



COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Luglio 2011

Allegato alla Deliberazione della G.C. n.372 del 03/08/2011,
avente ad oggetto: Determinazione del valore delle aree edificabili
ai fini ICI per l'anno d'imposta 2011.

1.PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita all'anno 2011, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso¹".

Il comune di Paternò con deliberazione di C.C. n. 71 del 22.06.2011, esecutiva, ha recepito tale disposizione normativa introducendo il comma 2 all'art. 3 del vigente regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili, adottato con deliberazione C.C. n. 37 del 31.03.1999;

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: "il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita".

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, 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."²

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, 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.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

1 D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali", art. 59.

2 D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421", art. 5.

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno del vigente P.R.G. del Comune di Paternò.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir ARTA 483/2003;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di edificabilità fondiaria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il territorio del Comune di Paternò è ubicato nella zona centrale della Provincia di Catania, tra la valle del Simeto ed ai piedi della fascia collinare del versante meridionale dell'Etna.

La parte di territorio urbanizzato, originariamente, si è sviluppato lungo le vie principali del paese (via Vitt. Emanuele e via G.B. Nicolosi), successivamente l'urbanizzazione ha interessato due parti del territorio poste lungo la direttrice sud-nord prediligendo l'uso residenziale a nord e quello produttivo a sud.

I confini amministrativi sono:

- a Nord il Comune di Ragalna
- a Nord-Ovest i Comuni Snta Maria di Licodia e Biancavilla,
- a Ovest il Comune di Centuripe (EN),
- a Sud – Ovest i Comuni di Castel Di Iudica e Ramacca.
- a Est e sud-Est con il Comune di Belpasso.

Il Comune di Paternò, si estende su un'area di circa 143 Km².

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE – SUDDIVISIONE TERRITORIALE

Il Piano Regolatore Generale a cui facciamo riferimento, è quello approvato con D.Dir. ARTA 483/2003.

La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, sono dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione e del relativo Regolamento Edilizio a corredo del vigente P.R.G .

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A. per insediamenti residenziali, con le lettere:

- Zona A: Centro Storico
- Zona B: zona residenziale di conservazione, consolidata, di completamento;
- Zona B: Sferro
- Zona C: Prescrizioni Esecutive e PEEP

- Zona C3: zona residenziale – artigianale d’espansione.
- Zona: ZPA, ZPA Ris, ZPS, ZST
- Zona: ZPC

Sono anche classificate come aree fabbricabili quelle parti del territorio comunale destinate ad aree ed attrezzature pubbliche come:

- Aree per l’istruzione
- Aree di per attrezzature di interesse comune
- Aree destinate a parcheggio o di uso pubblico
- Aree a verde pubblico variamente attrezzato di interesse comunale
- Strade
- Aree per attrezzature di interesse generale

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Paternò, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile” ai fini del calcolo dell’imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l’edificabilità non è subordinata all’esistenza di piani particolareggiati, ma all’inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d’incertezza più o meno ampi sull’effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell’area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l’immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell’anno d’imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
 3. della destinazione d’uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Tra le discipline estimative messe a punto per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, utilizziamo quella della “Stima Analitica” basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l’inizio di redditività del fabbricato.

Valore del fabbricato

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell’area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell’area omogenea in esame desunto dai valori riportati dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto).

Si riportano in allegato i dati desunti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia del Territorio (tabella 1).

Trasformazione del volume realizzabile in superficie lorda vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$;

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a questa determinazione:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + I_p + P_I$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

- profitto lordo (P_I) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Il costo tecnico è stato determinato con riferimento al Decreto dell'Assessorato LL.PP. 5 luglio 2007 "*Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e relative disposizioni*".

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione:

Studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'**10 %** del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. Nella fattispecie, vengono utilizzati i parametri vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione nel Comune di Paternò.

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del **7%**. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo degli oneri fiscali che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

In relazione a quanto esposto è stato effettuato il calcolo del valore delle aree riportato nella (Tabella 2) che alla presente si allega e riepilogato come segue:

TABELLA RIEPILOGATIVA

	Annualità di riferimento	anno 2011	anno 2010(*)	anno 2009(*)	anno 2008(*)	anno 2007(*)	anno 2006(*)
	Coefficiente di riduzione in base agli indici ISTAT	1,00	0,95	0,96	0,92	0,90	0,85
ZONA CON RIFERIMENTO AL P.R.G.		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
ZONA - 1	LOTTE LIBERI ZONA A	78,98	75,34	75,74	72,97	71,00	66,74
ZONA - 2	ZONA B	199,26	190,09	191,09	184,12	179,13	168,37
ZONA - 3	ZONA B - SFERRO	63,21	60,30	60,62	58,41	56,83	53,41
ZONA - 4	ZONA C - PRESCRIZIONI ESECUTIVE E PEEP	92,50	88,25	88,71	85,47	83,16	78,16
ZONA - 5	ZONA ZC3	65,97	62,93	63,26	60,95	59,30	55,74
ZONA - 6	ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST	23,32	22,25	22,37	21,55	20,97	19,71
ZONA - 7	ZONA ASI	22,40	21,37	21,48	20,70	20,14	18,93
ZONA - 8	ZONA ZPC	58,04	55,37	55,66	53,63	52,18	49,04
ZONA - 9	AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE O AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	IL VALORE VIENE EQUIPARATO A QUELLO DELL'AREA EDIFICABILE ADIACENTE O LIMITROFA					

(*) I valori relativi alle annualità 2010-2006, costituiscono una direttiva per l'Ufficio ai fini dell'attività d'accertamento per le annualità pregresse.

TABELLA 1

AGENZIA DEL TERRITORIO

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1150	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	840	L	2,3	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	495	740	L	2	3	L
Box	NORMALE	600	890	L	2,5	3,7	L

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Semicentrale/ARDIZZONE ED AREE SEMICENTRALI LIMITROFE : E. BELLIA- G.B. NICOLOSI/P-CIRCONVALLAZIONE/P- DEL POPOLO-DON ORIONE-

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	3,1	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	890	L	2,4	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	495	740	L	2	3	L
Box	NORMALE	640	940	L	2,7	3,9	L

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Periferica/G. B. NICOLOSI/P-VERGA-BALATELLE-C. ALBERTO-

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1050	L	2,6	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	790	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	395	590	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	495	740	L	2	3	L

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	990	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	740	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	395	590	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	495	690	L	2	2,8	L

Provincia: CATANIA
Comune: PATERNO`
Fascia/zona: Suburbana/SFERRO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 5
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	590	L	1,5	2,1	L

Provincia: CATANIA
Comune: PATERNO`
Fascia/zona: Semicentrale/ARDIZZONE ED AREE SEMICENTRALI LIMITROFE : E. BELLIA- G.B. NICOLOSI/P-CIRCONVALLAZIONE/P- DEL POPOLO-DON ORIONE-
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	440	690	L	2,2	3,4	L
Negozi	OTTIMO	1200	2250	L	7,1	13,7	L

Provincia: CATANIA
Comune: PATERNO`
Fascia/zona: Periferica/G. B. NICOLOSI/P-VERGA-BALATELLE-C. ALBERTO-
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali							

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia Capannoni industriali	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
	NORMALE	390	540	L	1,8	2,5	L

TABELLA 2

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA A (LOTTI LIBERI)

ZONA - 1			
Valore del prodotto finito	970,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	735,00		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	620,78	€/mq	
Superficie lotto=	200,00	mq	
Indice edificabilità fondiario	5,00	mc/mq	
Volumetria consentita=	1000,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	333,33	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	970	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	620,78	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 323.333,33		valore mercato fabbricato
K1=	€ 206.926,67		costo di costruzione
K2=	€ 20.692,67		oneri professionali
K3=	€ 17.690,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 245.309,33		
P1=	€ 41.385,33		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.07	€ 14.484,87		Interessi passivi
r=	7,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 15.795,35		n=5
Valore lotto a mq	78,98	€/mq	

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA B

ZONA - 2			
Valore del prodotto finito	1045,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	735,00		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	620,78	€/mq	
Superficie lotto=	200,00	mq	
Indice edificabilità fondiario	5,00	mc/mq	
Volumetria consentita=	1000,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	333,33	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	1050	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	620,78	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 350.000,00		valore mercato fabbricato
K1=	€ 206.926,67		costo di costruzione
K2=	€ 20.692,67		oneri professionali
K3=	€ 17.690,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 245.309,33		
P1=	€ 41.385,33		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.07	€ 14.484,87		Interessi passivi
r=	7,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 39.852,04		n=3
Valore lotto a mq	199,26	€/mq	

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA B (SFERRO)

ZONA - 3			
Valore del prodotto finito	950,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	735,00		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	620,78	€/mq	
Superficie lotto=	200,00	mq	
Indice edificabilità fondiario	5,00	mc/mq	
Volumetria consentita=	1000,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	333,33	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	950	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	620,78	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 316.666,67		valore mercato fabbricato
K1=	€ 206.926,67		costo di costruzione
K2=	€ 20.692,67		oneri professionali
K3=	€ 17.690,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 245.309,33		
P1=	€ 41.385,33		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.07	€ 14.484,87		Interessi passivi
r=	7,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 12.642,11		n=3
Valore lotto a mq	63,21	€/mq	

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA C (prescrizioni esecutive)

