



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-179.0.0.-514

L'anno 2023 il giorno 28 del mese di Dicembre il sottoscritto Chiappe Giovanni in qualità di dirigente di Direzione Politiche Della Casa, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: REVISIONE PER IL BIENNIO 2024/2025 DEI CORRISPETTIVI DOVUTI PER LE PROCEDURE DI MODIFICA DELLE CONVENZIONI EX ART. 35 L. 865/71 RELATIVAMENTE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ, ALLA SOPPRESSIONE DEI VINCOLI DECENNALI E VENTENNALI E ALL'AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI DEL PREZZO E SOGGETTIVI.

Adottata il 28/12/2023
Esecutiva dal 28/12/2023

28/12/2023	CHIAPPE GIOVANNI
------------	------------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-179.0.0.-514

OGGETTO: REVISIONE PER IL BIENNIO 2024/2025 DEI CORRISPETTIVI DOVUTI PER LE PROCEDURE DI MODIFICA DELLE CONVENZIONI EX ART. 35 L. 865/71 RELATIVAMENTE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ, ALLA SOPPRESSIONE DEI VINCOLI DECENNALI E VENTENNALI E ALL'AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI DEL PREZZO E SOGGETTIVI.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Visti gli artt. 107, 153 comma 5 e 179 comma 1 del decreto legislativo 18/8/2000 n.267;

Visti gli artt. 77 e 80 dello statuto del Comune di Genova;

Visti gli artt. 4, 16 e 17 del decreto legislativo 30/3/2001 n.165;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 27.12.2022 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici di Bilancio 2023/2025 e le successive variazioni agli stessi documenti;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 17.03.2023 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025.

Premesso:

- che l'art. 31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge n. 448/98, consente ai proprietari di immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/1962 di richiedere la trasformazione del diritto di superficie ovvero l'eliminazione dei vincoli decennali o ventennali con la stipula di convenzione modificativa, di cui all'art.8 della legge n. 10/1977, nonché l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo e dai vincoli soggettivi degli stessi, con il pagamento di un corrispettivo;

- che nel corso degli anni si sono susseguite modifiche ed integrazioni alla norma di cui si è preso atto con i necessari provvedimenti e l'ultima variazione è stata apportata dalla legge

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

n. 51 del 20/5/2022 di conversione in legge dell'art. 10-*quinquies* del decreto-legge 21/3/2022 n. 21 che ha modificato i commi 47-48-49*bis* dell'art. 31 della legge 448/98;

- che con la determinazione dirigenziale n. 2022-179.0.0-274 esecutiva in data 6/7/2022, si è preso atto delle modifiche di cui sopra e si è prevista la revisione dei corrispettivi per il biennio 2022/2023;

- che la deliberazione della Giunta Comunale n. 1015 in data 9/11/2006 ha stabilito che alla revisione dei parametri per la determinazione dei corrispettivi al Comune nell'ambito delle procedure di cui trattasi, venga provveduto con determinazione dirigenziale, con cadenza biennale nel mese di dicembre della scadenza del biennio precedente e che i nuovi criteri vengano applicati dal successivo mese di gennaio;

- che, pertanto, l'ufficio convenzioni - rapporti con ARTE - attuazione interventi ERP ha provveduto alla relazione della necessaria relazione estimativa per la revisione dei corrispettivi per il prossimo biennio 2024/2025, allegata quale parte integrante del presente provvedimento, nella quale si riscontrano oscillazioni in aumento dei corrispettivi comprese tra lo 0,28% e l'1,93% rispetto al biennio precedente;

- che la relazione tecnica di cui sopra contiene le 62 Schede tipo del calcolo del valore della quota d'area e del calcolo del corrispettivo, necessarie per la determinazione dei corrispettivi applicabili alle procedure del biennio 2024/2025.

Rilevato che il presente provvedimento, ad eccezione della revisione dei valori dei corrispettivi, non comporta variazioni a quanto disposto per l'attuazione delle procedure, ai contenuti delle convenzioni modificative e alla destinazione dei fondi introitati come già previsto dalla determinazione dirigenziale n. 2022-179.0.0-274 del 6/7/2022 sopradetta.

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta da Francesco Ciserchia, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 *bis* del decreto legislativo 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti.

Considerato che, con la sottoscrizione del presente atto, il dirigente attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 147 *bis* del decreto legislativo 267/2000.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari e conseguentemente non necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa previsto dal D.lgs. 267/2000.

D E T E R M I N A

- 1) di approvare i parametri ed i valori stabiliti con la relazione tecnica che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, per la determinazione nel biennio

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

2024/2025 dei corrispettivi dovuti al Comune nell'ambito delle procedure che consentono ai proprietari di immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà, comprese nei piani approvati a norma della legge 167/1962, di richiedere la trasformazione del diritto di superficie ovvero l'eliminazione dei vincoli decennali o ventennali con la stipula di convenzione modificativa, di cui all'art.8 della legge n. 10/1977, nonché l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo e dai vincoli soggettivi;

- 2) di dare atto che il presente provvedimento non comporta variazioni a quanto disposto dalla determinazione dirigenziale n. 2022-179.0.0-274 del 6/7/2022, citata in premessa, per l'attuazione delle procedure, i contenuti delle convenzioni modificative e la destinazione dei fondi introitati;
- 3) di dare altresì atto che resta confermata la destinazione dei proventi derivanti dai procedimenti di cui trattasi alla realizzazione di interventi nell'ambito di programmi di recupero urbano dei quartieri di ERP, ivi compresa la riqualificazione dei complessi residenziali di proprietà comunale.

IL DIRIGENTE
(Dott. Giovanni Chiappe)



COMUNE DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA

Ufficio Convenzioni – rapporti con ARTE – Attuazione interventi ERP

Revisione per il biennio 2024/2025 dei corrispettivi dovuti per i procedimenti per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, per la soppressione dei limiti di utilizzo delle aree cedute in proprietà e per l'affrancazione dai vincoli del prezzo e soggettivi, nei piani di zona ex lege n. 167/1962.

Relazione Tecnica

Allegati:

- n. 62 Schede Tipo per il calcolo del valore della quota d'area e conteggio del corrispettivo.

Funzionario Tecnico	Maura Gazzo
Istruttore Tecnico	Luca Bini
Responsabile dell'Ufficio	Francesco Ciserchia

Dirigente	Dott. Giovanni Chiappe
-----------	------------------------

(documento firmato digitalmente)



COMUNE DI GENOVA

Con determinazione dirigenziale n. 2022-179.0.0.-274 esecutiva in data 6/7/2022 si è preso atto delle modifiche di cui alla legge 20/5/2022 n. 51 di conversione in legge dell'art.10 quinquies del d.l. 21/3/2022 n. 21 all'art 31 della legge 448/1998, relative al criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti per le procedure di modifica delle convenzioni ex art. 35 l. 865/71 relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, alla soppressione dei vincoli decennali e ventennali, all'affrancazione dai vincoli del prezzo e soggettivi e si sono revisionati in conseguenza i corrispettivi applicati per il biennio 2022-2023.

Per chiarezza si ritiene opportuno riportare quanto previsto dalla citata legge tuttora in vigore relativamente al criterio di calcolo del corrispettivo:

“ Comma 48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi ((dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,)) al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui e' stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così' determinato non può' essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà' al momento della trasformazione di cui al comma 47 (...)). Il consiglio comunale delibera altresì' i criteri, le modalità' e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà' e' stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”

Si ribadiscono inoltre i tre casi di procedura confermati dalla predetta determinazione dirigenziale 274/6.7.2022:

- Caso A – Richiesta di modifica della convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà di immobili realizzati su aree cedute in diritto di superficie (comma 45-47) da parte dei singoli proprietari, trascorsi 5 anni dal primo trasferimento, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione; in questo caso il relativo corrispettivo è calcolato ai sensi del comma 48; la procedura si conclude con un atto bilaterale che può essere stipulato presso la Segreteria Generale del Comune;
- Caso B – Richiesta di modifica della convenzione per la soppressione dei limiti di utilizzo decennali e ventennali per immobili realizzati su aree cedute in proprietà (prezzo massimo di cessione, requisiti soggettivi dell'acquirente e requisiti oggettivi dell'immobile di cui all'art. 16 della L. 457/78 – superficie utile massima di 95 mq. per l'alloggio e di 18 mq. per il posto auto coperto) (comma 46) da parte dei singoli proprietari dopo 5 anni dal primo trasferimento; in questo caso il relativo corrispettivo è calcolato ai sensi del comma 48; la procedura si conclude con un atto bilaterale che può essere stipulato presso la Segreteria Generale del Comune;

- Caso C – Richiesta di affrancazione dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi nonché del canone massimo di locazione degli stessi e dai vincoli di natura soggettiva (comma 49-ter) contenuti nelle convenzioni per la cessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà da parte delle persone fisiche che ne abbiano interesse, trascorsi 5 anni dal primo trasferimento; il relativo corrispettivo è calcolato ai sensi del comma 49-bis e la procedura si conclude con un atto unilaterale pubblico o scrittura privata autenticata soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;

si precisa anche che quando la convenzione modificativa (art. 8 L. 10/1977) è in corso di validità nei casi A e B, può essere richiesta da parte dei proprietari dei singoli alloggi anche l'affrancazione dai vincoli in essa previsti, il cui corrispettivo sarà calcolato come indicato al comma 49-bis (caso C). Tale richiesta non è necessaria quando il periodo ventennale di durata della stessa risulta trascorso e pertanto non devono essere assunti i previsti obblighi gestionali; in questi casi l'unico corrispettivo dovuto sarà quello previsto dal comma 48.

Per il conteggio del corrispettivo dovuto per entrambi i casi sono stati individuati i seguenti elementi che saranno inseriti nelle schede standard di ogni convenzione:

1. Valore della quota d'area del singolo alloggio, per ciascun intervento realizzato;
2. Incidenza sul punto 1 del valore aggiunto dalle opere di civilizzazione realizzate rispetto alla situazione originaria;
3. Corrispettivo per la cessione o concessione delle aree stesse stabilito dalle originarie convenzioni
4. Indici ISTAT dei prezzi al consumo.

