ing. Salvatore FURNO' pag. 116/153

	ABELLA DI STIMA - METO					,		
a) COSTO BASE DI COSTF								
St = mq	35 400	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda Box		6 513 1 404	19 539 4 212	300 211		5 861 700 888 732		
Area esterna da urbanizzare		9 204	4 212	48		441 792		
Area a verde		13 806		5		69 030		
trade		3 200		96		307 200		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		7 568 454		
Allacci	2,00%					151 369		
roject Managment	8,00%					605 476		
				sommano		8 325 299		
conto per ribasso medio		10%				832 530		
TOTALE COSTO DI COS	STRUZIONE					7 492 769	6 239 429	22
) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		6 513	3,00	19 539	13,23	258 501		
00.UU. 2°		6 513	3,00	19 539	17,64	344 668		
Contributo legato al costo di		6%				454 107		
Scomputo OOUU1 %standar						-258 501	205 101	
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					798 775	665 161	22
) Valutazione durata oper	azione immobiliare				mese			
elibera CC di adozione					0			
lelibera CC di approvazione					6			
tipula convenzione urbanist	ica				8			
ilascio CE					10			
data di ultimazione lavori					34			
Baricentro costi					22			
i) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	10330		vaiori attaanzzati	mese urnje
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri d		4 145 772	22	12,00	3,00%	124 373		
TOTALE ON	ERI FINANZIARI					124 373	103 569	22
e) RICAVI								
		/A19	-	superficie	€/mq		1/1/2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		6 513	1,00	6 513	2 050	13 351 650		
Balconi/logge/terrazze		782	0,30	234	2 050	480 659		
Cantine		782	0,25	195	2 050	400 550		
box/posti auto		78	1,00	1 404	900	1 263 600		
TOTAL	LE RICAVI					15 496 459	12 904 315	22
O COECE DI COMMEDOIA	1774710115							
f) SPESE DI COMMERCIAL Ricavi	15 496 459	incidenza %	1.000/		smass (6)	154.065	V-1i	
	E SPESE DI COMMERCIALIZZ		1,00%		spese (€)	154 965 154 965	Valori attualizzati (€) 129 043	mese di rife 22
	E OF EGE DI COMMENCIALIEE	ALIGITE				104 303	123 043	22
) MARGINE OPERATIVO								
comprese assicurazioni, spe	se generali,etc, calcolato in perce	ntuale dei costi)		% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				riferimento				
				20%	8 415 917	1 683 183	1 401 632	22
h) VALORE								
RICAVI						15 496 459	12 904 315	
a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-6 239 429	
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-665 161	
ONERI FINANZIARI							-103 569	
PESE DI COMMERCIALIZZAZ	IONE						-129 043	
MARGINE OPERATIVO							-1 401 632	
Sommano							4 365 481	
Riduzioni Opori finanziari rolativi al ca	oitala "aroa"	0.700/						
Oneri finanziari relativi al ca _l Mese di riferimento	mare area	2,78%						
Fattore di attualizzazione		22 0,83273						
-attore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capita	le "area" attualizzati	2,32%						
Oneri di trasferimento (utile		L,UL /0		10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finan				12,32%	1			
	"più probabile" valore d	li mercato dell'	area secondo		trasformazion	e (in cifra tonda)	3 887 000	
	p - p							
						t - in cifra tonda)	110,00	
	"pi	ù probabile val				- in cifra tonda) in cifra tonda)	199,00 597,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 117/153

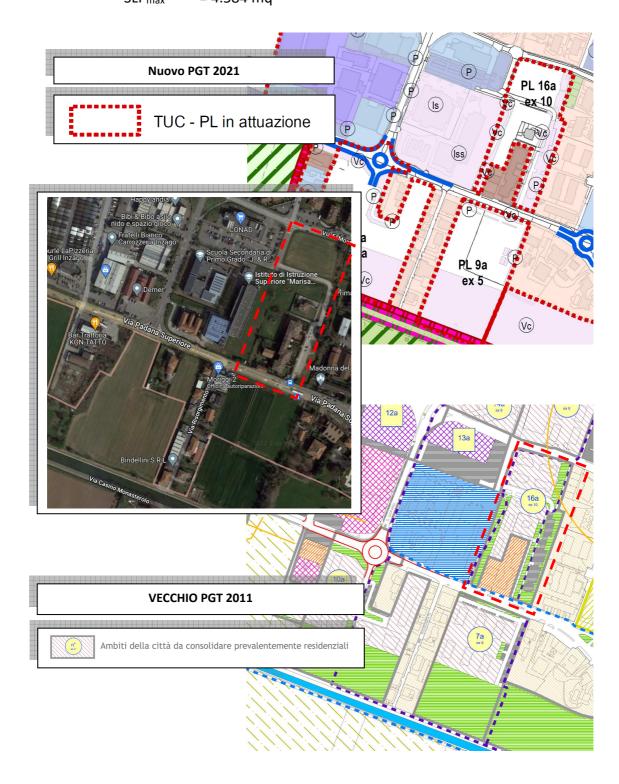
	1 /	ABELLA DI STIMA - ME	TODO DEL VAL	ORE DITRA	ASFORMAZIO	INE - PL IUa	(ex 6-6a) - APPI	ROVATO	
a) COSTO BASE L	DI COSTR	UZIONE							
	St = mq	35 400	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda			6 513	19 539	300		5 861 700		
Box			1 404	4 212	211		888 732		
Area esterna da url Area a verde	banizzare		9 204 13 806		48 5	-	441 792 69 030		
Strade			3 200	-	96	-	307 200		
Demolizioni/bonific	:he		0		30		307 200		
					sommano		7 568 454		
Allacci		2,00%					151 369		
Project Managmen	t	8,00%					605 476		
	1:		100/		sommano		8 325 299		
Sconto per ribasso I		STRUZIONE	10%			-	832 530 7 492 769	6 558 824	16
		THOLIONE					7 432 703	0 330 024	10
b) ONERI CONCE	SSORI		(()	1.4.					
OO.UU. 1°			mc/mq/n° 6 513	h (m) 3,00	mc 19 539	tariffa 13,23	Costo tot. 258 501	valori attualizzati (€)	mese di rifi
00.UU. 2°			6 513	3,00	19 539	13,23	344 668		
Contributo legato a	al costo di	costruzione	6%	5,00	10 000	1,04	454 107		
Scomputo OOUU1							-258 501		
тот	ALE ONE	RI CONCESSORI					798 775	699 211	16
c) Valutazione dui	rata opera	azione immobiliare				mese			
delibera CC di appr						0			
stipula convenzione		са				2			
rilascio CE	-					4			
data di ultimazione	lavori					28			
Baricentro costi	-					16			
d) ONERI FINANZ	IARI								
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				
Ct diti		d	(€)	(mese)	12.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione		eri Finanziari	4 145 772	16	12,00	3,00%	124 373 124 373	108 871	16
	IALL OIL						124 070	100 07 1	10
e) RICAVI									
Superficie vendibile	,		mq/N°	C raga	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
A					commerciale	€/corpo			
Appartamenti Balconi/logge/terra	770		6 513 782	1,00 0,30	6 513 234	2 050 2 050	13 351 650 480 659		
Cantine	226		782	0,30	195	2 050	400 550		
box/posti auto			78	1,00	1 404	900	1 263 600		
	TOTAL	E RICAVI					15 496 459	13 564 884	16
f) SPESE DI COM	MERCIAL								
Ricavi	TOTAL	15 496 459 E SPESE DI COMMERCIAL	incidenza %	1,00%		spese (€)	154 965	Valori attualizzati (€)	mese di rife
		E SPESE DI COMMENCIAL	IZZAZIONE				154 965	135 649	16
g) MARGINE OPE	RATIVO								
(comprese assicura	zioni, spes	e generali,etc, calcolato in pe	ercentuale dei costi))	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	. 4.2	. ,	,		riferimento		1 683 183	1 473 381	
					20%	8 415 917	1 003 183	1 4/3 381	16
h) VALORE									
RICAVI							15 496 459	13 564 884	
(a detrarre)	UONE.							6.550.65	
COSTO DI COSTRUZ ONERI DI URBANIZZ				-		-		-6 558 824 -699 211	
ONERI DI URBANIZZ ONERI FINANZIARI	LALIUNE							-108 871	
SPESE DI COMMER	CIALIZZAZI	ONE						-135 649	
MARGINE OPERATI								-1 473 381	
Sommano								4 588 949	
Riduzioni									
Oneri finanziari rela		nitale "area"	2,01%						
Mese di riferimento Fattore di attualizz			16						
Fattore di attualizza Oneri finanziari relativ		e "area" attualizzati	0,87535 1,76%						
		e area attuarizzati +spese notarili/consulenze)	1,/0%		10,00%				
		tiari relativi al capitale Immobile			11,76%				
		"più probabile" valo	re di mercato dell'	area secondo		trasformazion	ne (in cifra tonda)	4 106 000	
			"mil'	robobile vel-					
							St - in cifra tonda)	116,00 210.00	
			"più probabile va	lore" riferito a	ılla cubatura co	onsentita (€/m		116,00 210,00 630,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 118/153

3.8.3 Piano di Lottizzazione n.16a (ex 10)

<u>Indici e parametri</u>

St = 17.386 mq
 It = 0,26 mq/mq
 Sf = 12.286 mq
 SLP_{max} = 4.584 mq



ing. Salvatore FURNO' pag. 119/153





Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano e della leggera riduzione della S_t da 17.673 a 17.386 mq (dal PGT 2011 al PL), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

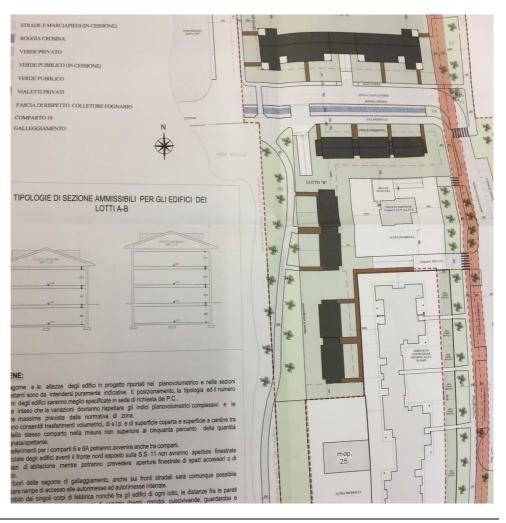
<u>Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)</u>

PL 16a (ex 10) non adottato $V_a = 131 €/mq S_t$ PL 16a (ex 10) adottato $V_a = 154 €/mq S_t$ PL 16a (ex 10) approvato $V_a = 163^{51} €/mq S_t$

ing. Salvatore FURNO' pag. 120/153

 $^{^{51}}$ Analisi di conforto: 4.584 mq x 1.20 x 0.25 x 2.050 €/mq / 17.386 mq St \approx 162 €/mq St.

		PREVISTA DA P.R.G.	IN PROGETTO DA P.L.
UPERFICIE COMPARTO UPERFICIE FONDIARIA .L.P. ASSEGNATA ESISTENTE (Villa Mp. 138) RESIDUA (OLUME REALIZZABILE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	mq mq mq mq mc	17.386,32 ¹ 12.286,32 ² 4.584,00 271,80 4.312,20 13.752,00 137,52	17.386,32 ¹ 8.142,25 ³ 4.584,00 271,80 4.312,00 13.752,00 137,52
REE STANDARD - mq 40 per abitante	mq	5.500,80	5.827,52 3
di cui, da reperire in loco: - mq 6,5 ad abitante - di cui 3 mq per parcheggi	mq mq	893,88 412,56	5.827,52 ³ 1.980,91 ³
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA 6.f Standard da reperire in loco = (12,286,32-893,88) x 30%	mq	3.417,73	3.417,73
SUPERFICIE DREANTE MINIMA St-Scmax)x30% = (17386,32-3417,73)x30%	mq	4.190,58	7.956,54 4



ing. Salvatore FURNO' pag. 121/153

	LLA DI STIMA - METODO							
a) COSTO BASE DI COST				C/ 5'	_	1-1-1-10		
St = mq	17 386	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda Box		4 584 990	13 752 2 970	300 211		4 125 600 626 670		
Area esterna da urbanizzo	ire	5 650	2370	48		271 222		
Strade	, c	3 800		96		364 800		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		5 388 292		
Allacci	2,00%					107 766		
Project Managment	8,00%					431 063		
				sommano		5 927 121		
Sconto per ribasso medio		10%				592 712		
TOTALE COSTO DI CO	OSTRUZIONE					5 334 409	3 824 242	40
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 1°		4 584	3,00	13 752	13,23	181 939		
OO.UU. 2°		4 584	3,00	13 752	17,64	242 585		
Contributo legato al costo d		6%				323 297		
Scomputo OOUU1%standa						-181 939	405.000	
I UI ALE ONE	ERI CONCESSORI					565 883	405 682	40
c) Valutazione durata ope	razione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea					0			
delibera CC di adozione					18			
delibera CC di approvazion					24			
stipula convenzione urban	istica				26			
rilascio CE data di ultimazione lavori					28 52			
Baricentro costi					40			
					40			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)	(6)	-
Ctditi	ut a a u a a a a a ut	(€)	(mese)	42.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	rı concessori I ERI FINANZIARI	2 950 146	40	12,00	3,00%	88 504 88 504	63 449	40
TOTALLON	LIII I IIVAIVLIAI II					00 304	00 440	40
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
		,		commerciale	€/corpo		(4)	
Appartamenti		4 584	1,00	4 584	2 050	9 397 200		
Balconi/logge/terrazze Cantine		550 550	0,30	165	2 050	338 299		
box/posti auto		55	0,25 1,00	138 990	2 050 900	281 916 891 000		
	LE RICAVI	33	1,00	990	900	10 908 415	7 820 252	40
7077						70 000 770	. 020 202	40
f) SPESE DI COMMERCIA	LIZZAZIONE							
Ricavi	10 908 415	incidenza %	1,00%		spese (€)	109 084	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZA				, , ,	109 084		40
g) MARGINE OPERATIVO								
g) MARGINE OPERATIVO	'			0/ d:				
(comprese assicurazioni, s	pese generali,etc, calcolato in	percentuale de	i costi)	% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	5 988 796	1 197 759	858 675	40
				20/0	3 300 / 30		300 073	70
h) VALORE								
RICAVI						10 908 415	7 820 252	
(a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE	IE.						-3 824 242	
ONERI DI URBANIZZAZION ONERI FINANZIARI	IE	-					-405 682 62 449	
SPESE DI COMMERCIALIZZ	'AZIONE	-					-63 449 -78 203	
MARGINE OPERATIVO							-858 675	
Sommano							2 590 002	
Riduzioni							_ 111 302	
Oneri finanziari relativi al ca	apitale "area"	5,18%						
Mese di riferimento		40						
Fattore di attualizzazione		0,71690						
Oneri finanziari relativi al cap		3,71%						
	le +spese notarili/consulenze)			10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri fi	nanziari relativi al capitale Immobile			13,71%		,	_	
	"più probabile" valore di i	mercato dell'an	ea secondo il	metodo della	trasformazion	e (in cifra tonda)	2 278 000	
		"più prol	abile valore	" riferito al mo	diSt(€/mqS	St - in cifra tonda)	131,00	
	"più p					- in cifra tonda)	166,00	
		"più proba	bile valore"	riferito al mq	di SL (€/mq S	L - in cifra tonda)	497,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 122/153

