



silvia galli architetto
silviagalli8662@gmail.com
via cecchini 26 Cecina (LI)
0586631549 +39 3396563580

Premessa

Il processo estimativo affidatomi dall'Amministrazione Comunale ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili indicate dalle schede urbanistiche che individuano le aree di saturazione/riqualificazione residenziale e le nuove previsioni sia residenziali che turistico/ricettive, contenute nel Regolamento Urbanistico Comunale (RU) approvato in data 22 marzo 2012

Metodo

L'approccio metodologico elaborato tiene conto delle correnti quotazioni del mercato immobiliare locale nell'ottica dell'attuale contesto economico, mantenendo comunque l'indispensabile congruità economica degli interventi

Come dato di base è stato utilizzato l'equivalente €/mq di un ipotetico immobile realizzato differenziando tra le due destinazioni d'uso da analizzare.

A detto importo sono state sottratte le categorie di intervento necessarie per la realizzazione del manufatto, ovvero:

1. costo di impresa
2. utile di impresa,
3. spese di progettazione,
4. oneri di urbanizzazione
5. contributo 5% sul costo di costruzione secondo il dato ISTAT 2015 in mq

Va rilevato che relativamente alla categoria della progettazione lo scorporo è stato opportunamente differenziato tra la Concessione Diretta ed il Piano Attuativo, essendo quest'ultimo tipo di intervento più oneroso e con una tempistica sfavorevole.

Il valore ottenuto, ovvero: 304,62€/mq per il residenziale con concessione diretta; 268,98€/mq per il residenziale con piano attuativo; ; 254,42€/mq per il turistico/ricettivo

con concessione diretta_convenzionata, 195,02€/mq per il turistico/ricettivo con piano attuativo, è stato moltiplicato per le quantità edificabili previste dal R.U. e sommato all'equivalente del costo del terreno non edificabile per la superficie del lotto interessato. Anche il valore unitario del terreno interessato dalla scheda urbanistica è stato stimato con tre importi diversi:

- 1) Nuove previsioni a carattere residenziale, con un valore di 2€/mq
- 2) Aree di saturazione residenziale con un valore di 0€/mq
- 3) Nuove previsioni per turistico-ricettivi con un valore di 1€/mq

E' inoltre evidente che il valore delle aree esaminate può essere suscettibile di oscillazioni notevoli, essendo condizionato da valutazioni di tipo soggettivo in ordine alle sue caratteristiche morfologiche alla sua ubicazione, alle caratteristiche del contesto territoriale, ai fattori ambientali, alla panoramicità ed infine ma non ultimo, alla misura dell'impegno finanziario che consegue alla possibile realizzazione. Pertanto, per ottenere il più probabile valore di mercato di ogni singola area, è stato individuato un coefficiente di abbattimento "C" che costituisce di fatto un indispensabile correttivo ai valori medi sopraindicati e si configura come un elemento di "perequazione" delle situazioni analizzate.

Il fattore di abbattimento per le previsioni residenziali è stato utilizzato in presenza di interventi fortemente condizionati, come ad esempio, l'esclusiva realizzazione di prima casa destinata a civile abitazione di un nucleo familiare residente nel comune, i cui componenti non siano proprietari di altre abitazioni nel territorio comunale o altre indicazioni specifiche che in cambio di esigue quantità realizzabili vincolano sia la progettazione che l'utilizzo.

Il fattore di abbattimento per le previsioni turistico-ricettive è stato distinto, in prima battuta, in base al rapporto superficie utile/n°posti letto, stimando che ad una maggiore quantità di superficie per posto letto corrisponde un livello più elevato di standard qualitativo, secondariamente intervenendo ancora *al ribasso* su quegli strumenti che contemplano quantità rilevanti di superficie realizzabile.

Particolarmente per le previsioni turistico-ricettive di una certa rilevanza, anche su sollecito dell'amministrazione comunale, sono stati attesi fattori di abbattimento del valore, di considerevole entità, allo scopo di mantenere in essere detti strumenti, nell'auspicio che l'attuale situazione economica generale superi il clima d'incertezza. che ha caratterizzato questo particolare momento storico.