Al fine del calcolo dei sopradetti corrispettivi, si utilizzano schede standard che considerano un alloggio tipo di superficie catastale totale di 100 mq. per l'alloggio, 10 mq. per la cantina e 15 mq. per un posto auto coperto, strutturate su quattro fogli di calcolo e precisamente "computo comma 48", "computo comma 49 bis", "valutazione" e "corrispettivo" che di seguito si descrivono.

Nel foglio "**computo comma 48**", che indica il corrispettivo dovuto per le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di svincolo dai vincoli decennali e ventennali per gli alloggi già in diritto di proprietà, calcolato appunto ai sensi dell'art 31 comma 48 della legge 448/98, si inseriscono le superfici catastali totali dell'alloggio e delle pertinenze, ricavate dalle visure catastali o, nel caso non siano inserite, misurate dalle planimetrie catastali. Questo calcolo può essere facilmente convertito per adeguarlo ai singoli casi effettivi.

Nel foglio "**computo 49 bis**", che indica il corrispettivo dovuto per l'affrancazione degli immobili in diritto di superficie e in diritto di proprietà dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dai requisiti soggettivi dell'acquirente, si inseriscono i dati necessari al conteggio dello stesso differenziati a seconda che l'immobile sia stato realizzato su aree cedute in diritto di superficie o in diritto di proprietà.

Nel foglio "**valutazione**", che indica il valore della quota d'area del singolo alloggio sopra indicato con il n. 1), necessario per il calcolo del corrispettivo dovuto per entrambe le procedure, si

inseriscono tutti i parametri utili al calcolo dello stesso.

Il criterio adottato è quello della stima analitica, che, espresso in formula, si identifica come segue:

$$Va = [Vm - (Cu + Cc + P)] / (1 + r)^n$$

Dove:

- Va = valore della quota d'area
- Vm = valore venale virtuale del singolo alloggio e relative pertinenze
- Cu = costi di urbanizzazione
- Cc = costo di costruzione
- P = profitto dell'imprenditore
- n = tempo in anni intercorrente tra la data della stima e l'inizio della produttività del fabbricato
- r = saggio del rendimento del capitale.

Analisi dei singoli termini inseriti nella formula del calcolo del valore della quota d'area.

Vm = valore venale virtuale del singolo alloggio e relative pertinenze.

Si ritiene opportuno rivalutare i valori di mercato che furono inseriti nelle schede di calcolo approvate con la DGC 1055/2004, rivalutandoli all'attualità (novembre 2023) con gli indici ISTAT costo della vita per operai e impiegati. I valori di mercato sono applicati al 100% per l'alloggio, al 60% per le cantine e i sottotetti, al 60% per i box o posti auto coperti e al 30% per i posti auto scoperti.

Cu = Costo di urbanizzazione.

Corrispondente, per gli interventi edilizi, ai contributi concessori di cui alla legge regionale n. 25 del 7.4.1995, così come definito dalla D.D. 2022-118.22.0-15 del 12/12/2022, pari ad € 172,19 €/mq.

Tale costo si applica alla sola superficie degli alloggi (o delle unità commerciali) calcolata a termini della suddetta legge (corrispondente a circa il 90 % di quella lorda totale), con esclusione di box pertinenziali ed altri locali accessori non computabili ai fini urbanistici.

Cc = Costo di costruzione dal prezziario Regione Liguria per l'anno 2023- aggiornamento del 28/12/2022.

- Per i piani residenziali €/mc 474,32
- Per i piani fondi (box, cantine, ecc.) €/mc 222,44

Per gli interventi privati nella zona di Quarto (schede 37-38-39-40), dovendosi ipotizzare la realizzazione di caseggiati di maggior pregio, i costi si maggiorano del 10%.

I costi di costruzione sono altresì maggiorati degli oneri non compresi nel suddetto prezziario, per preparazione area, fondazioni, sistemazioni esterne e per oneri professionali; si confermano le percentuali applicate nelle schede approvate con la sopradetta determinazione dirigenziale n. 2022-179.0.0.-274 del 6/7/2022, e precisamente:

- imprevisti 10%
- preparazione area e fondazioni 15%
- oneri professionali 8%.

P = profitto dell'imprenditore.

Si applicano percentuali oscillanti tra l'8,40 e il 24,20% tenendo conto delle diverse zone in cui si

trovano i piani di zona e rispettando la proporzionalità dei corrispettivi delle precedenti rivalutazioni.

$n = 5$ tempo in anni intercorrente tra la data della stima e l'inizio della produttività del fabbricato.

$r = 5\%$ saggio di rendimento del capitale.

Nel foglio **“corrispettivo”**, che calcola il valore appunto del contributo dovuto per entrambe le procedure, si inserisce:

- il sopraindicato punto 2, cioè l'incidenza sul valore dell'area del singolo alloggio delle somme aggiunte dalle opere di civilizzazione realizzate rispetto alla situazione originaria, rilevata dalle singole convenzioni, che riportano infatti l'indicazione della quota del corrispettivo dovuto al Comune per quel che riguarda le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento;
- il sopraindicato punto 3, cioè il Corrispettivo per la cessione o concessione delle aree stesse stabilito dalle originarie convenzioni, desunto anch'esso dai singoli atti convenzionali.

Gli indici ISTAT di cui al sopraindicato punto 4 e cioè gli indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, che consistono in coefficienti per tradurre valori monetari in questo caso al novembre 2023, vengono utilizzati nei fogli della “valutazione” e del “corrispettivo”.

Calcolo eseguito nel foglio del “corrispettivo”.

Il calcolo del corrispettivo dell'alloggio tipo calcolato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98 è eseguito secondo il procedimento di seguito descritto.

Dagli atti convenzionali sono state desunte le somme, versate al momento della convenzione, relative agli oneri di urbanizzazione e al costo delle aree.

Dette somme sono state rapportate all'unità (€/mq) dividendole per la Superficie Lorda Abitabile (SLA) dell'intervento prevista dalle convenzioni ovvero desunta da altra documentazione agli atti del Comune e sono state aggiornate utilizzando gli indici ISTAT.

I relativi valori unitari attualizzati sono moltiplicati per la superficie catastale dell'alloggio tipo per ottenere i corrispettivi aggiornati afferenti all'alloggio medesimo. Nel calcolo non si inseriscono gli accessori perché gli stessi non concorrono alla formazione della SLA.

Si sommano i valori aggiornati dei corrispettivi versati per le opere di urbanizzazione ed il costo delle aree.

Al valore della quota d'area dell'alloggio tipo si detrae la somma del corrispettivo di cui sopra.

Il risultato viene ridotto al 60% come previsto dalla legge.

I risultati ottenuti sono riassunti nella seguente tabella e sono sempre riferiti all'alloggio tipo.



COMUNE DI GENOVA

n.	p.d.z	settore	lotto	sup. prop.	Corrispettivi biennio 2024/2025	operatore
1	Begato	1	A-B-C-D	sup.	7.721,91 €	CIGE
2	Begato	2	D-E	sup.	7.292,71 €	CIGE
3	Begato	3	A-B	sup.	9.327,55 €	Coop. S. Giorgio
4	Begato	3	C	sup.	10.628,64 €	Coop. S. Giorgio
5	Begato	3	E	sup.	8.313,53 €	SCI PP. TT.
6	Begato	9	B1-B2-F-G	sup.	8.255,11 €	CIGE
7	Begato	9	C1	sup.	8.228,54 €	CIGE
8	Begato	9	E1	prop.	8.686,67 €	La Pedemonte S.r.l.
9	S.Eusebio		1A1-4A-6A1	sup.	11.383,07 €	CO.CE.GE
10	S.Eusebio	1	A2	sup.	11.115,56 €	COOP 2 DICEMBRE
11	S.Eusebio	1	A3	sup.	11.594,11 €	COOP 2 DICEMBRE
12	S.Eusebio	1	A4	sup.	10.452,01 €	COOP 2 DICEMBRE
13	S.Eusebio	2	A1	sup.	15.174,86 €	COOP HABITAT 76
14	S.Eusebio	2	A2	sup.	15.351,31 €	COOP HABITAT 76
15	S.Eusebio		3A - 8A1	sup.	11.342,00 €	COOP CASA
16	S.Eusebio	5	A1	sup.	11.184,39 €	CONSORZIO U.P.C.
17	S.Eusebio	5	A2	sup.	9.730,54 €	CONSORZIO HABITAT
18	S.Eusebio	6	A2 - A3	sup.	13.205,00 €	COOP GAGGERO
19	S.Eusebio	7	A1	sup.	11.969,09 €	COOP IRIS TERZA
20	S.Eusebio	7	A2	sup.	12.064,68 €	COOP 2 DICEMBRE
21	S.Eusebio	7	A3	sup.	11.380,88 €	COOP OBERDAN
22	S.Eusebio	8	A2 - A3	sup.	13.279,15 €	COOP CASE PER ARTIGIANI
23	Pegli	3	2	sup.	7.225,59 €	COOP MARIA VEGLIA
24	Pegli	3	2A -2B - 2C	sup.	6.394,95 €	COOP CASE PER ARTIGIANI COOP GIOVANNI GAGGERO COOP ARRIVABENE
25	Pegli	3	A	sup.	10.839,37 €	CONSORZIO EDIL A.P.I.
26	Pra - Voltri	1		sup.	6.415,59 €	COOP. ALFA II
27	Pra - Voltri	21-22		sup.	8.593,76 €	COOP CITTÀ NUOVA
28	Pra - Voltri	4		sup.	10.528,10 €	CONSORZIO HABITAT
29	Pra - Voltri	6	1	sup.	7.844,02 €	COOP CASA
30	Pra - Voltri	6	2	sup.	9.557,97 €	FERROVIE DELLO STATO
31	Pra - Voltri	7		sup.	6.069,74 €	C.C.P.L.
32	Pra - Voltri	7	2	sup.	6.511,84 €	C.C.P.L.
33	Pra - Voltri	Palmaro		sup.	7.218,93 €	NORD EDIL
34	Borzoli	1		sup.	10.108,07 €	FERROVIE DELLO STATO
35	Quarto	1	5A	sup.	12.478,22 €	COOP. CARLA' ETTORE
36	Quarto ARTE	1	89	sup.	11.989,30 €	ARTE
37	Quarto	1	3	prop.	19.538,21 €	CONSORZIO EDIL-API
38	Quarto	1	B	prop.	18.732,56 €	CIGE
39	Quarto	2		prop.	20.489,19 €	CONSORZIO GENOVA QUARTO
40	Quarto	4		prop.	19.261,13 €	COOP CINQUE