a) COSTO BASE DI C St = Superficie lorda Box Area esterna da urba Strade	mq 17 386								
Superficie lorda Box Area esterna da urba	mq 17 386								
Box Area esterna da urba			mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
Area esterna da urba			4 584 990	13 752 2 970	300 211		4 125 600 626 670		
	nizzare		5 650	2970	48		271 222		
			3 800		96		364 800		
Demolizioni/bonifiche			0						
					sommano		5 388 292		
Allacci		00%					107 766		
Project Managment	8,	00%					431 063		
Coarta par ribacca m	dio		10%		sommano		5 927 121 592 712		
Sconto per ribasso me TOTALE COSTO			10%				5 334 409	4 442 105	22
									22
b) ONERI CONCESSO	PRI			1.4.					
OO.UU. 1°			mc/mq/n° 4 584	3,00	mc 13 752	tariffa 13,23	Costo tot. 181 939	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 2°			4 584	3,00	13 752	17,64	242 585		
Contributo legato al co	sto di costruzione		6%	5,00	10.752	27,01	323 297		
Scomputo OOUU1%st	andard						-181 939		
TOTALE	ONERI CONCESS	ORI					565 883	471 226	22
c) Valutazione durata	operazione immo	biliare	1	-		mese			
delibera CC di adozior	•					0			
delibera CC di approv	nzione					6			
stipula convenzione u	rbanistica					8			
rilascio CE						10			
data di ultimazione la Baricentro costi	vori					34 22			
						22			
d) ONERI FINANZIAR									
		50% 50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rif
10,5% Eq	uity 5	00%	investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e	oneri concessori		2 950 146	22	12,00	3,00%	(€) 88 504	(€)	
	ONERI FINANZIA	RI	2 330 140		12,00	3,0070	88 504	73 700	22
a) BIOA1//									
e) RICAVI					cuparficia	£/ma			
Superficie vendibile			mq/N°	C ragg	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti			4 584	1,00	4 584	2 050	9 397 200		
Balconi/logge/terrazze			550	0,30	165	2 050	338 299		
Cantine			550	0,25	138	2 050	281 916		
box/posti auto			55	1,00	990	900	891 000		
T(OTALE RICAVI						10 908 415	9 083 729	22
f) SPESE DI COMME	DOLA LIZZA ZIONE								
Ricavi	10 908 415		incidenza %	1,00%		spese (€)	109 084	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	TALE SPESE DI C	OMMERCIALIZ		1,0070		spese (e)	109 084	90 837	22
**) M A DOINE ODEDA	TU/O								
g) MARGINE OPERA	IVU				% di				
(comprese assicurazio	ni, spese generali,	etc, calcolato in	percentuale de	i costi)	% ui riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
					20%	5 988 796	1 197 759	997 406	22
h) VALCET									
h) VALORE RICAVI							10 908 415	0.002.700	
(a detrarre)							10 300 415	9 083 729	
COSTO DI COSTRUZIO	NE							-4 442 105	
ONERI DI URBANIZZA								-471 226	
ONERI FINANZIARI								-73 700	
SPESE DI COMMERCIA							· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-90 837	
MARGINE OPERATIVO	1							-997 406	
Sommano Biduziani								3 008 455	
Riduzioni Oneri finanziari relativi	al canitale "aroa"		2,78%						
LUCUI III AUZINI IMPINI	а сарнате атеа		2,78%						
	ne		0,83273						
Mese di riferimento		alizzati	2,32%						
Mese di riferimento Fattore di attualizzazio Oneri finanziari relativi a	i capitale alea attu		-		10,00%				
Mese di riferimento Fattore di attualizzazio		rili/consulenze)							
Mese di riferimento Fattore di attualizzazio Oneri finanziari relativi a	(utile +spese nota				12,32%				
Mese di riferimento Fattore di attualizzazio Oneri finanziari relativi a Oneri di trasferimento	(utile +spese nota neri finanziari relativi a	ıl capitale Immobile		ea secondo il		trasformazion	ne (in cifra tonda)	2 679 000	
Mese di riferimento Fattore di attualizzazio Oneri finanziari relativi a Oneri di trasferimento	(utile +spese nota neri finanziari relativi a	ıl capitale Immobile	mercato dell'ar	J.	metodo della		ne (in cifra tonda) St - in cifra tonda)	<i>2 679 000</i> 154,00	
Mese di riferimento Fattore di attualizzazio Oneri finanziari relativi a Oneri di trasferimento	(utile +spese nota neri finanziari relativi a	ıl capitale Immobile abile" valore di I	mercato dell'ar ! "più prol	abile valore	metodo della i " riferito al mq	di St (€/mq S			

ing. Salvatore FURNO' pag. 123/153

TAB	ELLA DI STIMA - METOD	AND THE VAL		GI-GHIWIAZ		- (ox 10) - Al	LIGIAIO	
a) COSTO BASE DI COSTI	RUZIONE							
St = mq	17 386	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		4 584	13 752	300		4 125 600		
Зох		990	2 970	211		626 670		
Area esterna da urbanizzai	re	5 650		48		271 222		
Strade		3 800		96		364 800		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		5 388 292		
Allacci	2,00%					107 766		
Project Managment	8,00%					431 063		
				sommano		5 927 121		
Sconto per ribasso medio	OTDUZIONE	10%				592 712	4 000 405	
TOTALE COSTO DI CO	STRUZIONE	1				5 334 409	4 669 495	16
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 1°		4 584	3,00	13 752	13,23	181 939		
00.UU. 2°		4 584	3,00	13 752	17,64	242 585		
Contributo legato al costo di		6%				323 297		
Scomputo OOUU1%standar						-181 939		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					565 883	495 348	16
c) Valutazione durata oper	azione immobiliare				mese			
delibera CC di approvazion					0			
stipula convenzione urbani					2			
rilascio CE					4			
data di ultimazione lavori					28			
Baricentro costi					16			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Camitala		mesi di				
10,5% Equity	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rif
10,5%		(€)	(mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oner	i concessori	2 950 146	16	12,00	3,00%	88 504	(€)	
	ERI FINANZIARI	2 330 140	10	12,00	3,0070	88 504	77 473	16
e) RICA VI Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
		1119/14	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (e)	vaion attaunzzati (e)	mese ur nye
Appartamenti		4 584	1,00	4 584	2 050	9 397 200		
Balconi/logge/terrazze		550	0,30	165	2 050	338 299		
Cantine		550	0,25	138	2 050	281 916		
box/posti auto	E RICAVI	55	1,00	990	900	891 000 10 908 415	9 548 723	
IUIAL	E NICAVI	-	-			10 906 415	9 340 723	16
f) SPESE DI COMMERCIA	IZZAZIONE							
Ricavi	10 908 415	incidenza %	1,00%		spese (€)	109 084	Valori attualizzati (€)	mese di rif
	SPESE DI COMMERCIALIZZ		1,00%		spese (e)	109 084	95 487	16
	Or LOC DI COMMENCIALIE	ALIONE				700 004	30 407	10
g) MARGINE OPERATIVO								
(comprese assicurazioni, sp	oese generali,etc, calcolato in _l	percentuale de	ri costi)	% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
				20%	5 988 796	1 197 759	1 048 463	16
h) VALORE								
RICAVI						10 908 415	9 548 723	
(a detrarre)							3 340 723	
COSTO DI COSTRUZIONE							-4 669 495	
ONERI DI URBANIZZAZION	F						-495 348	
ONERI FINANZIARI							-77 473	
SPESE DI COMMERCIALIZZA	AZIONE						-95 487	
MARGINE OPERATIVO							-1 048 463	
Sommano							3 162 457	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al caj	oitale "area"	2,01%						
Mese di riferimento		16						
Fattore di attualizzazione		0,87535						
Oneri finanziari relativi al capi	tale "area" attualizzati	1,76%						
Oneri di trasferimento (util	e +spese notarili/consulenze)			10,00%				
	anziari relativi al capitale Immobile			11,76%				
	"più probabile" valore di r	nercato dell'ar	ea secondo il		trasformazion	e (in cifra tonda)	2 830 000	
		"più per	habila vala	' riforito al r	di St /S/mc S	St - in cifra tonda)	163,00	
		DILL DIO	uauum vaiore	THE CHIME	uioi(€/Md S	or - in cina tonda)	103.00	
	"niù n							
	"più p	robabile valo	re" riferito all	a cubatura co	nsentita (€/mo	c - in cifra tonda) L - in cifra tonda)		

ing. Salvatore FURNO' pag. 124/153

3.8.4 Piano di Lottizzazione n.9a (ex 5)

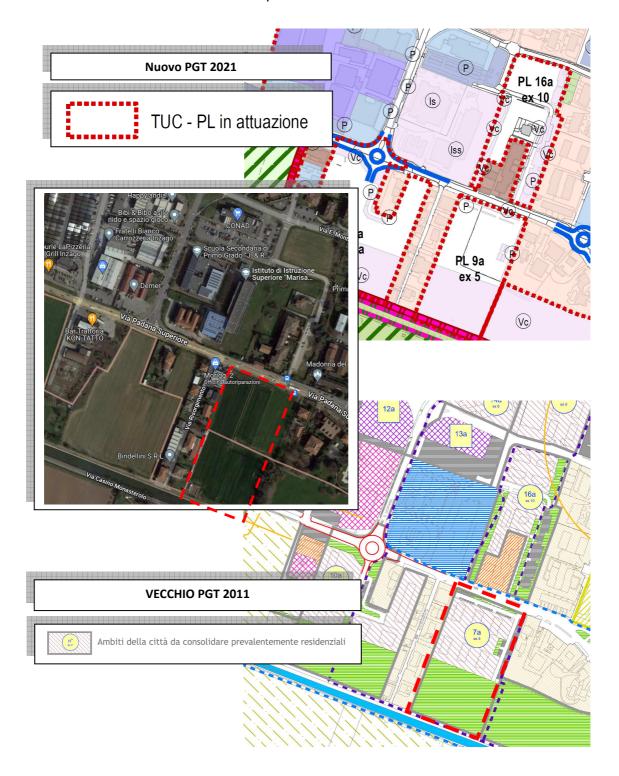
<u>Indici e parametri</u>

S_t = 22.896 mq (in PGT erano stati valutati 23.200 mq)

• S_f = 11.062 mq

• I_t = 0,2028 mq/mq (calcolato su S_t = 23.200 mq)

• SLP_{max} = 4.704 mq



ing. Salvatore FURNO' pag. 125/153





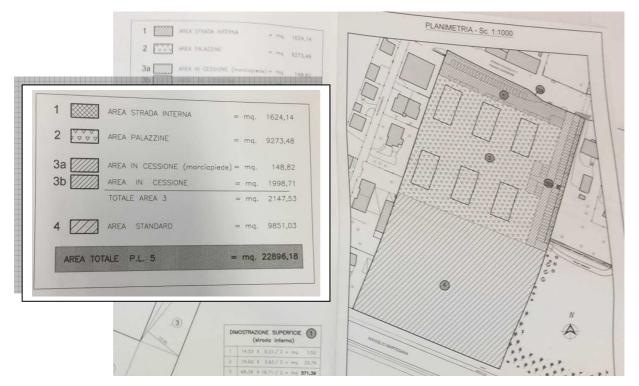


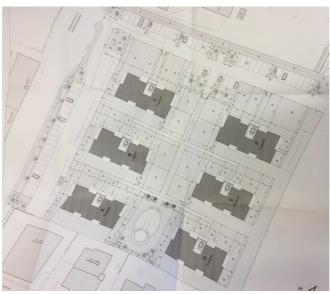
ing. Salvatore FURNO' pag. 126/153

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano e della leggera riduzione della S_t da 23.200 a 22.896 mq (dal PGT 2011 al PL), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL 9a (ex 5) non adottato
 V_a = 101 €/mq S_t
 PL 9a (ex 5) adottato
 V_a = 119 €/mq S_t
 V_b = 126⁵² €/mq S_t





⁵² Analisi di conforto: 4.704 mq x 1.15 x 0.25 x 2.050 €/mq / 22.896 mq S_t ≈ 121 €/mq S_t.

ing. Salvatore FURNO' pag. 127/153

TABELLA DI STIMA - METOI	DEL VAL	ONE DITR	ASFORIWIAZ	HONE - PE98	a (ex 5) - NON A	ABOTTATO	
) COSTO BASE DI COSTRUZIONE	1		1				
St = mq 22 896	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rif
Superficie lorda	4 704	14 112	300		4 233 600		
Вох	1 008	3 024	211		638 064		
Area esterna da urbanizzare	10 898		48		523 120		
Strade	1 624		96		155 904		
Demolizioni/bonifiche	0				5 550 500		
Allerania			sommano		5 550 688		
Allacci 2,00%	-			-	111 014		
Project Managment 8,00%					444 055 6 105 757		
Sconto per ribasso medio	10%		sommano		610576		
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	10%				5 495 181	3 939 500	40
							40
b) ONERI CONCESSORI							
	mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 2°	4 704	3,00	14 112	13,23	186 702		
Contributo legato al costo di costruzione	4 704 6%	3,00	14 112	17,64	248 936 333 041		
Scomputo OOUU1°/standard	0%				-186 702		
TOTALE ONERI CONCESSORI					581 977	417 220	40
						===	70
y Valutazione durata operazione immobiliare				mese			
Vascita dell'idea				0			
delibera CC di adozione				18			
delibera CC di approvazione				24 26			
tipula convenzione urbanistica ilascio CE				26			
liascio CE data di ultimazione lavori				52			
Baricentro costi				40			
				40			
d) ONERI FINANZIARI							
Tasso att. Debito 50% 10.5% Equity 50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity 50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)	(6)	
Costo di costruzione e appri consessori	(€)	(mese) 40	12,00	3,00%	(€) 91 157	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori TOTALE ONERI FINANZIARI	3 038 579	40	12,00	3,00%	91 157	65 351	40
					0.767	00 00 7	40
e) RICA VI							
Superficie vendibile	mq/N°	C _{ragg}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
<u> </u>			commerciale	€/corpo		. ,	
Appartamenti	4 704	1,00	4 704	2 050	9 643 200		
Balconi/logge/terrazze Cantine	564	0,30	169	2 050	347 155		
box/posti auto	564 56	0,25 1,00	141 1 008	2 050 900	289 296 907 200		
TOTALE RICAVI	30	1,00	1008	900	11 186 851	8 019 863	40
TOTALE MOATI					77 700 007	0 0 10 000	40
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							
Ricavi 11 186 851	incidenza %	1,00%		spese (€)	111 869	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZ	-	, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			111 869	80 199	40
WARCING OPERATIVO							
g) MARGINE OPERATIVO			0/ -1:				
comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in	percentuale de	i costi)	% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
			20%	6 168 315	1 233 663	884 414	40
			20/0	0 100 313	. 200 000		40
h) VALORE							
RICAVI					11 186 851	8 019 863	
'a detrarre)							
COSTO DI COSTRUZIONE						-3 939 500	
ONERI DI URBANIZZAZIONE						-417 220	
ONERI FINANZIARI	-			-		-65 351	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE		-		+		-80 199	
MARGINE OPERATIVO Sommano						-884 414	
Riduzioni						2 633 180	
Oneri finanziari relativi al capitale "area"	5,18%						
Mese di riferimento	40						
Fattore di attualizzazione	0,71690						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati	3,71%						
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)			10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobil			13,71%				
"più probabile" valore di		ea secondo il		trasformazion	e (in cifra tonda)	2 316 000	
	"niù neo	nahile valora	" riforito al ma	di St/f/mc S	St - in cifra tonda)	101,00	
"niù	probabile valo	re" riferito al	a cubatura co	nsentita (€/mo	: - in cifra tonda)	164 NN	
"più					: - in cifra tonda) L - in cifra tonda)	164,00 492,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 128/153