Questo complesso di operazioni ha portato alla determinazione dell'incremento del valore commerciale delle aree di lottizzazione oggetto di studio.

Su tale dato viene calcolata l'Imposta Municipale Unica (IMU)

Descrizione dei siti

Sono di seguito elencati ed esaminati i siti a destinazione residenziale e turistico-ricettivi individuati dal Regolamento Urbanistico, analizzati anche nell'ottica della valutazione degli elementi favorevoli o sfavorevoli all'appetibilità di mercato.

elementi favorevoli

- posizione a breve distanza dal centro del Capoluogo ove si trovano i maggiori servizi;
- area pressoché urbanizzata;
- considerevoli caratteristiche paesaggistiche del territorio comunale ;
- realizzazione dell'intervento mediante permesso di costruire diretto e quindi con tempi molto più contenuti rispetto ad iniziative edilizie che richiedono l'approvazione del Piano Attuativo;

elementi sfavorevoli

- i maggiori oneri di costruzione in considerazione della morfologia dell'area;
- eventuali servitù sul lotto
- contenuta entità dell'intervento;
- specifiche prescrizioni urbanistiche condizionanti per la progettazione
- difficoltà di realizzazione per interventi di notevole entità

SITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVISTI DAL R.U.

- PAR1 Nuove previsioni a caratt. residenziale (UT1 Q 2) Ampliamento zona posta Sud Canneto
- SR1 Area di saturazione residenziale (UT2 Q 1) Lottizzazione Podere S.Mario
- PAR2 Nuove previsioni a carattere residenziale(UT6 Q 6) Loc. Fontilame
- SR2 Area di saturazione residenziale (UT6 Q 6) via. Fontilame (a,b,c,d)
- PAR3 Nuove previsioni a carattere residenziale(UT6 Q 6) a nord-est Querciolaie

- SR3 Area di riqualificazione urbana(UT6 Q 8) via delle Fonti Fonte di Fondo
- SR3 Area di riqualificazione urbana(UT6 Q 8) via delle Fonti Fonte di Cima
- SR4 Area di riqualificazione urbana(UT7 Q 11) Podere Bagnoli
- SR5 Area di riqualificazione urbana(UT9 Q 15) Lo. Poggettone

SITI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVO PREVISTI DAL R.U.

- TR1 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 1 Quadro 1) Loc. Fornacelle
- TR2 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 6 Quadro 6) Loc. Piastroni
- TR3 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 7 Quadro 12) Loc. Podere S.Valentino nord
- TR3 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 7 Quadro 12) Loc. Podere S.Valentino sud
- TR4 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 8 Quadro 13) Loc. Capanne
- TR5 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 8 Quadro 14) Poggio Castelluccio
- TR6 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 9 Quadro 16) Loc. Perucci
- TR7 Nuove previsioni per t.-r. (UTOE 10 Quadro 17) Loc. Mulino del Massera, il Mulino
- TR8 Nuove previsioni per t.-r. (UTOE 10 Quadro 17) Loc. Mulino del Massera, Monteverdello
- TR9 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 11 Quadro 18) Loc. Pratellaccia
- TR10 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 12 Quadro 19) Loc. La Casetta
- TR12 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 12 Quadro 20) Loc. Consalvo

PAR1 Nuove previsioni a caratt. residenziale (UT1 Q 2) Ampliamento a Sud di Canneto

Prevede un Piano Attuativo di mq 480 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 1596 con conseguente rivalutazione dell'area di €132.304. Il caso oggetto di esame non contempla fattori di abbattimento in quanto non sono evidenziate particolari problematiche o negatività

SRI Area di saturazione residenziale (UT2 Q 1) Lottizzazione Podere S.Mario

Prevede una Concessione Diretta per un ampliamento di mq 100 di superficie utile lorda (SUL) con conseguente rivalutazione dell'area di €24.370.

