

DETERMINAZIONE VALORE TERRENI COMPLESSIVA

La presente appendice viene redatta al fine di determinare il valore del terreno sulla base della massima capacità edificatoria in capo alla ditta Richiedente mediante il metodo della trasformazione del terreno.

Si precisa che i costi/ricavi espressi potrebbero subire variazioni, anche sostanziali, al momento della visione dei titoli abilitativi regolarmente rilasciati dal Comune di Gavirate completi di elaborati grafici vidimati, che confermino quanto attualmente analizzato con il titolo abilitativo alla costruzione.

L'analisi effettuata si basa sul dato di SLP realizzabile, e non considera superfici accessorie quali parti comuni, interrati, balconi, ecc....

La capacità edificatoria definita PGT del comune di Gavirate, risulta essere la seguente:

- Superficie territoriale totale del lotto al mappale 2498: mq. 9943 DA FRAZIONARE;
In base al vigente PGT l'area risulta edificabile in virtù dei seguenti parametri (art. 50 del PGT):

- indice di edificabilità fondiaria IF = 0,65 mq/mq
- altezza massima degli edifici H = 14,00 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)
- indice di copertura IC = 50%
- superficie a verde minima Ve min = 0,10 mq/mq

In Base a quanto specificato i lotti in precedenza risultano avere la seguente capacità edificatoria che potrà essere utilizzata mediante permesso di costruire convenzionato:

Mappale 2498 da frazionarsi come segue

LOTTO 4-5: mq. 3966 ad uso parcheggio a servizio della destinazione industriale del lotto 4-5

LOTTO 6: mq. 3602

LOTTO 7: mq. 2375

Mappale 113

LOTTO 8: mq. 7890

LOTTO 4-5 allo stato attuale previsto come parcheggio in supporto all'attività produttiva sul mappale 1113 ma di fatto avente la seguente capacità edificatoria

Capacità edificatoria: $3966 \times 0,65 = 2578$ mq

MASSIMA SUPERFICIE COPERTA: 1983 mq

LOTTO 6: mq. 3602

Capacità edificatoria: $3602 \times 0,65 = 2341$ mq

MASSIMA SUPERFICIE COPERTA: 1801 mq

LOTTO 7: mq. 2375

Capacità edificatoria: $2375 \times 0,65 = 1543$ mq

MASSIMA SUPERFICIE COPERTA: 1187 mq

Mappale 113

LOTTO 8: mq. 7890

Capacità edificatoria: $7890 \times 0,65 = 5128$ mq

MASSIMA SUPERFICIE COPERTA: 3945 mq

Al fine di definire puntualmente i costi diretti ed indiretti di costruzione ed i ricavi sarà necessario visionare progetto architettonico completo, per la corretta definizione delle superfici da realizzare (entro terra, fuori terra, destinazioni principali ed accessorie).

A seguito di analisi dei progetti definitivi il conteggio dei costi/ricavi dell'operazione immobiliare potrà subire sensibili variazioni.

Sarà altrettanto necessario effettuare un rilievo preciso delle perimetrazioni del terreno in modo da poter analizzare i ricavi dei singoli lotti che allo stato attuale sono stati effettuati tenendo conto delle superficie ricavate da visura catastale non sempre precisa

Appendice - Analisi Costi e Ricavi per determinazione Valore Terreno

MAPPALE 2498 - LOTTO 4-5

Analisi della Strumentazione Urbanistica Vigente

COMPARTO DI INTERVENTO

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - MANIFATTURIERA
AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sup. Fondiaria mq	3 966
Sup. Coperta mq	1 983
SLP mq	2 578

COMPARTO DI INTERVENTO del

MAPPALE 2498 - lotto 4-5

Analisi dei costi /ricavi

Residenziale			C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
SLP Dest. industriale mq	2 578		410,00	1 060 000,00	650,00	1 680 000,00
				1 060 000,00		1 680 000,00
Opere di urbanizz.	4%	dei costi		42 400,00		
Prog.D.L	10%	dei costi		106 000,00		
Oneri Urb. + CCC	10%	dei costi		106 000,00		
Utile impr.	10%	dei ricavi		168 000,00		
Totale				1 482 000,00		1 680 000,00
						198 000,00
Valore di Mercato dell'Area				198 000,00		
Valore del Terreno Euro/mq sulla Sup. Fondiaria da urb.						50,00
Valore del Terreno - sulla SLP edificabile						77,00
					DEPREZZAMENTO 5%	-9 900,00
Valore di Mercato dell'Area DEPREZZATA						188 000,00