	TA	BELLA DI STIMA - MET	ODO DEL V	ALORE DIT	TRASFORM.	AZIONE - P	L9a (ex 5) - AD	ОТТАТО	
a) COSTO BASE I	DI COSTI	RUZIONE		<u> </u>					
•	St = mq 2		mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda			4 704	14 112	300		4 233 600		
Вох			1 008	3 024	211		638 064		
Area esterna da u	rbanizzai	e	10 898		48		523 120		
Strade			1 624		96		155 904		
Demolizioni/bonif	icne		0		commano		5 550 688		
Allacci	-	2,00%			sommano		111 014		
Project Managme	nt	8,00%		-		-	444 055		
		-,			sommano		6 105 757		
Sconto per ribasso	medio		10%				610 576		
TOTALE COST	то ді со	STRUZIONE					5 495 181	4 575 984	22
b) ONERI CONCE	SSORI								
			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
OO.UU. 1°			4 704	3,00	14 112	13,23	186 702		
00.UU. 2°			4 704	3,00	14 112	17,64	248 936		
Contributo legato a			6%				333 041		
Scomputo OOUU1							-186 702		
TOTA	LE ONE	RI CONCESSORI					581 977	484 628	22
c) Valutazione du	rata oper	azione immobiliare		·		mese			
delibera CC di ado	zione					0			
delibera CC di app						6			
stipula convenzior	ne urbani	stica				8			
rilascio CE	a la					10			
data di ultimazion Baricentro costi	e lavori					22			
						22			
d) ONERI FINANZ									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)	(6)	
Costo di sostruzio	200000	iconsossari	(€) 3 038 579	(mese)	12,00	2.00%	(€) 91 157	(€)	
Costo di costruzioi		ERI FINANZIARI	3 036 379	22	12,00	3,00%	91 157	75 909	22
									22
e) RICAVI						.,			
Superficie vendibil	e		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti			4 704	1,00	commerciale 4 704	€/corpo 2 050	9 643 200		
Balconi/logge/terra.	77 e		564	0,30	169	2 050	347 155		
Cantine			564	0,30	141	2 050	289 296		
box/posti auto			56	1,00	1 008	900	907 200		
	TOTAL	E RICAVI					11 186 851	9 315 590	22
f) SPESE DI COM	MERCIAL								
Ricavi		11 186 851	incidenza %	1,00%		spese (€)	111 869		
	TOTALE	SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE	1			111 869	93 156	22
g) MARGINE OPE	RATIVO								
(comprese assicur	azioni cr	ese generali,etc, calcolato in	narcantuala da	ni costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
comprese assicar	uzioiii, sp	ese generali, etc, calcolato lir	·	·	riferimento	COStr(€)			mese ur nje
					20%	6 168 315	1 233 663	1 027 304	22
h) VALORE									
RICAVI							11 186 851	9 315 590	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRU								-4 575 984	
ONERI DI URBANIZ								-484 628	
ONERI FINANZIAR		77045						-75 909	
SPESE DI COMMEI		AZIUNE		-				-93 156	
MARGINE OPERAT Sommano	100					-		-1 027 304 2 059 600	
Riduzioni								3 058 609	
Oneri finanziari rela	ativi al cau	pitale "area"	2,78%						
Mese di riferimento			22						
Fattore di attualizz			0,83273						
Oneri finanziari rela	tivi al capi	tale "area" attualizzati	2,32%						
Oneri di trasferime	ento (utile	+spese notarili/consulenze)			10,00%				
Oneri di trasferimento	+ Oneri fin	anziari relativi al capitale Immobile			12,32%				
		"più probabile" valore di l	mercato dell'ai	ea secondo il	metodo della	trasformazion	ne (in cifra tonda)	2 723 000	
l			"più pro	babile valore	" riferito al mo	di St (€/ma	St - in cifra tonda)	119,00	
		"più p					c - in cifra tonda)	193,00	
			"più prob	abile valore"	riferito al mq	di SL (€/mq S	L - in cifra tonda)	579,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 129/153

TA	BELLA DI STIMA - METO	DO DEL VA	LONE DI I	HASITUNIVA	ZIONE - PL	- 3a (ex 3) - A PP	HOVATO	
a) COSTO BASE DI COST	RUZIONE		!					
St = mq	22 896	mq	mc	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		4 704	14 112	300		4 233 600		
Зох		1 008	3 024	211		638 064		
Area esterna da urbanizzo	ire	10 898		48		523 120		
Strade		1 624		96		155 904		
Demolizioni/bonifiche		0				E EEO 600		
1 // i	2.00%			sommano		5 550 688		
Allacci Project Managment	2,00% 8,00%					111 014 444 055		
roject wunugment	0,00%			sommano		6 105 757		
Sconto per ribasso medio		10%		Sommuno		610 576		
TOTALE COSTO DI CO	OSTRUZIONE	10/0		l.		5 495 181	4 810 228	16
b) ONERI CONCESSORI								
OO.UU. 1°		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 2°		4 704 4 704	3,00	14 112	13,23	186 702		
Contributo legato al costo d	di costruzione	6%	3,00	14 112	17,64	248 936 333 041		
Scomputo OOUU1 %standa		070				-186 702		
,	ERI CONCESSORI					581 977	509 436	16
							41	
c) Valutazione durata ope					mese			
lelibera CC di approvazion					0			
stipula convenzione urbar rilascio CE	IISUCO				2			
data di ultimazione lavori					28			
Baricentro costi					16			
d) ONERI FINANZIARI Tasso att. Debito	500 /							
	50% 50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	30 /6	investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	ri concessori	3 038 579	16	12,00	3,00%	91 157	(€)	
Costo di costruzione e one	IERI FINANZIARI	3 036 379	10	12,00	3,00%	91 157	79 795	16
	EIU I IIVAIVEIAI II					07.107	70 700	10
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				commerciale	€/corpo			,
Appartamenti		4 704	1,00	4 704	2 050	9 643 200		
Balconi/logge/terrazze Cantine		564	0,30	169	2 050	347 155		
box/posti auto		564 56	0,25 1,00	141 1 008	2 050 900	289 296 907 200		
	LE RICAVI	36	1,00	1008	900	11 186 851	9 792 453	16
7074	LE TROATT					77 700 007	0 732 400	10
f) SPESE DI COMMERCIA	LIZZAZIONE							
Ricavi	11 186 851	incidenza %	1,00%		spese (€)	111 869	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE	, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		-,(-,	111 869	97 925	16
) MADONE ODEDATIVO								
g) MARGINE OPERATIVO	<u> </u>			04 -11				
(comprese assicurazioni, s	pese generali,etc, calcolato in	percentuale de	ei costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				riferimento 20%	6 168 315	1 233 663	1 079 892	16
				20/0	0 100 313	. 200 300	, 0,0 332	10
h) VALORE								
RICAVI						11 186 851	9 792 453	
a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE	15	1					-4810228	
ONERI DI URBANIZZAZION	IL						-509 436	
ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE						-79 795 07 025	
MARGINE OPERATIVO	ALIUNE						-97 925 1 070 902	
Sommano							-1 079 892 3 215 178	
Riduzioni							3 2 1 3 1 / 8	
Oneri finanziari relativi al ca	apitale "area"	2,01%						
Mese di riferimento		16						
Fattore di attualizzazione		0,87535						
Oneri finanziari relativi al cap	itale "area" attualizzati	1,76%						
Oneri di trasferimento (uti	le +spese notarili/consulenze)			10,00%				
	inanziari relativi al capitale Immobile			11,76%				
	"più probabile" valore di ı	nercato dell'ai	rea secondo il	metodo della	trasformazio	ne (in cifra tonda)	2 877 000	
		"niù pro	habile valoro	" riferito al mo	diSt(€/ma	St - in cifra tonda)	126,00	
	"niù r	robahile valo	re" riterito al	la cubatura co	nsentita≀≢/m	ic - in cifra tonda)	204.00	
	"più p					c - in cifra tonda) SL - in cifra tonda)	204,00 612,00	

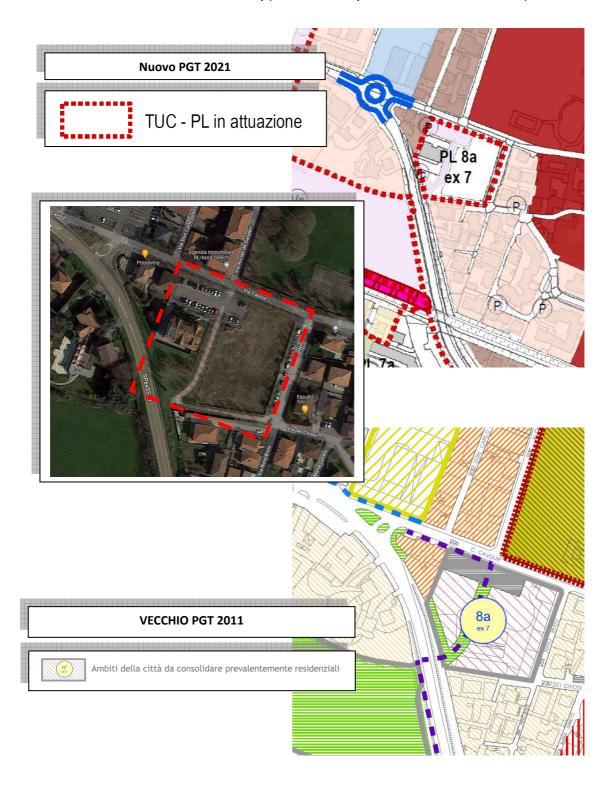
ing. Salvatore FURNO' pag. 130/153

3.8.5 Piano di Lottizzazione n.8a (ex 7)

<u>Indici e parametri</u>

S_t = 9.345 mq
 I_t = 0,60 mq/mq

■ SLP_{max} = 5.607 mq (di cui 841 mq in edilizia convenzionata)



ing. Salvatore FURNO' pag. 131/153





ing. Salvatore FURNO' pag. 132/153

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL 8a (ex 7) non adottato
 PL 8a (ex 7) adottato
 PL 8a (ex 7) approvato
 V_a = 195 €/mq S_t
 V_a = 230 €/mq S_t
 V_a = 243⁵³ €/mq S_t

a) COSTO BASE DI COST	RUZIONE		-					
St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		5 607	16 821	422		7 098 462		
Box		1 386	4 158	211		877 338		
Area esterna da urbanizzo	ire	3 037		48		145 782		
Strade Demolizioni/bonifiche		1 000		96		96 000		
Demolizioni/ bonificne		0		sommano		8 217 582		
Allacci	2,00%			Sommuno		164 352		
Project Managment	8,00%					657 407		
	9,5411			sommano		9 039 340		
Sconto per ribasso medio		10%				903 934		
TOTALE COSTO DI C	OSTRUZIONE	,				8 135 406	5 832 279	40
b) ONERI CONCESSORI								
b) ONERI CONCESSORI		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	maca di sif
00.UU. 1°		5 607	3,00	16821	13,23	222 542	vaion attaunzzati (€)	mese ur nj
00.UU. 2°		5 607	3,00	16821	17,64	296 722		
Contributo legato al costo e	di costruzione	6%	3,22		,	493 055		
Scomputo OOUU1%standa	rd					-222 542		
TOTALE ON	ERI CONCESSORI					789 777	566 192	40
c) Valutazione durata ope	razione immobiliaro				mese			
c) vaiutazione durata ope Nascita dell'idea	alione miniodiliare				mese 0			
delibera CC di adozione					18			
delibera CC di approvazio:	ne				24			
stipula convenzione urbai					26			
rilascio CE					28			
data di ultimazione lavori					52			
Baricentro costi					40			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	ri concessori	4 462 592	40	12,00	3,00%	133 878	1.7	
	IERI FINANZIARI					133 878	95 977	40
e) RICA VI								
e) HOAVI				cupartiala	6/2-			_
Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		4 766	1,00	4 766	€/corpo 2 200	10 485 200		
Balconi/logge/terrazze		572	0,30	172	2 200	377 467		
Cantine		572	0,25	143	2 200	314 556		
Residenza convenzionata		841	1,00	841	1 650	1 387 650		
Balconi/logge/terrazze (res	. convenzionata)	101	0,30	30	1 650	49 955		
Cantine (res. conveznio	nata)	101	0,25	25	1 650	41 630		
box/posti auto		77	1,00	1 386	900	1 247 400		
TOTA	LE RICAVI					13 903 858	9 967 687	40
f) SPESE DI COMMERCIA								
Ricavi	13 903 858	incidenza %	1,00%		spese (€)	139 039		
IOIAL	E SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE				139 039	99 677	40
g) MARGINE OPERATIVO								
/aa-maraaa ar-t	mana manarali st		d an atil	% di	Contill	Valor: (C)	Valori atturilir et (a)	mass di ir
(comprese assicurazioni, s	pese generali,etc, calcolato in	percentuale de	i costij	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				20%	9 059 061	1 811 812	1 298 890	40
h) VALORE								
RICAVI						13 903 858	9 967 687	
(a detrarre)						.5 505 556	9 90 / 08 /	
COSTO DI COSTRUZIONE							-5 832 279	
ONERI DI URBANIZZAZIOI	IE						-566 192	
ONERI FINANZIARI							-95 977	
SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE						-99 677	
MARGINE OPERATIVO							-1 298 890	
Sommano							2 074 672	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al ca	apitale "area"	5, 18%						
Mese di riferimento		40						
Fattore di attualizzazione	nitala "araa" attualizzati	0,71690						
Oneri finanziari relativi al cap		3,71%		40.0007				
	ile +spese notarili/consulenze)			10,00%				
uneri di trasferimento + Oneri f	inanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di l		pa spronde i	13,71%	trasformazion	e (in cifra tanda)	1 825 000	
	più piobabile valore di l							
						St - in cifra tonda)	195,00	
-	"più ¡					- in cifra tonda)	108,00	
		"più prob	abile valore"	riferito al mq		L - in cifra tonda)	325,00	
						ricavi (Cpermuta)		

 $^{^{53}}$ Analisi di conforto: 5.607 mq x 1.1 x 0.20 x 2.200 €/mq / 9.345 mq S_t x 0.85 ≈ 247 €/mq S_t . (coefficiente riduttivo pari a 0.85 per tener conto della residenza convenzionata).