COMUNE DI GENOVA

41	Granarolo	78		prop.	13.256,33 €	COOP 23 GENNAIO
42	Pra - Voltri	3		prop.	9.577,49 €	CONSORZIO HABITAT
43	Quezzi	1A	A47-B48-C49	prop.	11.724,12 €	COOP. LIGURIA
44	Quezzi	1A	D50	prop.	12.255,27 €	COOP. OARN
45	Quezzi	1A	E51	prop.	11.967,02 €	COOP. MARE
46	Borzoli	1	F-G	sup	12.531,21 €	ARTE
N.01	Quarto	1	3	sup	12.226,46 €	ARTE
N.02	Quarto	1	3	sup/sovv	16.302,09 €	ARTE
N.03	Quarto	1	8 / 9	sup/sovv	15.385,98 €	ARTE
N.04	Quarto	1	2	sup/sovv	15.972,26 €	ARTE
N.05	Pegli		D - E	sup	13.734,08 €	ARTE
N.06	S. Eusebio	2	A3	sup	15.029,64 €	ARTE
N.07	S. Eusebio	9	A	sup	14.846,67 €	ARTE
N.08	S. Eusebio		11-15/B/23	sup	9.278,66 €	ARTE
N.09	Prà - Voltri		8/8bis	sup	7.137,27 €	ARTE
N.10	Prà - Voltri	CEP alto	13/14/17/33	sup	9.285,80 €	ARTE
N.11	Prà - Voltri	CEP basso	3 - 8	sup	9.529,46 €	ARTE
N.12	Prà - Voltri		30	sup	11.276,84 €	ARTE
N.13	Prà - Voltri		31/32	sup	10.961,87 €	ARTE
N.14	Prà - Voltri	11 alloggi	32	sup	8.717,65 €	ARTE
N.15	Sestri		D - G	sup	11.011,80 €	ARTE
N.16	Quezzi		A	prop	14.668,39 €	Coop C. Colombo

I corrispettivi sopra elencati restano al di sotto dei valori di riferimento individuati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 184 del 9/11/2023, in osservanza dell'ultima parte del disposto del citato art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 23.12.1998, come novellato.

Nelle schede di calcolo relative agli immobili per i quali sono richieste le procedure in questione, vengono inserite le superfici totali estrapolate dalle visure catastali degli stessi.

I corrispettivi così calcolati si considerano validi per il biennio 2024-2025.

Riguardo alla ricezione delle domande, gli utenti possono utilizzare lo sportello telematico, accedendo al sito istituzionale, nella sezione "Genova Digitale" che ospiterà sia i servizi erogati attraverso gli applicativi già in esercizio nell'Ente, sia i moduli digitalizzati (chiamati anch'essi "servizi") dello Sportello Telematico.

BEGATO Settore 1 Lotti A - B - C - D

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ott 2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M. nov 2023	2.788,08 € mq.
DD 15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.788,08	€278.807,87
vm cantina/sottotetto	10	€1.672,85	€16.728,47
vm box	15	€1.672,85	€25.092,71
vm posto auto scoperto	0,00	€836,42	€0,00
totale VM			€320.629,05

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			12,00%	€320.629,05	€38.475,49	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

€42.324,38

13,20%

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO**N.1**

PIANO DI ZONA		Begato settore 1
LOTTO		A - B - C - D
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		23-feb-76
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	77.340
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€1.676.419,09
CORRISPETTIVO AREE		€338.094,84
CORRISPETTIVO TOTALE		€2.014.513,94
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€21,68
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€4,37
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE FEBBRAIO 76		11,308
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€245,11
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€49,43
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€42.324,38
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€24.511,18
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€4.943,34
valore attuale quota area alloggio		€42.324,38
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 29.454,52
corrispettivo		€12.869,86
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€7.721,91

N.2

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.723,89	€272.388,92
vm cantina/sottotetto	10	€1.634,33	€16.343,34
vm box	15	€1.634,33	€24.515,00
vm posto auto scoperto	0	€817,17	€0,00
totale VM			€313.247,26

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			10,30%	€313.247,26	€32.264,47	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€41.407,04	13,22%
-------------------------------	------------	--------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.929,10 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.723,89 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.2

PIANO DI ZONA		Begato settore 2
LOTTO		D - E
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		9-lug-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	30.500
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€1.537.776,24
CORRISPETTIVO AREE		€53.169,24
CORRISPETTIVO TOTALE		€1.590.945,48
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€50,42
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€1,74
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 80		5,608
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€282,75
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€9,78
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€41.407,04
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€28.274,92
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€977,62
valore attuale quota area alloggio		€41.407,04
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 29.252,53
corrispettivo		€ 12.154,51
riduzione legge	al	60% €7.292,71

N.3

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

COSTO COSTRUZIONE = CC

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€36.621,01	11,69%
-------------------------------	------------	--------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.929,10 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.723,89 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.3

PIANO DI ZONA		Begato settore 3
LOTTO		A - B
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		28-Mar-84*
*dati desunti da delibera C.C. n.1016/1991		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALI	mq.	25.047
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€1.586.022,61
CORRISPETTIVO AREE		€32.211,42
CORRISPETTIVO TOTALE		€1.618.234,03
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€63,32
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€1,29
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MARZO 84		3,262
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZ		€206,56
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€4,20
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€36.621,01
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€20.655,59
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€419,51
valore attuale quota area alloggio		€36.621,01
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 21.075,10
corrispettivo		€ 15.545,92
riduzione legge	al	60% €9.327,55

N.4

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.723,89	€272.388,92
vm cantina/sottotetto	10	€1.634,33	€16.343,34
vm box	15	€1.634,33	€24.515,00
vm posto auto scoperto	0	€817,17	€0,00
totale VM			€313.247,26

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			13,75%	€313.247,26	€43.071,50	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

$$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$$

€32.939,45

10,52%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.929,10 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.723,89 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2022	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.4

PIANO DI ZONA		Begato sett.3
LOTTO		3C
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		15-lug-81
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	10.500
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€313.373,13
CORRISPETTIVO AREE		€25.822,84
CORRISPETTIVO TOTALE		€339.195,98
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€29,85
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€2,46
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 81		4,713
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€140,66
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€11,59
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€32.939,45
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€14.065,98
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.159,08
valore attuale quota area alloggio		€32.939,45
percentuale riduzione quota area alloggio del	0%	€ 0,00
valore ridotto		€32.939,45
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 15.225,05
corrispettivo		€ 17.714,40
riduzione legge	al	60%
		€10.628,64

N.5

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.723,89	€272.388,92
vm cantina/sottotetto	10	€1.634,33	€16.343,34
vm box	15	€1.634,33	€24.515,00
vm posto auto scoperto	0	€817,17	€0,00
totale VM			€313.247,26

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			11,25%	€313.247,26	€35.240,32	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€39.075,39	12,47%
--------------------------------------	-------------------	---------------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.929,10 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.723,89 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2022	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.5

PIANO DI ZONA		Begato settore 3
LOTTO		E
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		16-mar-88
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	9.300
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€844.395,25
CORRISPETTIVO AREE		€71.067,05
CORRISPETTIVO TOTALE		€915.462,31
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€90,80
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€7,64
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MARZO 88		2,562
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€232,62
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€19,58
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€39.075,39
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€23.261,73
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.957,78
valore attuale quota area alloggio		€39.075,39
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 25.219,51
corrispettivo		€ 13.855,88
riduzione legge	al	60%
		€8.313,53

N.6

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$	€37.335,24	12,20%
---------------------------------	------------	--------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.883,97 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M. nov 2023	2.660,17 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

N.6

PIANO DI ZONA	Begato settore 9	
LOTTO	B1 - B2 - F - G	
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO	6-ago-81	
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	31.558
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€1.545.548,92
CORRISPETTIVO AREE		€43.588,96
CORRISPETTIVO TOTALE		€1.589.137,88
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€48,97
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€1,38
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE AGOSTO 81		4,682
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€229,30
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€6,47
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€37.335,24
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€22.930,03
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€646,69
valore attuale quota area alloggio		€37.335,24
percentuale riduzione quota area alloggio del	0%	€ 0,00
valore ridotto		€37.335,24
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 23.576,73
corrispettivo		€ 13.758,51
riduzione legge	al	60% €8.255,11

N.7

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.660,17	€266.016,56
vm cantina/sottotetto	10	€1.596,10	€15.960,99
vm box	15	€1.596,10	€23.941,49
vm posto auto scoperto	0	€798,05	€0,00
totale VM			€305.919,05

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			9,85%	€305.919,05	€30.133,03	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

$$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$$

€37.335,24

12,20%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.883,97 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.660,17 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.7

PIANO DI ZONA		Begato settore 9
LOTTO		C1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		15-giu-83
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	9.500
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€617.165,99
CORRISPETTIVO AREE		€13.169,65
CORRISPETTIVO TOTALE		€630.335,65
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. £/mq S.L.A.		€64,96
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE £./mq S.L.A.		€1,39
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 83		3,56
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€231,27
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€4,94
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€37.335,24
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€23.127,48
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€493,52
valore attuale quota area alloggio		€37.335,24
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 23.621,00
corrispettivo		€ 13.714,24
riduzione legge	al	60%
		€8.228,54

N.8

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.660,17	€266.016,56
vm cantina/sottotetto	10	€1.596,10	€15.960,99
vm box	15	€1.596,10	€23.941,49
vm posto auto scoperto	0	€798,05	€0,00
totale VM			€305.919,05

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			11,55%	€305.919,05	€35.333,65	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€33.260,41	10,87%
--------------------------------------	-------------------	---------------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.883,97 € mq.
indiceottobre 2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.660,17 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.8

PIANO DI ZONA		Begato settore 9
LOTTO		E1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		26-giu-92
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	3.500
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€273.851,27
CORRISPETTIVO AREE		€56.164,69
CORRISPETTIVO TOTALE		€330.015,96
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€78,24
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€16,05
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 92		1,992
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€155,86
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€31,97
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€33.260,41
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€15.586,05
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€3.196,57
valore attuale quota area alloggio		€33.260,41
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 18.782,62
corrispettivo		€ 14.477,79
riduzione legge	al	60%
		€8.686,67

