

<<<>>

CESPITE N.5 (e)

Terreno edificabile, Strada Provinciale 2 – Polverigi (An)

Fgl.14 nn.815 e 1124)

A – Individuazione catastale

Comune di Polverigi

Fgl.14 particella n.815 s.a. 13.16

Fgl.14 particella n.1124 s.a. 00.75

Intestazione:**** *** – C.F. ***** – prop.1/1

B – Situazione urbanistica

Tali aree ai sensi dello strumento urbanistico vigente come da C.D.U. del 03/03/2010 sono comprese come segue:

-Mq.1111 zona 7 (con obbligo di progetto unitario) zona B2 – residenziale di completamento estensivo

-Mq.280 zona F.V. zone a verde pubblico

Per le zone B2: indice edificabilità fondiario IF = 1.5 mc./mq.

H max = 7.50 m.

Con piano attuativo approvato IF = 1.8 mc/mq.

C – Descrizione

I due lotti che uniti formano un lotto di forma rettangolare, e pertanto ben sfruttabile ai fini edificatori, sono in pendenza verso la strada provinciale 2 che di fatto rappresenta la circonvallazione di Polverigi.

Il lotto di terreno è nelle immediate vicinanze del centro di Polverigi e stante la giacitura e la ubicazione è adatto ad una edificazione di villette a schiera.

D - Valutazione

Si utilizza ai fini estimativi la valutazione a costo di trasformazione.

Si prende in esame l'ipotesi di intervento edilizio previa approvazione di piano attuativo preventivo.

Calcolo della cubatura realizzabile

$$V_c = \text{mq.}1.111 \times \text{mq./mq.}1.8 = \text{mc.} 1.998,70$$

Superficie commerciale retraibile (al netto di spazi condominiali)

$$S_c = \text{mc.}1.998,80 \times 0.90 \times 1/3.10 = \text{mq.}580$$

Considerata la tipologia degli immobili e la loro ubicazione si assume un valore unitario commerciale $V_u = \text{€./mq.}1950$

a-Valore di realizzo:

$$VR = \text{mq.}580 \times \text{€./mq.}1950 = \text{€.}1.131.000,00$$

$$\text{Utile di impresa } 7.5\% \text{ (a detrarre)} = \text{€.} \underline{84.825,00}$$

$$\text{Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : } \text{€.}1.046.175,00$$

b-Costi:

Costo di costruzione

$$\text{mq.}580/0.9 \times \text{€./mq.}1150 = \text{€.} 740.600,00$$

$$\text{Spese tecniche } 7\% = \text{€.} 51.842,00$$

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione:

$$\text{mq.}644 \times \text{€./mq.}120,00 = \text{€.} 77.280,00$$

Anticipazioni e interessi passivi

$$\text{€.}1.046.175,00 \times 0.05 = \text{€.} 52.308,75$$

Imprevisti 3% = €. 22.218,00

Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : €. 944.248,75

Valore del terreno:

VT = €.1.046.175,00 - €.944.248,75 = €.101.926,25

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 5:

VS5 = €.100.000,00 (euro centomila)

<<<>>>