ing. Salvatore FURNO' pag. 133/153

	BELLA DI STIMA - MET		LOIL DI	TIAGI GIIII			JIIAIO	
a) COSTO BASE DI COSTR	UZIONE							
St = mq 9	345	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		5 607	16 821	422		7 098 462		
Box		1 386	4 158	211		877 338		
Area esterna da urbanizzar	e	3 037		48		145 782		
Strade		1 000		96		96 000		
Demolizioni/bonifiche		0				0 217 502		
Allacci	2,00%			sommano		8 217 582 164 352		
Project Managment	8,00%	-				657 407		
roject managment	0,0070			sommano		9 039 340		
Sconto per ribasso medio		10%				903 934		
TOTALE COSTO DI COS	STRUZIONE					8 135 406	6 774 570	22
b) ONERI CONCESSORI								
o, onem concessor.		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		5 607	3,00	16 821	13,23	222 542	valori attaunzzati (c)	mese arrije
OO.UU. 2°		5 607	3,00	16 821	17,64	296 722		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%	-,		,-	493 055		
Scomputo OOUU1%standard						-222 542		
TOTALE ONE	RI CONCESSORI					789 777	657 669	22
c) Valutazione durata opera	azione immohiliare				mese			
lelibera CC di adozione					0			
lelibera CC di approvazione					6			
tipula convenzione urbanis					8			
ilascio CE					10			
data di ultimazione lavori					34			
Baricentro costi					22			
d) ONERI FINANZIARI								
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	<u> </u>			
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
		(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri	concessori	4 462 592	22	12,00	3,00%	133 878		
TOTALE ONE	RI FINANZIARI					133 878	111 484	22
e) RICA VI								
				superficie	€/mq			
Superficie vendibile		mq/N°	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		4 766	1,00	4 766	2 200	10 485 200		
Balconi/logge/terrazze		572	0,30	172	2 200	377 467		
Cantine		572	0,25	143	2 200	314 556		
Residenza convenzionata		841	1,00	841	1 650	1 387 650		
Balconi/logge/terrazze (res. o	convenzionata)	101	0,30	30	1 650	49 955		
Cantine (res. convezniono box/posti auto	ıta)	101	0,25	25	1 650	41 630		
	E RICAVI	77	1,00	1 386	900	1 247 400 13 903 858	11 578 114	22
TOTAL	: NICA VI					13 903 636	11 5/6 114	22
) SPESE DI COMMERCIAL	IZZ AZIONF							
	13 903 858	incidenza %	1,00%		spese (€)	139 039	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Ricavi						139 039	115 781	22
	SPESE DI COMMERCIALIZA	ZAZIONE						
TOTALE		ZAZIONE						
TOTALE		ZAZIONE		: لـ /ن				
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO			i costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO	SPESE DI COMMERCIALIZA		i costi)	riferimento		Valore (€) 1 811 812	Valori attualizzati (€) 1 508 744	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp	SPESE DI COMMERCIALIZA		i costi)		Costi (€) 9 059 061			mese di rife
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp	SPESE DI COMMERCIALIZA		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744	
TOTALE 3) MARGINE OPERATIVO comprese assicurazioni, sp 1) VALORE RICAVI	SPESE DI COMMERCIALIZA		i costi)	riferimento				
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp h) VALORE RICAVI (a detrarre)	SPESE DI COMMERCIALIZA		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114	
TOTALE 3) MARGINE OPERATIVO comprese assicurazioni, sp 1) VALORE RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484	
TOTALE 3) MARGINE OPERATIVO comprese assicurazioni, sp b) VALORE RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781	
TOTALE 3) MARGINE OPERATIVO comprese assicurazioni, sp 1) VALORE RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI EPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484	
TOTALE a) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp. h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744	
TOTALE 3) MARGINE OPERATIVO comprese assicurazioni, sp 1) VALORE GICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI FINANZIZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in		i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744	
TOTALE 3) MARGINE OPERATIVO comprese assicurazioni, sp b) VALORE RICAVI a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capulese di riferimento	SPESE DI COMMERCIALIZ. ese generali, etc, calcolato in	2,78% 22	i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp. h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	ese generali, etc, calcolato in .: .: .: .: .: .: .: .: .: .: .: .: .:	2,78% 22 0,83273	i costi)	riferimento		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp. h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit festore di attualizzazione Cheri finanziari relativi al capit	ese generali, etc, calcolato in Esc. IZIONE bitale "area"	2,78% 22	i costi)	riferimento 20%		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit dese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile)	ese generali, etc, calcolato in ese generali, etc, calcolato in i. i. i. i. i. i. i. i. i.	2,78% 22 0,83273 2,32%	i costi)	riferimento 20%		1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744	
TOTALE a) MARGINE OPERATIVO icomprese assicurazioni, sp in) VALORE RICAVI ia detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI INPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dieri finanziari relativi al cap ulese di riferimento Fattore di attualizzazione Cheri finanziari relativi al capit Coneri di trasferimento (utile)	ese generali, etc, calcolato in ese generali, etc, calcolato in ZIONE sitale "area" ale "area" attualizzati s-spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile	2,78% 2,78% 22 0,83273 2,32%		10,00% 12,32%	9 059 061	1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744 2 409 866	
TOTALE a) MARGINE OPERATIVO icomprese assicurazioni, sp in) VALORE RICAVI ia detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI INPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dieri finanziari relativi al cap ulese di riferimento Fattore di attualizzazione Cheri finanziari relativi al capit Coneri di trasferimento (utile)	ese generali, etc, calcolato in ese generali, etc, calcolato in i. i. i. i. i. i. i. i. i.	2,78% 2,78% 22 0,83273 2,32%		10,00% 12,32%	9 059 061	1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit dese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile)	ese generali, etc, calcolato in ese generali, etc, calcolato in ZIONE sitale "area" ale "area" attualizzati s-spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile	2,78% 22 0,83273 2,32%	ea secondo il	10,00% 12,33% metodo della	9 059 061	1 811 812	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744 2 409 866	
TOTALE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, sp h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit dese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile)	ese generali, etc, calcolato in ese generali, etc, calcolato in ZIONE sitale "area" ale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze) anziori relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di i	2,78% 2,20,83273 2,32% mercato dell'ar "più protorobabile valor	ea secondo il	10,00% 12,32% metodo della "riferito al mq a cubatura co	9 059 061 trasformazion di St (€/mq S	1 811 812 13 903 858	1 508 744 11 578 114 -6 774 570 -657 669 -111 484 -115 781 -1 508 744 2 409 866	

ing. Salvatore FURNO' pag. 134/153

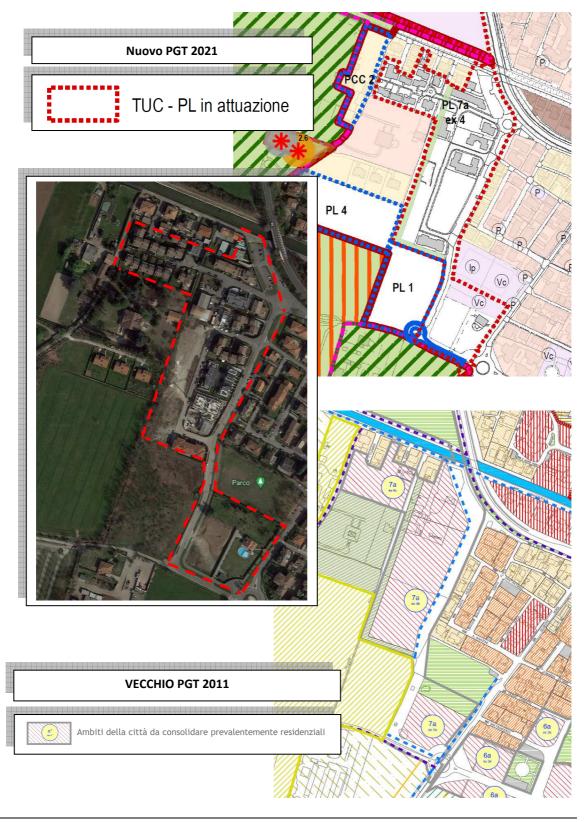
TABLLE	A DI STIMA - METO	DO DEL VA	LOIL DI I	ITASI OITIWA	ZIONE - FI	Loa (ex 1) - Al I	HOVAIO	
a) COSTO BASE DI COSTRUZION	IE							
St = mq 9 345		mq	mc	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda		5 607	16 821	422		7 098 462		
Box		1 386	4 158	211		877 338		
Area esterna da urbanizzare Strade		3 037 1 000		48 96		145 782 96 000		
Demolizioni/bonifiche		0		90		90 000		
semental sempleme				sommano		8 217 582		
Allacci	2,00%					164 352		
Project Managment	8,00%					657 407		
				sommano		9 039 340		
Sconto per ribasso medio		10%				903 934		
TOTALE COSTO DI COSTRUZ	IONE					8 135 406	7 121 359	16
b) ONERI CONCESSORI								
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°		5 <i>6</i> 07	3,00	16 821	13,23	222 542		
00.UU. 2°	*	5 607	3,00	16 821	17,64	296 722		
Contributo legato al costo di costru	zione	6%				493 055		
Scomputo OOUU1°/standard TOTALE ONERI CON	ICECCODI					-222 542 789 777	691 335	4.0
TOTALE ONERI CON	CESSONI					769 777	091 335	16
c) Valutazione durata operazione	immobiliare				mese			
delibera CC di approvazione					0			
stipula convenzione urbanistica					2			
rilascio CE					4			
data di ultimazione lavori Baricentro costi					28 16			
					10			
d) ONERI FINANZIARI	FOC'							
Tasso att. Debito 10.5% Equity	50% 50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	30%	investito (€)	riferimento (mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri conce	ssori	4 462 592	16	12,00	3,00%	133 878	(€)	
TOTALE ONERI FIN		4 402 332	10	12,00	3,0070	133 878	117 190	16
								10
e) RICA VI				6				
Superficie vendibile		mq/N°	C raga	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Appartamenti		4 766	1,00	commerciale 4 766	€/corpo 2 200	10 485 200		
Balconi/logge/terrazze		572	0,30	172	2 200	377 467		
Cantine		572	0,25	143	2 200	314 556		
Residenza convenzionata		841	1,00	841	1 650	1 387 650		
Balconi/logge/terrazze (res. conven	zionata)	101	0,30	30	1 650	49 955		
Cantine (res. conveznionata)		101	0,25	25	1 650	41 630		
box/posti auto		77	1,00	1 386	900	1 247 400		
TOTALE RICA	VI					13 903 858	12 170 795	16
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZ	NONE							
Ricavi 13 903		incidenza %	1,00%		spese (€)	139 039	Valori attualizzati (€)	
	E DI COMMERCIALIZZ	å.	1,0070		spese (e)	139 039	121 708	16
							1=1110	10
g) MARGINE OPERATIVO								
comprese assicurazioni, spese ge	nerali,etc, calcolato in	percentuale de	i costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				riferimento 20%	9 059 061	1 811 812	1 585 977	16
				20/0	2 002 001		. 500 077	10
h) VALORE								
RICAVI						13 903 858	12 170 795	
(a detrarre)							7434 350	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE							-7 121 359 -691 335	
ONERI FINANZIARI			-				-117 190	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-117 190	
MARGINE OPERATIVO							-1 585 977	
Sommano							2 533 227	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al capitale "a	area"	2,01%						
Mese di riferimento		16						
Fattore di attualizzazione Operi finanziari relativi al capitale "are	aa" attualizzati	0,87535						
Oneri finanziari relativi al capitale "are Oneri di trasferimento (utile +snes		1,76%		10 000/				
Oneri di trasferimento (utile +spes Oneri di trasferimento + Oneri finanziari r				10,00%				
	probabile" valore di r		ea secondo il	11,76% metodo della	l trasformazio	ne (in cifra tonda)	2 267 000	
pia	,							
	H., 15					St - in cifra tonda)	243,00	
		nopapile valo	e riterito al	a cupatura co	usentita (€/m	c - in cifra tonda)	135,00	
	più p					SL - in cifra tonda)	404,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 135/153

3.8.6 Piano di Lottizzazione n.7a (ex 4)

<u>Indici e parametri</u>

S_t = 76.314 mq
 I_t = 0,184 mq/mq
 SLP_{max} = 14.023 mq



ing. Salvatore FURNO' pag. 136/153







Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto dei prezzi leggermente più alti rilevati nel comparto via Padre Turoldo, delle dimensioni del Piano di lottizzazione e del leggero incremento della S_t da 74.590 a 76.314 mq (dal PGT 2011 al PL), della probabilità che nella fattispecie siano scomputabili anche gli oneri di urbanizzazione secondari, eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

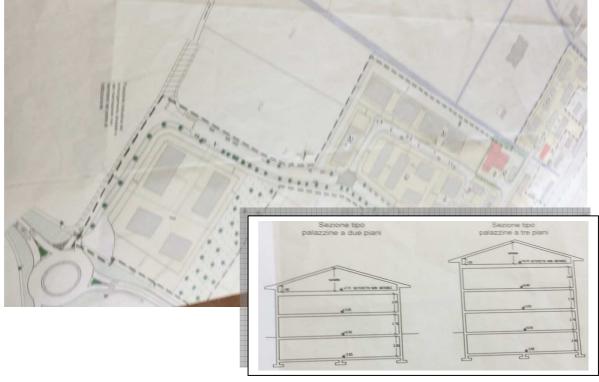
Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL 7a (ex 4) non adottato
 PL 7a (ex 4) adottato
 V_a = 88 €/mq S_t
 V_a = 103 €/mq S_t
 PL 7a (ex 4) approvato
 V_a = 109⁵⁴ €/mq S_t

ing. Salvatore FURNO' pag. 137/153

 $^{^{54}}$ Analisi di conforto: 14.023 mq x 1.1 x 0.25 x 2.300 €/mq / 76.314 mq S_t ≈ 116 €/mq S_t.