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N.9

S. EUSEBIO Settore 1 Lotto A1 - Settore 4 Lotto A - Settore 6 Lotto A1

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			14,00%	320.629,05 €	44.888,07 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

37.299,95 €

11,63%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.9

PIANO DI ZONA		S. Eusebio
LOTTO		1 A1 - 4 A - 6 A1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		25-giu-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	8.426
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		240.751,55 €
CORRISPETTIVO AREE		30.088,78 €
CORRISPETTIVO TOTALE		270.840,33 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. £/mq S.L.A.		28,57 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE £./mq S.L.A.		3,57 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		162,92 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		20,36 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		37.299,95 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		16.292,02 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		2.036,15 €
valore attuale quota area alloggio		€37.299,95
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 18.328,17
corrispettivo		€18.971,78
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€11.383,07

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N.10

S. EUSEBIO Settore 1 Lotto A 2

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			13,50%	320.629,05 €	43.284,92 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

38.556,06 €

12,03%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc
CC cantine/box	222,44 € mc

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.10

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 1
LOTTO		A 2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		20-lug-83
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	7.606
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		402.893,71 €
CORRISPETTIVO AREE		29.179,81 €
CORRISPETTIVO TOTALE		432.073,52 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		52,97 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		3,84 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO '83		3,526
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		186,77 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		13,53 €
S.L.A. ALLOGGIO mq.		100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		38.556,06 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		18.677,40 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.352,72 €
valore attuale quota area alloggio		€38.556,06
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 20.030,12
corrispettivo		€18.525,93
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€11.115,56

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N.11

S. EUSEBIO Settore 1 Lotto A 3

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			14,50%	320.629,05 €	46.491,21 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$ **36.043,84 €** 11,24%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.11

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 1
LOTTO		A 3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		25-feb-87
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	10.290
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		603.015,08 €
CORRISPETTIVO AREE		34.687,83 €
CORRISPETTIVO TOTALE		637.702,90 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		58,60 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		3,37 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE FEBBRAIO 87		2,698
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		158,11 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		9,10 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		36.043,84 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		15.810,83 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		909,50 €
valore attuale quota area alloggio		€36.043,84
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 16.720,33
corrispettivo		€19.323,51
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€11.594,11

N.12

Rivalutazione ISTAT	C.V. del valore di mercato
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629.05 €

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			13,25%	320.629,05 €	42.483,35 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$	39.184,11 €	12,22%
---------------------------------	-------------	--------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.12

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 1
LOTTO		A 4
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		25-lug-90
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	4.281
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		380.822,41 €
CORRISPETTIVO AREE		35.496,08 €
CORRISPETTIVO TOTALE		416.318,49 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		88,96 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		8,29 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 90		2,238
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		199,08 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		18,56 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		39.184,11 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		19.908,45 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.855,65 €
valore attuale quota area alloggio		€39.184,11
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 21.764,09
corrispettivo		€17.420,02
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€10.452,01

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N.13

S. EUSEBIO Settore 2 Lotto A 1

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			17,25%	320.629,05 €	55.308,51 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

29.135,26 €

9,09%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.13

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 2
LOTTO		A 1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		4-giu-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	3.754
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		15.545,35 €
CORRISPETTIVO AREE		9.761,04 €
CORRISPETTIVO TOTALE		25.306,39 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		4,14 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,60 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		23,61 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		14,83 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		29.135,26 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		2.361,20 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.482,62 €
valore attuale quota area alloggio		€29.135,26
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 3.843,82
corrispettivo		€25.291,44
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€15.174,86

S. EUSEBIO Settore 2 Lotto A 2

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			17,25%	320.629,05 €	55.308,51 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

29.135,26 €

9,09%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice novembre 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.14

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 2
LOTTO		A 2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		31-ago-83
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	2.760
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		20.916,50 €
CORRISPETTIVO AREE		6.972,17 €
CORRISPETTIVO TOTALE		27.888,67 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€7,58
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€2,53
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE AGOSTO 83		3,513
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		26,62 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		8,87 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		29.135,26 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		2.662,31 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		887,44 €
valore attuale quota area alloggio		€29.135,26
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 3.549,74
corrispettivo		€25.585,52
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€15.351,31

N.15

Rivalutazione ISTAT	C.V. del valore di mercato
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	€2.788,08	€278.807,87
vm cantina/sottotetto	10,00	€1.672,85	€16.728,47
vm box	15,00	€1.672,85	€25.092,71
vm posto auto scoperto	0,00	€836,42	€0,00
totale VM			€320.629,05

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15,00	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0,00			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			14,25%	€320.629,05	€45.689,64	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€36.671,90	11,44%
-------------------------------	------------	--------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.15

PIANO DI ZONA	S. Eusebio	
LOTTO	3 A - 8 A 1	
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO	30-giu-80	
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	3.855
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€106.432,99
CORRISPETTIVO AREE		€13.696,44
CORRISPETTIVO TOTALE		€120.129,42
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€27,61
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€3,55
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€157,43
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€20,26
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€36.671,90
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€15.742,70
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€2.025,86
valore attuale quota area alloggio		€36.671,90
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 17.768,56
corrispettivo		€18.903,34
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€11.342,00

S. EUSEBIO Settore 5 Lotto A 1

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142296,00	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			13,50%	320.629,05 €	43.284,92 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

38.556,06 €

12,03%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.16

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 5
LOTTO		A 1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		14-lug-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	4.622
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		153.324,17 €
CORRISPETTIVO AREE		10.814,61 €
CORRISPETTIVO TOTALE		164.138,78 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		33,17 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,34 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 80		5,608
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		186,03 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		13,12 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		38.556,06 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		18.603,24 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.312,17 €
valore attuale quota area alloggio		€38.556,06
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 19.915,41
corrispettivo		€18.640,65
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€11.184,39

N.17

Rivalutazione ISTAT	C.V. del valore di mercato
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00 €	€2.788,08	€278.807,87
vm cantina/sottotetto	10,00 €	€1.672,85	€16.728,47
vm box	15,00 €	€1.672,85	€25.092,71
vm posto auto scoperto	0,00 €	€836,42	€0,00
totale VM			€320.629,05

*prezziario regionale 2007

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00 €	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10,00 €	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15,00 €	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0,00 €			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			13,00%	€320.629,05	€41.681,78	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€39.812,16	12,42%
-------------------------------	------------	--------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.17

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 5
LOTTO		A 2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		20-mar-92
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	2.301
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€228.493,44
CORRISPETTIVO AREE		€40.674,47
CORRISPETTIVO TOTALE		€269.167,91
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€99,30
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€17,68
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MARZO 92		2,017
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€200,29
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€35,65
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€39.812,16
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€20.029,17
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€3.565,42
valore attuale quota area alloggio		€39.812,16
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 23.594,60
corrispettivo		€16.217,57
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€9.730,54

N.18

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

COSTO COSTRUZIONE = CC

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€32.275,52	10,07%
-------------------------------	------------	--------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.18

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 6
LOTTO		A 2 - A 3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		9-gen-85
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	6.282
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€181.617,23
CORRISPETTIVO AREE		€29.438,04
CORRISPETTIVO TOTALE		€211.055,28
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€28,91
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€4,69
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GENNAIO 85		3,056
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€88,35
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€14,32
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€32.275,52
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€8.835,12
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.432,07
valore attuale quota area alloggio		€32.275,52
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 10.267,19
corrispettivo		€22.008,33
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€13.205,00

N.19

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

Rivalutazione ISTAT	C.V. del valore di mercato
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629.05 €

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			14,75%	320.629,05 €	47.292,79 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€35.415,79	11,05%
--------------------------------------	-------------------	---------------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.19

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 7
LOTTO		A 1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		4-giu-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	2.067
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		47.377,69 €
CORRISPETTIVO AREE		8.691,97 €
CORRISPETTIVO TOTALE		56.069,66 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		22,92 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		4,21 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		130,70 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		23,98 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		35.415,79 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		13.069,55 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		2.397,76 €
valore attuale quota area alloggio		€35.415,79
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 15.467,31
corrispettivo		€19.948,49
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€11.969,09

S. EUSEBIO Settore 7 Lotto A2

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			14,75%	320.629,05 €	47.292,79 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$ **35.415,79 €** 11,05%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.20

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 7
LOTTO		A 2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		4-giu-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	2.194
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		52.983,06 €
CORRISPETTIVO AREE		5.918,60 €
CORRISPETTIVO TOTALE		58.901,65 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		24,15 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,70 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		137,70 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		15,38 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		35.415,79 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		13.769,80 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.538,19 €
valore attuale quota area alloggio		€35.415,79
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 15.307,99
corrispettivo		€20.107,80
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€12.064,68

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N.21

S. EUSEBIO Settore 7 Lotto A3

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			14,00%	320.629,05 €	44.888,07 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

37.299,95 €

11,63%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO**N.21**

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 7
LOTTO		A 3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		4-giu-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	1.113
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€32.064,23
CORRISPETTIVO AREE		€3.718,49
CORRISPETTIVO TOTALE		€35.782,72
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€28,81
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€3,34
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€164,27
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€19,05
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€37.299,95
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€16.426,79
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.905,02
valore attuale quota area alloggio		€37.299,95
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 18.331,81
corrispettivo		€18.968,14
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€11.380,88

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N.22

S. EUSEBIO Settore 8 Lotti A2 - A3

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			15,25%	320.629,05 €	48.895,93 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

34.159,68 €

10,65%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.22

PIANO DI ZONA		S. Eusebio settore 8
LOTTO		A2 - A3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		28-dic-83
*dati desunti da convenzione modificativa in data 11.5.1988		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	6.100
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		198.800,79 € *
CORRISPETTIVO AREE		19.625,36 €
CORRISPETTIVO TOTALE		218.426,15 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		32,59 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		3,22 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE DICEMBRE 83		3,359
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		109,47 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		10,81 €
S.L.A. ALLOGGIO mq.		100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€34.159,68
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€10.947,08
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.080,68
valore attuale quota area alloggio		€34.159,68
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 12.027,76
corrispettivo		€22.131,92
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€13.279,15