Il caso in oggetto di esame non tiene conto della superficie del lotto, in quanto l'intervento si limita all'ampliamento del fabbricato esistente; contempla inoltre un fattore di abbattimento del 20% dato che la realizzazione dell'intervento è fortemente condizionata

PAR2 Nuove previsioni a carattere residenziale(UT6 O 6) Loc. Fontilame

Prevede un Piano Attuativo di mq 1500 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq6774 con conseguente rivalutazione dell'area di €417.023. Il caso oggetto di esame non contempla fattori di abbattimento in quanto non sono evidenziate particolari problematiche o negatività

PAR3 Nuove previsioni a car. residenziale(UT6 O6)Area adiacente il P:A: Le querciolaie

Prevede un Piano Attuativo di mq 1.000 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq2891 con conseguente rivalutazione dell'area di €274.765. Il caso oggetto di esame non contempla fattori di abbattimento in quanto non sono evidenziate particolari problematiche o negatività

SR2 Area di saturazione residenziale (UT6 O 6) via. Fontilame

Prevede complessivamente un completamento per 350mq di superficie utile lorda (SUL) suddivisi in quattro aree.

1. Concessione Diretta per un ampliamento di mq 100 di SUL con conseguente rivalutazione dell'area di €30.462. Il caso in oggetto di esame non tiene conto della superficie del lotto, in quanto l'intervento si limita all'ampliamento del fabbricato esistente, inoltre non contempla fattori di abbattimento dato che non sono evidenziate particolari problematiche o negatività
2. Concessione Diretta per un ampliamento di mq 100 di SUL con conseguente rivalutazione dell'area di €30.462. Il caso in oggetto di esame non tiene conto della superficie del lotto, in quanto l'intervento si limita all'ampliamento del fabbricato esistente, inoltre non contempla fattori di abbattimento dato che non sono evidenziate particolari problematiche o negatività
3. Concessione Diretta per un ampliamento di mq 100 di SUL con conseguente rivalutazione dell'area di €30.462. Il caso in oggetto di esame non tiene conto della

superficie del lotto, in quanto l'intervento si limita all'ampliamento del fabbricato esistente, inoltre non contempla fattori di abbattimento dato che non sono evidenziate particolari problematiche o negatività

4. Concessione Diretta per un ampliamento di mq 50 di SUL con conseguente rivalutazione dell'area di €15.231. Il caso in oggetto di esame non tiene conto della superficie del lotto, in quanto l'intervento si limita all'ampliamento del fabbricato esistente, inoltre non contempla fattori di abbattimento dato che non sono evidenziate particolari problematiche o negatività

SR3 Area di riqualificazione urbana(UT6 O 8) via delle Fonti Fonte di Fondo

Prevede una Concessione Diretta per un ampliamento di mq 100 di superficie utile lorda (SUL) con conseguente rivalutazione dell'area di €30.462. Il caso in oggetto di esame non tiene conto della superficie del lotto, in quanto l'intervento si limita all'ampliamento del fabbricato esistente, inoltre non contempla fattori di abbattimento dato che non sono evidenziate particolari problematiche o negatività

SR3 Area di riqualificazione urbana(UT6 O 8) via delle Fonti Fonte di Cima

Prevede una Concessione Diretta per un ampliamento di mq 100 di superficie utile lorda (SUL) con conseguente rivalutazione dell'area di €30.462. Il caso in oggetto di esame non tiene conto della superficie del lotto, in quanto l'intervento si limita all'ampliamento del fabbricato esistente, inoltre non contempla fattori di abbattimento dato che non sono evidenziate particolari problematiche o negatività

SR4 Area di riqualificazione urbana(UT7 O 11) Podere Bagnoli

Prevede una Concessione Diretta per un ampliamento di mq 100 di superficie utile lorda (SUL) con conseguente rivalutazione dell'area di €24.370.

