

VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO DI AREE LIBERE UTILIZZABILI AI FINI EDIFICATORI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2024

La tabella sotto riportata è applicabile alle aree già individuate dal PGT come aree libere e soggette alla disciplina dell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole e alle aree ricadenti negli ambiti di cui all'art. 30 che ai sensi dell'art. 5 e 6 della medesima disciplina, possono essere definite libere e pertanto edificabili secondo gli indici dell'art. 33, nonché ai lotti liberi dei P.L. confermati in corso.

| Identificazione aree | Zona urbanistica | Indice di edificabilità mq./mq. | Valore di mercato al mq. | Valore ricavabile dall'area edificata | Spese espresse al metro quadro per la realizzazione del nuovo edificio | | | | | | Totale costi unitari al mq. | Totale costo dell'edificato | Valore area edificabile | spese per area | | Valore area edificabile | Rischio d'impresa / Profitto | Valore area |
|---|---|---|---|--|---|---------------------------------|------------------------------------|---|---|---|---|---|----------------------------------|--|--|---|--|--|
| | | | | | costruzione | tecniche | sicurezza | imposte e tasse | Oneri di urb. | finanziamento | | | | Imposte e tasse | di finanziamento | | | |
| Destinazione residenziale (destinazione prevalente prescritta) | art. 28 Ambiti residenziali con presenza diffusa di giardini privati - Art. 30 Comparti urbani consolidati | assunta da PGT espressa in superficie rescindenziale computabile | Valore medio al mq. da Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio | Valore di mercato al mq. per l'indice di zona | Media dei costi base di costruzione regionale - classe VI - DM 10/77 | 10% di costo costruzione | 3% del costo di costruzione | IVA 22% e C.N.P.A.I.A. 4% delle spese tecniche | Oneri di urbanizzazione vigenti + contributo costo di costruzione 6% al mq | 5% sull'investimento complessivo | solo per la realizzazione del fabbricato | Costo al mq. x indice di edificabilità | escluso costo costruzione | tasse su acquisto dell'area 10% | per l'acquisizione dell'area 5% sull'investimento | decurtate tutte le spese per realizzazione edificio, finanziamenti e tasse | Importo complessivamente investito per il 15% | ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. espressa in mq. |
| Aree libere utilizzabili ai fini edificatori - art. 33 NTA PDR | Limitrofe alle zone art. 28 | 0,40 | € 1.800,00 | € 720,00 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 325,09 | € 394,91 | € 35,90 | € 19,75 | € 339,26 | € 99,65 | € 239,61 |
| | Limitrofe a zone art. 30 | 0,40 | € 1.437,50 | € 575,00 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 325,09 | € 249,91 | € 22,72 | € 12,50 | € 214,69 | € 80,97 | € 133,73 |
| Lotti liberi in comparti art. 30 NTA PDR | Classificati zone art. 30 | 0,40 | € 1.618,75 | € 647,50 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 325,09 | € 322,41 | € 29,31 | € 16,12 | € 276,98 | € 90,31 | € 186,67 |
| Piano attuativo in corso | Aree PL Preguni' | 0,30 | € 1.925,00 | € 577,50 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 243,82 | € 333,68 | € 30,33 | € 16,68 | € 286,66 | € 79,57 | € 207,09 |
| Piano attuativo in corso | Aree P.L. Clusonia | 0,64 | € 1.425,00 | € 912,00 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 114,83 | € 38,31 | € 37,75 | € 792,85 | € 507,43 | € 404,57 | € 36,78 | € 20,23 | € 347,57 | € 128,25 | € 219,32 |
| Piano attuativo in corso | Aree P.L. Sottocrosio | 0,30 | edificato | € 552,26 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 243,82 | | | | | | |
| Area osservazione n° 30 | ex P.L. Nuovo Rua | 0,31 | € 1.800,00 | € 558,00 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 251,95 | € 306,05 | € 27,82 | € 15,30 | € 262,93 | € 77,23 | € 185,70 |
| Area osservazione n° 129 | Area "Brolo" | 0,20 | € 1.425,00 | € 285,00 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 162,55 | € 122,45 | € 11,13 | € 6,12 | € 105,20 | € 40,16 | € 65,04 |
| Area osservazione n° 6 | Via Fiorine | 0,33 | € 1.425,00 | € 470,25 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 268,20 | € 202,05 | € 18,37 | € 10,10 | € 173,58 | € 66,27 | € 107,31 |
| Area osservazione n° 83 | ex P.L. Nuova Rua | 0,02 | € 1.800,00 | € 36,00 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 16,25 | € 19,75 | € 1,80 | € 0,99 | € 16,96 | € 4,98 | € 11,98 |
| Area ristorante la Bussola | Residenz escluso albergo | 0,16 | € 1.425,00 | € 228,00 | € 552,26 | € 33,14 | € 16,57 | € 133,76 | € 38,31 | € 38,70 | € 812,73 | € 130,04 | € 97,96 | € 8,91 | € 4,90 | € 84,16 | € 32,13 | € 52,03 |

26,02 €

| | | | | |
|------------------|-----------------|----------|-----|----------|
| I.V.A. opere ed. | IVA 22% | € 601,96 | 22% | € 132,43 |
| Tasse previdenza | C.N.P.A.I.A. 4% | € 33,14 | 4% | € 1,33 |
| | | | | € 133,76 |

NOTA

L'indice di edificabilità è quello previsto dall'art. 33 delle NTA del PDR

I valori di mercato sono la media dei valori indicati nel Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della zona nella quale ricadono i lotti liberi

Il costo di costruzione è la media dei costi di costruzione assunti per la determinazione del contributo concessorio (DM 10/77)

I tassi di interesse sui finanziamenti (fissati nel 5%) sono quelli medi dai principali istituti di credito per finanziamenti

L' indici di edificabilità del P.L. Preguni di 0,90 mc/mq. è stati convertito in 0,30 mq./mq., dividendo l'indice volumetrico per m. 3,00

L'indice di edificabilità del P.L. Clusonia di 2,40 mc/mq. è stato prima decurato della percentuale di edilizia convenzionata (1,92 mc/mq) e poi convertito in 0,64 mq./mq. dividendo l'indice volumetrico per m. 3,00

L'indici di edificabilità del P.L. Sottocrosio di 0,90 mc/mq. è stati convertito in 0,30 mq./mq., dividendo il parametro volumetrico per m. 3,00

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 30 è assunto pari a 0,31 mq./mq. in quanto la s.r.c. riconosciuta in accoglimento dell'osservazione è pari a mq. 250 e la superficie fondiaria di proprietà è pari a mq. 800

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 129 è assunto pari a 0,31 mq./mq. in quanto l'indice accolto in osservazione è dello 0,55 mq./mq. complessivo compresa la volumetria esistente, che incide sull'area per un 0,29 mq./mq,

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 6 è assunto pari a 0,33 mq./mq. in quanto la complessiva s.r.c. assegnata pari a mq. 250 insiste su di una superficie fondiaria di mq. 760.

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 83 è assunto pari a 0,02 mq./mq. in quanto la complessiva s.r.c. assegnata pari a mq. 250 insiste sul mappale 9769 di superficie catastale di mq. 12.100 - SI RACCOMANDA DI APPLICARE IL PARAMETRO SULL'INTERO MAPPALE 9769