N.23

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.534,14 €	253.414,46 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.520,49 €	15.204,87 €
vm box	15,00	1.520,49 €	22.807,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	760,24 €	0,00 €
totale VM			291.426,63 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			9,65%	291.426,63 €	28.122,67 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$	27.555,22 €	9,46%
---------------------------------	-------------	-------

Rivalutazione ISTAT	C.V. del valore di mercato
V.M. del 2004	1.794,72 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.534,14 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

PIANO DI ZONA		Pegli settore 3
LOTTO		2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		13-mag-81
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	13.890
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		409.167,88 €
CORRISPETTIVO AREE		39.539,94 €
CORRISPETTIVO TOTALE		448.707,82 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		29,46 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,85 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MAGGIO 81		4,802
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		141,46 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		13,67 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		27.555,22 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		14.145,60 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.366,96 €
valore attuale quota area alloggio		€27.555,22
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 15.512,56
corrispettivo		€12.042,66
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€7.225,59

PEGLI Settore 3 Lotti 2A - 2 B - 2C

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.534,14 €	253.414,46 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.520,49 €	15.204,87 €
vm box	15,00	1.520,49 €	22.807,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	760,24 €	0,00 €
totale VM			291.426,63 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			8,40%	291.426,63 €	24.479,84 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

30.409,47 €

10,43%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1794,72 mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.534,14 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.24

PIANO DI ZONA		Pegli settore 3
LOTTO		2A - 2B - 2C
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		27-ott-82
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	19.000
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		928.073,05 €
CORRISPETTIVO AREE		43.382,38 €
CORRISPETTIVO TOTALE		971.455,43 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		48,85 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,28 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE ottobre 1982		3,863
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		188,69 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		8,82 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		30.409,47 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		18.869,19 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		882,03 €
valore attuale quota area alloggio		€30.409,47
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 19.751,22
corrispettivo		€10.658,25
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€6.394,95

PEGLI Settore 3 Lotto A

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.917,90 €	291.789,80 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.750,74 €	17.507,39 €
vm box	15,00	1.750,74 €	26.261,08 €
vm posto auto scoperto	0,00	875,37 €	0,00 €
totale VM			335.558,27 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			14,00%	335.558,27 €	46.978,16 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

€47.359,74

14,11%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2066,5 mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.917,90 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.25

PIANO DI ZONA		Pegli settore 3
LOTTO		A
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		23-giu-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	8.400
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		408.031,94 €
CORRISPETTIVO AREE		23.519,45 €
CORRISPETTIVO TOTALE		431.551,38 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		48,58 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,80 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		276,98 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		15,97 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		47.359,74 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		27.697,60 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.596,52 €
valore attuale quota area alloggio		€47.359,74
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 29.294,12
corrispettivo		€18.065,62
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€10.839,37

PRA' - VOLTRI Settore 1

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			8,90%	298.646,05 €	26.579,50 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

34.420,93 €

11,53%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.26

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
SETTORE		1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		26-gen-83
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	7.740
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		453.965,61 €
CORRISPETTIVO AREE		37.753,00 €
CORRISPETTIVO TOTALE		491.718,61 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		58,65 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		4,88 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GENNAIO 83		3,735
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		219,06 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		18,22 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		34.420,93 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		21.906,48 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.821,80 €
valore attuale quota area alloggio		€34.420,93
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 23.728,28
corrispettivo		€10.692,65
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€6.415,59

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N.27

PRA' - VOLTRI Settori 21 - 22

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			10,90%	298.646,05 €	32.552,42 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

29.740,99 €

9,96%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.27

PIANO DI ZONA	Prà - Voltri	
SETTORE		-1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		25-feb-76
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	24.603
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		311.943,45 €
CORRISPETTIVO AREE		23.509,77 €
CORRISPETTIVO TOTALE		335.453,22 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		12,68 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		0,96 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE FEBBRAIO 76		11,308
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		143,38 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		10,81 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		29.740,99 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		14.337,51 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.080,55 €
valore attuale quota area alloggio		€29.740,99
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 15.418,06
corrispettivo		€14.322,94
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€8.593,76

PRA' - VOLTRI Settore 4

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.917,90 €	291.789,80 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.750,74 €	17.507,39 €
vm box	15,00	1.750,74 €	26.261,08 €
vm posto auto scoperto	0,00	875,37 €	0,00 €
totale VM			335.558,27 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			14,45%	335.558,27 €	48.488,17 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

46.176,61 €

13,76%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.066,50 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.917,90 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.28

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
SETTORE		4
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		7-lug-93
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	2.900
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		387.536,35 €
CORRISPETTIVO AREE		48.526,29 €
CORRISPETTIVO TOTALE		436.062,64 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		133,63 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		16,73 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 93		1,904
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		254,44 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		31,86 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		46.176,61 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		25.443,77 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		3.186,00 €
valore attuale quota area alloggio		€46.176,61
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 28.629,77
corrispettivo		€17.546,84
Corrispettivo riduzione di legge al 60%	0,6	€10.528,10

PRA' - VOLTRI Settore 6 Lotto 1

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			10,15%	298.646,05 €	30.312,57 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

31.495,97 €

10,55%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M. novembre 2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.29

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri settore 6
LOTTO		1
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		30-giu-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	2.315
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		70.147,29 €
CORRISPETTIVO AREE		4.648,11 €
CORRISPETTIVO TOTALE		74.795,41 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		30,30 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,01 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GIUGNO 80		5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		172,78 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		11,45 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		31.495,97 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		17.277,75 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.144,86 €
valore attuale quota area alloggio		31.495,97 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		18.422,61 €
corrispettivo		13.073,36 €
riduzione legge	al	60%
		7.844,02 €

N.30

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	27.401,02 €	9,18%
-------------------------------	-------------	-------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.30

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri settore 6
LOTTO		2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		26-feb-82
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	4.700
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		116.492,53 €
CORRISPETTIVO AREE		9.122,69 €
CORRISPETTIVO TOTALE		125.615,23 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		24,79 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		1,94 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE FEBBRAIO 82		4,292
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		106,38 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		8,33 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		27.401,02 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		10.638,00 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		833,08 €
valore attuale quota area alloggio		27.401,02 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		11.471,08 €
corrispettivo		15.929,95 €
riduzione legge	al	60%
		9.557,97 €

PRA' - VOLTRI Settore 7

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			8,65%	298.646,05 €	25.832,88 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

35.005,93 €

11,72%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.31

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri	
SETTORE		7	
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO			2-lug-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.		4.880
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE			207.703,47 €
CORRISPETTIVO AREE			8.883,06 €
CORRISPETTIVO TOTALE			216.586,53 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.			42,56 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.			1,82 €
AGGIORNAMENTI			
INDICE novembre 2023			1
INDICE LUGLIO 80			5,608
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.			238,69 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE			10,21 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.		100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO			35.005,93 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.			23.868,87 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE			1.020,82 €
valore attuale quota area alloggio			35.005,93 €
corrispettivo totale concessione aggiornato			24.889,70 €
corrispettivo			10.116,23 €
riduzione legge	al	60%	6.069,74 €

PRA' - VOLTRI Settore 7 Lotto 2

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			8,65%	298.646,05 €	25.832,88 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

35.005,93 €

11,72%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.32

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri settore 7
LOTTO		2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		5-nov-86
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	3.500
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		303.912,16 €
CORRISPETTIVO AREE		5.400,07 €
CORRISPETTIVO TOTALE		309.312,23 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		86,83 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		1,54 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE NOVEMBRE 86		2,733
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		237,31 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		4,22 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		35.005,93 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		23.731,20 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		421,67 €
valore attuale quota area alloggio		35.005,93 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		24.152,87 €
corrispettivo		10.853,06 €
riduzione legge	al	60%
		6.511,84 €

N.33

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

*prezziario regionale 2007

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$	33.250,95 €	11,13%
---------------------------------	-------------	--------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.33

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
SETTORE		Palmaro
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		7-apr-82
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	30.900
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		1.479.199,70 €
CORRISPETTIVO AREE		76.755,82 €
CORRISPETTIVO TOTALE		1.555.955,52 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		47,87 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,48 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE aprile 1982		4,214
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		201,73 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		10,47 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		33.250,95 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		20.172,65 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.046,76 €
valore attuale quota area alloggio		33.250,95 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		21.219,41 €
corrispettivo		12.031,54 €
riduzione legge	al	60%
		7.218,93 €

BORZOLI Lotto 1

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			12,60%	298.646,05 €	37.629,40 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

25.763,05 €

8,63%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.34

PIANO DI ZONA	Borzoli	
LOTTO	1	
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		27-gen-84
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	1.083
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		23.917,38 €
CORRISPETTIVO AREE		5.167,87 €
CORRISPETTIVO TOTALE		29.085,25 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		22,08 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		4,77 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GENNAIO 84		3,320
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		73,32 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		15,84 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		25.763,05 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		7.332,01 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.584,24 €
valore attuale quota area alloggio		25.763,05 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		8.916,25 €
corrispettivo		16.846,79 €
riduzione legge	al	60%
		10.108,07 €

QUARTO Settore 1 Lotto 5A

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.917,90 €	291.789,80 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.750,74 €	17.507,39 €
vm box	15,00	1.750,74 €	26.261,08 €
vm posto auto scoperto	0,00	875,37 €	0,00 €
totale VM			335.558,27 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	57,40 €	2.066,28 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	149.700,84 €
imprevisti			10%	149.700,84 €	14.970,08 €	164.670,92 €
prep. area - fondazioni			15%	164.670,92 €	24.700,64 €	189.371,56 €
oneri professionali			8%	189.371,56 €	15.149,73 €	
totale CC					204.521,29 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			18,90%	335.558,27 €	63.420,51 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

40.836,89 €

12,17%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.066,50 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.917,90 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.35

PIANO DI ZONA		Quarto sett.1
LOTTO		5A
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		30-mar-92
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	1.400
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		109.540,51 €
CORRISPETTIVO AREE		29.556,17 €
CORRISPETTIVO TOTALE		139.096,68 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		78,24 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		21,11 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MARZO 92		2,017
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		157,82 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		42,58 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		40.836,89 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		15.781,66 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		4.258,20 €
valore attuale quota area alloggio		40.836,89 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		20.039,86 €
corrispettivo		20.797,03 €
riduzione legge	al	60%
		12.478,22 €