ing. Salvatore FURNO' pag. 138/153

TAB	ELLA DI STIMA - METOD	O DEL VAL		ASI OTTIVIAL	SNE-TE/	a (cx 4) - NON /	ADOTTATO	
) COSTO BASE DI COST	RUZIONE							
St = mq	76 314	mq	mc	€/mq - €/mc	Cost	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
uperficie lorda		14 023	42 069	422		17 753 118		
Вох		3 276	9 828	211		2 073 708		
Area esterna da urbanizza	ıre	12 532		48		601 518		
itrade		7 832		96		751 872		
Demolizioni/bonifiche		0				24 400 246		
A lle esi	2.00%			sommano		21 180 216		
Allacci	2,00%					423 604		
Project Managment	8,00%			commano		1 694 417 23 298 238		
Sconto per ribasso medio		14%		sommano		3 261 753		
TOTALE COSTO DI CO	OSTRUZIONE	14/0		!		20 036 485	14 010 061	43
b) ONERI CONCESSORI						-		
OO.UU. 1°		mc/mq/n°	h (m)	mc 42.000	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 2°		14 023	3,00	42 069	13,23	556 573		
Contributo legato al costo d	di costruzione	14 023 6%	3,00	42 069	17,64	742 097 1 270 813		
Scomputo OOUU1 %standa		0%				-1 298 670		
	ERI CONCESSORI					1 270 813	888 587	43
								75
c) Valutazione durata ope	razione immobiliare				mese			
Nascita dell'idea					0			
delibera CC di adozione					18			
delibera CC di approvazion tipula convenzione urban					24 26			
rilascio CE	iisticu				28			
data di ultimazione lavori					58			
Baricentro costi					43			
					75			
d) ONERI FINANZIARI	500/							
Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)		,
Conto di controvina a con		(€)	(mese)	15.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e one	rı concessori IERI FINANZIARI	10 653 649	43	15,00	3,00%	400 999 400 999	280 389	42
TOTALE ON	ENI FINANZIANI					400 333	200 309	43
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°	C _{raga}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				commerciale	€/corpo		valori attaanzzati (c)	mese un nye
Appartamenti		14 023	1,00	14 023	2 300	32 252 900		
Balconi/logge/terrazze		1 683	0,30	505	2 300	1 161 104		
Cantine box/posti auto		1 683	0,25	421	2 300	967 587		
	LE RICAVI	182	1,00	3 276	900	2 948 400 37 329 991	26 102 157	42
TOTAL	LE NICAVI					37 329 991	20 102 137	43
f) SPESE DI COMMERCIA	I IZZAZIONE							
Ricavi	37 329 991	incidenza %	1,00%		spese (€)	373 300	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	E SPESE DI COMMERCIALIZ	·	1,0070		эрсэс (с)	373 300	10.0	43
		-						
g) MARGINE OPERATIVO								
(comprese assicurazioni, s	pese generali,etc, calcolato in	percentuale de	ri costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
				riferimento		4 341 659	3 035 808	42
				20%	21 708 297	7 541 059	3 033 808	43
h) VALORE								
RICAVI						37 329 991	26 102 157	
(a detrarre)								
COSTO DI COSTRUZIONE							-14 010 061	
ONERI DI URBANIZZAZION	IE						-888 587	
ONERI FINANZIARI							-280 389	
SPESE DI COMMERCIALIZZ	AZIONE		-				-261 022	
MARGINE OPERATIVO							-3 035 808	
Sommano Riduzioni							7 626 289	
нівиzioni Oneri finanziari relativi al ca	anitale "area"	5,59%						
Onen imanzian relativi al ca Mese di riferimento	ipriaio aroa	3,39%						
Fattore di attualizzazione		0,69923						
n attore di attuanzzazione Oneri finanziari relativi al cap	itale "area" attualizzati	3,91%						
·	le +spese notarili/consulenze)	5,5170		10,00%				
	inanziari relativi al capitale Immobile	,		13,91%				
ar crasjerimento i onen ji	"più probabile" valore di		ea secondo i	•	trasformazio	ne (in cifra tonda)	6 695 000	
	p p. sausiio valoro di i		Į	Į				
						St - in cifra tonda)		
	"più p					c - in cifra tonda)		
		"più prob	abile valore"			SL - in cifra tonda)	477,00	
						i ricavi (Cpermuta)	18,00%	

ing. Salvatore FURNO' pag. 139/153

		LA DI STIMA - MET							
a) COSTO BASE DI			ma	тс	€/mq - €/mc	Canta	tatala (C)		
Superficie lorda	= mq 76 314	<u> </u>	mq 14 023	42 069	422	Costo	totale (€) 17 753 118	valori attualizzati (€)	mese di rife
Вох			3 276	9 828	211		2 073 708		
Area esterna da urbo	nizzare		12 532	3 020	48		601 518		
Strade			7 832		96		751 872		
Demolizioni/bonifich	2		0						
					sommano		21 180 216		
Allacci		2,00%					423 604		
Project Managment		8,00%			sommano		1 694 417 23 298 238		
Sconto per ribasso m	edio		14%		Sommuno		3 261 753		
TOTALE COSTO		IZIONE	1.,,,		l.		20 036 485	16 273 593	25
b) ONERI CONCESS	O.DI								
D) ONERI CONCESS	JNI		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	maca di rifa
OO.UU. 1°			14 023	3,00	mc 42 069	13,23	556 573	valori attaanzzati (e)	mese ur nje
00.UU. 2°			14 023	3,00	42 069	17,64	742 097		
Contributo legato al c	osto di costi	ruzione	6%	-,		,-	1 270 813		
Scomputo OOUU1°/s	andard						-1 298 670		
TOTALE	ONERI CO	NCESSORI					1 270 813	1 032 152	25
c) Valutazione durat	a operazion	e immobiliare				mese			
delibera CC di adozio						0			
lelibera CC di approv						6			
tipula convenzione						8			
ilascio CE						10			
data di ultimazione l	ivori					40			
Baricentro costi						25			
d) ONERI FINANZIAI									
	bito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,5% E	uity	50%	investito	riferimento	esposizione				, , ,
Casta di sastuusiana			(€)	(mese)	15.00	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione	e oneri conc E ONERI FI		10 653 649	25	15,00	3,00%	400 999 400 999	325 691	25
	L ONENI FI	NANZIANI					400 333	323 091	25
e) RICA VI									
Superficie vendibile			mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
					commerciale	€/corpo	22.252.222		
Appartamenti Balconi/logge/terrazzo	,		14 023 1 683	1,00 0,30	14 023 505	2 300	32 252 900		
Cantine	<u>'</u>		1 683	0,30	421	2 300	1 161 104 967 587		
box/posti auto			182	1,00	3 276	900	2 948 400		
	OTALE RIC	AVI		7,00			37 329 991	30 319 345	25
f) SPESE DI COMME	RCIALIZZA	ZIONE							
Ricavi	<i>37 3.</i>	29 991	incidenza %	1,00%		spese (€)	373 300	Valori attualizzati (€)	mese di rife
		SE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE				373 300	303 193	25
g) MARGINE OPERA	1100				% di				
(comprese assicuraz	oni, spese g	enerali,etc, calcolato in	percentuale de	ri costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
					20%	21 708 297	4 341 659	3 526 287	25
h) VALOPE									
h) VALORE RICAVI							37 329 991	20 240 245	
a detrarre)							37 328 881	30 319 345	
COSTO DI COSTRUZIO	ONE			-		 		-16 273 593	
ONERI DI URBANIZZA								-10273 333	
ONERI FINANZIARI								-325 691	
SPESE DI COMMERCI	ALIZZAZION	IE						-303 193	
MARGINE OPERATIV	0							-3 526 287	
Sommano								8 858 429	
Riduzioni		////	0.40=1						
Oneri finanziari relativ	al capitale	"area"	3,18%						
Mese di riferimento Fattore di attualizzazi	nne		25 0,81220						
-attore ur attuarizzazi Oneri finanziari relativi		rea" attualizzati	2,58%						
		ese notarili/consulenze)	2,0070		10,00%				
		i relativi al capitale Immobile	!		12,58%				
		ù probabile" valore di		ea secondo il		trasformazion	e (in cifra tonda)	7 869 000	
							t - in cifra tonda)		
		"niù"					: - in cifra tonda)		
		Piu I		u i				,	
				abile valore"	riferito al ma	di SL (€/ma S	L - in cifra tonda)	561,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 140/153

	IAD	ELLA DI STIMA - METO	DO DEL VA	LOIL DI I	ITASI OITIWA	ZIONE - FE	./a (ex +) - Al-l	HOVATO	
a) COSTO BA	SE DI COSTR	UZIONE	1	1					
	St = mq 7	6 314	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	o totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lord	la		14 023	42 069	422		17 753 118		
Вох			3 276	9 828	211		2 073 708		
Area esterna d	da urbanizzar	2	12 532		48		601 518		
Strade			7 832		96		751 872		
Demolizioni/b	onifiche		0						
					sommano		21 180 216		
Allacci		2,00%					423 604		
Project Mana	gment	8,00%					1 694 417		
			1.00		sommano		23 298 238		
Conto per rib	asso medio COSTO DI COS	TRUZIONE	14%				3 261 753 20 036 485	17 106 635	- 40
TOTALE	JOSTO DI COS	THUZIONE					20 030 403	17 100 033	19
b) ONERI CON	NCESSORI								
			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
00.UU. 1°			14 023	3,00	42 069	13,23	556 573		
00.UU. 2°			14 023	3,00	42 069	17,64	742 097		
	ato al costo di		6%				1 270 813		
	UU1%standard						-1 298 670		
Т	OTALE ONE	RI CONCESSORI					1 270 813	1 084 987	19
c) Valutazione	e durata opera	zione immobiliare	1	1		mese			
•	approvazione					0			
	nzione urbanis					2			
rilascio CE						4			
data di ultima	ızione lavori					34			
Baricentro cos	sti					19			
d) ONERI FINA	ΔΝΖΙΔΒΙ								
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,570	1.7		(€)	(mese)	csposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di costri	uzione e oneri	concessori	10 653 649	19	15,00	3,00%	400 999	(6)	
		RI FINANZIARI				-,,,,,,	400 999	342 363	19
.) 5/04//									
e) RICA VI									
Superficie ven	dibile		mq/N°	C ragg	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
					commerciale	€/corpo		. ,	
Appartamenti	4		14 023	1,00	14 023	2 300	32 252 900		
Balconi/logge/t Cantine	lerrazze		1 683	0,30	505	2 300	1 161 104		
box/posti auto			1 683	0,25	421	2 300	967 587		
DOX/POSTI AUTO		E RICA VI	182	1,00	3 276	900	2 948 400 37 329 991	31 871 386	19
	TOTAL	- IIIOAVI					37 3 <u>2</u> 3 331	37 07 7 300	19
f) SPESE DI C	COMMERCIAL	IZZAZIONE							
Ricavi	JOHNETIONE	37 329 991	incidenza %	1,00%		spese (€)	373 300	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	TOTALE	SPESE DI COMMERCIALIZ		1,0070		spese (e)	373 300	318 714	19
									13
g) MARGINE (OPERATIVO								
(comprese ass	sicurazioni. sp	ese generali,etc, calcolato in	nercentuale de	ei costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
, , , , , , , , , , , , ,	7.7		,	1	riferimento				
					20%	21 708 297	4 341 659	3 706 797	19
h) VALORE									
RICAVI							37 329 991	31 871 386	
(dt									
a aetrarre)	TRUZIONE		*					-17 106 635	
	THOZIONE							-1 084 987	
COSTO DI COS								-342 363	
COSTO DI COS ONERI DI URB.	ANIZZAZIONE								
(a detrarre) COSTO DI COS ONERI DI URB, ONERI FINANZ SPESE DI COM	ANIZZAZIONE ZIARI							-318 714	
COSTO DI COS ONERI DI URB ONERI FINANZ	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA							-318 714 -3 706 797	
COSTO DI COS ONERI DI URB. ONERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA								
COSTO DI COS ONERI DI URB, ONERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO	ZIONE						-3 706 797	
COSTO DI COS ONERI DI URB, ONERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziar	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap	ZIONE	2,40%					-3 706 797	
COSTO DI COS ONERI DI URB. ONERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziar Mese di riferim	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento	ZIONE	19					-3 706 797	
COSTO DI COS ONERI DI URB. ONERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziar Mese di riferim Fattore di attua	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione	ZIONE itale "area"	19 0,85377					-3 706 797	
COSTO DI COS ONERI DI URB. ONERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziar Mese di riferim Fattore di attua Oneri finanziari	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione i relativi al capiti	ZIONE itale "area" ale "area" attualizzati	19					-3 706 797	
COSTO DI COS DNERI DI URB. DNERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziari Oneri finanziari Oneri finanziari	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione i relativi al capite erimento (utile	ZIONE itale "area" ale "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	19 0,85377 2,05%		10,00%			-3 706 797	
COSTO DI COS DNERI DI URB. DNERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziari Oneri finanziari Oneri finanziari	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione i relativi al capite erimento (utile	ZIONE itale "area" ale "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) mziori relativi al capitale Immobile	19 0,85377 2,05%		12,05%			-3 706 797 9 311 890	
COSTO DI COS DNERI DI URB. DNERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Dneri finanziari Dneri finanziari Dneri finanziari Dneri finanziari	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione i relativi al capite erimento (utile	ZIONE itale "area" ale "area" attualizzati +spese notarili/consulenze)	19 0,85377 2,05%	ea secondo il	12,05%	trasformazio	ne (in cifra tonda)	-3 706 797	
COSTO DI COS DNERI DI URB. DNERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Dneri finanziari Dneri finanziari Dneri finanziari Dneri finanziari	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione i relativi al capite erimento (utile	ZIONE itale "area" ale "area" attualizzati +spese notarili/consulenze) mziori relativi al capitale Immobile	19 0,85377 2,05%		12,05% metodo della		ne <i>(in cifra tonda)</i> St - in cifra tonda)	-3 706 797 9 311 890	
COSTO DI COS DNERI DI URB. DNERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziari Oneri finanziari Oneri finanziari	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione i relativi al capite erimento (utile	ZIONE itale "area" ale "area" attualizzati +spese notorili/consulenze) nziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di	19 0,85377 2,05% mercato dell'an	babile valore	12,05% metodo della " riferito al mo	ı di St (€/mq		-3 706 797 9 311 890 8 311 000	
COSTO DI COS ONERI DI URB. ONERI FINANZ SPESE DI COM MARGINE OPE Sommano Riduzioni Oneri finanziari Mese di riferim Fattore di attue Oneri finanziari Oneri di trosfe	ANIZZAZIONE ZIARI IMERCIALIZZA ERATIVO ri relativi al cap nento alizzazione i relativi al capite erimento (utile	ZIONE itale "area" ale "area" attualizzati +spese notorili/consulenze) nziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di	19 0,85377 2,05% mercato dell'ai "più pro probabile valo	babile valore re" riferito all	12,05% metodo della " riferito al mo a cubatura co	q di St (€/mq nsentita (€/m	St - in cifra tonda)	-3 706 797 9 311 890 8 311 000	

ing. Salvatore FURNO' pag. 141/153

3.8.7 Piano di Lottizzazione AT-11e

<u>Indici e parametri</u>

■ S_t = 14.610 mq

It = (definito pari a circa 0,172 mq/mq sulla St)

• SLP_{max} = 2.520 mq



ing. Salvatore FURNO' pag. 142/153





Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL AT-11e non adottato $V_a = 77 €/mq S_t$ PL AT-11e adottato $V_a = 91 €/mq S_t$ PL AT-11e approvato $V_a = 96^{55} €/mq S_t$

ing. Salvatore FURNO' pag. 143/153

⁵⁵ Analisi di conforto: 2.520 mq x 1.15 x 0.22 x 2.200 €/mq / 14.610 mq S_t ≈ 96 €/mq S_t.