Il caso in oggetto non tiene conto della superficie del lotto inoltre contempla un fattore di abbattimento del 20% dato che la realizzazione dell'intervento è condizionata alla esclusiva realizzazione di prima casa destinata a civile abitazione di un nucleo familiare residente nel comune di Monteverdi M.mo, i cui componenti non siano proprietari di altre abitazioni nel territorio comunale

SR5 Area di riqualificazione urbana(UT9 O 15) Lo. Poggettone

Prevede una Concessione Diretta per un ampliamento di mq 160 di superficie utile lorda (SUL) con conseguente rivalutazione dell'area di €38.992.

Il caso in oggetto non tiene conto della superficie del lotto inoltre contempla un fattore di abbattimento del 20% dato che la realizzazione dell'intervento è condizionata alla esclusiva realizzazione di prima casa destinata a civile abitazione di un nucleo familiare residente nel comune di Monteverdi M.mo, i cui componenti non siano proprietari di altre abitazioni nel territorio comunale

TR1 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 1 Quadro 1) Loc. Fornacelle

Prevede un Piano Attuativo per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva con il recupero e l'ampliamento di un complesso edilizio ex-rurale per mq 1500 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 8131 ed un rapporto di superficie/posti-letto< di mq45; contempla un fattore di abbattimento complessivo del 25% composto da un 15% dato dal rapporto di superficie/posti-letto< di mq45, ed un ulteriore 10% in considerazione della complessità di realizzazione per interventi di notevole entità

La rivalutazione dell'area ammonta a €225.492.

TR2 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 6 Quadro 6) Loc. Piastroni

Prevede un Permesso di Costruire Convenzionato per il potenziamento di una struttura turistico-ricettiva già operante per mq 1500 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 9.123 ed un rapporto di superficie/posti-letto> di mq45, contempla un fattore di abbattimento complessivo del 22% composto da un 12% dato dal rapporto di superficie/posti-letto> di mq45, ed un ulteriore 10% in considerazione della complessità di realizzazione per interventi di notevole entità. La rivalutazione dell'area ammonta a €304.784.

TR3 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 7 Quadro 12) Loc. Podere S.Valentino nord

Prevede un Piano Attuativo per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per mq900 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 4019 ed un rapporto di

superficie/posti-letto di mq45; contempla un fattore di abbattimento del 12%. La rivalutazione dell'area ammonta a €157.990.

TR3 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 7 Quadro 12) Loc. Podere S.Valentino sud

Prevede un Piano Attuativo per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per mq630 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 1224 ed un rapporto di superficie/posti-letto di mq45; contempla un fattore di abbattimento del 12%. La rivalutazione dell'area ammonta a €109.195.

TR4 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 8 Quadro 13) Loc. Capanne

Prevede un Piano Attuativo convenzionato per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva tramite il recupero e l'ampliamento di un complesso edilizio ex-rurale per mq1350 di superficie utile lorda (SUL), comprensiva della superficie derivante dal recupero di ruderi esistenti. Il lotto individuato è di mq 98.257 ed il rapporto di superficie/posti-letto < di mq45, contempla un fattore di abbattimento complessivo del 25% composto da un 15% dato dal rapporto di superficie/posti-letto < di mq45, ed un ulteriore 10% in considerazione della complessità di realizzazione per interventi di notevole entità

La rivalutazione dell'area ammonta a €271.147

TR5 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 8 Quadro 14) Poggio Castelluccio

Prevede una Variante al Piano Attuativo Convenzionato per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per mq500 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 250 ed un rapporto di superficie/posti-letto < di mq45; contempla un fattore di abbattimento del 15%. La rivalutazione dell'area ammonta a €83.095

TR6 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 9 Quadro 16) Loc. Perucci

Prevede un Piano Attuativo Convenzionato per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per mq1000 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 107.958 ed un rapporto di superficie/posti-letto > di mq45; contempla un fattore di abbattimento complessivo del 22% composto da un 12% dato dal rapporto di superficie/posti-letto > di

mq45, ed un ulteriore 10% in considerazione della complessità di realizzazione per interventi di notevole entità.. La rivalutazione dell'area ammonta a €236.321

TR7 Nuove previsioni per t.-r. (UTOE 10 Quadro 17) Loc. Mulino del Massera, il Mulino

Prevede un Piano Attuativo Convenzionato, per il potenziamento di una struttura turistico-ricettiva esistente, di mq 700 di superficie utile lorda (SUL) su un lotto individuato di mq 27.872 ed un rapporto di superficie/posti-letto < di mq45 contempla un fattore di abbattimento del 15%

La rivalutazione dell'area ammonta a €139.726.