N.36

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

COSTO COSTRUZIONE = CC

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$	43.678,88 €	13,02%
---------------------------------	-------------	--------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.36

PIANO DI ZONA		Quarto sett. 1
LOTTO		8 - 9 edifici "Q" "T"
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		10-apr-91
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	8.144
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		841.865,55 €
CORRISPETTIVO AREE		68.446,03 €
CORRISPETTIVO TOTALE		910.311,58 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		103,37 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		8,40 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE APRILE 91		2,12
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		219,15 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		17,82 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		43.678,88 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		21.914,97 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.781,75 €
valore attuale quota area alloggio		43.678,88 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		23.696,72 €
corrispettivo		19.982,16 €
riduzione legge	al	60%
		11.989,30 €

QUARTO Settore 1 Lotto 3

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	3.879,68 €	387.968,18 €
vm cantina/sottotetto	10,00	2.327,81 €	23.278,09 €
vm box	15,00	2.327,81 €	34.917,14 €
vm posto auto scoperto	0,00	1.163,90 €	0,00 €
totale VM			446.163,41 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	521,75 €	156.525,60 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	244,68 €	5.872,42 €	
CC box*	15,00	2,40	36	244,68 €	8.808,62 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			469,58 €	0,00 €	171.206,64 €
imprevisti			10%	171.206,64 €	17.120,66 €	188.327,30 €
prep. area - fondazioni			15%	188.327,30 €	28.249,10 €	216.576,40 €
oneri professionali			8%	216.576,40 €	17.326,11 €	
totale CC					233.902,51 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			24,15%	446.163,41 €	107.748,46 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

69.745,84 €

15,63%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.747,65 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	3.879,68 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.37

PIANO DI ZONA		Quarto settore 1
LOTTO		3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		24-set-86
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	6.350
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		817.794,01 €
CORRISPETTIVO AREE		37.975,08 €
CORRISPETTIVO TOTALE		855.769,08 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		128,79 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		5,98 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE SETTEMBRE 86		2,759
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		355,32 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		16,50 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		69.745,84 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		35.532,18 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.649,97 €
valore attuale quota area alloggio		69.745,84 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		37.182,16 €
corrispettivo		32.563,69 €
riduzione legge	al	60%
		19.538,21 €

QUARTO Settore 1 Lotto B

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	3.879,68 €	387.968,18 €
vm cantina/sottotetto	10,00	2.327,81 €	23.278,09 €
vm box	15,00	2.327,81 €	34.917,14 €
vm posto auto scoperto	0,00	1.163,90 €	0,00 €
totale VM			446.163,41 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	521,75 €	156.525,60 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	244,68 €	5.872,42 €	
CC box*	15,00	2,40	36	244,68 €	8.808,62 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			469,58 €	0,00 €	171.206,64 €
imprevisti			10%	171.206,64 €	17.120,66 €	188.327,30 €
prep. area - fondazioni			15%	188.327,30 €	28.249,10 €	216.576,40 €
oneri professionali			8%	216.576,40 €	17.326,11 €	
totale CC					233.902,51 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			23,15%	446.163,41 €	103.286,83 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

73.241,65 €

16,42%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.747,65 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	3.879,68 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

PIANO DI ZONA		Quarto settore 1
LOTTO		B
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		29- Nov- 83*
*dati desunti da convenzione modificativa in data 8.8.1990		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	48.150
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		5.776.495,69 €
CORRISPETTIVO AREE		216.684,66 €
CORRISPETTIVO TOTALE		5.993.180,34 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		119,97 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		4,50 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE NOVEMBRE 83		3,376
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		405,01 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		15,19 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		73.241,65 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		40.501,45 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.519,27 €
valore attuale quota area alloggio		73.241,65 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 42.020,72
corrispettivo		31.220,93 €
riduzione legge	al	60%
		18.732,56 €

QUARTO Settore 2

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	3.879,68 €	387.968,18 €
vm cantina/sottotetto	10,00	2.327,81 €	23.278,09 €
vm box	15,00	2.327,81 €	34.917,14 €
vm posto auto scoperto	0,00	1.163,90 €	0,00 €
totale VM			446.163,41 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	521,75 €	156.525,60 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	244,68 €	5.872,42 €	
CC box*	15,00	2,40	36	244,68 €	8.808,62 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			469,58 €	0,00 €	171.206,64 €
imprevisti			10%	171.206,64 €	17.120,66 €	188.327,30 €
prep. area - fondazioni			15%	188.327,30 €	28.249,10 €	216.576,40 €
oneri professionali			8%	216.576,40 €	17.326,11 €	
totale CC					233.902,51 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270,00	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			24,20%	446.163,41 €	107.971,54 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

69.571,05 €

15,59%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.747,65 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	3.879,68 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

PIANO DI ZONA		Quarto	
SETTORE		2	
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO			25-giu-87
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.		72.190
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE			9.294.982,10 €
CORRISPETTIVO AREE			311.116,22 €
CORRISPETTIVO TOTALE			9.606.098,32 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. £/mq S.L.A.			128,76 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE £./mq S.L.A.			4,31 €
AGGIORNAMENTI			
INDICE novembre 2023			1
INDICE GIUGNO 1987			2,662
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.			342,75 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE			11,47 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.		100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO			69.571,05 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.			34.275,17 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE			1.147,24 €
valore attuale quota area alloggio			69.571,05 €
corrispettivo totale concessione aggiornato			35.422,40 €
corrispettivo			34.148,65 €
riduzione legge	al	60%	20.489,19 €

QUARTO Settore 4

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	3.879,68 €	387.968,18 €
vm cantina/sottotetto	10,00	2.327,81 €	23.278,09 €
vm box	15,00	2.327,81 €	34.917,14 €
vm posto auto scoperto	0,00	1.163,90 €	0,00 €
totale VM			446.163,41 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	521,75 €	156.525,60 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	244,68 €	5.872,42 €	
CC box*	15,00	2,40	36	244,68 €	8.808,62 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			469,58 €	0,00 €	171.206,64 €
imprevisti			10%	171.206,64 €	17.120,66 €	188.327,30 €
prep. area - fondazioni			15%	188.327,30 €	28.249,10 €	216.576,40 €
oneri professionali			8%	216.576,40 €	17.326,11 €	
totale CC					233.902,51 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			23,70%	446.163,41 €	105.740,73 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

71.318,96 €

15,98%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.747,65 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	3.879,68 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezziario febbraio 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.40

PIANO DI ZONA	Quarto	
SETTORE	4	
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		20-dic-83
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	45.120
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		5.002.917,98 €
CORRISPETTIVO AREE		264.942,39 €
CORRISPETTIVO TOTALE		5.267.860,37 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		110,88 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		5,87 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE DICEMBRE 83		3,359
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		372,45 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		19,72 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		71.318,96 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		37.244,68 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.972,39 €
valore attuale quota area alloggio		€71.318,96
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 39.217,07
corrispettivo		€ 32.101,88
riduzione legge	al	60% €19.261,13

N.41

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.788,08	€278.807,87
vm cantina/sottotetto	10	€1.672,85	€16.728,47
vm box	15	€1.672,85	€25.092,71
vm posto auto scoperto	0	€836,42	€0,00
totale VM			€320.629,05

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			15,25%	€320.629,05	€48.895,93	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€34.159,68	10,65%
--------------------------------------	-------------------	---------------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.41

PIANO DI ZONA		GRANAROLO
SETTORE		7 - 8
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		19-gen-83
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	35.333
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€1.044.463,84
CORRISPETTIVO AREE		€96.957,55
CORRISPETTIVO TOTALE		€1.141.421,39
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€29,56
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€2,74
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GENNAIO 83		3,735
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€110,41
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€10,25
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€34.159,68
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€11.040,88
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.024,92
valore attuale quota area alloggio		€34.159,68
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 12.065,80
corrispettivo		€ 22.093,88
riduzione legge	al	60%
		€ 13.256,33

N.42

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.596,92	€259.692,22
vm cantina/sottotetto	10	€1.558,15	€15.581,53
vm box	15	€1.558,15	€23.372,30
vm posto auto scoperto	0	€779,08	€0,00
totale VM			€298.646,05

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			11,65%	€298.646,05	€34.792,26	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€27.986,02	9,37%
--------------------------------------	-------------------	--------------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.42

PIANO DI ZONA		Pra' - Voltri
SETTORE		3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		2-mar-83
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	25.382
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€819.960,54
CORRISPETTIVO AREE		€15.694,61
CORRISPETTIVO TOTALE		€835.655,15
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€32,30
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€0,62
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MARZO 83		3,652
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€117,98
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€2,26
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€27.986,02
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€11.797,71
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€225,82
valore attuale quota area alloggio		€27.986,02
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 12.023,53
corrispettivo		€ 15.962,49
riduzione legge	al	60%
		€ 9.577,49

N.43

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

COSTO COSTRUZIONE = CC

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€36.671,90	11,44%
-------------------------------	------------	--------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.43

PIANO DI ZONA		Quezzi settore 1A
LOTTO		A47 - B48 - C49
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		14-ott-81
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	4.000
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€145.806,11
CORRISPETTIVO AREE		€5.567,41
CORRISPETTIVO TOTALE		€151.373,52
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€36,45
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€1,39
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE OTTOBRE 81		4,527
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€165,02
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€6,30
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€36.671,90
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€16.501,61
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€630,09
valore attuale quota area alloggio		€36.671,90
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 17.131,70
corrispettivo		€ 19.540,20
riduzione legge	al	60%
		€ 11.724,12

N.44

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.788,08	€278.807,87
vm cantina/sottotetto	10	€1.672,85	€16.728,47
vm box	15	€1.672,85	€25.092,71
vm posto auto scoperto	0	€836,42	€0,00
totale VM			€320.629,05

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			14,25%	€320.629,05	€45.689,64	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€36.671,90	11,44%
-------------------------------	------------	--------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.44

PIANO DI ZONA		Quezzi settore 1A
LOTTO		D50
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		15-feb-82
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	1.333
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€49.047,91
CORRISPETTIVO AREE		€1.409,93
CORRISPETTIVO TOTALE		€50.457,84
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		€36,80
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€1,06
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE FEBBRAIO 82		4,2920
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€157,92
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€4,54
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€36.671,90
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€15.792,47
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€453,97
valore attuale quota area alloggio		€36.671,90
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 16.246,44
corrispettivo		€ 20.425,46
riduzione legge	al	60%
		€ 12.255,27

