

COMUNE DI STATTE

RELAZIONE

STIMA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

Di seguito si riporta conteggio di stima del valore di mercato delle aree edificabili comprese nel territorio del comune di Statte, alla data del 01.01.2011, con riferimento alla zonizzazione del P.R.G., ed alle relative N. T. A.

Simbologia:

- Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
- Vc = volume costruibile (mc)
- Hm = altezza media dei vani (ml)
- Slv = superficie lorda vendibile (mq)
- Cp = costo di produzione dei fabbricati (€/mq)
- Vp = valore di produzione dei fabbricati costruibili (€)
- Ic = indice di incidenza del costo delle aree sul valore di produzione (%)
- Va = valore dell'area edificabile (€)
- Vu = valore dell'area fabbricabile per unità di superficie (€/mq)

Facendo riferimento ad un lotto virtuale di 1.000 mq si, per le diverse zone

Zona C1: Iff = 5,00 mc/mq - Vc = 5.000 mc - Hm = 6,00 ml - Slv = 833 mq
 Cp = 400,00 €/mq - Vp = 333.200 € - ic = 10 % - Va = 33.320,00
Vu = 33,32 €/mq

Zona C4: Iff = 5,00 mc/mq - Vc = 5.000 mc - Hm = 6,00 ml - Slv = 833 mq
 Cp = 400,00 €/mq - Vp = 333.200 € - ic = 10 % - Va = 33.320,00
Vu = 33,32 €/mq

Zona C7: Iff = 3,00 mc/mq - Vc = 3.000 mc - Hm = 4,00 ml - Slv = 450 mq
 Cp = 400,00 €/mq - Vp = 300.000 € - ic = 10 % - Va = 30.000,00
Vu = 30,00 €/mq

Zona D5: Iff = 3,00 mc/mq - Vc = 3.000 mc - Hm = 3,00 ml - Slv = 1.000,00 mq

$C_p = 770,00 \text{ €/mq}$ - $V_p = 770.000 \text{ €}$ - $ic = 10 \%$ - $V_a = 77.000,00$

$V_u = 77,00 \text{ €/mq}$

Zona D9: $I_{ff} = 1,50 \text{ mc/mq}$ - $V_c = 1.500,00 \text{ mc}$ - $H_m = 3,00 \text{ ml}$ - $S_{lv} = 500 \text{ mq}$

$C_p = 770,00 \text{ €/mq}$ - $V_p = 385.000,00 \text{ €}$ - $ic = 12 \%$ - $V_a = 46.200,00 \text{ €}$

$V_u = 46,20 \text{ €/mq}$

Zona D10: $I_{ff} = 7,00 \text{ mc/mq}$ - $V_c = 7.000 \text{ mc}$ - $H_m = 3,00 \text{ ml}$ - $S_{lv} = 2.333 \text{ mq}$

$C_p = 700,00 \text{ €/mq}$ - $V_p = 1.633.100,00 \text{ €}$ - $ic = 10 \%$ - $V_a = 163.310,00$

$V_u = 163,31 \text{ €/mq}$

Zona D11: $I_{ff} = 1,00 \text{ mc/mq}$ - $V_c = 1.000 \text{ mc}$ - $H_m = 3,00 \text{ ml}$ - $S_{lv} = 333 \text{ mq}$

$C_p = 1.000,00 \text{ €/mq}$ - $V_p = 333.000 \text{ €}$ - $ic = 14 \%$ - $V_a = 46.620,00$

$V_u = 46,62 \text{ €/mq}$

Zona A10: $I_{ff} = 1,00 \text{ mc/mq}$ - $V_c = 1.000 \text{ mc}$ - $H_m = 3,50 \text{ ml}$ - $S_{lv} = 285,71 \text{ mq}$

$C_p = 700,00 \text{ €/mq}$ - $V_p = 199.997 \text{ €}$ - $ic = 10 \%$ - $V_a = 19.999,00$

$V_u = 20,00 \text{ €/mq}$

Zona P.I.P. artigianale: $V_u = 25,00 \text{ €/mq}$ (fissato con Del. C.C. n° 11 DEL 28.03.2008)

Zona P.I.P. industriale: $V_u = 25,00 \text{ €/mq}$ (fissato con Del. C.C. n° 11 DEL 28.03.2008)

Zona P.E.E.P. (ex L. 167): si conferma il valore in uso di $32,31 \text{ €/mq}$ incrementato del 2% (incremento dell'indice ISTAT 2010/2009) e quindi : **$V_u = 32,96 \text{ €/mq}$**

N.B.:

- l'indice di fabbricabilità fondiario è fissato dalle N.T.A.
- l'altezza media dei vani (H_m) tiene conto delle destinazioni d'uso (residenziale, industriale, artigianale, sportiva, etc.)
- il costo di produzione C_p (mediamente il 70 % del prezzo di vendita, valutando al 15 % l'incidenza delle spese generali e al 15% l'utile di impresa) tiene conto delle destinazioni d'uso,

dell'indice di fabbricabilità, del pregio della zona, dell'abbondanza o scarsità di suoli, in generale di tutte le influenze ascendenti e discendenti apprezzate dal mercato
- l'indice di incidenza del costo delle aree sul valore di produzione tiene conto degli stessi parametri urbanistici ed edilizi di cui al punto precedente

TABELLA RIASSUNTIVA

Zona	Definizione	Valore (€/mq)
C1	Zona industriale	33,32
C4	Zona industriale di espansione	33,32
C7	Zona artigianale di sviluppo	30,00
D2	Centro storico	-----
D5	Edilizia esistente di tipo C	77,00
D9	Zona residenziale di espansione di tipo B	46,20
D10	Centro organizzato di quartiere	163,31
D11	Preesistenze edilizie residenziali	46,62
A10	Parchi, giochi e sport	20,00

Statte il 21.01.2011

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilità e AA.PP.

Ing. Luigi Pignatelli

