

ALLEGATO 16

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 percheaggi 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 singolari lotti che allo stato attuale sono stati effettuati tenendo conto delle superficie ricavate da visura catastale non sempre precisa

ALLEGATO 16.1

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
				188 000,00

ALLEGATO 16.2

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	C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
SLP Dest. industriale mq	2 341	410,00	960 000,00	650,00

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

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

ALLEGATO 16.3

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	C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
SLP Dest. industriale mq	1 543	410,00	630 000,00	650,00 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	
				113 000,00

ALLEGATO 16.4

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	C.C €/mq	Costi	Vendita €/mq	Ricavo
SLP Dest. industriale mq	5 128	410,00	2 100 000,00	650,00
			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		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

ALLEGATO 16.5

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