

elenco comparti civili

n. ord.	ELENCO COMPARTI DPR n.380/2001 (già LEGGE N° 10/77)	Foglio	zona	Vf OMI	Area Fab	Inc
				€/mq medio	€/mq di SU	%
1	R5.1 comparti a, b, g, h, i, o - lotto 24parte -lotti 2b, 2c,- lotto 2/d – lotto 21/B-3b,3a,3c Fiera Stalingrado R5.1 comparto c – lotto 2-3-lotto c -Fiera Stalingrado R5.1 comparto d – lotto 3 -Via Serlio	120-165-166-164	D5	€ 2.400,00	€ 606,00	25
		121	D6	NR		0
		118	D7	€ 2.487,50	€ 685,00	28
		117	D8	€ 2.350,00	€ 569,00	24
		120	D5	€ 2.400,00	€ 606,00	25
		119	D7	€ 2.487,50	€ 685,00	28
2	R5.5 - comparti d, a, h lotto 10b - lotto 15-lotto 9-lotto 8-lotto 4 scala B – lotto 7- Fossolo R5.5 comparto f -Via Genova	219-220	D4	€ 2.525,00	€ 693,00	27
		282-281				
3	Via Larga	130-174	E1	€ 2.075,00	€ 524,00	25
4	R3.4 Noce lotto 2a-2b-lotto 3- lotto 1B	42	D9	€ 2.150,00	€ 544,00	25
5	R3.24 Via Triumvirato	12	E5	€ 2.150,00	€ 544,00	25
6	R3.52* Via Mattei (proposta 66)	221	E1	€ 2.075,00	€ 524,00	25
7	R3.27* - lotto 5 - Via Marco Polo Via della Beverara	68-109	D9	€ 2.150,00	€ 544,00	25
8	R3.14 San Donato – lotto 3	129	E1	€ 2.075,00	€ 524,00	25
9	R3.6 Via Segantini lotto 4	147	D20	€ 2.450,00	€ 651,00	27
10	R4 Via del Sostegno lotto 1	50	D9	€ 2.150,00	€ 544,00	25
11	R5.6 Barca Casteldebole comparto a lotto 5e	179	D19	€ 2.725,00	€ 781,00	29
	R5.6 Barca Casteldebole comparto e lotto 2-lotto 1	181				
	R5.6 Barca Casteldebole comparti g, h, lotto 7- lotto 8	96-136-97	E5	€ 2.150,00	€ 544,00	25
	R5.6 Barca comparto L	179	D19	€ 2.725,00	€ 781,00	29
	R5.6 Barca comparto c	148				
12	R5.4 comparto f Corticella lotto 2	56	D22	€ 2.400,00	€ 611,00	25
	R5.4 comparto a Corticella	59-56				
	R5.4 comparto b Corticella	59-54				
13	ZIS R5.8a Ferrovia Veneta	191	D23	€ 2.700,00	€ 788,00	29
14	R3.46* Via della Salute/Biancolelli	29	E5	€ 2.150,00	€ 544,00	25

