

Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento	2020
------------------------------	-------------

B1	ZONA - DEST. RESIDENZIALE
-----------	----------------------------------

Vf Valore "fonte O.M.I."	€/mq	€	1.725,00
---------------------------------	------	---	-----------------

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna)	€ 966,00	€	966,00
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)	10%	€	96,60
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:			
	costo di costruzione	€ 77,28	1	€ 77,28
	U1 urbanizzazioni primarie	€ 39,42	1	€ 39,42
	U2 urbanizzazioni secondarie	€ 112,20	1	€ 112,20
	K1 + K2 + K3			€ 1.291,50

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%	€	64,58
------	---	----	---	-------

PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario (il 15% su Vf)	10%	€	172,50
----	--	-----	---	--------

	IpCc + PI		€	237,08
--	------------------	--	---	---------------

	Σ KCC + Icc + PI		€	1.528,58
--	-------------------------	--	---	-----------------

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCC - IpCc - PI}{[(1+r)^n + (1+r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	5
r	Saggio di redditività lordo per investimenti immobiliari 2020		6,70%
r'	tasso di riferimento		0,400%

VALORE

			IA**
Va	Valore medio Area Edificabile	SU	€ 139,99
	Slv x 1,18* ->	SLV	€ 165,19
			8,12%
			9,58%

*** Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per 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)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

L'indice di edificabilità è

riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,18** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
	Tot. Inc.		18%

** IA:

è il rapporto di incidenza dell'area edificabile, che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area stessa

Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento	2020
------------------------------	-------------

E1	ZONA - DEST. RESIDENZIALE
-----------	----------------------------------

Vf Valore "fonte O.M.I."	€/mq	€	1.650,00
---------------------------------	------	---	-----------------

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna)	€ 924,00		€ 924,00
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)	10%		€ 92,40
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:			
	costo di costruzione	€ 73,92	1	€ 73,92
	U1 urbanizzazioni primarie	€ 39,42	1	€ 39,42
	U2 urbanizzazioni secondarie	€ 112,20	1	€ 112,20
	K1 + K2 + K3			€ 1.241,94

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%		€ 62,10
------	---	----	--	---------

PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario (il 15% su Vf)	10%		€ 165,00
----	--	-----	--	----------

	IpCc + PI			€ 227,10
--	------------------	--	--	-----------------

	Σ KCc + Icc + PI			€ 1.469,04
--	-------------------------	--	--	-------------------

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum K C c - I p C c - P l}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	5
r	Saggio di redditività lordo per investimenti immobiliari 2020		6,70%
r'	tasso di riferimento		0,400%

VALORE

			IA**
Va	Valore medio Area Edificabile	SU	€ 128,97
	Slv x 1,18* ->	SLV	€ 152,18
			7,82%
			9,22%

*** Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per 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)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

L'indice di edificabilità è

riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,18** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			18%

** IA:

è il rapporto di incidenza dell'area edificabile, che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area stessa

Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento	2020
------------------------------	-------------

E2	ZONA - DEST. RESIDENZIALE
-----------	----------------------------------

Vf Valore "fonte O.M.I."	€/mq	€ 2.200,00
---------------------------------	------	-------------------

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna)	€ 1.232,00		€ 1.232,00
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)	10%		€ 123,20
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:			
	costo di costruzione	€ 98,56	1	€ 98,56
	U1 urbanizzazioni primarie	€ 39,42	1	€ 39,42
	U2 urbanizzazioni secondarie	€ 112,20	1	€ 112,20
	K1 + K2 + K3			€ 1.605,38

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%		€ 80,27
------	---	----	--	---------

PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario (il 15% su Vf)	10%		€ 220,00
----	--	-----	--	----------

	IpCc + PI			€ 300,27
--	------------------	--	--	-----------------

	Σ KCc + Icc + PI			€ 1.905,65
--	-------------------------	--	--	-------------------

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum K C c - I p C c - P l}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	5
r	Saggio di redditività lordo per investimenti immobiliari 2020		6,70%
r'	tasso di riferimento		0,400%

VALORE

			IA**
Va	Valore medio Area Edificabile	SU	€ 209,78 9,54%
	Slv x 1,18* ->	SLV	€ 247,54 11,25%

*** Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per 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)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

L'indice di edificabilità è

riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,18** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			18%

**** IA:**

è il rapporto di incidenza dell'area edificabile, che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area stessa

Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento	2020
------------------------------	-------------

R1	ZONA - DEST. RESIDENZIALE
-----------	----------------------------------

Vf Valore "fonte O.M.I."	€/mq	€ 1.775,00
---------------------------------	------	-------------------

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna)	€ 994,00		€ 994,00
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)	10%		€ 99,40
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:			
	costo di costruzione	€ 79,52	1	€ 79,52
	U1 urbanizzazioni primarie	€ 39,42	1	€ 39,42
	U2 urbanizzazioni secondarie	€ 112,20	1	€ 112,20
	K1 + K2 + K3			€ 1.324,54

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%		€ 66,23
------	---	----	--	---------

PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario (il 15% su Vf)	10%		€ 177,50
	IpCc + PI			€ 243,73

	Σ KCc + Icc + PI			€ 1.568,27
--	-------------------------	--	--	-------------------

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum K C c - I p C c - P l}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	5
r	Saggio di redditività lordo per investimenti immobiliari 2020		6,70%
r'	tasso di riferimento		0,400%

VALORE

				IA**
Va	Valore medio Area Edificabile	SU	€ 147,33	8,30%
	Slv x 1,18* ->	SLV	€ 173,85	9,79%

* **Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per 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)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

L' indice di edificabilità è

riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,18** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
	Tot. Inc.		18%

** **IA:**

è il rapporto di incidenza dell'area edificabile, che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area stessa