

COMUNE DI FOLLONICA (GR)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

OGGETTO : VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE AREE DI
TRASFORMAZIONE DEL COMUNE DI FOLLONICA

Tecnico incaricato :

Ing. Claudio Giuggioli

INDICE

1. PREMESSA E SCOPI DELLA STIMA

2. I CRITERI DI STIMA

3. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

4. CONCLUSIONI

1. PREMESSA E SCOPI DELLA STIMA

Il sottoscritto Ing. Claudio Giuggioli, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Grosseto al n° 321 con studio in Grosseto Corso Carducci 6, è stato incaricato dal Comune di Follonica con Determina Dirigenziale n° 810 del 30/09/2022 di redigere l'“Aggiornamento della valutazione delle aree edificabili e stabilire valori minimi per la successiva predisposizione della delibera di giunta relativa all'adozione delle tariffe IMU e redazione della specifica stima dei valori del terreno identificato al TR01a oggetto di contenzioso”

Lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione fornita dagli uffici comunali ed effettuato un sopralluogo in data 04 Novembre 2022 per acquisire dati e informazioni utili allo scopo, esperite le opportune indagini, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, ha determinato le quotazioni dei terreni oggetto di trasformazione in base al criterio di stima nel seguito specificato.

2. CRITERIO DI STIMA

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore di mercato DELLE AREE edificabili individuate e perimetrata dal vigente Regolamento Urbanistico.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere tenendo 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 (necessità o meno di piano attuativo pubblico o privato, stipula della convenzione, intervento diretto convenzionato o meno ecc..) che è direttamente correlato al tempo necessario (stimato) per l'ottenimento del titolo abilitativo ai lavori;

I metodi di valutazione immobiliare più idonei per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'are edificabile sono :

- **La 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_T il valore dell'area, con K il costo di trasformazione comprensivo dell'utile dell'imprenditore e degli oneri finanziari, con q^n il fattore di sconto all'attualità e con V_M il valore del fabbricato, può porsi

$$V_T = \frac{V_M - K}{q^n}$$

Questa formula 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.

- **La stima sintetica**, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'area edificabile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Dato che non sono stati reperiti atti di compravendita di terreni edificabili nelle zone interessate negli ultimi anni (negli Standards Europei di Valutazione Immobiliare – European Valuation Standard 9th edizione 2020 - vengono considerati attendibili ai fini di una valutazione basata sulla comparazione solo le transazioni effettuate in epoche non distanti dalla data della valutazione – generalmente non anteriori a due anni -), l'unico metodo applicabile è quello della stima analitica.

3. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

3.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è normalmente ottenuto tra la differenza tra il valore di mercato dei fabbricati V_M e la somma di tutti i costi da sostenere C , entrambi scontati all'attualità.

Per determinare il valore delle aree edificabili si adatterà la seguente formula :

$$V_T = \frac{V_M - (P + CC + OUU + ST + SC + SG + OF + OI + OA)}{(1 + i)^n}$$

dove

V_T : valore area edificabile suscettibile di trasformazione all'attualità;

V_M : valore di mercato del prodotto della trasformazione (immobili finiti) alla data di ultimazione dell'intervento determinato in base alle quotazioni medie degli immobili nella zona oggetto di indagine pubblicate dalle più importanti banche dati di quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare ecc.) ;

P : profitto dell'imprenditore determinato come percentuale (p) del valore di mercato V_M :

$$\Rightarrow P = V_M * p$$

n : : durata in anni del periodo di attività economica analizzato, a sua volta determinato come somma del tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativo ai lavori (n_1) e la durata prevista dei lavori (n_2) :

$$n = n_1 + n_2$$

i : : tasso medio di interesse sui debiti ;

CC : costo di costruzione complessivo a sua volta determinato come somma del costo di costruzione dell'immobile (CC_1), comprensivo delle opere di idoneizzazione – demolizioni, consolidamenti, bonifiche, drenaggi ecc.) e il costo delle opere di sistemazione esterna (CC_2).

$$\Rightarrow CC = CC_1 + CC_2$$

OUU : oneri di urbanizzazione a sua volta determinati come somma degli oneri di urbanizzazione primaria (OU_1), di urbanizzazione secondaria (OU_2) e del contributo sul costo di costruzione (CCC)

$$\Rightarrow OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$$

ST : spese tecniche per le indagini, la progettazione, la direzione lavori, collaudi ecc. determinate come percentuale (s) del costo di costruzione complessivo e del costo delle opere di urbanizzazione :

$$\Rightarrow ST = (CC + OUU) * s$$

SC : spese di commercializzazione immobili (pubblicità, intermediazione ecc.) determinate come percentuale (c) del valore di mercato V_M :

$$\Rightarrow SC = V_M * c$$

SG : spese generali, costi per allacciamenti ed imprevisti immobili determinate come percentuale (g) della somma del costo di costruzione complessivo (CC) e degli oneri di urbanizzazione (OUU) :

$$\Rightarrow SG = (CC + OUU) * g$$

OF : oneri finanziari sulla quota a debito (d) della somma del costo di costruzione complessivo (CC) e degli oneri di urbanizzazione (OUU) :

$$\Rightarrow OF = (CC + OUU) * d * [(1 + i)^{n_2/2} - 1]$$

(si ipotizza per semplicità che gli oneri vengano sostenuti a metà del periodo intercorrente tra l'inizio e la fine dei lavori)

