

**Cessione delle aree già concesse in diritto di superficie  
PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI CORRISPETTIVI**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
N.	OPERATORE	INTERVENTO	CONVENZIONE	ROGANTE	ONERI DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE		VALORE DI MERCATO DELL'AREA	CORRISPETTIVO PER RISCATTO	CORRISPETTIVO ELIMINAZIONE VINCOLI
					alla data di sottoscrizione della convenzione	rivalutazione al maggio 2013			
						6*indice ISTAT		(8)*60%-7	
1	Coop. Nora s.r.l.	Via Don Rota n. 16	21976 del 26.09.1986	Notaio J.P. Farhat	€. 23.718,13	€. 55.286,96	€. 349.800,51	€. <b>154.593,35</b>	
2	Coop. San Donato s.r.l.	Via Don Rota n. 22	108183 del 27.01.1987	Notaio G.B. Anselmo	€. 17.108,73	€. 39.025,01	€. 233.203,99	€. <b>100.897,38</b>	
3	Coop. Casa Isola s.r.l.	Via Don Rota n. 14 lotto a1	61715 del 13.12.1986	Notaio P. Nosari	€. 23.610,21	€. 54.209,04	€. 349.800,51	€. <b>155.671,27</b>	
4	Coop. Casa Isola s.c.ar.l.	Via Don Rota n. 17-19 lotto a	99896 del 16.05.1991	Notaio P. Nosari	€. 34.693,96	€. 61.755,25	€. 204.301,60	€. <b>60.825,71</b>	
5	Coop. Casa Isola s.c.ar.l.	Via Don Rota n. 21-23-25-27 lotto b	99896 del 16.05.1991	Notaio P. Nosari	€. 14.486,20	€. 26.075,16	€. 175.623,27	€. <b>79.298,80</b>	
6	Coop. S. Giulia s.c.ar.l.	Via A. Consonni n. 29	116180 del 30.11.1995	Notaio P. Nosari	€. 61.974,83	€. 93.953,84	€. 277.905,99	€. <b>72.789,75</b>	
								€. <b>624.076,26</b>	

## PROCEDIMENTO DI STIMA COOP. NORA

Area in diritto di superficie Convenzione n. 21976 stipulata in data 24 settembre 1986 Notaio dr. J.P. Farhat di Bergamo

Comprensorio 1 Lotto B mapp. 2458 - mapp. 2465

Concessione edilizia n. 41 del 26.09.1986 e variante n. 72 del 27.10.1988

Agibilità rilasciata in data 30.08.1990 per n. 11 appartamenti

### Scopo della stima

La stima ha per oggetto la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di un'area compresa nel Piano di Zona per l'edilizia Economica Popolare in territorio di Terno d'Isola.

Alla luce del disposto di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998, n. 448, i parametri da ricercare sono i seguenti:

Stima del valore del terreno, sul quale è stato edificato il complesso immobiliare, in misura pari al 60% di quello determinato in applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree in piena proprietà.

### PROCEDIMENTO DELLA STIMA

Il corrispettivo totale per il riscatto del diritto di superficie è dato da

$$C.T. = V.T.R. - C.V.R.$$

Dove:

V.T.R. = valore del terreno ribassato

C.V.R. = corrispettivo rivalutato (somma degli oneri di concessione del diritto di superficie ed eventuali conguagli versati e portati all'attualità utilizzando l'indice di incremento del costo della vita fornito dall' ISTAT)

Il valore del terreno ribassato è dato dal valore venale del terreno :

$$V.T.R. = V.T. \times 60\%$$

Dove:

V.T. = valore venale del terreno

Il valore venale del terreno è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati ( $V_m$ ) e la somma di tutti i costi da sostenere ( $C$ ), cioè:

$$V.T. = V_m - C / (1 + r)^n$$

Dove:

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ( $P_m \times S.L.V.$ )

$C = (K + I_p + P_I)$  costo della trasformazione composto da:

$K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P_I$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimento nel settore edilizio

$n$  = tempo espresso in anni, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

## DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

### Prezzo di mercato (Pm)

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 2 codice zona 1

Tipologia	Valore di mercato €/mq.		Per la determinazione del valore venale del terreno si assume la quotazione "Max" del valore di mercato dell'immobile €/mq Valore mercato immobile €/mq.
	min.	max.	
Abitazioni civili Stato conservativo ottimo	1050	1.350,00	1.350,00

Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile S.L.V.

Tale trasformazione S.L.V. è calcolata dividendo la volumetria realizzata, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 per piano, incrementata dalla superficie degli accessori.

