

SCHEMA DI STIMA

VALUTAZIONE ECONOMICA AREA

Per procedere alla determinazione del valore dell'area ed alla quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art.31 – comma 48 – della Legge n.448 del 23/12/1998 e s.m.i., si procede nel seguente modo:

1. PREMESSE

- 1.1. Con atto notaio dott. _____ in data _____ rep. n. _____, il C.I.M.E.P. ed il Comune di Pioltello, ai sensi della Legge n.865/71, hanno concesso all'Impresa/Cooperativa _____ il diritto di superficie, per la durata di anni 90, sull'area residenziale di mq. _____, a parte del lotto _____ del Piano di Zona Consortile, per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della potenzialità edificatoria di mc. _____
- 1.2. Con atto notaio dott. _____ in data _____ rep. n. _____, il C.I.M.E.P., completate le procedure espropriative, ha trasferito al Comune di Pioltello la proprietà dell'area sopraccitata, ora Condominio _____

2. MODALITA' DI STIMA

- 2.1. Impostare il calcolo per la ricerca del valore venale dell'area oggetto di stima sul valore di trasformazione, partendo dall'area nuda e proseguendo con la costruzione dell'edificio e non dell'avvenuta realizzazione della costruzione; Appare opportuno ricavare tale processo di trasformazione del suolo in prodotto edilizio, utilizzando dati noti ed obiettivi, relativi ai singoli fattori che intervengono nel fenomeno produttivo di trasformazione "suolo" in "prodotto edilizio".
- 2.2. In relazione al volume da realizzare, uguale a quanto edificato dall'Impresa/Cooperativa _____, si ipotizza che la costruzione venga iniziata e completata nei due/tre anni ultimi scorsi.
- 2.3. Le aree da cedere per standards secondari vengono calcolate nella misura di mq.35 per abitante, considerate come già cedute e monetizzate secondo quanto utilizzato e previsto in atti comunali.
- 2.4. Gli oneri per le urbanizzazioni primarie e quota parte delle secondarie, sono determinati come da provvedimento in vigore nell'anno della trasformazione;
- 2.5. Il contributo sul costo di costruzione, in applicazione dell'art.16 del DPR. 380/2001 e come determinato dal provvedimento di aggiornamento in vigore nell'anno di trasformazione. per ogni mq. di superficie utile, incrementato delle superfici accessorie;
- 2.6. I costi di appalto ed i valori commerciali da assumere per la ricerca del valore venale dell'immobile oggetto di stima, sono riferiti a fabbricati venduti entro dicembre dell'anno di trasformazione.

2.7. Gli oneri finanziari urbanistici sono calcolati in funzione degli interessi bancari richiesti dalle banche ed applicati dai Comuni; quelli edili sono allineati ai tassi medi praticati dalle banche per cessione di denaro, con riferimento all'anno di trasformazione.

3. **DETERMINAZIONE DEL VOLUME, DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER MC. DI REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE.**

3.1. L'indice volumetrico da assumere a base del calcolo è, necessariamente, quello che ha formato l'oggetto della convenzione e del diritto di superficie sull'area concessa; detto indice è pari a mc/mq. _____ (mc. _____/mq. _____).

3.2. La superficie lorda di pavimento (Slp) da attribuire all'ipotetico complesso edilizio si ottiene dividendo il volume per l'altezza di m.3,00, e avremo mc._____/m.3 = mq. _____ di prodotto edilizio residenziale; per ottenere la superficie vendibile (commerciale) vanno detratti i vani scala ed ascensori, i pianerottoli, gli androni ed i luoghi comuni, l'eventuale portineria, ecc., ma aggiunti, sia pure con il coefficiente di ragguaglio, le superfici dei balconi, terrazze e cantine; tenuto conto che, in linea di massima, le entità in deduzione sono parzialmente compensate da quelle in aumento, si ottiene un prodotto vendibile così calcolato: mq. ____ x 0,9 x 1,1 = mq. _____ circa.

3.3. La superficie commerciale dei box viene assunta pari a mq.18 cadauno, che incrementata della quota comune degli spazi di accesso e di manovra, diventa di mq.27,50 per ciascuno del numero dei box previsti.