OI : oneri sostenuti al momento dell'acquisto dell'area determinati come percentuale (t) del valore dell'area V_T :

$$\Rightarrow OI = V_T * t$$

OA : oneri finanziari sulla quota a debito (d) dell'importo corrispondente al valore di mercato dell'acquisto dell'area :

$$\Rightarrow OA = V_T * d * [(1 + i)^n - 1]$$

Dato che V_T dipende da OA e da OI e a loro volta OA e OI dipendono dal valore incognito V_T si deve risolvere un'equazione la cui soluzione permette di arrivare alla seguente formula per la determinazione di V_T :

$$V_T = \frac{V_M - (P + CC + OUU + ST + SC + SG + OF)}{(1 + d)(1 + i)^n + t - d}$$

3.2 ASSUNZIONI

Per l'applicazione della seguente formula e per la determinazione dei termini in essa contenuti è necessario attribuire un valore a parametri che in generale possono essere soggetti ad una

elevata variabilità quali la percentuale del profitto dell'imprenditore, la percentuale delle spese tecniche in rapporto all'importo dei lavori, la percentuale delle spese generali, la percentuale delle spese di commercializzazione, la percentuale dei costi sostenuti per l'acquisto dell'area ecc. . Pertanto nella determinazione di V_T sono stati attribuiti alle variabili i seguenti valori ottenuti dai dati comunemente utilizzati nelle stime per "valore di trasformazione" e tratti dalle operazioni di mercato effettivamente portate a termine :

- $p = 10\%$: percentuale del valore di mercato V_M corrispondente al profitto dell'imprenditore ;
- $i = 5\%$: tasso di interesse medio attuale applicato dalle banche ad un investimento immobiliare ;
- CC_1 : costo di costruzione dell'immobile determinato come prodotto della cubatura realizzabile per il costo di costruzione unitario (€/mc. o €/mq.) ricavato dalla "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" a valere per l'anno 2022 pubblicata dall'Ordine degli Architetti di Grosseto (Delibera del 18/11/2021) ;
- CC_2 : costo delle opere di sistemazione esterna determinato come percentuale pari al 5 % del costo di costruzione dell'immobile CC_1 ;
- OU_1 : oneri di urbanizzazione primaria determinati dalle vigenti tabelle comunali degli oneri di urbanizzazione ;
- OU_2 : oneri di urbanizzazione secondaria determinati dalle vigenti tabelle comunali degli oneri di urbanizzazione ;
- CC_1 : contributo sul costo di costruzione determinato come percentuale stabilita in base alle tabelle comunali applicata sul costo di costruzione a sua volta calcolato moltiplicando la cubatura realizzabile per il costo di costruzione unitario stabilito dal Comune di Follonica per l'anno 2022 per gli edifici residenziali e determinato dal richiedente il permesso di costruire per le destinazioni non residenziali ;
- $s = 8\%$: percentuale del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione corrispondente all'importo di tutte le spese tecniche necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio;
- $c = 2\%$: percentuale del valore di mercato V_M corrispondente alle spese di commercializzazione degli immobili prodotti della trasformazione ;
- $g = 2\%$: percentuale applicata alla somma dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione corrispondente alle spese generali e ai costi per allacciamenti e imprevisti ;
- $d = 50\%$: percentuale di indebitamento sui costi (acquisto dell'area, costi di costruzione e oneri di urbanizzazione);
- $t = 14\%$: percentuale applicata al costo di acquisto dell'area corrispondente agli oneri sostenuti inizialmente per intermediazioni, oneri per consulenze tecniche, legali e fiscali, oneri fiscali (Iva, imposta di registro, bolli ecc.), oneri notarili ecc..

3.3 TABELLE RELATIVE ALLE AREE EDIFICABILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si riportano nel seguito le tabelle contenente i dati e le formule utilizzate per la determinazione del valore di mercato di ogni singola area edificabile :

Area di trasformazione TR 01a

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	77000,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	13291,67	mq.	
S.U.L. residenziale sociale	1208,33	mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi socio assistenz.	6000,00	mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	2	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	5	anni	$n = n_1 + n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	13291,67	2 500,00 €	33 229 166,67 €	
S.U.L. residenziale sociale	1208,33	2 300,00 €	2 779 166,67 €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi socio assistenz.	6000,00	1 400,00 €	8 400 000,00 €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	44 408 333,33 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	4 440 833,33 €	$P = V_M * p$
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	39 967 500,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	20500,00	61500	355,00	21 832 500,00 €	CC_1
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne		5,00%		1 091 625,00 €	CC_2
Oneri di urbanizz. primaria resid.	14500,00	43500	23,79	1 034 865,00 €	OU_1
Oneri di urbanizz. secondaria resid.	14500,00	43500	71,91	3 128 085,00 €	OU_2
Oneri di urb. primaria dir./comm.	6000,00	18000	27,19	489 420,00 €	OU_1
Oneri di urb. secondaria dir./comm.	6000,00	18000	13,77	247 860,00 €	OU_2
		Percentuale su CC (%)			$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione		8,00%		1 247 121,60 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche		8,00%		2 325 718,13 €	$ST = (CC + OUU) * s$
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione		2,00%		888 166,67 €	$SC = V_M * c$
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti		2,00%		581 429,53 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				1 103 696,14 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		33 970 487,07 €	CT
		Valore area attuale VT		3 858 033,15 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
		Valore unitario area di trasformazione TR 01a (€/mq.)		50,10	VT/SUP TR