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

Superficie occupata da	Superficie al lordo dei muri	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 Totale accessori (Balconi+cantine+autorimesse)			16,60
Superficie commerciale (alloggio + accessori)			106,60
Incremento percentuale (Superfici accessori / alloggi)			18,40%

### Costo della trasformazione ( $C = [K + Ip + PI]$ )

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

#### Costo delle opere edili ( K ) comprendente:

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

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

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrisposte al tasso di interesse prime rate ABI;

Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

#### K1 - costo di costruzione

Tipologia	Costo medio di costruzione S.L.V.
Abitazione civile	€/mq. 780,00

### *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 al 10% del costo di costruzione "K1"

*K3 - oneri di urbanizzazione da versare al ritiro del permesso di costruire, e costo di costruzione.*

Voce	Valori medi zona residenziale
a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mc. 9,81
b. Incidenza costo di costruzione	5% del costo di costruzione "K1"

### *Ip- Interessi passivi*

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 polizze fidejussorie.

### *PI - Profitto di un ordinario imprenditore*

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un maggior margine operativo, ovvero profitto, al lordo delle imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).

### Determinazione del corrispettivo per gli appartamenti:

Dati

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Sup.	Superficie di area	Mq.	1.462
If	Indice di edificabilità	Mc/mq.	3,00
Vol	Volumetria consentita	Mc.	4.387,50
S.L.V.	Superficie lorda vendibile (Vol/3x18,40%)	Mq.	1.731,60

### Calcolo del costo di trasformazione (C)

Codice	Descrizione	Importo	Importi parziali
K1	Costo tecnico di costruzione	€. 1.350.648,00	
K2	Oneri professionali	€. 135.064,80	
K3/a	Oneri urb. 1° e 2°	€. 43.041,38	
K3b	Contributo di concessione	€. 67.532,40	
			€. 1.596.286,58
PI	Profitto imprenditore	€. 239.442,99	€ 1.835.711,57
Ip	Interessi passivi	€ 73.428,46	€ 1.909.140,03
C	Totale costo di trasformazione		€. 1.909.140,03

### Calcolo del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Pm	Prezzo di mercato	€/mq	1.350,00
S.L.V.	Superficie lorda vendibile	Mq	1.731,60
Vm	Totale del valore del fabbricato (PmxS.L.V.)	€	2.337.660

**Calcolo del valore del terreno ribassato (V.T.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
r	Saggio di capitalizzazione	%	7%
a	Annualità di investimento	Anni	3
V.T.	Valore venale del terreno $[(Vm-C)/(1+r)^a]$	€	349.800,51
V.T.R.	Valore Terreno Ribassato (V.T.x0,60)	€	209.880,31

**Calcolo corrispettivo versato rivalutato (C.V.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
OC	Oneri di concessione versati per il diritto di superficie in data	€	23.718,13
IR	Incremento costo vita rilevato dall'ISTAT dal settembre 1986 al giugno 2013	%	133,1
C.V.R.	Corrispettivo versato rivalutato		55.286,96

**Determinazione del corrispettivo totale (C.T.) per gli appartamenti**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
CT	Corrispettivo totale (V.T.R.-CVR)	€	154.593,35

C.U. = Corrispettivo unità immobiliari e relative pertinenze

C.T.x Millesimi/1000

PROCEDIMENTO DI STIMA COOP. SAN DONATO Via Don Rota n. 22

Area in diritto di superficie Convenzione n. 108183 stipulata in data 27 gennaio 1987 Notaio dr. G.B. Anselmo di Bergamo

(lotto "A") mapp. 2460 - mapp. 2467

Concessione edilizia n. 55 del 14.03.1987 e variante n. 22 del 27.05.1987

Agibilità rilasciata in data 18.07.1989 per n. 9 appartamenti

Scopo della stima

La stima ha per oggetto la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di un'area compresa nel Piano di Zona per l'edilizia Economica Popolare in territorio di Terno d'Isola.

Alla luce del disposto di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998, n. 448, i parametri da ricercare sono i seguenti:

Stima del valore del terreno, sul quale è stato edificato il complesso immobiliare, in misura pari al 60% di quello determinato in applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree in piena proprietà.