ZONA - 4			
Valore del prodotto finito	1350,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	845,25		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	713,89	€/mq	
Superficie lotto=	350,00	mq	
Volumetria=	600,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	200,00	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	1350	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	713,89	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 270.000,00		valore mercato fabbricato
K1=	€ 142.778,00		costo di costruzione
K2=	€ 14.277,80		oneri professionali
K3=	€ 28.986,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 186.041,80		
P1=	€ 28.555,60		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.07	€ 9.994,46		Interessi passivi
r=	7,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 32.375,38		n=5
Valore lotto a mq	92,50	€/mq	

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZC3

ZONA - 5	
Valore del prodotto finito	1200,00 €/mq
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	845,25
Costo di costruzione riferito alla Slv:	713,89 €/mq
Superficie lotto=	500,00 mq
Volumetria=	1000,00 mc
Altezza interpiano	3,00 ml
Slv=	333,33 mq
Vm/mq=	1200 €/mq
K1/mq=	713,89 €/mq
Vm=	€ 400.000,00
K1=	€ 237.963,33
K2=	€ 23.796,33
K3=	€ 7.904,95
(K1+K2+K3)=	€ 269.664,62
P1=	€ 47.592,67
Ip=K1*0.07	€ 16.657,43
r=	7,00%
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 47.117,89
Riduzione per urbanizzazione area	€ 14.135,37
Valore netto lotto	€ 32.982,52
Valore lotto a mq	65,97 €/mq

superficie lorda vendibile
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione al mq
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione
 oneri professionali
 contributo concessione

 Profitto imprenditore
 Interessi passivi
 saggio investimento

 n=5

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST

ZONA - 6	
Valore del prodotto finito	650,00 €/mq
Costo di costruzione riferito alla Slv:	400,00 €/mq
Superficie lotto=	1000,00 mq
Volumetria=	3000,00 mc
Altezza interpiano	6,00 ml
Slv=	500,00 mq
Vm/mq=	650 €/mq
K1/mq=	400 €/mq
Vm=	€ 325.000,00
K1=	€ 200.000,00
K2=	€ 20.000,00
K3=	€ 10.180,00
(K1+K2+K3)=	€ 230.180,00
P1=	€ 40.000,00
Ip=K1*0.07	€ 14.000,00
r=	7,00%
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 33.321,28
Riduzione per urbanizzazione area	€ 9.996,38
Valore netto lotto	€ 23.324,90
Valore lotto a mq	23,32 €/mq

superficie lorda vendibile
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione al mq
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione
 oneri professionali
 contributo concessione

 Profitto imprenditore
 Interessi passivi
 saggio investimento

 n=3

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ASI

ZONA - 7	
Valore del prodotto finito	650,00 €/mq
Costo di costruzione riferito alla Slv:	400,00 €/mq
Superficie lotto=	5000,00 mq
Volumetria=	13200,00 mc
Altezza interpiano	6,00 ml
Slv=	2200,00 mq
Vm/mq=	650 €/mq
K1/mq=	400 €/mq
Vm=	€ 1.430.000,00
K1=	€ 880.000,00
K2=	€ 88.000,00
K3=	€ 0,00
(K1+K2+K3)=	€ 968.000,00
P1=	€ 176.000,00
Ip=K1*0.07	€ 61.600,00
r=	7,00%
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 159.994,10
Riduzione per urbanizzazione area	€ 47.998,23
Valore netto lotto	€ 111.995,87
Valore lotto a mq	22,40 €/mq

superficie lorda vendibile
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione al mq
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione
 oneri professionali
 contributo concessione

 Profitto imprenditore
 Interessi passivi
 saggio investimento
 n=5

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZPC

ZONA - 8	
Valore del prodotto finito	1000,00 €/mq
Costo di costruzione riferito alla Slv:	550,00 €/mq
Superficie lotto=	500,00 mq
Volumetria=	2000,00 mc
Altezza interpiano	8,00 ml
Slv=	500,00 mq
Vm/mq=	1000 €/mq
K1/mq=	550 €/mq
Vm=	€ 500.000,00
K1=	€ 275.000,00
K2=	€ 27.500,00
K3=	€ 55.415,00
(K1+K2+K3)=	€ 357.915,00
P1=	€ 55.000,00
Ip=K1*0.07	€ 19.250,00
r=	7,00%
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 48.365,42
Riduzione per urbanizzazione area	€ 19.346,17
Valore netto lotto	€ 29.019,25
Valore lotto a mq	58,04 €/mq

superficie lorda vendibile
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione al mq
 valore mercato fabbricato
 costo di costruzione
 oneri professionali
 contributo concessione

 Profitto imprenditore
 Interessi passivi
 saggio investimento
 n=5