Area di trasformazione TR 01b

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	21000,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	2800,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale	300,00	mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	2	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	3	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	2800,00	2 400,00 €	6 720 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	300,00	1 400,00 €	420 000,00 €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	7 140 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	714 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	6 426 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	3100,00	9300	355,00	3 301 500,00 €	CC₁	CC = CC₁ + CC₂
			Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			
Sistemazioni esterne			5,00%	165 075,00 €	CC₂	
Oneri di urbanizz. primaria resid.	2800,00	8400	23,79	199 836,00 €	OU₁	OUU = OU₁+OU₂+CCC
Oneri di urbanizz. secondaria resid.	2800,00	8400	71,91	604 044,00 €	OU₂	
Oneri di urb. primaria dir./comm.	300,00	900	27,19	24 471,00 €	OU₁	
Oneri di urb. secondaria dir./comm.	300,00	900	13,77	12 393,00 €	OU₂	
			Percentuale su CC (%)			
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	188 589,12 €	CCC	
			Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	359 672,65 €		ST=(CC+OUU)*s
			Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	142 800,00 €		SC=V_M*c
			Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	89 918,16 €		SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				112 397,70 €		OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		5 200 696,64 €		CT
		Valore area attuale VT		890 199,06 €		VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione TR 01b (€/mq.)				42,39	VT/SUP TR	

Area di trasformazione TR 06

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	20000,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	2400,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	2	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	3	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	2400,00	2 650,00 €	6 360 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	6 360 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	636 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	5 724 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	2400,00	7200	355,00	2 556 000,00 €	CC₁	CC = CC₁ + CC₂
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)				
Sistemazioni esterne			5,00%	127 800,00 €	CC₂	
Oneri di urbanizzazione primaria	2400,00	7200	29,75	214 200,00 €	OU₁	OUU = OU₁+OU₂+CCC
Oneri di urbanizzazione secondaria	2400,00	7200	89,88	647 136,00 €	OU₂	
		Percentuale su CC (%)				
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	146 004,48 €	CCC	
		Percentuale su costo di costruzione (%) s				
Spese tecniche			8,00%	295 291,24 €	ST=(CC+OUU)*s	
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c				
Spese di commercializzazione			2,00%	127 200,00 €	SC=V_M*c	
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g				
Spese generali ed imprevisti			2,00%	73 822,81 €	SG=(CC+OUU)*g	
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				92 278,51 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]	
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		4 279 733,04 €	CT	
		Valore area attuale VT		1 049 279,00 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]	
Valore unitario area di trasformazione TR 06 (€/mq.)				52,46	VT/SUP TR	

Area di trasformazione TR 09

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	43000,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	4600,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale	300,00	mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi	300,00	mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	2	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	2	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	4	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	4600,00	2 650,00 €	12 190 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	300,00	1 800,00 €	540 000,00 €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	300,00	1 800,00 €	540 000,00 €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	13 270 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	1 327 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	11 943 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	5200,00	15600	355,00	5 538 000,00 €	CC₁
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			CC = CC₁ + CC₂
Sistemazioni esterne			5,00%	276 900,00 €	CC₂
Oneri di urbanizz. primaria resid.	4600,00	13800	29,75	410 550,00 €	OU₁
Oneri di urbanizz. secondaria resid.	4600,00	13800	89,88	1 240 344,00 €	OU₂
Oneri di urb. primaria dir./comm.	600,00	1800	27,19	48 942,00 €	OU₁
Oneri di urb. secondaria dir./comm.	600,00	1800	13,77	24 786,00 €	OU₂
		Percentuale su CC (%)			OUU = OU₁+OU₂+CCC
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	316 343,04 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	628 469,20 €	ST=(CC+OUU)*s
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	265 400,00 €	SC=V_M*c
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	157 117,30 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				196 396,63 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		9 103 248,17 €	CT
		Valore area attuale VT		1 940 702,98 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)ⁿ*(1+i)ⁿ+t-d]
		Valore unitario area di trasformazione TR 09 (€/mq.)		45,13	VT/SUP TR

Area di trasformazione RQ 09

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	30700,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	3400,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale	2300,00	mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	2	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	5	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	3400,00	2 300,00 €	7 820 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	2300,00	1 500,00 €	3 450 000,00 €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	11 270 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	1 127 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	10 143 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc - €/mq.)			
Costo di costruzione fabbr. resid.	3400,00	10200	355,00	3 621 000,00 €	CC₁	
Costo di costruzione fabbr. comm.	2300,00	6900	638,00	1 320 660,00 €		
			Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)		CC = CC₁ + CC₂	
Sistemazioni esterne			5,00%	247 083,00 €	CC₂	
Oneri di urbanizz. primaria resid.	3400,00	10200	19,82	202 164,00 €	OU₁	
Oneri di urbanizz. secondaria resid.	3400,00	10200	59,91	611 082,00 €	OU₂	
Oneri di urb. primaria dir./comm.	2300,00	6900	27,19	187 611,00 €	OU₁	
Oneri di urb. secondaria dir./comm.	2300,00	6900	13,77	95 013,00 €	OU₂	
			Percentuale su CC (%)		OUU = OU₁+OU₂+CCC	
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	346 760,64 €		CCC
			Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	530 509,89 €	ST=(CC+OUU)*s	
			Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	225 400,00 €	SC=V_M*c	
			Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	132 627,47 €	SG=(CC+OUU)*g	
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				251 759,54 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]	
			Costi di trasformazione totali a fine lavori	7 771 670,54 €	CT	
			Valore area attuale VT	1 525 537,42 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)ⁿ(1+i)ⁿ+t-d]	
			Valore unitario area di trasformazione RQ 09 (€/mq.)	49,69	VT/SUP TR	