**PROCEDIMENTO DELLA STIMA**

Il corrispettivo totale per il riscatto del diritto di superficie è dato da

$$C.T. = V.T.R. - C.V.R.$$

Dove:

V.T.R. = valore del terreno ribassato

C.V.R. = corrispettivo rivalutato (somma degli oneri di concessione del diritto di superficie ed eventuali conguagli versati e portati all'attualità utilizzando l'indice di incremento del costo della vita fornito dall'ISTAT)

Il valore del terreno ribassato è dato dal valore venale del terreno ridotto:

$$V.T.R. = V.T. \times 60\%$$

Dove:

V.T. = valore venale del terreno

Il valore venale del terreno è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati ( $V_m$ ) e la somma di tutti i costi da sostenere ( $C$ ), cioè:

$$V.T. = V_m - C / (1 + r)^n$$

Dove:

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ( $P_m \times S.L.V.$ )

$C = (K + I_p + P_I)$  costo della trasformazione composto da:

$K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P_I$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimento nel settore edilizio

$n$  = tempo espresso in anni, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

## DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

### *Prezzo di mercato (Pm)*

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 2 codice zona 1

Tipologia	Valore di mercato €/mq.		Per la determinazione del valore venale del terreno si assume la quotazione "Max" del valore di mercato dell'immobile €/mq.
	min.	max.	
Abitazioni civili Stato conservativo ottimo	1050	1.350,00	1.350,00

### *Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile S.L.V.*

Tale trasformazione S.L.V. è calcolata dividendo la volumetria realizzata, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 per piano, incrementata dalla superficie degli accessori.

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

Superficie occupata da	Superficie al lordo dei muri	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggiunta
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50%	5,00
Cantine	8	25%	2,00
Autorimesse	16	60%	9,60
Superficie Totale accessori (Balconi+cantine+autorimesse)			16,60
Superficie commerciale (alloggio + accessori)			106,60
Incremento percentuale (Superfici accessori / alloggi)			18,40%

### *Costo della trasformazione (C = [K + Ip + PI])*

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

#### **Costo delle opere edili ( K) comprendente:**

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

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

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrisposte al tasso di interesse prime rate ABI;

Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

#### *K1 - costo di costruzione*

Tipologia	Costo medio di costruzione S.L.V.
Abitazione civile	€/mq. 780,00

### *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 al 10% del costo di costruzione "K1"

### *K3 - oneri di urbanizzazione da versare al ritiro del permesso di costruire. e costo di costruzione.*

Voce	Valori medi zona residenziale
a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mc. 9,81
b. Incidenza costo di costruzione	5% del costo di costruzione "K1"

### *Ip- Interessi passivi*

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 polizze fidejussorie.

### *PI - Profitto di un ordinario imprenditore*

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un maggior margine operativo, ovvero profitto, al lordo delle imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).

### Determinazione del corrispettivo per gli appartamenti:

Dati

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Sup.	Superficie di area	Mq.	975,00
If	Indice di edificabilità	Mc/mq.	3,00
Vol	Volumetria consentita	Mc.	2.925,17
S.L.V.	Superficie lorda vendibile (Vol/3x18,40%)	Mq.	1.154,47

### Calcolo del costo di trasformazione (C)

Codice	Descrizione	Importo	Importi parziali
K1	Costo tecnico di costruzione	€. 900.486,60	
K2	Oneri professionali	€. 90.048,66	
K3/a	Oneri urb. 1° e 2°	€. 28.695,92	
K3b	Contributo di concessione	€. 45.024,33	€. 1.064.255,51
PI	Profitto imprenditore	€. 159.638,33	€ 1.223.893,84
Ip	Interessi passivi	€ 48.955,75	€ 1.272.849,59
C	Totale costo di trasformazione		€. 1.272.849,59

### Calcolo del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Pm	Prezzo di mercato	€/mq	1.350,00
S.L.V.	Superficie lorda vendibile	Mq	1.154,47
Vm	Totale del valore del fabbricato (Pm x S.L.V.)	€	1.558.534,50

**Calcolo del valore del terreno ribassato (V.T.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
r	Saggio di capitalizzazione	%	7%
a	Annualità di investimento	Anni	3
V.T.	Valore venale del terreno $[(Vm-C)/(1+r)^a]$	€	233.203,99
V.T.R.	Valore Terreno Ribassato (V.T.x0,60)	€	139.922,39

**Calcolo corrispettivo versato rivalutato (C.V.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
OC	Oneri di concessione versati per il diritto di superficie in data 27 gennaio 1987	€	€. 17.108,73
IR	Incremento costo vita rilevato dall'ISTAT dal gennaio 1987 al giugno 2013	%	128,1
C.V.R.	Corrispettivo versato rivalutato		€. 39.025,01

**Determinazione del corrispettivo totale (C.T.) per gli appartamenti**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
CT	Corrispettivo totale (V.T.R.-CVR)	€	100.897,38

C.U. = Corrispettivo unità immobiliari e relativi pertinenze

C.T. x Millesimi/1000

PROCEDIMENTO DI STIMA COOP. CASA ISOLA s.c.a r.l. o

Area in diritto di superficie Convenzione n. 99896 stipulato in data 16 maggio 1991 Notaio Dr. Peppino Nosari di Bergamo

lotto "A" mappale n. 2616

Concessione edilizia n. 5 del 8 giugno 1991 e variante n. 96 del 9.10.1992

Agibilità rilasciata in data 4.11.1993 per n. 10 appartamenti

Scopo della stima

La stima ha per oggetto la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di un'area compresa nel Piano di Zona per l'edilizia Economica Popolare in territorio di Terno d'Isola.

