

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE IN VIA DIRETTA CITTA' DA CONSOLIDARE RESIDENZIALE - AMBITO "PAV 12"

Immobili siti in comune di Pozzuolo Martesana

Data riferimento stima: marzo 2016

Superficie lorda di intervento (S) (per m²) S = 1,00 m²

Requisiti ubicazionali ed edilizi:

Città storica	Indice Fondiario Mec	Vf =	m ³ /m ²
Città consolidata	Indice Fondiario Mec	Vf =	m ³ /m ²
Città da consolidare	Indice Fondiario Mec	Vf =	0,45 m ³ /m ²
Città da trasformare	Indice Fondiario Mec	Vf =	m ³ /m ²
		Vf =	0,45 m ³ /m ²

Determinazione dell'indice volumetrico virtuale (Vt)

$$Vt = [150 \times (1-P1) \times vf] : [150 + (Sp \times Vf)]$$

P1	Riduzione della superficie edificabile per aree di sedime viari - ex art. 3 D.M. 02/04/68 - da aggiungere alla dotazione minima di standards (applicabile solo negli ambiti della città da consolidare per valori tra 0,00 e 0,14).	P1 =	0,00
Sp	Riduzione della superficie edificabile per spazi da riservare a standards (da assumere con riferimento alla dotazione media desunta dagli strumenti urbanistici in misura non inferiore al limite inderogabile di legge).	Sp =	42,27 m ² /ab.

Vt = 0,40 m³/m²

Volumetria edificabile (Ve)

$$Ve = S (m^2) * Vt (m^3/m^2) = 0,40 m^3$$

Superficie lorda vendibile di pavimento (S.l.v.p.)

$$S.l.v.p. (m^2/m^2) = (Ve (m^3/m^2) \times I1 (m^2/m^2) \times I2 (m^2/m^2)) : 3 (m^3/m^2) \quad \text{dove}$$

I1 Riduzione S.l.v.p. per parti comuni non vendibili (da assumere in rapporto alle tipologie più diffuse nella zona con valori tra 0,86 e 1,00). I1 = 1,00

I2 Maggiorazione S.l.v.p. per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori tra 1,10 e 1,25). I2 = 1,25

S.l.v.p.= 0,17 m²

RICAVI E COSTI

Ricavi di mercato

$$RI = S.l.v.p. (m^2/m^2) \times P (\text{€/m}^2) \quad \text{dove:}$$

P Prezzo medio di mercato, di fabbricati di nuova edificazione rilevato in loco e riferito alle tipologie più diffuse. P = 2.100,00 €/m²

$$RI = 357,00 \text{ €/m}^2$$

Valore dell'area (Va):

$$Va = [RI \times (1-U) - (Kc+Ku)] : [0,105 + (1+r)^n] \quad \text{dove:}$$

U Utile medio del promotore immobiliare (da assumere con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore compreso tra 0,00 e 0,30). U = 0,01

Kc Costo medio di costruzione per gli edifici di definita destinazione funzionale (assunto uguale al valore unitario per S.l.v.p.). € 1150 x S.l.v.p. Kc = 196

Ku Costo di urbanizzazione comprensivo di oneri ex lege 10/77 (assunto uguale al valore unitario per Ve). € 77,00 x Ve Ku = 31

0,105 Spese di acquisto dell'area uguale a 10,5% di Va.

r Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine. r = 0,030

n Numero di anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari n = 1,50

$$Va = \boxed{} \text{ € } 109,91$$

VALORE AREA IN FUNZIONE DEGLI ANNI ATTESI DI TRASFORMAZIONE

n.	divisione	Va	€/m ²
1,5	1,31	€ 109,91	€ 83,90
3	1,55	€ -	€ -
5	1,95	€ -	€ -
7	2,46	€ -	€ -
10	3,5	€ -	€ -

Pari a €/m² 83,90 arrotond. a €/l **83,90**