Area di trasformazione CP 01a

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	11768,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale	1200,00	mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	0,5	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	1,5	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	2	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00		- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	1200,00	1 850,00 €	2 220 000,00 €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	2 220 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	222 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	1 998 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	1200,00	3600	355,00	1 278 000,00 €	CC₁	CC = CC₁ + CC₂
			Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			
Sistemazioni esterne			3,00%	38 340,00 €	CC₂	
Oneri di urbanizzazione primaria	1200,00	3600	27,19	97 884,00 €	OU₁	OUU = OU₁+OU₂+CCC
Oneri di urbanizzazione secondaria	1200,00	3600	13,77	49 572,00 €	OU₂	
			Percentuale su CC (%)			
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	73 002,24 €	CCC	
			Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	122 943,86 €		ST=(CC+OUU)*s
			Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	44 400,00 €		SC=V_M*c
			Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	30 735,96 €		SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				28 638,52 €		OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)ⁿ-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		1 763 516,59 €		CT
		Valore area attuale VT		181 243,22 €		VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 01a (€/mq.)				15,40		VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 02b

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	5210,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	400,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	2	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	3	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	400,00	2 300,00 €	920 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	920 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	92 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	828 000,00 €	V_{M-P}

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	400,00	1200	355,00	426 000,00 €	CC₁
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			CC = CC₁ + CC₂
Sistemazioni esterne			5,00%	21 300,00 €	CC₂
Oneri di urbanizzazione primaria	400,00	1200	23,79	28 548,00 €	OU₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	400,00	1200	71,91	86 292,00 €	OU₂
		Percentuale su CC (%)			OUU = OU₁+OU₂+CCC
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	24 334,08 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	46 917,93 €	ST=(CC+OUU)*s
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	18 400,00 €	SC=V_M*c
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	11 729,48 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				14 661,85 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n/2}-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		678 183,34 €	CT
		Valore area attuale VT		108 843,78 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 02b (€/mq.)				20,89	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 03

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	12880,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.	9200,00	mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n ₁
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n ₂
Durata complessiva trasformazione	4	anni	n = n ₁ +n ₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00		- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	9200,00	900,00 €	8 280 000,00 €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	8 280 000,00 €	V _M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	828 000,00 €	P = V _M *p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	7 452 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mq. utile)		
Costo di costruzione fabbricati	9200,00	27600	600,00	4 968 000,00 €	CC ₁
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			CC = CC ₁ + CC ₂
Sistemazioni esterne			5,00%	248 400,00 €	CC ₂
Oneri di urbanizzazione primaria	9200,00	27600	11,93	98 780,40 €	OU ₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	9200,00	27600	13,21	109 378,80 €	OU ₂
		Percentuale su CC (%)			OUU = OU ₁ +OU ₂ +CCC
Contributo sul costo di costruzione			0,00%	- €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			ST=(CC+OUU)*s
Spese tecniche			8,00%	433 964,74 €	
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			SC=V _M *c
Spese di commercializzazione			2,00%	165 600,00 €	
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			SG=(CC+OUU)*g
Spese generali ed imprevisti			2,00%	108 491,18 €	
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				205 942,93 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i) ^{n/2} -1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		6 338 558,05 €	CT
		Valore area attuale VT		760 932,73 €	VT=(V _M -P-CT)/[(1+d)*(1+i) ⁿ +t-d]
		Valore unitario area di trasformazione CP 03 (€/mq.)		59,08	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 04b (Lotto A)

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	1230,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	560,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	4	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	560,00	2 500,00 €	1 400 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	1 400 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	140 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	1 260 000,00 €	V_{M-P}

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	560,00	1680	355,00	596 400,00 €	CC₁
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			CC = CC₁ + CC₂
Sistemazioni esterne			5,00%	29 820,00 €	CC₂
Oneri di urbanizzazione primaria	560,00	1680	19,82	33 297,60 €	OU₁
Oneri perequazione (parcheggio)				80 000,00 €	OU₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	560,00	1680	59,91	100 648,80 €	OU₂
		Percentuale su CC (%)			OUU = OU₁+OU₂+CCC
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	34 067,71 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	69 938,73 €	ST=(CC+OUU)*s
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	28 000,00 €	SC=V_M*c
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	17 484,68 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				33 190,22 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		1 022 847,75 €	CT
		Valore area attuale VT		162 071,23 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 04b (Lotto A) (€/mq.)				131,77	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 04b (Lotto C)

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	2760,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi	600,00	mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	2	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	3	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	60,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)		Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00			- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00			- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00			- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00			- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00			- €	
S.U.L. servizi per il culto	600,00	1 600,00 €		960 000,00 €	
			Ricavi complessivi a fine lavori	960 000,00 €	V_M
			Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		0,00%		- €	P = V_M*p
			Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	960 000,00 €	V_{M-P}

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	600,00	1800	355,00		639 000,00 €	CC₁
				Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)		CC = CC₁ + CC₂
Sistemazioni esterne				2,00%	12 780,00 €	CC₂
Oneri di urbanizzazione primaria	600,00	1800	20,40		36 720,00 €	OU₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	600,00	1800	10,33		18 594,00 €	OU₂
				Percentuale su CC (%)		OUU = OU₁+OU₂+CCC
Contributo sul costo di costruzione				8,00%	36 501,12 €	CCC
				Percentuale su costo di costruzione (%) s		
Spese tecniche				5,00%	37 179,76 €	ST=(CC+OUU)*s
				Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c		
Spese di commercializzazione				0,00%	- €	SC=V_M*c
				Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g		
Spese generali ed imprevisti				2,00%	14 871,90 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					18 589,88 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n/2}-1]
				Costi di trasformazione totali a fine lavori	814 236,66 €	CT
				Valore area attuale VT	104 700,00 €	VT=(V_{M-P}-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
				Valore unitario area di trasformazione CP 04b (Lotto C) (€/mq.)	37,93	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 04c