Alla luce del disposto di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998, n. 448, i parametri da ricercare sono i seguenti:

Stima del valore del terreno, sul quale è stato edificato il complesso immobiliare, in misura pari al 60% di quello determinato in applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree in piena proprietà.

**PROCEDIMENTO DELLA STIMA**

Il corrispettivo totale per il riscatto del diritto di superficie è dato da:

$$C.T. = V.T.R. - C.V.R.$$

Dove:

V.T.R. = valore del terreno ribassato

C.V.R. = corrispettivo rivalutato (somma degli oneri di concessione del diritto di superficie portati all'attualità utilizzando l'indice di incremento del costo della vita fornito dall' ISTAT)

Il valore del terreno ribassato è dato dal valore venale del terreno ribassato:

$$V.T.R. = V.T. \times 60\%$$

Dove:

V.T. = valore venale del terreno

Il valore venale del terreno è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati (Vm) e la somma di tutti i costi da sostenere (C), cioè:

$$V.T. = \frac{V_m - C}{(1+r)^n}$$

Dove:

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Pm x S.L.V.)

C = (K + Ip + PI) costo della trasformazione composto da:

K = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

PI = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimento nel settore edilizio

n = tempo espresso in anni, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

## DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

### *Prezzo di mercato (Pm)*

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 2 codice zona 1

Tipologia Abitazioni civili Stato conservativo ottimo	Valore di mercato €/mq.		Per la determinazione del valore venale del terreno si assume la quotazione "Max" del valore di mercato dell'immobile €/mq.
	min.	max.	
	1.050,00	1.350,000	1.350,000

### *Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile S.L.V.*

Tale trasformazione S.L.V. è calcolata dividendo la volumetria realizzata, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 per piano, incrementata dalla superficie degli accessori.

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

Superficie occupata da	Superficie al lordo dei muri	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 Totale accessori (Balconi+cantine+autorimesse)			16,60
Superficie commerciale (alloggio + accessori)			106,60
Incremento percentuale (Superfici accessori / alloggi)			18,40%

### *Costo della trasformazione (C = [K + Ip + PI])*

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

Costo delle opere edili (K) comprendente:

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

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

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrisposte al tasso di interesse prime rate ABI;

Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

### *K1 - costo tecnico di costruzione*

Tipologia	Costo medio di costruzione S.L.V.
	€/mq. 780,00

### *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 al 10% del costo di costruzione "K1"

*K3 - oneri di urbanizzazione da versare al ritiro del permesso di costruire e costo di costruzione.*

Voce	Valori medi zona residenziale
a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mc. 9,81
b. Incidenza costo di costruzione	5% del costo di costruzione "K1"

*Ip- Interessi passivi*

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 polizze fidejussorie.

*PI - Profitto di un ordinario imprenditore*

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un maggior margine operativo, ovvero profitto, al lordo delle imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).

**Determinazione del corrispettivo per gli appartamenti:**

Dati

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Sup.	Superficie di area	Mq	890
If	Indice di edificabilità	Mc/mq.	2.86
Vol	Volumetria consentita	Mc.	2.561,07
S.L.V.	Superficie lorda vendibile (Vol/3x18,40%)	Mq.	1.010,77

**Calcolo del costo di trasformazione (C)**

Codice	Descrizione	Importo	Importi parziali
K1	Costo tecnico di costruzione	€ 788.400,60	
K2	Oneri professionali	€ 78.840,06	
K3/a	Oneri urb. 1° e 2°	€ 24.995,88	
K3b	Contributo di <u>concessione</u>	€ 39.420,03	€ 931.656,57
PI	Profitto imprenditore	€ 139.748,49	€ 1.071.405,06
Ip	Interessi passivi	€ 42.856,20	€ 1.114.261,26
<b>C</b>	<b>Totale costo di trasformazione</b>		<b>€ 1.114.261,26</b>

**Calcolo del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Pm	Prezzo di mercato	€/mq	1.350,00
S.L.V.	Superficie lorda vendibile	Mq	1.010,77
<b>Vm</b>	<b>Totale del valore del fabbricato (Pm x S.L.V.)</b>	€	<b>1.364.539,50</b>