N.45

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

COSTO COSTRUZIONE = CC

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€36.043,84	11,24%
-------------------------------	------------	--------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N.45

PIANO DI ZONA		Quezzi settore 1A
LOTTO		E51
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		31-mar-82
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	1.333
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€48.921,38
CORRISPETTIVO AREE		€1.536,46
CORRISPETTIVO TOTALE		€50.457,84
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€36,70
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€1,15
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MARZO 82		4,253
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€156,09
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€4,90
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€36.043,84
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€15.608,60
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€490,21
valore attuale quota area alloggio		€36.043,84
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 16.098,81
corrispettivo		€ 19.945,03
riduzione legge	al	60%
		€ 11.967,02

BORZOLI ZONA 1 COMPARTI F-G

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			12,75%	298.646,05 €	38.077,37 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

25.412,05 €

8,51%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M. novembre 2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N.46

PIANO DI ZONA		Borzoli Zona 1
LOTTO		F-G
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		27-feb-76
VOLUME MASSIMO RESIDENZIALE REALIZZABII	mc.	41.045
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	13.682
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		
CORRISPETTIVO AREE		
CORRISPETTIVO TOTALE		186.544,23 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		
CORRISPETTIVO UNITARIO TOTALE €/mq S.L.A.		13,63 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE GENNAIO 84		3,320
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO TOTALE		45,27 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		25.412,05 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO TOTALE		4.526,69 €
valore attuale quota area alloggio		25.412,05 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		4.526,69 €
corrispettivo		20.885,36 €
riduzione legge	al	60%
		12.531,21 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N01

QUARTO Settore 1 Comparto 3

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.917,90	€291.789,80
vm cantina/sottotetto	10	€1.750,74	€17.507,39
vm box	15	€1.750,74	€26.261,08
vm posto auto scoperto	0	€875,37	€0,00
totale VM			€335.558,27

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			15,00%	€335.558,27	€50.333,74	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

€44.730,55

13,33%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.066,50 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.917,90 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N01

PIANO DI ZONA		Quarto sett. 1	
COMPARTO		3	
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO			2-apr-86 *
*dati desunti da relazione tecnica allegata a delibera G.C. 804/26.3.85			
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.		1.310
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE			€110.977,62
CORRISPETTIVO AREE			€3.245,79
CORRISPETTIVO TOTALE			€114.223,41
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. £/mq S.L.A.			€84,72
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE £./mq S.L.A.			€2,48
AGGIORNAMENTI			
INDICE	novembre 2023		1
INDICE	APRILE 86		2,793
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.			€236,61
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE			€6,92
S.L.A. ALLOGGIO	mq.		100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO			€44.730,55
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.			€23.661,11
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE			€692,02
valore attuale quota area alloggio			€44.730,55
corrispettivo totale concessione aggiornato			€ 24.353,13
corrispettivo			€ 20.377,43
riduzione legge	al	60%	€ 12.226,46

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA
edilizia sovvenzionata

N. N02

QUARTO Settore 1 Comparto 3

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.917,90	€291.789,80
vm cantina/sottotetto	10	€1.750,74	€17.507,39
vm box	15	€1.750,74	€26.261,08
vm posto auto scoperto	0	€875,37	€0,00
totale VM			€335.558,27

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			19,00%	€335.558,27	€63.756,07	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$ €34.213,81 10,20%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.066,50 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.917,90 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N02

PIANO DI ZONA		Quarto sett. 1
COMPARTO		3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		2-apr-86 *
*dati desunti da relazioni tecniche allegate a delibere G.C. 3487/11.8.81 e 804/26.3.85		
rivalutazione da delibera G.M.3487/11.8.81		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	14.690
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€184.600,78
CORRISPETTIVO AREE		€36.397,44
CORRISPETTIVO TOTALE		€220.998,22
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. £/mq S.L.A.		€12,57
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE £./mq S.L.A.		€2,48
AGGIORNAMENTI		
INDICE	novembre 2023	1
INDICE	AGOSTO 81	4,682
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€58,84
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€11,60
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€34.213,81
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€5.883,60
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.160,06
valore attuale quota area alloggio		€34.213,81
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 7.043,66
corrispettivo		€ 27.170,15
riduzione legge	al	60%
		€ 16.302,09

N. N03

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.917,90	€291.789,80
vm cantina/sottotetto	10	€1.750,74	€17.507,39
vm box	15	€1.750,74	€26.261,08
vm posto auto scoperto	0	€875,37	€0,00
totale VM			€335.558,27

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			18,70%	€335.558,27	€62.749,40	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€35.002,56	10,43%
-------------------------------	------------	--------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.066,50 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.917,90 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N03

PIANO DI ZONA		Quarto sett. 1
LOTTO		8 - 9 edificio "P"
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		10-apr-91
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	6.366
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€225.177,87
CORRISPETTIVO AREE		€55.865,14
CORRISPETTIVO TOTALE		€281.043,01
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€35,37
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€8,78
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE APRILE 91		2,12
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€74,99
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€18,60
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€35.002,56
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€7.498,85
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.860,42
valore attuale quota area alloggio		€35.002,56
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 9.359,27
corrispettivo		€ 25.643,29
riduzione legge	al	60%
		€ 15.385,98

N. N04

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	2.066,50 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.917,90 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.917,90	€291.789,80
vm cantina/sottotetto	10	€1.750,74	€17.507,39
vm box	15	€1.750,74	€26.261,08
vm posto auto scoperto	0	€875,37	€0,00
totale VM			€335.558,27

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			19,00%	€335.558,27	€63.756,07	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€34.213,81	10,20%
-------------------------------	------------	--------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N04

PIANO DI ZONA		Quarto sett. 1
LOTTO		2
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		15.11.2001
rivalutazione da delibera G.M. 765 del 25.3.1985		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	13117
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		€264.937,48
CORRISPETTIVO AREE		€66.628,39
CORRISPETTIVO TOTALE		€331.565,87
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		€20,20
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		€5,08
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE Marzo 1985		3,004
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€60,67
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€15,26
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€34.213,81
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€6.067,49
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.525,90
valore attuale quota area alloggio		€34.213,81
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 7.593,38
corrispettivo		€ 26.620,43
riduzione legge	al	60%
		€ 15.972,26

N. N05

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.788,08	€278.807,87
vm cantina/sottotetto	10	€1.672,85	€16.728,47
vm box	15	€1.672,85	€25.092,71
vm posto auto scoperto	0	€836,42	€0,00
totale VM			€320.629,05

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			16,50%	€320.629,05	€52.903,79	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	€31.019,42	9,67%
-------------------------------	------------	-------

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N. N05

PIANO DI ZONA			Pegli
LOTTO			D_E
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO			24/09/86
rivalutazioni da delibera G.M. 2406 del 5.8.1980			
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.		20.800
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE			€234.339,56
CORRISPETTIVO AREE			€70.270,68
CORRISPETTIVO TOTALE			€304.610,24
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.			11,27
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.			3,38
AGGIORNAMENTI			
INDICE novembre 2023			1
INDICE AGOSTO '80			5,5510
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.			€62,54
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE			€18,75
S.L.A. ALLOGGIO	mq.		100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO			€31.019,42
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.			€6.253,94
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE			€1.875,35
valore attuale quota area alloggio			€31.019,42
corrispettivo totale concessione aggiornato			€ 8.129,29
corrispettivo			€ 22.890,13
riduzione legge	al	60%	€ 13.734,08

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N06

S. EUSEBIO Settore 2 lotto A3 ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100	€2.788,08	€278.807,87
vm cantina/sottotetto	10	€1.672,85	€16.728,47
vm box	15	€1.672,85	€25.092,71
vm posto auto scoperto	0	€836,42	€0,00
totale VM			€320.629,05

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100	3,00	300	€474,32	€142.296,00	
CC cantina/sottotetto*	10	2,40	24	€222,44	€5.338,56	
CC box*	15	2,40	36	€222,44	€8.007,84	
CC posto auto scoperto*	0			€426,89	€0,00	€155.642,40
imprevisti			10%	€155.642,40	€15.564,24	€171.206,64
prep. area - fondazioni			15%	€171.206,64	€25.681,00	€196.887,64
oneri professionali			8%	€196.887,64	€15.751,01	
totale CC					€212.638,65	
oneri urbanizzazione = CU	90	3	270	€57,40	€15.497,10	
profitto = P			17,75%	€320.629,05	€56.911,66	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

€27.879,15

8,70%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N06

PIANO DI ZONA		S. Eusebio
LOTTO		2A3
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO	delibera 3613	24-ago-87
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	5000
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		28.402,57
CORRISPETTIVO AREE		25.049,45
CORRISPETTIVO TOTALE		53.452,02
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.		5,68
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		5,01
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE AGOSTO '87		2,647
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		€15,04
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		€13,26
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		€27.879,15
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		€1.503,63
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		€1.326,12
valore attuale quota area alloggio		€27.879,15
corrispettivo totale concessione aggiornato		€ 2.829,75
corrispettivo		€ 25.049,40
riduzione legge	al 60%	€ 15.029,64

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N07

S. EUSEBIO Settore 9 Lotto A ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			17,75%	320.629,05 €	56.911,66 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

27.879,15 €

8,70%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N07

PIANO DI ZONA			S. Eusebio
LOTTO			9A
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO	delibera		28-lug-80
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE		mq.	3.333,00
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE			13.598,31 €
CORRISPETTIVO AREE			8.716,89 €
CORRISPETTIVO TOTALE			22.315,20 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. €/mq S.L.A.			4,08 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.			2,62 €
AGGIORNAMENTI			
INDICE	novembre 2023		1
INDICE	AGOSTO '81		4,682
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.			19,10 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE			12,24 €
S.L.A. ALLOGGIO		mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO			27.879,15 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.			1.910,21 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE			1.224,50 €
valore attuale quota area alloggio			27.879,15 €
corrispettivo totale concessione aggiornato			3.134,71 €
corrispettivo			24.744,45 €
riduzione legge	al	60%	14.846,67 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N08

S. EUSEBIO Lotti 11 - 15 - B - 23

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			12,55%	320.629,05 €	40.238,95 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