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	1150,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	100,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	0,5	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	1	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	1,5	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	100,00	2 500,00 €	250 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	250 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	25 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	225 000,00 €	V_{M-P}

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	100,00	300	444,00	133 200,00 €	CC₁
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			CC = CC₁ + CC₂
Sistemazioni esterne			5,00%	6 660,00 €	CC₂
Oneri di urbanizzazione primaria	100,00	300	19,82	5 946,00 €	OU₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	100,00	300	59,91	17 973,00 €	OU₂
		Percentuale su CC (%)			OUU = OU₁+OU₂+CCC
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	6 083,52 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	13 589,00 €	ST=(CC+OUU)*s
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	5 000,00 €	SC=V_M*c
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	3 397,25 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				2 097,38 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		193 946,16 €	CT
		Valore area attuale VT		24 765,91 €	VT=(V_{M-P}-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 04c (€/mq.)				21,54	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 06

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	1340,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	120,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	0	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	1	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	1	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	120,00	2 500,00 €	300 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	300 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	30 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	270 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	120,00	360	444,00	159 840,00 €	CC₁
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			CC = CC₁ + CC₂
Sistemazioni esterne			5,00%	7 992,00 €	CC₂
Oneri di urbanizzazione primaria	120,00	360	19,82	7 135,20 €	OU₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	120,00	360	59,91	21 567,60 €	OU₂
		Percentuale su CC (%)			OUU = OU₁+OU₂+CCC
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	7 300,22 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	16 306,80 €	ST=(CC+OUU)*s
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	6 000,00 €	SC=V_M*c
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	4 076,70 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				2 516,86 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		232 735,39 €	CT
		Valore area attuale VT		30 670,46 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 06 (€/mq.)				22,89	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 07

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	48403,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	7400,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale	1050,00	mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	0,5	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	1	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	1,5	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	7400,00	2 500,00 €	18 500 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	1050,00	1 500,00 €	1 575 000,00 €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi (cessione)	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	20 075 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	2 007 500,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	18 067 500,00 €	V_{M-P}

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	8450,00	25350	399,50	10 127 325,00 €	CC₁	CC = CC₁ + CC₂
			Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			
Sistemazioni esterne			5,00%	506 366,25 €	CC₂	
Oneri di urbanizz. primaria resid.	7400,00	22200	19,82	440 004,00 €	OU₁	OUU = OU₁+OU₂+CCC
Oneri di urbanizz. secondaria resid.	7400,00	22200	59,91	1 330 002,00 €	OU₂	
Oneri perequazione				250 000,00 €	OU₁	
Oneri di urb. primaria dir./comm.	1050,00	3150	27,19	85 648,50 €	OU₁	
Oneri di urb. secondaria dir./comm.	1050,00	3150	13,77	43 375,50 €	OU₂	
			Percentuale su CC (%)			
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	514 057,44 €	CCC	
			Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	1 063 742,30 €		ST=(CC+OUU)*s
			Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	401 500,00 €		SC=V_M*c
			Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	265 935,57 €		SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				164 182,48 €		OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n2/2}-1]
			Costi di trasformazione totali a fine lavori	15 192 139,04 €		CT
			Valore area attuale VT	2 293 143,80 €		VT=(V_{M-P}-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 07 (€/mq.)				47,38		VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 10a

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	1118,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	400,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n₁
Durata prevista intervento edilizio	2	anni	n₂
Durata complessiva trasformazione	3	anni	n = n₁+n₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	400,00	2 500,00 €	1 000 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	1 000 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	100 000,00 €	P = V_M*p
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	900 000,00 €	V_{M-P}

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	400,00	1200	355,00	426 000,00 €	CC₁
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			CC = CC₁ + CC₂
Sistemazioni esterne			5,00%	21 300,00 €	CC₂
Oneri di urbanizzazione primaria	400,00	1200	27,76	33 312,00 €	OU₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	400,00	1200	83,89	100 668,00 €	OU₂
		Percentuale su CC (%)			OUU = OU₁+OU₂+CCC
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	24 334,08 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	48 449,13 €	ST=(CC+OUU)*s
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	20 000,00 €	SC=V_M*c
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	12 112,28 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				15 140,35 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i)^{n/2}-1]
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		701 315,84 €	CT
		Valore area attuale VT		144 346,66 €	VT=(V_{M-P}-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 10a (€/mq.)				129,11	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 10b

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	5150,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	1000,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	2,5	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	3,5	anni	$n = n_1 + n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	1000,00	2 500,00 €	2 500 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	2 500 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	250 000,00 €	$P = V_M * p$
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	2 250 000,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	1000,00	3000	355,00		1 065 000,00 €	CC_1
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)				$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne			5,00%		53 250,00 €	CC_2
Oneri di urbanizzazione primaria	1000,00	3000	27,76		83 280,00 €	OU_1
Oneri di urbanizzazione secondaria	1000,00	3000	83,89		251 670,00 €	OU_2
		Percentuale su CC (%)				$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione			8,00%		60 835,20 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s				
Spese tecniche			8,00%		121 122,82 €	$ST = (CC + OUU) * s$
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c				
Spese di commercializzazione			2,00%		50 000,00 €	$SC = V_M * c$
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g				
Spese generali ed imprevisti			2,00%		30 280,70 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					47 605,69 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
		Costi di trasformazione totali a fine lavori			1 763 044,41 €	CT
		Valore area attuale VT			343 091,02 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
	Valore unitario area di trasformazione CP 10b (€/mq.)				66,62	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 11