**Calcolo del valore del terreno ribassato (V.T.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
r	Saggio di capitalizzazione	%	7%
a	Annualità di investimento	Anni	3
V.T.	Valore venale del terreno $[(Vm-C)/(1+r)^a]$	€	204.301,60
<b>V.T.R.</b>	<b>Valore Terreno Ribassato (V.T.x0,60)</b>	€	<b>122.580,96</b>

**Calcolo corrispettivo versato rivalutato (C.V.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
OC	Oneri di concessione versati per il diritto di	€	34.693,96

	superficie in data 16 maggio 1991		
IR	Incremento costo vita rilevato dall'ISTAT dal maggio 1991 al giugno 2013	%	78
C.V.R.	Corrispettivo versato rivalutato		€. 61.755,25

Determinazione del corrispettivo totale (C.T.) per l'intero immobile:

Codice	Descrizione	U.M	Valore
CT	Corrispettivo totale (V.T.R. -CVR)	€.	60.825,71

C.U.= Corrispettivo per unità immobiliare e relative pertinenze:

$CT \times \text{Millesimi} / 1000 = \text{€}$ .

## PROCEDIMENTO DI STIMA COOP. CASA ISOLA s.c. a r.l. o

Diritto di superficie Convenzione n. 99896 stipulata in data 16 maggio 1991

Notaio Nosari dr. Peppino di Bergamo

lotto "B" mapp. n. 2617 mc. 1.095,93

Concessione edilizia n. 15 dell'8 giugno 1991 e successiva variante n. 95 del 9 ottobre 1992

Agibilità rilasciata in data 4.11.1993 per n. 4 villette a schiera

### Scopo della stima

La stima ha per oggetto la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di un'area compresa nel Piamò di Zona per l'edilizia Economica Popolare in territorio di Terno d'Isola.

Alla luce del disposto di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998, n. 448, i parametri da ricercare sono i seguenti:

Stima del valore del terreno, sul quale è stato edificato il complesso immobiliare, in misura pari al 60% di quello determinato in applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree in piena proprietà.

### **PROCEDIMENTO DELLA STIMA**

Il corrispettivo totale per il riscatto del diritto di superficie è dato da:

$$C.T. = V.T.R. - C.V.R.$$

Dove:

V.T.R. = valore del terreno ribassato

C.V.R. = corrispettivo rivalutato (somma degli oneri di concessione del diritto di superficie ed eventuali conguagli versati e portati all'attualità utilizzando l'indice di incremento del costo della vita fornito dall' ISTAT)

Il valore del terreno ribassato è dato dal valore venale del terreno:

$$V.T.R. = V.T. \times 60\%$$

Dove:

V.T. = valore venale del terreno

Il valore venale del terreno è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati ( $V_m$ ) e la somma di tutti i costi da sostenere ( $C$ ), cioè:

$$V.T. = V_m - C / (1 + r)^n$$

Dove:

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ( $P_m \times S.L.V.$ )

$C = (K + I_p + P_I)$  costo della trasformazione composto da:

$K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P_I$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimento nel settore edilizio

$n$  = tempo espresso in anni, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

## DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

### *Prezzo di mercato (Pm)*

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 2012 codice zona 1

Tipologia	Valore di mercato €/mq.		Per la determinazione del valore venale del terreno si assume la quotazione "Max" del valore di mercato dell'immobile €/mq.
	min.	max.	
Villette a schiera	1.150,00	1.600,00	1.600,00

### *Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile S.L.V.*

Tale trasformazione S.L.V. è calcolata dividendo la volumetria realizzata, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 per piano, incrementata dalla superficie degli accessori.

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

Superficie occupata da	Superficie al lordo dei muri	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 Totale accessori (Balconi+cantine+autorimesse)			16,60
Superficie commerciale (alloggio + accessori)			106,60
Incremento percentuale (Superfici accessori / alloggi)			18,40%

### *Costo della trasformazione (C = [K + Ip + PI])*

È il costo occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto di:

#### **Costo delle opere edili ( K ) comprendente:**

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

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

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrisposte al tasso di interesse prime rate ABI;

Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

#### *K1 - costo tecnico di costruzione*

Tipologia	Costo medio di costruzione S.L.V.
Villette	€/mq. 780,00

#### *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 al 10% del costo di costruzione "K1"

*K3 - oneri di urbanizzazione da versare al ritiro del permesso di costruire e costo di costruzione.*

Voce	Valori medi zona residenziale
a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mc. 9,81
b. Incidenza costo di costruzione	5% del costo di costruzione "K1"

*Ip- Interessi passivi*

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 polizze fidejussorie.