3.4. Il costo di appalto della volumetria residenziale da adottare è desunto dagli "Indici Mensili", edito dal IL SOLE 24ORE/OMI, relativi all'anno di trasformazione;

3.5. Il costo a metro cubo, vuoto per pieno, dei box, può assumersi pari al 70% del costo a mc. della costruzione residenziale, ossia: €/mc. _____ x 0,70 = €/mc. _____; il volume di pertinenza è dato dal prodotto del numero dei box, per la superficie lorda complessiva, per l'altezza di m.2,40, ossia: n.box _____ x mq.27,50 x m.2,40 = mc. _____

METODO DI STIMA

4 STIMA DELL'AREA AL

4.1/A ELEMENTI DI CALCOLO

a) volume residenziale	mc.	_____
b) volume box	mc.	_____
c) costo base per mc. vuoto per pieno – c1) residenziale	€/mc.	_____
c2) box	€/mc.	_____
d) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mc.	_____
e) contributo sul costo di costruzione	€/mq.	_____
f) superficie complessiva dell'intervento: superficie utile x 60% della snr = mq. _____ x 0,80 + 0.60 x (_____ x 0,80 x 0,45) =	mq	_____
g) valore di monetizzazione per mancata cessione aree di urbanizzazione secondaria	€/mq.	_____
h) oneri finanziari urbanistici	_____5,0%	2,50
i) oneri finanziari edili	_____7,0%	5,00
l) superficie commerciale vendibile	mq.	_____
m) box realizzabili	n.	_____
n) costo per mq. commerciale al _____	€/mq.	_____
o) costo di un box	€.	_____
p) oneri relativi alla promozione e vendita degli alloggi, utili all'imprenditore immobiliare, spese e tasse	_____20%	15
q) spese e tasse notarili a carico del venditore	_____10,50%	
r) superficie catastale assegnata in diritto di superficie	mq.	_____

4.2/B CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1) costo di costruzione edifici e box: a) x c1) + b) x c2) = mc. _____ x €/mc. _____ + mc. x €/mc. _____ =	€.	_____
2) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: a) x d) = mc. _____ x €/mc. _____	€.	_____
3) contributo sul costo di costruzione: e) x f) = €/mq. _____ x mq. _____ =	€.	_____
4) monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria per mancata cessione: a) / 100 x 35,00 x g) = mc. _____/100 x 35,00 x €. 100,00 =	€.	_____
5) oneri finanziari urbanistici su voci 2) e 3): 2) + 3) x h) = (€. _____ + €. _____) x 0,05 =	€.	_____
6) oneri finanziari edili: 1) x i) = €. _____ x 0,07 0,05 =	€.	_____
7) Totale costo edifici	€.	_____

4.3/C CALCOLO RICAVI

8) ricavo vendita delle unità abitative e dei box: l) x n) + m) x o) = mq. _____ x €. _____ + n. _____ x €. _____ =	€.	_____
--	----	-------

4.4/D UTILI, ONERI E SPESE PER L'IMPREDITORE EDILE

- 9) utili, oneri e spese: $8) \times p) =$
€. _____ x 0,20 0,15 = €. _____
- 10) spese e tasse notarili: $(8) - (7) - (9)) \times r) =$
(€. _____ - _____ - _____) x 0,105 = €. _____
- 11) **Totale** €. _____

4.5/E VALORE DELL'AREA

- 12) $8) - (7) + 11) =$
€. _____ - (€. _____ + €. _____) €. _____
- 13) valore dell'area al mq.: $12) : r) =$
€. _____ : mq. _____ = €/mq. _____

5. VALORE DELL'AREA AI SENSI DELL'ART. 31 – COMMA 48 – DELLA LEGGE N.448 DEL 23/12/1998

Tale valore corrisponde alla media tra il valore venale, come precedentemente calcolato, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene:

- 5.1) valore dell'intera area : $(12) \times 0,60 =$ €. _____
- 5.2) valore al mq. : $(13) \times 0,60 =$ €/mq. _____

6. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE

L'ammontare del corrispettivo, come prescritto dalla sopraccitata legge, corrispondente al 60% del valore venale dell'area, al netto di quanto versato per la concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi tra il mese in cui è stato effettuato tale versamenti e quello della stipula dell'atto di cessione.

6.1 VERSAMENTI EFFETTUATI RIVALUTATI

- I versamenti sono stati effettuati il _____ per l'importo di €. _____
ed il _____ per l'importo di €. _____
gli stessi, rivalutati _____ (ultimo dato ISTAT noto) corrispondono a:
- €. _____ x coefficiente ISTAT al mese di _____ = €. _____
- €. _____ x coefficiente ISTAT al mese di _____ = €. _____
- Totale** €. _____

6.2 CORRISPETTIVO DOVUTO

- 5.1) – 6.1) x 0,75 (abbattimento del 25%) = €. _____
- 6.2) : 1000 = €. _____ per ogni millesimo di proprietà degli alloggi e pertinenze.