

<<<>>>

CESPITE N.8 (h)

Terreno edificabile, a Campofilone –

Fgl.3 nn.616, 620, 638, 640, 643 e 645

A – Individuazione catastale

Comune di Campofilone (Ap)

Fgl.3	particella n.616	s.a.i.	mq. 545
Fgl.3	particella n.620	s.a.i.	mq. 5
Fgl.3	particella n.638	s.a.i.	mq.2120
Fgl.3	particella n.640	s.a.i.	mq.1420
Fgl.3	particella n.643	s.a.i.	mq.1030
Fgl.3	particella n.645	s.a.i.	<u>mq.1280</u>

Complessivamente mq.6.400

Intestazione:**** *** – C.F. ***** – prop.1/1

B – Situazione urbanistica

Il terreno ricade in un Piano di Lottizzazione denominato “Piano di Lottizzazione Convenzionata DIL7”.

La superficie complessiva di tale piano risulta di mq.25.858. Sono a carico della convenzione le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai sensi del PGR le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di lottizzazione sono così quantificate:

SP = mq.25.858

Volume edificabile : mc.90.500

Area per servizi pubblici 10% = mq.2.585,80

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione ammonta ad €.360.107,25 esclusa iva e spese tecniche ed allacci.

I parametri sono:

IT = 3.50 mc./mq.

H max = 8.00 ml.

Distacco dai confine : ml.10.00 (annessa costruzione a confine o in aderenza)

Distanza dalla strada : ml.10.00

Distanza dagli edifici : ml.20.00

C – Descrizione

L'area è pianeggiante e trovasi a lato della SP 238 Val d'Aso, nella zona insistono insediamenti industriali.

Lo svincolo dell'autostrada A14 è facilmente raggiungibile.

D - Valutazione

Si considera la superficie edificabile ottenuta da uno schema di progetto oggetto di studio dell'area. Tale progetto prevedeva un complesso immobiliare con l'edificazione posta a confine con il vicino per una superficie coperta di mq.3.271 circa.

Non considerando l'accordo con il vicino la superficie edificata risulta di mq.2800 circa.

Superficie Raggiagliata artigianale (mq.)	2800,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	600,00
Probabile valore commerciale	€ 1.680.000,00
Utile d'Impresa 7.5%	€. <u>126.000,00</u>
Valore al netto dell'utile d'impresa	€.1.554.000,00

Costo di costruzione €/mq.350,00	€. 980.000,00
Imprevisti 5%	€. 49.000,00
Sistemazione area (3.600 mq.x €/mq.40,00)	€. 144.000,00
Spese tecniche 5%	€. 49.000,00
Anticipazioni e oneri finanziari 5%	€. 77.700,00
Costi oneri primari e secondari	€. <u>85.000,00</u>
Costi totali	€. 1.384.820,00

Valore dell'area :

$V = €.1.554.000,00 - €.1.384.820,00 = €.169.180,00$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 8:

VS8 = €170.000,00 (euro centosettantamila)

<<<>>>