*PI - Profitto di un ordinario imprenditore*

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un maggior margine operativo, ovvero profitto, al lordo delle imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).

Determinazione del corrispettivo per gli appartamenti in villette:

Dati:

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Sup.	Superficie di area	Mq.	844,00
If	Indice di edificabilità	Mc/mq.	1,31
Vol	Volumetria consentita	Mc.	1.095,83
S.L.V.	Superficie lorda vendibile (Vol./3x18,40%)	Mq.	432,49

**Calcolo del costo di trasformazione (C)**

Codice	Descrizione	Importo	Importi parziali
K1	Costo tecnico di costruzione	€. 337.342,20	
K2	Oneri professionali	€. 33.734,22	
K3/a	Oneri urb. 1° e 2°	€. 10.750,09	
K3b	Contributo di concessione	€. 16.867,11	
			€. 398.693,62
PI	Profitto imprenditore	€. 59.804,04	€ 458.497,66
Ip	Interessi passivi	€ 18.339,91	€ 476.837,57
C	Totale costo di trasformazione		€. 476.837,57

**Calcolo del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Pm	Prezzo di mercato	€/mq	1.600,00
S.L.V.	Superficie lorda vendibile	Mq	432,49
Vm	Totale del valore del fabbricato (Pm x S.L.V.)	€.	691.984,00

**Calcolo del valore del terreno ribassato (V.T.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
r	Saggio di capitalizzazione	%	7%
a	Annualità di investimento	Anni	3
V.T.	Valore venale del terreno $[(Vm-C)/(1+r)^a]$	€	175.623,57
V.T.R.	Valore Terreno Ribassato (V.T.x0,60)	€	105.374,14

**Calcolo corrispettivo versato rivalutato (C.V.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
OC	Oneri di concessione versati per il diritto di superficie in data 16.05.1991	€	14.846,20
IR	Incremento costo vita rilevato dall'ISTAT dal maggio 1991 a giugno 2013	%	78,00
C.V.R.	Corrispettivo versato rivalutato		€. 26.075,16

**Determinazione del corrispettivo totale (C.T.) per le villette a schiera:**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
CT	Corrispettivo totale (V.T.R.-CVR)	€	79.298,98

C.U. = Corrispettivo per unità immobiliare e relative pertinenze:

C.T. x Millesimi/1000 = €.

PROCEDIMENTO DI STIMA COOP. CASAISOLA Via Don Rota n. 14<sub>a</sub>

Area in diritto di superficie Convenzione n. 61715 stipulata in data 13.12.1986 Notaio Dr. Peppino Nosari di Bergamo

(lotto "A1" mapp. 2463 - mapp. 2457

Concessione edilizia n. 56 del 22 dicembre 1986 e variante n. 60 del 2.9.1988

Agibilità rilasciata in data 27.12.1990 per n. 12 appartamenti

#### Scopo della stima

La stima ha per oggetto la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di un'area compresa nel Piano di Zona per l'edilizia Economica Popolare in territorio di Terno d'Isola.

Alla luce del disposto di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998, n. 448, i parametri da ricercare sono i seguenti:

Stima del valore del terreno, sul quale è stato edificato il complesso immobiliare, in misura pari al 60% di quello determinato in applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree in piena proprietà.

#### PROCEDIMENTO DELLA STIMA

Il corrispettivo totale per il riscatto del diritto di superficie è dato da

$$C.T. = V.T.R. - C.V.R.$$

Dove:

V.T.R. = valore del terreno ribassato

C.V.R. = corrispettivo rivalutato (somma degli oneri di concessione del diritto di superficie ed eventuali conguagli versati e portati all'attualità utilizzando l'indice di incremento del costo della vita fornito dall'ISTAT)

Il valore del terreno ribassato è dato dal valore venale del terreno ridotto:

$$V.T.R. = V.T. \times 60\%$$

Dove:

V.T. = valore venale del terreno

Il valore venale del terreno è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati ( $V_m$ ) e la somma di tutti i costi da sostenere ( $C$ ), cioè:

$$V.T. = V_m - C / (1 + r)^n$$

Dove:

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ( $P_m \times S.L.V.$ )

$C = (K + I_p + PI)$  costo della trasformazione composto da:

$K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$PI$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimento nel settore edilizio

$n$  = tempo espresso in anni, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

## DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

### Prezzo di mercato (Pm)

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 2 codice zona 1

Tipologia	Valore di mercato €/mq.		Per la determinazione del valore venale del terreno si assume la quotazione "Max" del valore di mercato dell'immobile €/mq.
	min.	max.	
Abitazioni civili Stato conservativo ottimo	1050	1.350,00	1.350,00

### Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile S.L.V.