MAPPALE 2498 - LOTTO 6

Analisi della Strumentazione Urbanistica Vigente

COMPARTO DI INTERVENTO

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - MANIFATTURIERA
AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sup. Fondiaria mq 3 605

Sup. Coperta mq 1 801

SLP mq 2 341

COMPARTO DI INTERVENTO del

MAPPALE 2498 - lotto 6

Analisi dei costi /ricavi

Residenziale

SLP Dest. industriale
mq 2 341

C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
410,00	960 000,00	650,00	1 520 000,00

960 000,00 1 520 000,00

Opere di urbanizz. 4% dei costi

38 400,00

Prog.D.L. 10% dei costi

96 000,00

Oneri Urb. + CCC 10% dei costi

96 000,00

Utile impr. 10% dei ricavi

152 000,00

Totale

1 342 000,00

1 520 000,00

178 000,00

Valore di Mercato dell'Area

178 000,00

Valore del Terreno Euro/mq
sulla Sup. Fondiaria da urb.

50,00

Valore del Terreno - sulla SLP edificabile

76,00

DEPREZZAMENTO

5%

-8 900,00

Valore di Mercato dell'Area DEPREZZATA

169 000,00

MAPPALE 2498 - LOTTO 7

Analisi della Strumentazione Urbanistica Vigente**COMPARTO DI INTERVENTO**

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - MANIFATTURIERA
AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sup. Fondiaria mq 2 375

Sup. Coperta mq 1 187

SLP mq 1 543

COMPARTO DI INTERVENTO del

MAPPALE 2498 - lotto 7

Analisi dei costi /ricavi**Residenziale**

SLP Dest. industriale
mq 1 543

C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
410,00	630 000,00	650,00	1 000 000,00

630 000,00 1 000 000,00

Opere di urbanizz. 4% dei costi

25 200,00

Prog.D.L 10% dei costi

63 000,00

Oneri Urb. + CCC 10% dei costi

63 000,00

Utile impr. 10% dei ricavi

100 000,00

Totale

881 000,00

1 000 000,00

119 000,00

Valore di Mercato dell'Area

119 000,00

**Valore del Terreno Euro/mq
sulla Sup. Fondiaria da urb.**

50,00

Valore del Terreno - sulla SLP edificabile

77,00

DEPREZZAMENTO

5%

-5 950,00

Valore di Mercato dell'Area DEPREZZATA

113 000,00

MAPPALE 113 - LOTTO 8

Analisi della Strumentazione Urbanistica Vigente

COMPARTO DI INTERVENTO

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - MANIFATTURIERA
AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sup. Fondiaria mq 7 890

Sup. Coperta mq 3 945

SLP mq 5 128

COMPARTO DI INTERVENTO del

MAPPALE 113

Analisi dei costi /ricavi

Residenziale

SLP Dest. industriale
mq 5 128

C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
410,00	2 100 000,00	650,00	3 330 000,00
	2 100 000,00		3 330 000,00

Opere di urbanizz. 4% dei costi 84 000,00

Prog.D.L. 8% dei costi 168 000,00

Oneri Urb. + CCC 10% dei costi 210 000,00

Utile impr. 10% dei ricavi 333 000,00

Totale	2 895 000,00	3 330 000,00	435 000,00
--------	--------------	--------------	------------

Valore di Mercato dell'Area

435 000,00

Valore del Terreno Euro/mq
sulla Sup. Fondiaria da urb.

60,00

Valore del Terreno - sulla SLP edificabile

85,00

DEPREZZAMENTO

5%

-21 750,00

Valore di Mercato dell'Area DEPREZZATA

413 000,00

RIEPILOGO

Appendice - Analisi Costi e Ricavi per determinazione Valore Terreno

Valore totale terreno al mappale 2498

LOTTO 4-5	€	188 000,00
LOTTO 6	€	169 000,00
LOTTO 7	€	113 000,00

Valore totale terreno al mappale 113

LOTTO 8	€	413 000,00
---------	---	------------

TOTALE IN ARROTONDAMENTO

€ 883 000,00

Valore totale terreni di proprietà a destinazione industriale

€ 883 000,00