TR8 Nuove previsioni per t.-r. (UTOE 10 Quadro 17) Loc. Mulino del Massera, Monteverdello

Prevede un Piano Attuativo Convenzionato per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per mq360 di superficie utile lorda (SUL) tramite il recupero e l'ampliamento di un complesso edilizio ex-rurale per mq su un lotto individuato di mq 22.093 ed un rapporto di superficie/posti-letto di mq45; contempla un fattore di abbattimento del 12%. La rivalutazione dell'area ammonta a €81.223

TR9 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 11 Quadro 18) Loc. Pratellaccia

Prevede un Piano Attuativo Convenzionato per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per mq360 di superficie utile lorda (SUL) tramite il recupero e l'ampliamento di un complesso edilizio ex-rurale su un lotto individuato di mq 15.663 ed un rapporto di superficie/posti-letto di mq45; contempla un fattore di abbattimento del 12%. La rivalutazione dell'area ammonta a €75.565

TR10 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 12 Quadro 19) Loc. La Casetta

Prevede un Piano Attuativo Convenzionato per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di mq495 di superficie utile lorda (SUL) tramite il recupero e l'ampliamento di un complesso edilizio rurale per mq su un lotto individuato di mq 20783 ed un rapporto di superficie/posti-letto < di mq45; contempla un fattore di abbattimento del 15%. La rivalutazione dell'area ammonta a €99.719

TR12 Nuove previsioni per turistico-ricettivi (UTOE 12 Quadro 20) Loc. Consalvo

Prevede un Piano Attuativo per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di mq11.505 di superficie utile lorda (SUL) tramite nuova realizzazione e recupero con ampliamento di un complesso edilizio ex-rurale su un lotto di mq 63.292.L'intervento contempla un fattore di abbattimento complessivo del 50% da un 15% dato dal rapporto di superficie/posti-letto, ed un ulteriore 35% in considerazione della eccezionale complessità di realizzazione per interventi di notevole entità. La rivalutazione dell'area ammonta a €1.153.481

La scelta di utilizzare un coefficiente di abbattimento del valore così elevato è stata lungamente ponderata e trova la sua motivazione, oltre a quella di tipo tecnico-finanziario che intuisce la complessità di un intervento di dimensioni ragguardevoli (non solo per il contesto comunale, ma per l'intero comprensorio), nell'intento di conservare uno strumento particolarmente significativo per il territorio, nell'auspicio che una positiva ripresa del trend economico generale presenti un'opportunità che potrebbe ridisegnare le sorti il dell'intero comune.

Cecina, 04/04/2016

Arch. Silvia Galli

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

PAR1 Nuove previsioni a carattere residenziale		UTOE1 Quadro 2	Ampliamento zona residenziale posta a Sud Canneto	
		€/mq	<u>elaborazione</u>	
valore unitario del terreno		€ 2,00	SUL	480
valore per ipotetico immobile realizzato		€ 1.800,00	mq superficie lotto	1596
costi di impresa (€330/MC)		€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili	€ 129.112
utile di impresa(20%C.di I.)		€ 198,00	valore del terreno	€ 3.192
progettazione PA (13% C.di I.+ G.di I.)		€ 154,44	coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
oneri di urbanizzazione		€ 127,38		
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)		€ 61,20		
			Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare al map155 Foglio 21	€ 132.304
valore del terreno al mq realizzabile		€ 268,98	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq)	€ 82,9