Tale trasformazione S.L.V. è calcolata dividendo la volumetria realizzata, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 per piano, incrementata dalla superficie degli accessori.

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

Superficie occupata da	Superficie al lordo dei muri	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50%	5,00
Cantine	8	25%	2,00
Autorimesse	16	60%	9,60
Superficie Totale accessori (Balconi+cantine+autorimesse)			16,60
Superficie commerciale (alloggio + accessori)			106,60
Incremento percentuale (Superfici accessori / alloggi)			18,40%

### Costo della trasformazione ( $C = [K + Ip + PI]$ )

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

#### Costo delle opere edili ( K ) comprendente:

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

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

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrisposte al tasso di interesse prime rate ABI;

Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

#### K1 - costo di costruzione

Tipologia	Costo medio di costruzione S.L.V.
Abitazione civile	€/mq. 780,00

## 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 al 10% del costo di costruzione "K1"

*K3 - oneri di urbanizzazione da versare al ritiro del permesso di costruire, e costo di costruzione.*

Voce	Valori medi zona residenziale
a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mc. 9,81
b. Incidenza costo di costruzione	5% del costo di costruzione "K1"

## Ip- Interessi passivi

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 polizze fidejussorie.

## PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un maggior margine operativo, ovvero profitto, al lordo delle imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).

### Determinazione del corrispettivo per gli appartamenti:

Dati

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Sup.	Superficie di area	Mq.	1.462,00
If	Indice di edificabilità	Mc/mq.	3,00
Vol	Volumetria consentita	Mc.	4.387,50
S.L.V.	Superficie lorda vendibile (Vol/3x18,40%)	Mq.	1.731,60

### Calcolo del costo di trasformazione (C)

Codice	Descrizione	Importo	Importi parziali
K1	Costo tecnico di costruzione	€. 1.350.648,00	
K2	Oneri professionali	€. 135.064,80	
K3/a	Oneri urb. 1° e 2°	€. 43.041,38	
K3b	Contributo di concessione	€. 67.532,40	
			€. 1.596.268,58
PI	Profitto imprenditore	€. 239.442,99	€ 1.835.711,57
Ip	Interessi passivi	€ 73.428,46	€ 1.909.140,03
C	Totale costo di trasformazione		€. 1.909.140,03

### Calcolo del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Pm	Prezzo di mercato	€/mq	1.350,00
S.L.V.	Superficie lorda vendibile	Mq	1.731,60
Vm	Totale del valore del fabbricato (PmxS.L.V.)	€	2.337.660,00

**Calcolo del valore del terreno ribassato (V.T.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
r	Saggio di capitalizzazione	%	7%
a	Annualità di investimento	Anni	3
V.T.	Valore venale del terreno $[(V_m - C)/(1+r)^a]$	€	349.800,51
V.T.R.	Valore Terreno Ribassato (V.T.x0,60)	€	209.880,31

**Calcolo corrispettivo versato rivalutato (C.V.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
OC	Oneri di concessione versati per il diritto di superficie in data 13.3.1987	€	€ 23.610,21
	Incremento costo vita rilevato dall'ISTAT dal dicembre 1986 al giugno 2013	%	129,6
C.V.R.	Corrispettivo versato rivalutato		€ 54.209,04

**Determinazione del corrispettivo totale (C.T.) per gli appartamenti**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
C.T.	Corrispettivo totale (V.T.R.-CVR)	€	155.671,27

C.U. = Corrispettivo unità immobiliare e relative pertinenze

C.T. x Millesimi/1000

## PROCEDIMENTO DI STIMA COOP. SANTA GIULIA

Area in diritto di superficie Convenzione n. 116.180 stipulata in data 30.11.1995 Notaio dr.

Peppino Nosari

mapp. 2748

Concessione edilizia n. 100 del 13.11.1995

Agibilità non rilasciata (n. 12 appartamenti)

### Scopo della stima

La stima ha per oggetto la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di un'area compresa nel Piamò di Zona per l'edilizia Economica Popolare in territorio di Terno d'Isola.

Alla luce del disposto di cui all'art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998, n. 448, i parametri da ricercare sono i seguenti:

Stima del valore del terreno, sul quale è stato edificato il complesso immobiliare, in misura pari al 60% di quello determinato in applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree in piena proprietà.