# Quotazioni Immobiliari OMI

Anno 2020 - Semestre 1

		<b>D4</b>		<b>D5</b>		<b>D6</b>		<b>D7</b>	
		<b>Mazzini - Fossolo</b>		<b>San Donato</b>		<b>Fiera</b>		<b>Matteotti - P.zza Unità</b>	
<b>civili</b>	normale	min	max	min	max	min	max	min	max
	ottimo	€ 2.100,00	€ 2.400,00	€ 2.000,00	€ 2.400,00	€ -	€ -	€ 2.000,00	€ 2.450,00
<b>economico</b>	normale	€ 2.500,00	€ 3.100,00	€ 2.300,00	€ 2.900,00	€ -	€ -	€ 2.500,00	€ 3.000,00
	ottimo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		€ 2.300,00	€ 2.750,00	€ 2.150,00	€ 2.650,00	€ -	€ -	€ 2.250,00	€ 2.725,00
<b>media</b>		<b>€ 2.525,00</b>		<b>€ 2.400,00</b>		<b>€ -</b>		<b>€ 2.487,50</b>	
		<b>D8</b>		<b>D9</b>		<b>D20</b>		<b>D23</b>	
		<b>Bolognina</b>		<b>Marco P. - Pescaraola</b>		<b>Saffi - S. Viola – Barca</b>		<b>Filopanti - Massarenti Zanolini - Stz. S. Vitale</b>	
<b>civili</b>	normale	min	max	min	max	min	max	min	max
	ottimo	€ 1.900,00	€ 2.200,00	€ 1.500,00	€ 2.200,00	€ 1.900,00	€ 2.400,00	€ 2.100,00	€ 2.500,00
<b>economico</b>	normale	€ 2.200,00	€ 3.100,00	€ 2.200,00	€ 2.700,00	€ 2.400,00	€ 3.100,00	€ 2.700,00	€ 3.500,00
	ottimo	€ -	€ -					€ -	€ -
		€ 2.050,00	€ 2.650,00	€ 1.850,00	€ 2.450,00	€ 2.150,00	€ 2.750,00	€ 2.400,00	€ 3.000,00
<b>media</b>		<b>€ 2.350,00</b>		<b>€ 2.150,00</b>		<b>€ 2.450,00</b>		<b>€ 2.700,00</b>	
		<b>E1</b>		<b>D22</b>		<b>E5</b>		<b>D19</b>	
		<b>Roveri /Pilastro scheda 23 FIAIP</b>		<b>Periferica Corticella</b>		<b>Borgo Panigale - Birra Caseldebole</b>		<b>Stadio – Funivia</b>	
<b>civili</b>	normale	min	max	min	max	min	max	min	max
	ottimo	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 2.400,00	€ 1.700,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.700,00
<b>economico</b>	normale	€ 2.100,00	€ 2.600,00	€ 2.350,00	€ 2.950,00	€ 2.200,00	€ 2.600,00	€ 2.700,00	€ 3.400,00
	ottimo	€ -	€ -	€ -	€ -				
		€ 1.900,00	€ 2.250,00	€ 2.125,00	€ 2.675,00	€ 1.950,00	€ 2.350,00	€ 2.400,00	€ 3.050,00
<b>media</b>		<b>€ 2.075,00</b>		<b>€ 2.400,00</b>		<b>€ 2.150,00</b>		<b>€ 2.725,00</b>	

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento

2020

D4 Periferica/MAZZINI - FOSSOLO

Vf Valore medio di mercato del Fabbricato finito "fonte O.M.I."

€/mq € 2.525,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna)	€ 1.147,00	4,00%	€	1.192,88
		gen-12			
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	119,29
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.407,68

IpCc Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)

5% € 70,38

PI Profitto lordo di un imprenditore ordinario

16% € 404,00

IpCc + PI € 474,38

Σ KCc + lcc + PI € 1.882,07

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1+r)^n + (1+r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	Saggio interesse anticipaz capitali acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 533,47
		Slv x 1,30* -> SU	€ 693,50

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente strumento urbanistico del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
	Tot. Inc.		30%

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento				2020	
D5 Periferica/ SAN DONATO					
Vf Valore medio di mercato del Fabbricato finito "fonte O.M.I."				€/mq	€ 2.400,00
K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1.282,00 €	€ 1.147,00	4,00%	€	1.192,88
		gen-12	gen-20		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	119,29
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.407,68
IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)		5%	€	70,38
PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario		15%	€	360,00
		IpCc + PI		€	430,38
		Σ KCc + Icc + PI		€	1.838,07

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1+r)^n + (1+r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	Saggio interesse anticipazione capitali acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	<b>€ 466,26</b>
		Slv x 1,30* -> SU	<b>€ 606,13</b>

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente strumento urbanistico del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			<b>30%</b>

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento

2020

D7 Periferica/ MATTEOTTI - PIAZZA UNITA'

Vf Valore medio di mercato del Fabbicato finito "fonte O.M.I." €/mq € 2.487,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1.282,00 €	€ 1.147,00	4,00%	€	1.192,88
		gen-12	gen-19		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	119,29
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.407,68

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%	€	70,38
PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario	15%	€	373,05
		IpCc + PI	€	443,43

