

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE COMPARTO PA10					
Superficie Territoriale	56.787,00	mq			
Superficie Fondiaria	25.554,00	mq			
Volume max residenziale	42.452,00	mc			
Volume max commerciale servizi	4.423,00	mc			
Altezza massima (Hmax) = 13,50 mt					
AE 272					
SUL MAX RESIDENZA	14.151	mq	15.500	sup	commerciale
SUL MAX SERVIZI e COMMERCIALE	1.475	mq	1.500	sup	commerciale
pertinenze 5%	707	mq			
VALORE TERRENI come da tabelle ICI - IMU			€ 70,00	mq	€ 3.975.090,00
spese registro sulle vendite	0,05				€ 198.754,50
spese presunte per atti trasferimento	1%				€ 39.750,90
DETERMINAZIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE come da computo metrico estimativo					
Strada scorrimento-carreggiata -rotatoria -banchine	9.354,00	mq			€ 442.621,80
Strade interne lottizzazione	4.982,00	mq			
marciapiedi	3.609,00	mq			
pista ciclabile	1.856,00	mq			
Parcheggi e aree di sosta	4.060,00	mq			
piazza	1.855,00	mq			
Aree a verde attrezzato (viali aiuole e piazze)=	3.954,00	mq			€ 1.684.877,90
Aree da cedere per caserma e enel	1.327,00	mq			
totale	30.997,00				€ 2.127.499,70
verde privato 241 mq	31.238,00				
Compensi professionisti =			8%		€ 170.199,98
imprevisti			5%		€ 114.884,98
oneri bancari			5%		€ 120.629,23
TOTALE COSTI 1					€ 6.746.809,29
Plusvalenza per investitore			10%		€ 674.680,93
TOTALE RICAVI PER TERRENI URBANIZZATI					€ 7.421.490,22
lotti urbanizzati (base vendita)	25.554,00	mq	€ 290,42	al mq	
DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI					
Costo realizzazione appartamenti prezzo/mq =	15.500	mq	€ 1.200,00	mq	€ 18.600.000,00
Costo realizzazione delle pertinenze prezzo/mq =	707,55	mq	€ 600,00	mq	€ 424.530,00
costo realizzazione fabbricati servizi	1.500,00	mq	€ 1.000,00	mq	€ 1.500.000,00
Compensi professionisti varie competenze=			8%		€ 1.641.962,40
Spese imprevisti vari 5% =			5%		€ 1.108.324,62
Oneri urbanizzazione secondaria per residenziale	42.452	mc	€ 35,00	/mc	€ 1.485.820,00
Costo di costruzione (17000mqx228.00x7%) =					€ 271.000,00
oneri secondaria per servizi € 8,00/mc	4.423,00	mc	€ 8,00	/mc	€ 35.384,00
oneri bancari			5%		€ 1.253.351,05
Mediazione 1,5%					€ 565.965,00
TOTALE COSTI 2					€ 26.886.337,07
COSTI COMPLESSIVI					€ 34.307.827,29
DETERMINAZIONE DEI RICAVI PER LA VENDITA DEGLI APPARTAMENTI					
Valore medio degli appartamenti al mq	2.200,00	€/mq			
Ricavi appartamenti			15.500	mq	€ 34.100.000,00
pertinenze	1.100,00	€/mq	710	mq	€ 781.000,00
ricavi fabbricato servizi	1.900,00	€/mq	1.500	mq	€ 2.850.000,00
TOTALE RICAVI					€ 37.731.000,00
TOTALE PLUSVALENZA					€ 3.423.172,71
Percentuale PLUSVALENZA sui costi					10%