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	2000,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	450,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	2	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	3	anni	$n = n_1 + n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	450,00	2 500,00 €	1 125 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	1 125 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	112 500,00 €	$P = V_M * p$
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	1 012 500,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	450,00	1350	355,00	479 250,00 €	CC_1
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne			5,00%	23 962,50 €	CC_2
Oneri di urbanizzazione primaria	450,00	1350	27,76	37 476,00 €	OU_1
Oneri di urbanizzazione secondaria	450,00	1350	83,89	113 251,50 €	OU_2
		Percentuale su CC (%)			$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	27 375,84 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	54 505,27 €	$ST = (CC + OUU) * s$
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	22 500,00 €	$SC = V_M * c$
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	13 626,32 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				17 032,90 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		788 980,32 €	CT
		Valore area attuale VT		162 390,00 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
Valore unitario area di trasformazione CP 11 (€/mq.)				81,19	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 13a

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	8443,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi (edifici per il culto)	3000,00	mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	2	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	5	anni	$n = n_1+n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	60,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00		- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	3000,00	1 600,00 €	4 800 000,00 €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	4 800 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore			- €	$P = V_M * p$
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	4 800 000,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	3000,00	9000	355,00	3 195 000,00 €	CC_1
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne			5,00%	159 750,00 €	CC_2
Oneri di urbanizzazione primaria	3000,00	9000	27,19	244 710,00 €	OU_1
Oneri di urbanizzazione secondaria	3000,00	9000	13,77	123 930,00 €	OU_2
		Percentuale su CC (%)			$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	182 505,60 €	CCC
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	312 471,65 €	$ST = (CC + OUU) * s$
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			0,00%	- €	$SC = V_M * c$
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	78 117,91 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				177 944,39 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		4 474 429,55 €	CT
		Valore area attuale VT		205 790,17 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
		Valore unitario area di trasformazione CP 13a (€/mq.)		24,37	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 13b

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	8443,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi	4000,00	mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	2	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	5	anni	$n = n_1 + n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	60,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)		Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00			- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00			- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00			- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00			- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00			- €	
S.U.L. servizi	4000,00	1 600,00 €		6 400 000,00 €	
			Ricavi complessivi a fine lavori	6 400 000,00 €	V_M
			Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore				- €	$P = V_M * p$
			Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	6 400 000,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	4000,00	12000	355,00		4 260 000,00 €	CC_1
				Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)		$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne				5,00%	213 000,00 €	CC_2
Oneri di urbanizzazione primaria	4000,00	12000	27,19		326 280,00 €	OU_1
Oneri di urbanizzazione secondaria	4000,00	12000	13,77		165 240,00 €	OU_2
				Percentuale su CC (%)		$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione				8,00%	243 340,80 €	CCC
				Percentuale su costo di costruzione (%) s		
Spese tecniche				8,00%	416 628,86 €	$ST = (CC + OUU) * s$
				Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c		
Spese di commercializzazione				0,00%	- €	$SC = V_M * c$
				Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g		
Spese generali ed imprevisti				2,00%	104 157,22 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					237 259,19 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
				Costi di trasformazione totali a fine lavori	5 965 906,07 €	CT
				Valore area attuale VT	274 386,90 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
				Valore unitario area di trasformazione CP 13b (€/mq.)	32,50	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 14

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	3534,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.	2200,00	mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n ₁
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n ₂
Durata complessiva trasformazione	4	anni	n = n ₁ +n ₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)		Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00			- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00			- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00			- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00			- €	
S.U.L. artigian./commerc.	2200,00	900,00 €		1 980 000,00 €	
S.U.L. servizi	0,00			- €	
Ricavi complessivi a fine lavori				1 980 000,00 €	V _M
Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p					
Profitto imprenditore		10,00%		198 000,00 €	P = V _M *p
Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore				1 782 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mq. utile)			
Costo di costruzione fabbricati	2200,00	6600	600,00		1 188 000,00 €	CC ₁
Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)						CC = CC ₁ + CC ₂
Sistemazioni esterne			5,00%		59 400,00 €	CC ₂
Oneri di urbanizzazione primaria	2200,00	6600	11,93		23 621,40 €	OU ₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	2200,00	6600	13,21		26 155,80 €	OU ₂
Percentuale su CC (%)						OUU = OU ₁ +OU ₂ +CCC
Contributo sul costo di costruzione			0,00%		- €	CCC
Percentuale su costo di costruzione (%) s						
Spese tecniche			8,00%		103 774,18 €	ST=(CC+OUU)*s
Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c						
Spese di commercializzazione			2,00%		39 600,00 €	SC=V _M *c
Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g						
Spese generali ed imprevisti			2,00%		25 943,54 €	SG=(CC+OUU)*g
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					49 247,22 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i) ^{n2/2} -1]
Costi di trasformazione totali a fine lavori					1 515 742,14 €	CT
Valore area attuale VT					181 962,17 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
Valore unitario area di trasformazione CP 14 (€/mq.)					51,49	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 16b