	TAE	ELLA DI STIMA - METOD	OO DEL VAI	ORE DITE	ASFORMAZ	IONE - PL A	T11e - NON A	DOTTATO	
) COSTO B	ASE DI COST	RUZIONE							
a) COSTO BI	St = mq		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lor		14 010	2 520	7 560	422	COSTO	3 190 320	vaion attaunzzati (e)	mese ur nje
Вох			540	1 620	211		341 820		
Area esterna	da urbanizza	re	4 748		48		227 916		
Strade			1 350		96		129 600		
Demolizioni/	bonifiche		0						
					sommano		3 889 656		
Allacci		2,00%					77 793		
Project Man	agment	8,00%			sommano		311 172 4 278 622		
Sconto ner rii	basso medio		10%		Sommuno		427 862		
	COSTO DI CO	OSTRUZIONE	20/0				3 850 759	2 806 936	38
b) ONERI CO	NCESSORI								
o) ONLTH CO	NOLOGOTII		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
00.UU. 1°			2 520	3,00	7 560	13,23	100 019	vaion attaunzzati (c)	mese urnje
00.UU. 2°			2 520	3,00	7 560	17,64	133 358		
Contributo leg	gato al costo d	li costruzione	6%				233 379		
	OUU1 %standa						-100 019		
-	TOTALE ONE	ERI CONCESSORI					366 738	267 326	38
c) Valutazion	ne durata ope	razione immobiliare				mese			
Vascita dell'i	idea					0			
delibera CC d						18			
	li approvazior					24			
	enzione urban	istica				26			
rilascio CE data di ultim	azione lavori					28 48			
Baricentro co						38			
						30			
d) ONERI FIN Tasso att.	IANZIARI Debito	50%	Constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the constitution of the consti						
10,5%	Equity	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rife
10,3/6	Lquity	3070	(€)	(mese)	esposizione	(%)	(€)	(€)	
Costo di cost	ruzione e one	ri concessori	2 108 748	38	10,00	3,00%	52 588	(6)	
		ERI FINANZIARI			,	5,007.1	52 588	38 333	38
e) RICAVI									
e) IIICAVI					superficie	€/mg			
Superficie vei	ndibile		mq/N°	C _{ragg}	commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Residenziale			2 520	1,00	2 520	2 200	5 544 000		
Balconi/logge	/terrazze		302	0,30	91	2 200	199 584		
Cantine			302	0,25	76	2 200	166 320		
aree esterne			2 520	0,10	252	2 200	554 400		
box/posti auto			30	1,00	540	900	486 000		
	TOTA	LE RICA VI					6 950 304	5 066 289	38
A CRECE DI	COMMERCIA	LIZZAZIONE							
Ricavi	COMMENCIA	6 950 304	incidenza %	1,00%		spese (€)	69 503	Valori attualizzati (€)	mese di rife
	TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZZ		1,0070		spese (e)	69 503	50 663	38
\ 444 DOM/E			-						30
g) MARGINE	OPERATIVO				06.41				
comprese as	ssicurazioni, s	pese generali,etc, calcolato in p	percentuale de	ri costi)	% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
1					20%	4 270 085	854 017	622 519	38
									50
h) VALORE							0.050.051		
RICAVI							6 950 304	5 066 289	
(a detrarre) COSTO DI CO	STRUZIONE							-2 806 936	
	BANIZZAZION	IE						-267 326	
ONERI FINAN		-=						-38 333	
	MMERCIALIZZ	AZIONE						-50 663	
MARGINE OF								-622 519	
Sommano								1 280 511	
Riduzioni			4.6151						
	ari relativi al ca	apitalė "area"	4,91%						
Mese di riferii Fattore di attu			38 0,72893						
		itale "area" attualizzati	3,58%						
		le +spese notarili/consulenze)	5,5070		10,00%				
		nanziari relativi al capitale Immobile			13,58%				
,		"più probabile" valore di n	nercato dell'ar	ea secondo il		trasformazione	e (in cifra tonda)	1 127 000	
				I.			t - in cifra tonda)	77,00	
								11.00	
		"niù n							
		"più p	robabile valo	re" riferito all	a cubatura co	nsentita (€/mc	- in cifra tonda) - in cifra tonda)	149,00 447,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 144/153

			più piòbi	abile valuie			L - in cifra tonda) ricavi (Cpermuta)	526,00 19,00%	
		"più p					- in cifra tonda)	175,00	
							St - in cifra tonda)	91,00	
		più piobabile valule di l		l .					
Oneri di trasferime	nto + Oneri fi	nanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di I		na manada !!	12,14%	tractormesi	o (in oitre tend-)	1 326 000	
		e +spese notarili/consulenze)			10,00%				
Oneri finanziari re	elativi al cap	itale "area" attualizzati	2,14%						
Fattore di attuali			0,84670						
Oneri finanziari i Mese di riferime		унав ава	2,52%						
Riduzioni	rolativi el -	pitalo "araa"	0.500/	-					
Sommano				_				1 487 397	
MARGINE OPER	RATIVO							-723 096	
SPESE DI COMN		AZIONE						-58 848	
ONERI DI UKBA ONERI FINANZI		L						-310 517 -44 527	
COSTO DI COSTI ONERI DI URBAI		F						-3 260 437 210 517	
(a detrarre)	D113101:-								
RICAVI							6 950 304	5 884 822	
h) VALORE									
					20%	4 270 085	854 017	723 096	20
tomprese ussic		oese generan,ett, tuitoiulo III	percentuale de	icostij	riferimento				
(comprese assir	curazioni s	pese generali,etc, calcolato in	nercentuale de	ri costi)	% di	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
g) MARGINE O	PERATIVO			<u> </u>					
	TOTAL	SPESE DI COMMERCIALIZA	ZAZIONE				69 503	58 848	20
Ricavi		6 950 304	incidenza %	1,00%		spese (€)	69 503	Valori attualizzati (€)	mese di rife
f) SPESE DI CO	MMERCIA								
		*****					3 000 304	0 00. 322	20
DUN PUSII AUIU	TOTAL	.E RICAVI	30	1,00	540	900	486 000 6 950 304	5 884 822	20
aree esterne box/posti auto			2 520	0,10	252	2 200	554 400		
Cantine			302	0,25	76	2 200	166 320		
Balconi/logge/te	rrazze		302	0,30	91	2 200	199 584		
Residenziale			2 520	1,00	2 520	2 200	5 544 000		
Superficie vendi	ibile		mq/N°	C ragg	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
e) RICA VI					6110 and -1-	6/			
	014						3 <u>2</u> 300	77 527	20
Costo di costruz		ri concessori ERI FINANZIARI	2 108 748	20	10,00	3,00%	52 588 52 588	44 527	20
Control i			(€)	(mese)	40.00	(%)	(€)	(€)	
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				mese di rife
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	moco di elf
d) ONERI FINAI	NZIARI								
Baricentro costi						20			
data di ultimazi						30			
rilascio CE						10			
stipula convenz						8			
delibera CC di a delibera CC di a		e				6			
-	•	razione immobiliare				mese			
						ma		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	-20
		RI CONCESSORI					-100 019 366 738	310 517	20
Scomputo OOU			6%				233 379 -100 019		
OO.UU. 2° Contributo legate	o al conto a	i costruzione	2 520	3,00	7 560	17,64	133 358		
00.UU. 1°			2 520	3,00	7 560	13,23	100 019		
			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
b) ONERI CONC	CESSORI								
TOTALE CO	STO DI CO	STRUZIONE					3 850 759	3 260 437	20
Sconto per ribas	sso medio		10%				427 862		
sjeet wandy		5,5070			sommano		4 278 622		
Project Managi	ment	2,00% 8,00%					311 172		
Allacci		2,00%		-	sommano		3 889 656 77 793		
Demolizioni/boi	nifiche		0				2 000 050		
Strade	-		1 350		96		129 600		
Area esterna da	urbanizza	re	4 748		48		227 916		
Box			540	1 620	211		341 820		
		14 010	mq 2 520	7 560	€/mq - €/mc 422	Costo	totale (€) 3 190 320	valori attualizzati (€)	mese di rife
Superficie lorda	St = mq	1/1610							

ing. Salvatore FURNO' pag. 145/153

TOTALE COSTO DI COS	STRUZIONE					<i>3 850 759</i>	3 427 339	14
Sconto per ribasso medio	STRUZIONE	10%				427 862 3 850 759	3 427 339	11
								14
b) ONERI CONCESSORI			1 ()		cc			
OO.UU. 1°		mc/mq/n°	h (m)	mc 7.500	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer
00.UU. 2°		2 520 2 520	3,00	7 560 7 560	13,23 17,64	100 019 133 358		
Contributo legato al costo di	costruzione	6%	3,00	7 300	17,04	233 379		
Scomputo OOUU1°/standard		0/8				-100 019		
	RI CONCESSORI					366 738	326 412	14
								27
c) Valutazione durata opera					mese			
delibera CC di approvazione					0			
stipula convenzione urbanis	stica				4			
rilascio CE data di ultimazione lavori					24			
Baricentro costi					14			
					27			
d) ONERI FINANZIARI	500 /							
Tasso att. Debito	50% 50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(6)	(6)	
Costo di costruzione e oneri	iconcessori	(€) 2 108 748	(mese) 14	10,00	(%) 3,00%	(€) 52 588	(€)	
	RI FINANZIARI	2 100 740	17	10,00	3,0070	52 588	46 806	14
								24
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°	C _{raga}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Docidonziolo				commerciale	€/corpo	5544000		
Residenziale Balconi/logge/terrazze		2 520 302	1,00 0,30	2 520 91	2 200 2 200	5 544 000 199 584		
Cantine		302	0,30	76	2 200	166 320		
aree esterne		2 520	0,10	252	2 200	554 400		
box/posti auto		30	1,00	540	900	486 000		
TOTAL	E RICA VI		/			6 950 304	6 186 065	14
f) SPESE DI COMMERCIAL	IZZAZIONE							
Ricavi	6 950 304	incidenza %	1,00%		spese (€)	69 503	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE	SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE				69 503	61 861	14
g) MARGINE OPERATIVO								
				% di				
(comprese assicurazioni, sp	ese generali,etc, calcolato in	percentuale de	ri costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer
				20%	4 270 085	854 017	760 111	14
h) VALORE								
RICAVI						6 950 304	6 186 065	
			-			3 000 004	0 100 003	
(a detrarre)							-3 427 339	
(a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE							-326 412	
(a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE	<u> </u>						-46 806	
COSTO DI COSTRUZIONE	<u> </u>						-61 861	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE								
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI							-760 111	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano							-760 111 1 563 536	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni	IZIONE							
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap	IZIONE	1,75%						
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento	IZIONE	14						
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	ZIONE bitale "area"	14 0,89004						
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit	ZIONE bitale "area" ale "area" attualizzati	14		10,000/				
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capi Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile	zione vitale "area" ale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze)	14 0,89004 1,56%		10,00%				
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capi Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile	izione pitale "area" ale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile	14 0,89004 1,56%	ea secondo i	11,56%	trasformazio	ne (in cifra tonda)	1 563 536	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile	zione vitale "area" ale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze)	14 0,89004 1,56% mercato dell'an	Į	11,56% metodo della	I		1 563 536 1 402 000	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile	zitale "area" ale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di r	14 0,89004 1,56% mercato dell'ar	babile valore	11,56% metodo della " riferito al mo	ı di St (€/mq	St - in cifra tonda)	1 563 536 1 402 000 96,00	
COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZA MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al cap Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capit Oneri di trasferimento (utile	zitale "area" ale "area" attualizzati e +spese notarili/consulenze) anziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di r	14 0,89004 1,56% mercato dell'an "più probrobabile valo	babile valore re" riferito al	11,56% metodo della " riferito al mo la cubatura co	ı di St (€/mq s nsentita (€/m		1 563 536 1 402 000	

ing. Salvatore FURNO' pag. 146/153

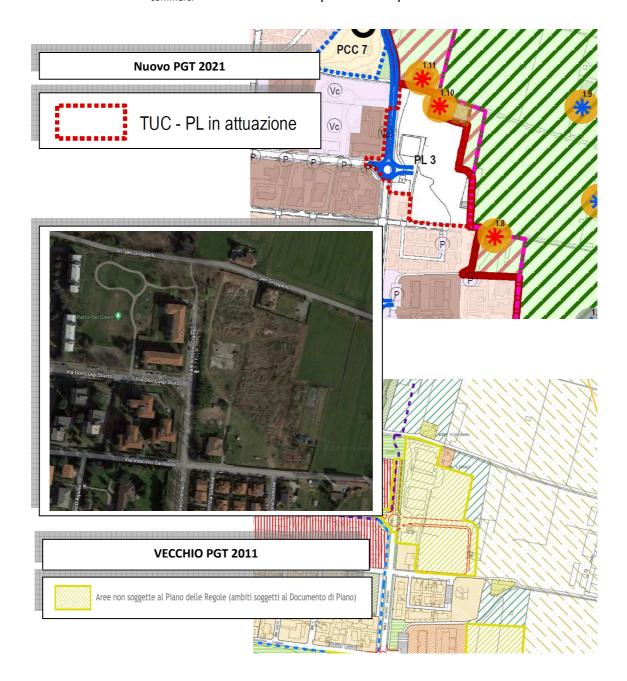
3.8.8 Piano di Lottizzazione n.3

Indici e parametri

S_t = 24.742 mq
 I_t = 0.35 mq/mq
 SLP tot = 8.660 mq

• SLP_{residenziale} = 75% di 8.650 mq = 6.495 mq

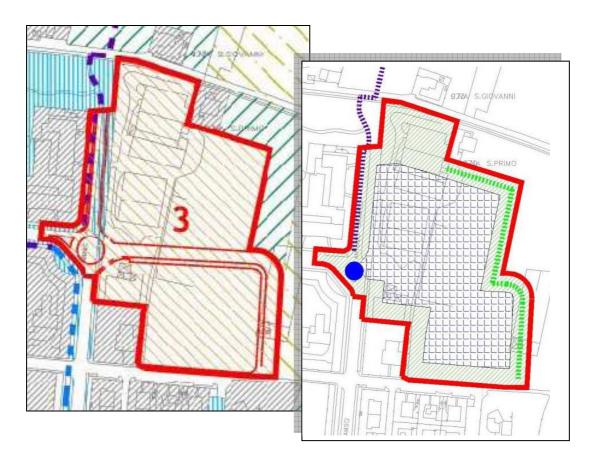
■ SLP_{commerc.} = 25% di 8.650 mq = 2.165 mq



Note estratte dal PGT 2011:

L'ambito di trasformazione prevalentemente residenziale è collocato a est del centro di Inzago a margine del territorio urbanizzato. È un ambito che era già inserito da tempo all'interno della città da trasformare che nel corso degli anni non è stato attuato.

ing. Salvatore FURNO' pag. 147/153





Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

PL 3 non adottato $V_a = 135$ €/mq S_t PL 3 adottato $V_a = 158$ €/mq S_t PL 3 approvato $V_a = 167$ €/mq S_t^{56}

ing. Salvatore FURNO' pag. 148/153

⁵⁶ Analisi di conforto: 8.660 mq x 1.10 x 0.20 x 2.200 €/mq / 24.742 mq S_t ≈ 169 €/mq S_t.