### **PROCEDIMENTO DELLA STIMA**

Il corrispettivo totale per il riscatto del diritto di superficie è dato da

$$C.T. = V.T.R. - C.V.R.$$

Dove:

V.T.R. = valore del terreno ribassato

C.V.R. = corrispettivo rivalutato (somma degli oneri di concessione del diritto di superficie ed eventuali conguagli versati e portati all'attualità utilizzando l'indice di incremento del costo della vita fornito dall'ISTAT)

Il valore del terreno ribassato è dato dal valore venale del terreno ridotto:

$$V.T.R. = V.T. \times 60\%$$

Dove:

V.T. = valore venale del terreno

Il valore venale del terreno è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati ( $V_m$ ) e la somma di tutti i costi da sostenere ( $C$ ), cioè:

$$V.T. = V_m - C / (1 + r)^n$$

Dove:

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ( $P_m \times S.L.V.$ )

$C = (K + I_p + PI)$  costo della trasformazione composto da:

$K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$PI$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimento nel settore edilizio

$n$  = tempo espresso in anni, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

## DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

### *Prezzo di mercato (Pm)*

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 2 codice zona 1

Tipologia	Valore di mercato €/mq.		Per la determinazione del valore venale del terreno si assume la quotazione "Max" del valore di mercato dell'immobile €/mq.
	min.	max.	
Abitazioni civili Stato conservativo ottimo	1.050	1.350,00	1.350,00

### *Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile S.L.V.*

Tale trasformazione S.L.V. è calcolata dividendo la volumetria realizzata, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 per piano, incrementata dalla superficie degli accessori.

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

Superficie occupata da	Superficie al lordo dei muri	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 Totale accessori (Balconi+cantine+autorimesse)			16,60
Superficie commerciale (alloggio + accessori)			106,60
Incremento percentuale (Superfici accessori / alloggi)			18,40%

### *Costo della trasformazione (C = [K + Ip + PI])*

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

**Costo delle opere edili ( K ) comprendente:**

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

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

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrisposte al tasso di interesse prime rate

ABI;

Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

### *K1 - costo di costruzione*

Tipologia	Costo medio di costruzione S.L.V.
Abitazione civile	€/mq. 780,00

### *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 al 10% del costo di costruzione "K1"

*K3 - oneri di urbanizzazione da versare al ritiro del permesso di costruire e costo di costruzione.*

Voce	Valori medi zona residenziale
a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mc. 9,81
b. Incidenza costo di costruzione	5% del costo di costruzione "K1"

### *Ip- Interessi passivi*

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 polizze fidejussorie.

### *PI - Profitto di un ordinario imprenditore*

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un maggior margine operativo, ovvero profitto, al lordo delle imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti).

### Determinazione del corrispettivo per gli appartamenti:

Dati

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Sup.	Superficie di area	Mq.	1.680
If	Indice di edificabilità	Mc/mq.	2.38
Vol	Volumetria consentita	Mc.	4.000,00
S.L.V.	Superficie lorda vendibile (Vol/3x18,40%)	Mq.	1.578,66

### **Calcolo del costo di trasformazione (C)**

Codice	Descrizione	Importo	Importi parziali
K1	Costo tecnico di costruzione	€. 1.231.354,80	
K2	Oneri professionali	€. 123.135,48	
K3/a	Oneri urb. 1° e 2°	€. 39.240,00	
K3b	Contributo di concessione	€. 61.567,74	€. 1.455.298,02
PI	Profitto imprenditore	€. 218.294,70	€ 1.673.592,72
Ip	Interessi passivi	€ 117.151,49	€ 234.302,98
C	Totale costo di trasformazione		€. 1.790.744,21

### **Calcolo del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
Pm	Prezzo di mercato	€/mq	1.350,00
S.L.V.	Superficie lorda vendibile	Mq	1.578,66
Vm	Totale del valore del fabbricato (Pm x S.L.V.)	€	2.131.191,00

**Calcolo del valore del terreno ribassato (V.T.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
r	Saggio di capitalizzazione	%	7%
a	Annualità di investimento	Anni	3
V.T.	Valore venale del terreno $[(V_m - C)/(1+r)^a]$	€	277.905,99
V.T.R.	Valore Terreno Ribassato (V.T.x0,60)	€	166.743,59

**Calcolo corrispettivo versato rivalutato (C.V.R.)**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
OC	Oneri di concessione versati per il diritto di superficie in data	€	€ 61.974,83
IR	Incremento costo vita rilevato dall'ISTAT	%	51,6%
C.V.R.	Corrispettivo versato rivalutato		€ 93.953,84

**Determinazione del corrispettivo totale (C.T.) per gli appartamenti**

Codice	Descrizione	U.M.	Valore
CT	Corrispettivo totale (V.T.R.-CVR)	€	72.789,75

**C.U.** = Corrispettivo unità immobiliare e relative pertinenze

**C.T.** x Millesimi/1000