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	5705,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.	6800,00	mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	2	anni	n ₁
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n ₂
Durata complessiva trasformazione	5	anni	n = n ₁ +n ₂
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)		Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00			- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00			- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00			- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00			- €	
S.U.L. artigian./commerc.	6800,00	900,00 €		6 120 000,00 €	
S.U.L. servizi	0,00			- €	
			Ricavi complessivi a fine lavori	6 120 000,00 €	V _M
			Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore			10,00%	612 000,00 €	P = V _M *p
			Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	5 508 000,00 €	V_M-P

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mq. utile)			
Costo di costruzione fabbricati	6800,00	20400	600,00		3 672 000,00 €	CC ₁
				Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)		CC = CC ₁ + CC ₂
Sistemazioni esterne				5,00%	183 600,00 €	CC ₂
Oneri di urbanizzazione primaria	6800,00	20400	11,93		73 011,60 €	OU ₁
Oneri di urbanizzazione secondaria	6800,00	20400	13,21		80 845,20 €	OU ₂
				Percentuale su CC (%)		OUU = OU ₁ +OU ₂ +CCC
Contributo sul costo di costruzione				0,00%	- €	CCC
				Percentuale su costo di costruzione (%) s		ST=(CC+OUU)*s
Spese tecniche				8,00%	320 756,54 €	
				Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c		SC=V _M *c
Spese di commercializzazione				2,00%	122 400,00 €	
				Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g		SG=(CC+OUU)*g
Spese generali ed imprevisti				2,00%	80 189,14 €	
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					152 218,69 €	OF=(CC+OUU)*d*[(1+i) ^{n/2} -1]
				Costi di trasformazione totali a fine lavori	4 685 021,17 €	CT
				Valore area attuale VT	529 443,52 €	VT=(V_M-P-CT)/[(1+d)*(1+i)ⁿ+t-d]
				Valore unitario area di trasformazione CP 16b (€/mq.)	92,80	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 16c

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	2620,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.	3100,00	mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	4	anni	$n = n_1+n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)		Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00			- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00			- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00			- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00			- €	
S.U.L. artigian./commerc.	3100,00	900,00 €		2 790 000,00 €	
S.U.L. servizi	0,00			- €	
			Ricavi complessivi a fine lavori	2 790 000,00 €	V_M
			Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%		279 000,00 €	$P = V_M * p$
			Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	2 511 000,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mq. utile)			
Costo di costruzione fabbricati	3100,00	9300	600,00		1 674 000,00 €	CC_1
				Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)		$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne			5,00%		83 700,00 €	CC_2
Oneri di urbanizzazione primaria	3100,00	9300	11,93		33 284,70 €	OU_1
Oneri di urbanizzazione secondaria	3100,00	9300	13,21		36 855,90 €	OU_2
				Percentuale su CC (%)		$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione			0,00%		- €	CCC
				Percentuale su costo di costruzione (%) s		
Spese tecniche			8,00%		146 227,25 €	$ST = (CC + OUU) * s$
				Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c		
Spese di commercializzazione			2,00%		55 800,00 €	$SC = V_M * c$
				Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g		
Spese generali ed imprevisti			2,00%		36 556,81 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					69 393,81 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
				Costi di trasformazione totali a fine lavori	2 135 818,47 €	CT
				Valore area attuale VT	256 401,25 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
				Valore unitario area di trasformazione CP 16c (€/mq.)	97,86	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 16d

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	2175,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.	2600,00	mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	4	anni	$n = n_1+n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)		Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00			- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00			- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00			- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00			- €	
S.U.L. artigian./commerc.	2600,00	900,00 €		2 340 000,00 €	
S.U.L. servizi	0,00			- €	
			Ricavi complessivi a fine lavori	2 340 000,00 €	V_M
			Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore			10,00%	234 000,00 €	$P = V_M * p$
			Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	2 106 000,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mq. utile)			
Costo di costruzione fabbricati	2600,00	7800	600,00		1 404 000,00 €	CC_1
				Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)		$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne				5,00%	70 200,00 €	CC_2
Oneri di urbanizzazione primaria	2600,00	7800	11,93		27 916,20 €	OU_1
Oneri di urbanizzazione secondaria	2600,00	7800	13,21		30 911,40 €	OU_2
				Percentuale su CC (%)		$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione				0,00%	- €	CCC
				Percentuale su costo di costruzione (%) s		$ST = (CC + OUU) * s$
Spese tecniche				8,00%	122 642,21 €	
				Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c		$SC = V_M * c$
Spese di commercializzazione				2,00%	46 800,00 €	
				Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g		$SG = (CC + OUU) * g$
Spese generali ed imprevisti				2,00%	30 660,55 €	
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					58 201,26 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
				Costi di trasformazione totali a fine lavori	1 791 331,62 €	CT
				Valore area attuale VT	215 046,21 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
				Valore unitario area di trasformazione CP 16d (€/mq.)	98,87	VT/SUP TR

Area di trasformazione CP 18

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	3450,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale	1200,00	mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale		mq.	
S.U.L. turistico ricettiva		mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	1	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	2,5	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	3,5	anni	$n = n_1+n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)	Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	1200,00	2 500,00 €	3 000 000,00 €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00		- €	
S.U.L. direz./commerciale	0,00		- €	
S.U.L. turistico ricettiva	0,00		- €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00		- €	
S.U.L. servizi	0,00		- €	
		Ricavi complessivi a fine lavori	3 000 000,00 €	V_M
		Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%	300 000,00 €	$P = V_M * p$
		Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	2 700 000,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)		
Costo di costruzione fabbricati	1200,00	3600	355,00	1 278 000,00 €	CC_1
		Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)			$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne			5,00%	63 900,00 €	
Oneri di urbanizzazione primaria	1200,00	3600	27,76	99 936,00 €	OU_1
Oneri di urbanizzazione secondaria	1200,00	3600	83,89	302 004,00 €	OU_2
		Percentuale su CC (%)			$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione			8,00%	73 002,24 €	
		Percentuale su costo di costruzione (%) s			
Spese tecniche			8,00%	145 347,38 €	$ST = (CC + OUU) * s$
		Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c			
Spese di commercializzazione			2,00%	60 000,00 €	$SC = V_M * c$
		Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g			
Spese generali ed imprevisti			2,00%	36 336,84 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				57 126,83 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
		Costi di trasformazione totali a fine lavori		2 115 653,29 €	CT
		Valore area attuale VT		411 709,22 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d) * (1+i)^n + t - d]$
		Valore unitario area di trasformazione CP 18 (€/mq.)		119,34	VT/SUP TR