40.942,66 €

12,77%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N08

PIANO DI ZONA			S. Eusebio
LOTTO			11-15-B-23
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO	delibera		14-mag-79
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.		29.994
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE			1.214.006,11 €
CORRISPETTIVO AREE			126.214,84 €
CORRISPETTIVO TOTALE			1.340.220,95 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.			40,47 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.			4,21 €
AGGIORNAMENTI			
INDICE novembre 2023			1
INDICE GIUGNO '80			5,702
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.			230,79 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE			23,99 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.		100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO			40.942,66 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.			23.078,83 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE			2.399,40 €
valore attuale quota area alloggio			40.942,66 €
corrispettivo totale concessione aggiornato			25.478,23 €
corrispettivo			15.464,43 €
riduzione legge	al	60%	9.278,66 €

N. N09

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			9,20%	298.646,05 €	27.475,44 €	
durata operaz. edili. anni	5					
tasso interesse	5%					

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n	33.718,94 €	11,29%
--------------------------------------	--------------------	---------------

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N09

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
LOTTO		8 8 bis
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		3.11.1998 rep.59442
rivalutazioni da assegnazione area delibera CC n.599 del 9.5.1977		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	37333
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		881.853,78 €
CORRISPETTIVO AREE		29.382,77 €
CORRISPETTIVO TOTALE		911.236,55 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		23,62 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		0,79 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE MAGGIO 1977		8,941
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		211,20 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		7,04 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		33.718,94 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		21.119,80 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		703,70 €
valore attuale quota area alloggio		33.718,94 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		21.823,50 €
corrispettivo		11.895,45 €
riduzione legge	al	60%
		7.137,27 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N10

PRA' - VOLTRI CEP alto lotti 13/14/17/33 ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			11,90%	298.646,05 €	35.538,88 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

$VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n$ 27.401,02 € 9,18%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO**N.N10**

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
LOTTO		13.14.17.33
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		25.9.2002 rep.61538
rivalutazioni da assegnazione area delibera CC n.1342 del 1.7.1974		
volumetria da schede Labò		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	61552
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		489.595,26 €
CORRISPETTIVO AREE		26.861,64 €
CORRISPETTIVO TOTALE		516.456,90 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		7,95 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		0,44 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 1974		14,212
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		113,04 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		6,20 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		27.401,02 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		11.304,47 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		620,22 €
valore attuale quota area alloggio		27.401,02 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		11.924,69 €
corrispettivo		15.476,33 €
riduzione legge	al	60%
		9.285,80 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N11

PRA' - VOLTRI CEP basso lotti 3 / 8 ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			13,10%	298.646,05 €	39.122,63 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

24.593,06 €

8,23%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N11

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
LOTTO		3.4.5.6.7.8
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		28.1.1987 rep.19323
rivalutazioni da assegnazione area Commissione 167 (10.7.1973)		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	7769
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		23.318,49 €
CORRISPETTIVO AREE		16.578,27 €
CORRISPETTIVO TOTALE		39.896,76 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		3,00 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,13 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 1973		16,962
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		50,91 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		36,20 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		24.593,06 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		5.091,11 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		3.619,52 €
valore attuale quota area alloggio		24.593,06 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		8.710,63 €
corrispettivo		15.882,43 €
riduzione legge	al	60%
		9.529,46 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N12

PRA' - VOLTRI lotto 30 ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			13,65%	298.646,05 €	40.765,19 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

23.306,08 €

7,80%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N12

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
LOTTO		lotto 30
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		30.4.2002 rep.61324
rivalutazioni da delibera 1480 del 28.7,1980 (approvazione convenzione)		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	10333
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		68.662,94 €
CORRISPETTIVO AREE		14.460,79 €
CORRISPETTIVO TOTALE		83.123,74 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		6,65 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		1,40 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 1980		5,608
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		37,27 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		7,85 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		23.306,08 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		3.726,52 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		784,83 €
valore attuale quota area alloggio		23.306,08 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		4.511,35 €
corrispettivo		18.794,73 €
riduzione legge	al	60%
		11.276,84 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N13

PRA' - VOLTRI lotti 31/32 ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			13,90%	298.646,05 €	41.511,80 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

€22.721,08

7,61%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N13

PIANO DI ZONA		Prà - Voltri
LOTTO		lotti 31 _ 32 originario
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		29.7.1998 rep 40684
rivalutazioni da delibera 1543 del 31.7,1980 (approvazione convenzione)		
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	26500
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		150.393,71 €
CORRISPETTIVO AREE		59.947,82 €
CORRISPETTIVO TOTALE		210.341,53 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		5,68 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		2,26 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 1980		5,608
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		31,83 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		12,69 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		22.721,08 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		3.182,67 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.268,63 €
valore attuale quota area alloggio		22.721,08 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		4.451,30 €
corrispettivo		18.269,78 €
riduzione legge	al	60%
		10.961,87 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N14

PRA' - VOLTRI 11 alloggi lotto 32 ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			10,90%	298.646,05 €	32.552,42 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

29.740,99 €

9,96%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO**N. N14**

PIANO DI ZONA

Prà - Voltri

LOTTO

lotti 31 _ 32 n.11 alloggi

CONVENZIONE DI RIFERIMENTO

29.7.1998 rep 40685

SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	1170
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		100.529,83 €
CORRISPETTIVO AREE		9.196,03 €
CORRISPETTIVO TOTALE		109.725,87 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		85,92 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		7,86 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE LUGLIO 1998		1,622
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		139,37 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		12,75 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		29.740,99 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		13.936,70 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.274,87 €
valore attuale quota area alloggio		29.740,99 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		15.211,57 €
corrispettivo		14.529,42 €
riduzione legge	al	60%
		8.717,65 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N15

SESTRI lotti D / G ARTE

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	€/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.596,92 €	259.692,22 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.558,15 €	15.581,53 €
vm box	15,00	1.558,15 €	23.372,30 €
vm posto auto scoperto	0,00	779,08 €	0,00 €
totale VM			298.646,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	€/mc	€	€
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			13,60%	298.646,05 €	40.615,86 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

€23.423,08

7,84%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.839,18 € mq.
indice ot -2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.596,92 € mq.
DD15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO
N. N15

PIANO DI ZONA		Sestri
LOTTO		DD G
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		28.9.1983
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	20.000
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		213.985,01 €
CORRISPETTIVO AREE		78.491,12 €
CORRISPETTIVO TOTALE		292.476,13 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ.€/mq S.L.A.		10,70 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE €/mq S.L.A.		3,92 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE novembre 2023		1
INDICE SETTEMBRE 1983		3,467
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		37,09 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		13,61 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100,00
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		23.423,08 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		3.709,43 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		1.360,64 €
valore attuale quota area alloggio		23.423,08 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		5.070,07 €
corrispettivo		18.353,00 €
riduzione legge	al	60%
		11.011,80 €

SCHEDA TIPO PER CALCOLO VALORE QUOTA D'AREA

N. N16

QUEZZI Settore A Comparti 8 - 9

abitazione mq	100,00
cantina/sottotetto mq	10,00
box mq	15,00
posto auto scoperto mq	0,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITA' DELL'IMMOBILE = VM

	mq	£/mq	valore
vm abitazione	100,00	2.788,08 €	278.807,87 €
vm cantina/sottotetto	10,00	1.672,85 €	16.728,47 €
vm box	15,00	1.672,85 €	25.092,71 €
vm posto auto scoperto	0,00	836,42 €	0,00 €
totale VM			320.629,05 €

COSTO COSTRUZIONE = CC

	mq	h = m	mc	£/mc	£	£
CC abitazione*	100,00	3,00	300	474,32 €	142.296,00 €	
CC cantina/sottotetto*	10,00	2,40	24	222,44 €	5.338,56 €	
CC box*	15,00	2,40	36	222,44 €	8.007,84 €	
CC posto auto scoperto*	0,00			426,89 €	0,00 €	155.642,40 €
imprevisti			10%	155.642,40 €	15.564,24 €	171.206,64 €
prep. area - fondazioni			15%	171.206,64 €	25.681,00 €	196.887,64 €
oneri professionali			8%	196.887,64 €	15.751,01 €	
totale CC					212.638,65 €	
oneri urbanizzazione = CU	90,00	3	270	57,40 €	15.497,10 €	
profitto = P			16,75%	320.629,05 €	53.705,37 €	

durata operaz. edili. anni	5
tasso interesse	5%

VA = (VM - (CC+CU+P))/(1+r)^n

€30.391,37

9,48%

Rivalutazione ISTAT C.V. del valore di mercato	
V.M. del 2004	1.974,56 € mq.
indice ott 2004	1,412
indice nov 2023	1
V.M.novembre2023	2.788,08 € mq.
DD 15/12.12.2022	
oneri 2023	172,19 € mq.
Prezzario dicembre 2022	
CC abitazione	474,32 € mc.
CC cantine/box	222,44 € mc.

SCHEDA TIPO PER CALCOLO PREZZO

N. N16

PIANO DI ZONA		Quezzi settore A
COMPARTI		8 - 9
CONVENZIONE DI RIFERIMENTO		9-mar-76
SUPERFICIE LORDA ABITABILE TOTALE	mq.	19.387
CORRISPETTIVO ONERI URBANIZZAZIONE		93.721,43 €
CORRISPETTIVO AREE		10.339,79 €
CORRISPETTIVO TOTALE		104.061,22 €
CORRISPETTIVO UNITARIO ONERI URBANIZZ. £/mq S.L.A.		4,83 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AREE £./mq S.L.A.		0,53 €
AGGIORNAMENTI		
INDICE NOVEMBRE 2023		1
INDICE MARZO 1976		11,074
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO ONERI URBANIZZ.		53,53 €
CORRISPETTIVO UNITARIO AGGIORNATO AREE		5,91 €
S.L.A. ALLOGGIO	mq.	100
VALORE ATTUALE QUOTA D'AREA ALLOGGIO		30.391,37 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO URB.		5.353,44 €
CORRISPETTIVO AGGIORNATO ALLOGGIO AREE		590,62 €
valore attuale quota area alloggio		30.391,37 €
corrispettivo totale concessione aggiornato		5.944,06 €
corrispettivo		24.447,31 €
riduzione legge	al	60%
		14.668,39 €