Superficie korda		ELLA DI STIMA - MET	ODO DEL V	ALORE DI	TRASFORM	IAZIONE - P	L 3 - NON ADC	TTATO	
Second color Second Seco	a) COSTO BASE DI COSTRU	ZIONE							
2094 6.92	St = mq 24	742	mq	тс	€/mq - €/mc	Costo	totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rife
Visit Section Company Compan	Superficie lorda		8 660	25 980	422		10 963 560		
Interest			2 034	6 102	211		1 287 522		
December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December December			6 433		48				
					96		110 880		
Notes	Demolizioni/bonifiche		0						
Total Engineering 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00%	A.U	2 222			sommano				
		·							
	Project Managment	8,00%							
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	C		400/		sommano				
DOUR F. madericular		PUZIONE	10%					0.010.215	
	TOTALE COSTO DI COST	HUZIONE					12 344 033	0 910 313	41
0.00.U. **meskenizele** 6.695 3,00 19.485 13,23 25.787 0.00.U. **meskenizele** 6.685 3,00 19.485 13,23 25.787 0.00.U. **commerciale** 2.165 3,00 19.485 13,23 23.787 0.00.U. **commerciale** 2.165 3,86 83.599 0.00.U. **commerciale** 3,86 83.599 0.00.U. **commerciale** 70.245 0.00	b) ONERI CONCESSORI								
DOUBLE Temmerative			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
DOULD	OO.UU. 1° residenziale		6 495	3,00	19 485	13,23	257 787		
2 195 38,6 83 59 195 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 197 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 500 245 5	OO.UU. 2° residenziale		6 495	3,00	19 485	17,64	343 715		
Control legistar al costs of control price 685 782 41 13.00 3.00% 223 414 186 639 41 186 639 41 187 639 644 286 41 41 41 41 41 41 41 4	OO.UU. 1° commerciale		2 165			99,25	214 876		
	OO.UU. 2° commerciale		2 165			38,6	83 569		
TOTALE ONERI CONCESSORI	Contributo legato al costo di c	ostruzione	6%				760 245		
Valutazione durata operazione immobiliare mose loscito dell'ilizeo 0 0	Scomputo OOUU1 %standard						-472 663		
	TOTALE ONERI	CONCESSORI					1 187 529	844 286	41
	n) Valutazione durata ancrea	ione immobiliaro				macc			
	<u> </u>	ione miniopinale							
		ca							
Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Septembro Sept	•	LU				$\overline{}$			
						-			
Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topic Topi	Suncentro costi					41			
10,5% Equity 50% investito riferimento esposizione 10550 interest Volori attualizzati mese di rife	d) ONERI FINANZIARI								
10,5% Equity 50% investito referentato espositione 100% (c)	Tasso att. Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tassa	interessi	Valori attualizzati	masa di rife
Cost of Cost National Content Concessori 6 865 782 41 13,00 3,00% 223 414 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 41 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839 158 839	10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	10330	IIIteressi	valori attaalizzati	mese ur nje
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description Description			6 865 782	41	13,00	3,00%	223 414		
Superficie vendible \(ma/N^* \) C_{regs} \(commerciale \) etcopo \(commerciale \) valore (\(\ell \) valori attualizzati (\(\ell \) mese di rifi. Residenziale \(6.495 \) 1,00 \(6.495 \) 2 200 \(14.289.000 \) Balconi/logge terrazze \(779 \) 0,30 \(2.24 \) 2 200 \(5.14.404 \) Commerciale \(779 \) 0,35 \(195 \) 195 \(2.200 \) 4763.000 \\ Commerciale \(2.165 \) 1,00 \(2.165 \) 2 200 \(4.763.000 \) Area esterna commerciale \(2.165 \) 1,00 \(2.165 \) 2 200 \(4.763.000 \) Douclyosti auto \(113 \) 1,00 \(2.034 \) 900 \(1.830.600 \) TOTALE RICAVI \(113 \) 1,00 \(2.034 \) 900 \(1.830.600 \) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi \(22.301.974 \) incidenzo \(\sqrt{1.00%} \) \(1.00% \) \(5.9pess (\(\ell \) \) 223 020 \(volori attualizzati (\(\ell \) mese di rifi. Ricavi \(22.301.974 \) incidenzo \(\sqrt{1.00} \) \(1.00% \) \(5.9pess (\(\ell \) \) 223 020 \(volori attualizzati (\(\ell \) mese di rifi. Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1	TOTALE ONER	I FINANZIARI					223 414	158 839	41
Superficie vendible \(ma/N^* \) C_{regs} \(commerciale \) etcopo \(commerciale \) valore (\(\ell \) valori attualizzati (\(\ell \) mese di rifi. Residenziale \(6.495 \) 1,00 \(6.495 \) 2 200 \(14.289.000 \) Balconi/logge terrazze \(779 \) 0,30 \(2.24 \) 2 200 \(5.14.404 \) Commerciale \(779 \) 0,35 \(195 \) 195 \(2.200 \) 4763.000 \\ Commerciale \(2.165 \) 1,00 \(2.165 \) 2 200 \(4.763.000 \) Area esterna commerciale \(2.165 \) 1,00 \(2.165 \) 2 200 \(4.763.000 \) Douclyosti auto \(113 \) 1,00 \(2.034 \) 900 \(1.830.600 \) TOTALE RICAVI \(113 \) 1,00 \(2.034 \) 900 \(1.830.600 \) TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi \(22.301.974 \) incidenzo \(\sqrt{1.00%} \) \(1.00% \) \(5.9pess (\(\ell \) \) 223 020 \(volori attualizzati (\(\ell \) mese di rifi. Ricavi \(22.301.974 \) incidenzo \(\sqrt{1.00} \) \(1.00% \) \(5.9pess (\(\ell \) \) 223 020 \(volori attualizzati (\(\ell \) mese di rifi. Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1.3954.978 \) 2 790 996 \(1.984.288 \) 41 Ricavi \(1	e) RICAVI								
Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale Commerciale	c) THOATT				cuparficia	f/ma			
Residenziale 6495 1,00 6495 2200 14 289 000 Balconillogge/temazze 779 0,30 234 2200 514 404 Cantine 779 0,25 195 2200 514 404 Commerciale 2165 1,00 215 2200 4763 00 Pocypositi auto 113 1,00 2034 900 1830 600 TOTALE RICAVI 113 1,00 2034 900 1830 600 TOTALE RICAVI 113 1,00 2034 900 1830 600 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE RICAVI 22 301 974 15 855 825 411 TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)	Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}			valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rife
Balconi/logge*terrazze	Residenziale		6.405	1.00			14 290 000		
Cantine									
Commerciale	**			-					
Area esterna commerciale 2 165 0,10 217 2 200 476 300 box/posti auto 113 1,00 2 034 900 1 830 600 ***TOTALE RICAVI*** ***TOTALE RICAVI** ***DISPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE** ***PIÈ CALLIZZAZIONE** ***PIÈ CALLIZZAZION									
box/posti auto TOTALE RICAVI 113 1,00 2034 900 1830 600 TOTALE RICAVI 1 13 1,00 2034 900 1830 600 22 301 974 15 855 825 41 1 15 PSESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Ricavi 22 301 974 incidenza % 1,00% spese (€) 223 020 Valori attualizzati (€) mese di rifi TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE 23 020 158 558 41 23 020 158 558 41 Control (€) Valore (€) Valori attualizzati (€) mese di rifi 20 13 954 978 2 790 996 1 984 288 41 20 13 954 978 2 790 996 1 984 288 41 20 13 954 978 2 790 996 1 188 5825 (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUCIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTRUZIONE COSTR									
TOTALE RICAVI 22 301 974 15 855 825 41 1) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE Flicavi									
	•	RICA VI	113	1,00	2 034	300		15 855 825	11
Ricavi 22 301 974 incidenza							22 00.0	10 000 020	41
Ricavi 22 301 974 incidenza	f) SPESE DI COMMERCIALIZ	ZAZIONE							
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) mese di rifi riferimento 20% 13 954 978 2 790 996 1 984 288 41 10 Valori attualizzati (€) mese di rifi riferimento 20% 13 954 978 2 790 996 1 984 288 41 10 Valore RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DONERI DI URBANIZZAZIONE 0 MERI FINANZIARI 1 158 589 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Coneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Oneri finanziari relativi al capitale "area" 41 Fattore di attualizzazione Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mg St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mg St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mg St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mg St - in cifra tonda)	·		incidenza %	1 00%		snese (£)	223 020	Valori attualizzati (€)	mese di rife
g) MARGINE OPERATIVO (comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi) Sociation			2,00/0		Spese (E)				
Comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)							220 020	700 000	71
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi) riferimento 20% 13 954 978 2 790 996 1 984 288 41 15 855 825 (a detrare) COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE CONERI DI URBANIZZAZIONE CORREI DI URBANIZZAZIONE CORREI DI URBANIZZAZIONE CORREI DI URBANIZZAZIONE CORREI DI COMMERCIALIZZAZIONE CORREI DI CORREI CORR	g) MARGINE OPERATIVO								
Prijerimento 20% 13 954 978 2 790 996 1 984 288 41 20% 13 954 978 2 790 996 1 984 288 41 22 301 974 15 855 825 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20	(comprese assicurazioni, spe	e generali etc. calcolato in	nercentuale de	i costi)		Costi (£)	Valore (£)	Valori attualizzati (€)	mese di rifa
h) VALORE RICAVI (a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE CORRI DI URBANIZZAZIONE CORRI DI URBANIZZAZIONE CORRI FINANZIARI CORRI F		Interest Control of the	,aute at	/	riferimento				
RICAVI 22 301 974 15 855 825 (a detraire) COSTO DI COSTRUZIONE -8918 315 ONERI DI URBANIZZAZIONE -844 286 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZION					20%	13 954 978	2 790 996	1 984 288	41
RICAVI 22 301 974 15 855 825 (a detraire) COSTO DI COSTRUZIONE -8918 315 ONERI DI URBANIZZAZIONE -844 286 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI FINANZIARI -158 839 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 288 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZIONE -1984 289 ONERI GILIZZAZION	h) VAI ORF								
COSTO DI COSTRUZIONE						 	22 301 974	15 055 025	
COSTO DI COSTRUZIONE -8 918 315 ONERI DI URBANIZZAZIONE -844 286 ONERI DI URBANIZZAZIONE -848 286 ONERI FINANZIARI -158 839 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -158 558 MARGINE OPERATIVO -1 984 288 Sommano -8 10 1984 28 Sommano -8 10 1984 288 Sommano -8 10 1984 28 Sommano -8 10 1984 28 Sommano -8 10 1984 2								13 033 025	
ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI -558 339 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -158 558 MARGINE OPERATIVO -1 984 288 Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Mese di riferimento 41 Fattore di attualizzazione Oneri di trasferimento (utile +spese notariil/consulenze) Oneri di trasferimento (utile +spese notariil/consulenze) Dineri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00								0.010.215	
DNERI FINANZIARI -158 839 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE -158 558 MARGINE OPERATIVO -1 984 288 Sommano Siduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Mese di riferimento 41	'a detrarre)								
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE MARGINE OPERATIVO 1984 288 Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Mese di riferimento 41 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 7più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	'a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE				-	_			
MARGINE OPERATIVO -1 984 288 Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Mese di riferimento 41 Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale lamobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	'a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE							-130 839	
Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" Oneri di trasferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	'a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI	ONF						-150 550	
Riduzioni Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Mese di riferimento 41 6-Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	'a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ	ONE							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" 5,31% Mese di riferimento 41 Fattore di attualizzazione 0,71096 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trosferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trosferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 3 332 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 135,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	'a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO	ONE						-1 984 288	
Mese di riferimento 41 Fattore di attualizzazione 0,71096 Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 3 332 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 135,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	a detraire) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano	ONE						-1 984 288	
Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	la detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni		5,31%					-1 984 288	
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati 3,78% Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) 10,00% Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 3 332 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 135,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit.							-1 984 288	
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze) Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile 13,78% "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 135,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	la detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento		41					-1 984 288	
Poeri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI PRESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Dneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione	ale "area"	41 0,71096					-1 984 288	
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda) 3 332 000 "più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 135,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Wese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitali	ale "area" ə "area" attualizzati	41 0,71096		10 00%			-1 984 288	
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda) 135,00 "più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI DEPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Omeri finanziari relativi al capita Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capital Dneri di trasferimento (utile +	ale "area" o "area" attualizzati spese notarili/consulenze)	41 0,71096 3,78%					-1 984 288	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda) 128,00	a detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE DNERI DI URBANIZZAZIONE DNERI FINANZIARI DEPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Omeri finanziari relativi al capita Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Dneri finanziari relativi al capital Dneri di trasferimento (utile +	ale "area" e "area" attualizzati spese notorili/consulenze) ziari relativi al capitale Immobile	41 0,71096 3,78%	ag constant	13,78%	trackermenic	a lin city and	-1 984 288 3 791 539	
	la detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitali Oneri finanziari relativi al capitali Oneri di trosferimento (utile +	ale "area" e "area" attualizzati spese notorili/consulenze) ziari relativi al capitale Immobile	41 0,71096 3,78%	ea secondo il	13,78%	trasformazion	e (in cifra tonda)	-1 984 288 3 791 539	
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda) 385,00	la detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitali Oneri finanziari relativi al capitali Oneri di trosferimento (utile +	ale "area" e "area" attualizzati spese notorili/consulenze) ziari relativi al capitale Immobile	41 0,71096 3,78%	J.	13,78% metodo della			-1 984 288 3 791 539 3 332 000	
	la detrarre) COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE ONERI FINANZIARI SPESE DI COMMERCIALIZZAZ MARGINE OPERATIVO Sommano Riduzioni Oneri finanziari relativi al capit. Mese di riferimento Fattore di attualizzazione Oneri finanziari relativi al capitali Oneri finanziari relativi al capitali Oneri di trosferimento (utile +	ale "area" o "area" attualizzati spese notarili/consulenze) ziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di	41 0,71096 3,78% mercato dell'ar	pabile valore	13,78% metodo della " riferito al mo	di St (€/mq S	St - in cifra tonda)	-1 984 288 3 791 539 3 332 000 135,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 149/153