Σ KCc + lcc + PI € 1.851,12

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - PI}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	tasso di interesse spese acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 527,62
		SU	€ 685,90

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente strumento urbanistico del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			30%

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

<b>A</b> Anno di Riferimento	<b>2020</b>
------------------------------	-------------

<b>D8</b> Periferica/ BOLOGNINA ARCOVEGGIO
--

<b>Vf</b> Valore medio di mercato del Fabbicato finito "fonte O.M.I."	€/mq	<b>€ 2.350,00</b>
---	------	-------------------

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1.282,00 €	€ 1.140,00	4,00%	€	1.185,60
		gen-12	gen-20		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	118,56
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.399,68

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%	€	69,98
------	---	----	---	-------

PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario (il 18% su Vf)	15%	€	352,50
----	--	-----	---	--------

IpCc + PI			€	422,48
-----------	--	--	---	--------

$\Sigma$ KCc + Icc + PI			€	1.822,16
-------------------------	--	--	---	----------

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - PI}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	tasso		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 437,97
		Slv x 1,30* -> SU	€ 569,36

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			<b>30%</b>

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbicabile

<b>A</b>	<b>Anno di Riferimento</b>	<b>2020</b>
----------	----------------------------	-------------

<b>D9</b>	<b>Periferica/ MARCO POLO - PESCAROLA</b>
-----------	---

<b>Vf</b>	Valore medio di mercato del Fabbicato finito "fonte <b>O.M.I.</b> "	€/mq	€	<b>2.150,00</b>
-----------	---	------	---	-----------------

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna)	€ 1.000,00	4,00%	€	1.040,00
		gen-12	gen-20		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	104,00
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.239,52

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%	€	61,98
------	---	----	---	-------

PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario	16%	€	344,00
----	---	-----	---	--------

IpCc + PI			€	405,98
-----------	--	--	---	--------

Σ KCc + lcc + PI			€	1.645,49
------------------	--	--	---	----------

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	Saggio interesse anticipazione capitali acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€	<b>418,61</b>
		Slv x 1,30* -> SU	€	<b>544,19</b>

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			<b>30%</b>

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbricabile

A Anno di Riferimento

2020

D19 Periferica/ STADIO FUNIVIA

Vf Valore medio di mercato del Fabbricato finito "fonte O.M.I." €/mq € 2.725,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1.282 €	€ 1.151,00 gen-12	4,00% gen-20	€ 1.197,04
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€ 119,70
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:			
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€ 27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€ 20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€ 47,59
		K1 + K2 + K3		€ 1.412,26

IpCc Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3) 5% € 70,61

PI Profitto lordo di un imprenditore ordinario 19% € 517,75

IpCc + PI € 588,36

Σ KCc + lcc + PI € 2.000,62

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1+r)^n + (1+r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	Saggio interesse anticipazione capitali acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 601,04
		Slv x 1,30* -> SU	€ 781,36

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			30%



## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbicabile

A Anno di Riferimento

2020

D20 Periferica/ SAFFI, SANTA VIOLA, BARCA

Vf Valore medio di mercato del Fabbicato finito "fonte O.M.I."

€/mq € 2.450,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1.282,00	€ 1.147,00	4,00%	€	1.192,88
		gen-12	gen-20		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	119,29
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.407,68
IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)		5%	€	70,38
PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario		15%	€	367,50
		IpCc + PI		€	437,88
		Σ KCc + Icc + PI		€	1.845,57

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	tasso di interesse anticipazioni capitali + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 501,52
		Slv x 1,30* -> SU	€ 651,98

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			30%

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbicabile

A Anno di Riferimento

2020

D22 Corticella

Vf Valore medio di mercato del Fabbicato finito "fonte O.M.I." €/mq € 2.400,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1.282 €	€ 1.147,00	4,00%	€	1.192,88
		gen-12	gen-20		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	119,29
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.407,68

IpCc Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3) 5% € 70,38

PI Profitto lordo di un imprenditore ordinario 15% € 360,00

IpCc + PI € 430,38

Σ KCc + Icc + PI € 1.838,07

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	tasso di interesse Prime Rate ABI		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 470,31
		Slv x 1,30* -> SU	€ 611,40

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
Tot. Inc.			30%

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbriabile

A Anno di Riferimento

2020

D23 Periferica/ V.LE FILOPANTI - MASSARENTI - ZANOLINI - STAZIONE S. VITALE

Vf Valore medio di mercato del Fabbriato finito "fonte O.M.I."