Area di trasformazione Airt

Dati Urbanistici :			
Superficie territoriale	18860,00	mq.	SUP TR
Potezialità edificatoria di R.U. :			
S.U.L. residenziale		mq.	
S.U.L. residenziale sociale		mq.	
S.U.L. direz./commerciale	550,00	mq.	
S.U.L. turistico ricettiva	4900,00	mq.	
S.U.L. artigian./commerc.		mq.	
S.U.L. servizi		mq.	
Tempo previsto per ritiro PdC	2	anni	n_1
Durata prevista intervento edilizio	3	anni	n_2
Durata complessiva trasformazione	5	anni	$n = n_1+n_2$
Tasso di interesse sul debito	5,00%	percentuale	i
Quota percentuale del debito in rapporto al capitale	50,00%	percentuale	d
Percentuale oneri indiretti sul costo iniziale dell'area	14,00%	percentuale	t
Costo di costruzione edifici residenziali ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione	253,48	€/mc.	c_u

VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

	Superficie (mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq SUL)		Ricavi a fine lavori (€)	
S.U.L. residenziale	0,00			- €	
S.U.L. residenziale sociale	0,00			- €	
S.U.L. direz./commerciale	550,00	2 000,00 €		1 100 000,00 €	
S.U.L. turistico ricettiva	4900,00	2 000,00 €		9 800 000,00 €	
S.U.L. artigian./commerc.	0,00			- €	
S.U.L. servizi	0,00			- €	
			Ricavi complessivi a fine lavori	10 900 000,00 €	V_M
			Percentuale sui ricavi complessivi a fine lavori (%) p		
Profitto imprenditore		10,00%		1 090 000,00 €	$P = V_M * p$
			Ricavi complessivi al netto dell'utile dell'imprenditore	9 810 000,00 €	$V_M - P$

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

	S.U.L. (mq.)	Volume (mc)	Costo unitario (€/mc)			
Costo di costruzione fabbricati	5450,00	16350	355,00		5 804 250,00 €	CC_1
				Percentuale sist. esterne su costo di costruzione (%)		$CC = CC_1 + CC_2$
Sistemazioni esterne				5,00%	290 212,50 €	CC_2
Oneri di urbanizz. primaria resid.	0,00	0	29,75		- €	OU_1
Oneri di urbanizz. secondaria resid.	0,00	0	89,88		- €	OU_2
Oneri urb. primaria dir./comm./turist.	5450,00	16350	27,19		444 556,50 €	OU_1
Oneri urb. secondaria dir./comm./turist.	5450,00	16350	13,77		225 139,50 €	OU_2
				Percentuale su CC (%)		$OUU = OU_1 + OU_2 + CCC$
Contributo sul costo di costruzione				8,00%	331 551,84 €	CCC
				Percentuale su costo di costruzione (%) s		
Spese tecniche				8,00%	567 656,83 €	$ST = (CC + OUU) * s$
				Percentuale su valore di mercato a fine lavori (%) c		
Spese di commercializzazione				2,00%	218 000,00 €	$SC = V_M * c$
				Percentuale su costo di costruzione e oneri di urbanizz. (%) g		
Spese generali ed imprevisti				2,00%	141 914,21 €	$SG = (CC + OUU) * g$
Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione					269 388,04 €	$OF = (CC + OUU) * d * [(1+i)^{n/2} - 1]$
			Costi di trasformazione totali a fine lavori		8 292 669,42 €	CT
			Valore area attuale VT		976 137,91 €	$VT = (V_M - P - CT) / [(1+d)^n * (1+i)^n + t - d]$
			Valore unitario area di trasformazione Airt (€/mq.)		51,76	VT/SUP TR

5. CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, si ritiene che i valori unitari delle aree edificabili oggetto della presente valutazioni possano essere sinteticamente riassunti nella seguente tabella :

Denominazione AREA EDIFICABILE	Valore minimo area (€/mq.)
TR 01a	50,10
TR 01b	42,39
TR 06	52,46
TR 09	45,13
RQ 09	49,69
CP 01a	15,40
CP02b	20,89
CP 03	59,08
CP 04b Lotto A	131,77
CP 04b Lotto C	37,93
CP 04c	21,54
CP 06	22,89
CP 07	47,38
CP 10a	129,11
CP 10b	66,62
CP 11	81,19
CP 13a	24,37
CP 13b	32,50
CP 14	51,49
CP 16b	92,80
CP 16c	97,86
CP 16d	98,87
CP 18	119,34
A I r f	51,76

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto.

Grosseto, 02/12/2022



Claudio Giuggioli

Il Tecnico Valutatore
Valutatore immobiliare certificato
UNI 11558:2014 Livello AVANZATO
n° certificato IMQ-VI-1810006
Ing. Claudio Giuggioli