) COSTO BASE				n	Elma Class		- tatala (C)		
St = mq 24 742 Superficie lorda			mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€) 10 963 560		valori attualizzati (€)	mese di rij
Вох			8 660	25 980	422	1 287 522			
irea esterna da u	rhanizzare		2 034 6 433	6 102	211 48	308 780			
trade	TDUTTIZZUTE		1 155		96		110 880		
Demolizioni/boni	fiche		0						
					sommano		12 670 742		
Allacci		2,00%					253 415		
Project Managm	ent	8,00%					1 013 659		
					sommano		13 937 816		
Conto per ribass			10%				1 393 782		
TOTALE COS	TO DI COSTE	RUZIONE					12 544 035	10 359 200	23
b) ONERI CONCE	SSORI								
			mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rif
OO.UU. 1° reside	nziale		6 495	3,00	19 485	13,23	257 787		
00.UU.2° reside			6 495	3,00	19 485	17,64	343 715		
OO.UU. 1° comm			2 165			99,25	214 876		
OO.UU. 2° comm			2 165			38,6	83 569		
Contributo legato		truzione	6%				760 245		
Scomputo OOUU:		ONCESSOR				1	-472 663	000 000	
101	ALE ONERI C	UNCESSURI					1 187 529	980 693	23
e) Valutazione du	ırata operazio	ne immobiliare				mese			
delibera CC di ado	zione					0			
delibera CC di app						6			
tipula convenzio	ne urbanistico	7				8			
ilascio CE	, .					10			
data di ultimazioi	ne Iavori					36			
Baricentro costi						23			
i) ONERI FINANZ									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rif
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione			valori attaunizzati	mese arrig
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzio			6 865 782	23	13,00	3,00%	223 414	104 500	
101	ALE ONERI	-INANZIAKI					223 414	184 502	23
e) RICA VI									
Superficie vendibi	lo.		mq/N°		superficie	€/mq	valoro (f)	1/2/2 = 1 - 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 +	
<i>вирегунае ченины</i>	ie		тіц/іч	C ragg	commerciale	€/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
Residenziale			6 495	1,00	6 495	2 200	14 289 000		
Balconi/logge/terra	izze		779	0,30	234	2 200	514 404		
Cantine			779	0,25	195	2 200	428 670		
Commerciale			2 165	1,00	2 165	2 200	4 763 000		
Area esterna com box/posti auto	merciale		2 165	0,10	217	2 200	476 300		
oox/posti auto	TOTALE R	ICAVI	113	1,00	2 034	900	1 830 600 22 301 974	18 417 568	23
	TOTALL	IOA VI					22 301 374	10 417 300	23
f) SPESE DI COM	MERCIALIZZ	AZIONE							
Ricavi	22	301 974	incidenza %	1,00%		spese (€)	223 020	Valori attualizzati (€)	mese di rifi
-	TOTALE SP	ESE DI COMMERCIALIZA				1,000 (0)	223 020	184 176	23
) MARGINE OPE	DATIVO								
g) WARGINE OF	.na iivo				0/ 4:				
comprese assicu	razioni, spese	generali,etc, calcolato in	percentuale de	i costi)	% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rif
					20%	13 954 978	2 790 996	2 304 879	23
					23/0	10 304 370			23
h) VALORE							00.001.5=		
RICAVI							22 301 974	18 417 568	
'a detrarre)	IZIONE							40.350.300	
COSTO DI COSTRU ONERI DI URBANI								-10 359 200	
ONERI DI URBANI ONERI FINANZIAI								-980 693 -184 502	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-184 176	
MARGINE OPERA								-2 304 879	
Sommano	-							4 404 118	
Riduzioni									
Oneri finanziari rel	ativi al capital	e "area"	2,91%						
Mese di riferiment			23						
Fattore di attualizz			0,82583						
Oneri finanziari rela			2,41%						
		pese notarili/consulenze)			10,00%	-			
Oneri di trasferiment		ari relativi al capitale Immobile	novost! !!!		12,41%	tunef	na (in situs i i i i	0.010.000	
	"	più probabile" valore di i	nercato dell'ar	ea secondo il	metodo della	urastormazio	ne (in citra tonda) 	3 918 000	
			"più prol	oabile valore	" riferito al mo	di St (€/mq	St - in cifra tonda)	158,00	
		"niù n	robabile valo	re" riferito all	a cubatura co	nsentita (€/m	c - in cifra tonda)	151,00	
				c memo un			<u></u>	.0.,00	

ing. Salvatore FURNO' pag. 150/153

	TABELLA DI STIMA - MI	ETODO DEL	VALORE I	DI TRASFOR	MAZIONE	- PL 3 - APPRO	VATO	
a) COSTO BASE DI COST	RUZIONE							
St = mq	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rife	
Superficie lorda		8 660	25 980	422		10 963 560		
Вох		2 034	6 102	211		1 287 522		
Area esterna da urbanizzo	ire	6 433		48		308 780		
Strade		1 155		96		110 880		
Demolizioni/bonifiche		0						
				sommano		12 670 742		
Allacci	2,00%					253 415		
Project Managment	8,00%					1 013 659		
C		100/		sommano		13 937 816		
Sconto per ribasso medio TOTALE COSTO DI CO	OSTRUZIONE	10%				1 393 782 12 544 035	10 889 486	17
	JOTHOLIONE					72 377 000	10 000 400	17
b) ONERI CONCESSORI								
00.111.10		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rife
OO.UU. 1° residenziale OO.UU. 2° residenziale		6 495	3,00	19 485	13,23	257 787		
OO.UU. 1° commerciale		6 495	3,00	19 485	17,64	343 715		
OO.UU. 2° commerciale		2 165 2 165			99,25 38,6	214 876 83 569		
Contributo legato al costo d	di costruzione	6%			30,0	760 245		
Scomputo OOUU1 %standa		J/0				-472 663		
	ERI CONCESSORI					1 187 529	1 030 895	17
c) Valutazione durata ope					mese			
delibera CC di approvazioi					0			
stipula convenzione urbar	HSTICA				2			
rilascio CE data di ultimazione lavori					30			
Baricentro costi					17			
d) ONERI FINANZIARI	500/							
Tasso att. Debito	50% 50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifei
10,5% Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(0/)	(€)	(6)	
Costo di costruzione e one	ri conceccori	(€) 6 865 782	(mese) 17	13,00	3,00%	(€) 223 414	(€)	
Costo di costruzione e one	IERI FINANZIARI	0 803 782	17	13,00	3,00%	223 414	193 946	17
						220 111	700010	17
e) RICA VI								
Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	superficie	€/mq	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifei
				commerciale	€/corpo		, ,	
Residenziale Balconi/logge/terrazze		6 495	1,00	6 495	2 200	14 289 000		
Cantine		779 779	0,30 0,25	234 195	2 200	514 404		
Commerciale		2 165	1,00	2 165	2 200 2 200	428 670 4 763 000		
Area esterna commerciale		2 165	0,10	217	2 200	476 300		
box/posti auto		113	1,00	2 034	900	1 830 600		
TOTA	LE RICAVI	İ	,			22 301 974	19 360 359	17
f) SPESE DI COMMERCIA	LIZZAZIONE							
Ricavi	22 301 974	incidenza %	1,00%		spese (€)		Valori attualizzati (€)	mese di rifer
TOTAL	E SPESE DI COMMERCIALIZA	ZAZIONE				223 020	193 604	17
g) MARGINE OPERATIVO)							
				% di				
(comprese assicurazioni, s	pese generali,etc, calcolato in	percentuale de	ı costi)	riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifei
				20%	13 954 978	2 790 996	2 422 865	17
h) VALORE								
RICAVI		-				22 301 974	10.260.250	
(a detrarre)						22 301 3/4	19 360 359	
COSTO DI COSTRUZIONE							-10 889 486	
ONERI DI URBANIZZAZION	VE						-1 030 895	
ONERI FINANZIARI							-193 946	
SPESE DI COMMERCIALIZZ	ZAZIONE						-193 604	
MARGINE OPERATIVO							-2 422 865	
Sommano							4 629 564	
Riduzioni								
Oneri finanziari relativi al ca	apitale "area"	2,14%						
Mese di riferimento		17						
Fattore di attualizzazione	. ta - L . H H - 10 "	0,86810						
Oneri finanziari relativi al cap		1,86%		4	ļ			
	ile +spese notarili/consulenze)			10,00%	-			
uneri ai trasferimento + Oneri f	inanziari relativi al capitale Immobile "più probabile" valore di I		pa spoondo :	11,86%	trasformozio	ne (in cifra tanda)	4 139 000	_
	più piobabile valore di l	mercalo deli al	ea securiao li	metodo della	u asıvııılazio		4 139 000	
						St - in cifra tonda)	167,00	
	"più p					c - in cifra tonda)	159,00	
		"niù prob	hile valore"	riferite al ma	diSI <i>(€</i> /ma 9	SL - in cifra tonda)	478,00	
		più piob	abile value			i ricavi (Cpermuta)	19,00%	

ing. Salvatore FURNO' pag. 151/153

3.9 Riflessioni sui casi particolari

Al fine di evitare soluzioni di continuità con gli strumenti già in possesso del Comune di Inzago si ritiene di poter confermare i coefficienti di riduzioni previsti già nell'originaria stima dall'arch. Scaravaggi:

•	Conformazione fisica irregolare	- 5%
•	Conformazione fisica irregolare accentuata	5%
•	Accesso inadeguato al lotto	- 10%
•	Servitù passive di vario tipo	10%
•	Conformazione fisica irregolare molto accentuata	
	che non consente una corretta edificabilità del lot_	
	to oppure rende necessaria l'acquisizione di aree	
	confinanti	- 15%

Tali coefficienti andranno applicati caso per caso sulla base delle scelte effettuate dal Comune di Inzago.

I casi particolari che si dovessero presentare andranno assimilati per analogia, ove possibile, ai casi analizzati. In caso contrario occorrerà eseguire un esame oggettivo della singola situazione anche sulla scorta della documentazione fornita dal contribuente.

A conclusione dell'incarico e per quanto di competenza si rassegna la presente relazione di stima.

Milano, lì maggio 2022

(ing. Salvatore FURNO')

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.21678)

Si allega la tabella riepilogativa.

ing. Salvatore FURNO' pag. 152/153

	Ambito secondo nuovo PGT	Denominazione	Modalità di attuazione	rif.	Stato del Piano Attuativo	Valore per S _f (€/mq)	Valore per S _t (€/mq)	Valore per SL (€/mq)	Valore per cubatura SL x H 3 metri (€/mc)
	NAF Nuclei di antica formazione	NAF	PdiRec - PdCC - PdC	Titolo 4.1	PdiRec - PdCC - PdC	\	\	€ 540	€ 180
-	NAF Nuclei di antica formazione	Piano di Recupero PP1 - via Besana	PdiR	Titolo 4.1	PdiR	\	······	€ 540	€ 180
in the second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second second se	NAF Nuclei di antica formazione	Piano di Recupero PP2 - via Friz	PdiR	Titolo 4.1	PdiR	\	\	€ 540	€ 180
-	NAF Nuclei di antica formazione	Piano di Recupero PP3 - via Roma	PdiR	Titolo 4.1	PdiR	\	\	€ 540	€ 180
-	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	TUC B1	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 290	\	\	\
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	TUC B2	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 194	\	\	\
Т	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	TUC B3	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 129	\	\	\
					Non adottato	\	98 €	219 €	73 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	PL ex ATU-6a e 6b (rif.TUC B2)	PA	Titolo 4.2	Adottato	\ \	115€	257 €	86 €
	·				Approvato	,	122€	272€	91€
				***************************************	Non adottato	\	98 €	366€	122€
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	PL n.4 - via Sabin (rif.TUC B3)	PA	Titolo 4.2	Adottato	\ \	115€	431€	144€
					Approvato	\ \	121€	455 €	152€
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.1 – viale Turati (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	168€	421€	140 €
at	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.2 – via Sabin (rif. TUC B3)	PCC	Titolo 4.2		\	107€	400 €	133 €
ᅙ	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.3 – via MonteGrappa (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	130€	325 €	107 €
0	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.4 – SP180 (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	61€	153€	51€
(A	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.5 e n.6 – ex AT11a ed At11b (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	149€	371€	124€
0	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.7 – via Adige (rif. TUC B3)	PCC	Titolo 4,2		\	22€	442€	147 €
;;:	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.8 – ex AT11c (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	145€	367€	122€
Ambiti					Non adottato	\	€ 130	\	\
=	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale	TUC-T	PA	Titolo 4.3	Adottato	,	€ 153	,	,
Ā					Approvato	, i	€ 168	,	, i
_					Non adottato	,	€ 60	389 €	\
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale	PL n.1 via Padre Turoldo (rif. TUC-T)	PA	Titolo 4.3	Adottato	\	€ 70		\
	roc i ressuto orbano consolidato reiziano e commerciale	TETILI VIA FAUTE FUTOIGO (TII. FOC 1)	PA	111010 4.5		\	€ 74		\
				Approvato	***************************************	\	€ 130		
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale	DL ox ATU 10 (rif TUC T)	PA	Titolo 4 4	Non adottato	\			,
	TOC 1 - Tessulo Orbano Consolidato Terziano e Commerciale	PL ex ATU 10 (rif. TUC-T)		111010 4.4		\			,
-						\		168 €	\
				$ \begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$		\	\		
	TUC P - Tessuto Urbano Consolidato Produttivo	TUC-P	PA			\		\	\
						\		\	\
						\			
	TUC P - Tessuto Urbano Consolidato Produttivo	PL n.2 - via Marconi (rif. TUC-P)		Adottato	\			\	
o					Approvato	\	€ 97	97 €	\
	TUC Vp - Tessuto Urbano Consolidato a verde privato	TUC Vp	PdC	Titolo 4.5		€ 40	\	\	\
					Non adottato	\	€ 23	117 €	39 €
	Ambito strategico di rigenerazione urbana	ARS A - Acquaneva	PA	·	161€	54 €			
Ambiti strategici					Approvato	\	€ 34	170 €	57 €
Ambiti trategic			PA	Titolo 2.4	Non adottato	\	€ 46	109€	\
보 보	Ambito strategico di rigenerazione urbana	ARS B - APEA Casa Bottega			Adottato	\	€ 63	150€	\
₽ @					Approvato	\	€ 66	158€	\
st				••••••	Non adottato	\	€ 50	167€	56€
•	Ambito di trasformazione urbanistica	ATU 1- via Chiossone	PA	Titolo 2.5	Adottato	\	€ 69	230€	77 €
		2 3110330110			Approvato	Ì	€ 73	243€	81 €
					Non adottato	ì	€ 51		١
	PL in attuazione	PL n.11a (produttivo)	PA		Adottato	\	€ 71		ì
		. (6 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 -			Approvato	,	€ 74		,
					Non adottato	\	€ 93	·	169 €
ne	PL in attuazione	PL n.10a (ex 6-6a - residenziale)	PA		Adottato	\	€ 110		
.0	i E ili attuazione	PL II. 10a (ex 0-0a - l'esideliziale)	1.0		Approvato	\	€ 116		
ZE						***************************************			
ŭ	DL in attricular	DI p 160 (0v10 rosid-reide)	D.A.	DA	Non adottato	,	€ 131		
Ħ	PL in attuazione	PL n.16a - (ex10 - residenziale)	PA		Adottato	\	€ 154		
٥				1	Approvato		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
.=	-				Non adottato	\	€ 101		
Je	PL in attuazione	PL n.9a (ex 5 - residenziale)	PA		Adottato	\	€ 119		
0									
azi					Non adottato	\ €195 325€			
223	PL in attuazione	PL n.8a - (ex 7 - residenziale)	PA		Adottato	\	€ 230	400 € 133 € 325 € 107 € 153 € 51 € 371 € 124 € 442 € 147 € 367 € 122 € \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	
Ę					Approvato	\	€ 243	404 €	135 €
ot			РА		Non adottato	\	€ 88	477 €	159 €
	PL in attuazione	PL n.7a (ex 4 - residenziale)			Adottato	\	€ 103	561€	187€
					Approvato	\	€ 109	593€	198€
ਰ					Non adottato	\	€ 77	447 €	149€
ni di			D.A		Adottato	\	€ 91	526€	175€
iani di	PL in attuazione	PL AT11e (residenziale)	PA						
Piani di Lottizzazione in attuazione	PL in attuazione	PL AT11e (residenziale)	PA			, i			185 €
Piani di	PL in attuazione	PL AT11e (residenziale)	PA		Approvato	\	€ 96	556€	185 € 129 €
Piani di	PL in attuazione PL in attuazione	PL AT11e (residenziale) PL n.3 (prevalent. residenziale)	PA			\			185 € 129 € 151 €

ing. Salvatore FURNO' pag. 1/153