€/mq

€ 2.700,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1282,00 €	€ 1.151,00	4,00%	€	1.197,04
		gen-12	gen-20		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	119,70
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.412,26

IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)	5%	€	70,61
PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario	18%	€	486,00
		IpCc + PI	€	556,61

Σ KCc + Icc + PI

€ 1.968,87

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	Saggio di interesse anticipazioni capitali acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 606,64
		Slv x 1,30* -> SU	€ 788,64

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
	Tot. Inc.		30%

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbicabile

A Anno di Riferimento

2020

E1 Suburbana / ROVERI PILASTRO

Vf Valore medio di mercato del Fabbicato finito "fonte FIAIP scheda 23"

€/mq € 2.075,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1.282,00 €	€ 980,00	4,00%	€ 1.019,20
		set-12	gen-20	
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)	950	10%	€ 101,92
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:			
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€ 27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€ 20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€ 47,59
		K1 + K2 + K3		€ 1.216,64

IpCc Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)

5% € 60,83

PI Profitto lordo di un imprenditore ordinario

15% € 311,25

IpCc + PI € 372,08

Σ KCc + Icc + PI € 1.588,72

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	Saggio interesse anticipazione capitali acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 403,49
		Slv x 1,30* -> SU	€ 524,53

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
	Tot. Inc.		30%

## Calcolo del Valore Venale di un'Area Fabbicabile

A Anno di Riferimento

2020

E5 Suburbana / BORGIO PANIGALE, CASTELDEBOLE, BIRRA

Vf Valore medio di mercato del Fabbicato finito "fonte O.M.I."

€/mq

€

2.150,00

K1	costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna) K1 = 1282 €	€ 1.000,00	4,00%	€	1.040,00
		gen-12	gen-20		
K2	oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)		10%	€	104,00
K3	contributi da versare al ritiro della concessione:				
	- costo di costruzione Legge n.10/77 €/mq 27,23 di Su : 1,30*	€ 35,60	1,3	€	27,38
	- U1 urbanizzazioni primarie €/mq 26,70 di Su : 1,30*	€ 26,70	1,3	€	20,54
	- U2 urbanizzazioni secondarie €/mq 61,87 : 1,30*	€ 61,87	1,3	€	47,59
		K1 + K2 + K3		€	1.239,52
IpCc	Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)		5%	€	61,98
PI	Profitto lordo di un imprenditore ordinario		16%	€	344,00
		IpCc + PI		€	405,98
		Σ KCc + Icc + PI		€	1.645,49

Formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum KCc - IpCc - Pl}{[(1+r)^n + (1+r')^n] - 1}$$

variabili

n	durata media prevista del processo edilizio	anni	2,00
r	Saggio di redditività netta per investimenti nel settore immobiliare		4,00%
r'	Saggio interesse anticipazione capitali acquisto area + fattore rischio		6,000%

VALORE

Va	Valore medio Area Edificabile	Slv	€ 418,61
		Slv x 1,30* -> SU	€ 544,19

### \* Trasformazione della superficie utile in superficie lorda vendibile:

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.L.V.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse)

Nel calcolo della Slv non vengono conteggiate le superfici degli atrio di ingresso, dei vani ascensori, dei vani scala e dei vani tecnologici.

Le norme di attuazione del vigente PRG '85 del comune prevedono per le aree edificabili un indice di edificabilità riferito alla superficie utile (SU), pertanto si rende necessaria la trasformazione della stessa in superficie lorda vendibile adottando un coefficiente di maggiorazione pari a **K = 1,30** così come indicato nella seguente tabella.

Superficie occupata da	Inc su Slv	Inc su Vf	Inc Ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazzi, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
Autorimesse	18%	4/5	12%
	Tot. Inc.		30%