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 132.303,85
aliquota 0,3	€ 396,91
aliquota 0,5	€ 661,52
aliquota 0,7	€ 926,13

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

SR1 Area di saturazione residenziale	UTOE2 Quadro 3	Lottizzazione Podere S.Mario
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 0,00	SUL 100
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto 31308
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 30.462
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 0
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	coefficiente di abbattimento "C"(20%) 6092
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: fg30, map155 € 24.370
		rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq) € 0,8

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 24.369,84
aliquota 0,3	€ 73,11
aliquota 0,5	€ 121,85
aliquota 0,7	€ 170,59

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015 € 407,98

PAR 2 Loc Fontilame		UTOE 6 Quadro 6	
	€/mq		<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 2,00	mq edificabili	1500
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto	6774
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x	
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	mq edificabili	€ 403.475
progettazione PA (13% C.di I.+ G.di I.)	€ 154,44	valore del terreno	€ 13.548
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	coefficiente di abbattimento "C"(0%)	0
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		
valore del terreno al mq realizzabile	€ 268,98	Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 107 parz., foglio38	€ 417.023
		rapporto incremento valore/ sup. lotto	€ 61,6

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 417.022,52
aliquota 0,3	€ 1.251,07
aliquota 0,5	€ 2.085,11
aliquota 0,7	€ 2.919,16

PAR 3 Adiacente Querciolaie		UTOE 6 Quadro 6	
	€/mq		<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 2,00	mq edificabili	1000
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto	2891
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x	
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	mq edificabili	€ 268.983
progettazione PA (13% C.di I.+ G.di I.)	€ 154,44	valore del terreno	€ 5.782
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 49 parz., foglio38	€ 274.765
valore del terreno al mq realizzabile	€ 268,98	rapporto incremento valore/ sup. lotto	€ 95,0

calcolo IMU	
valore del terreno	€ 274.765,01
aliquota 0,3	€ 824,30
aliquota 0,5	€ 1.373,83
aliquota 0,7	€ 1.923,36

SR 2 (1)		UTOE 6 Quadro 6	
	€/mq		<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 0,00	mq edificabili	100
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto	697
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x	
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	mq edificabili	€ 30.462
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	valore del terreno	€ 0
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 424 parz., foglio38	€ 30.462
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	rapporto incremento valore/ sup. lotto	€ 43,7

calcolo IMU	
valore del terreno	€ 30.462,30
aliquota 0,3	€ 91,39
aliquota 0,5	€ 152,31
aliquota 0,7	€ 213,24

SR 2 (2)		UTOE 6 Quadro 6	
	€/mq		<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 0,00	mq edificabili	100
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto	704
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x	
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	mq edificabili	€ 30.462
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	valore del terreno	€ 0
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 405 parz., foglio38	€ 30.462
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	rapporto incremento valore/ sup. lotto	€ 43,3

calcolo IMU	
valore del terreno	€ 30.462,30
aliquota 0,3	€ 91,39
aliquota 0,5	€ 152,31
aliquota 0,7	€ 213,24

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015 € 407,98

SR 2 (3) UTOE 6 Quadro 6

	€/mq
valore unitario del terreno	€ 0,00
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80
oneri di urbanizzazione	€ 127,38
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62

<u>elaborazione</u>	
SUL	100
mq superficie lotto	1648
valore del terreno al mq realizzabile x	
mq edificabili	€ 30.462
valore del terreno	€ 0
coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 104 parz., foglio38	
	€ 30.462
rapporto incremento valore/ sup. lotto	€ 18,5

calcolo IMU	
valore del terreno	€ 30.462,30
aliquota 0,3	€ 91,39
aliquota 0,5	€ 152,31
aliquota 0,7	€ 213,24

SR 2 (4)		UTOE 6 Quadro 6	
	€/mq		<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 0,00	mq edificabili	50
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto	688
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x	
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	mq edificabili	€ 15.231
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	valore del terreno	€ 0
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 104 parz., foglio38	€ 15.231
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	rapporto incremento valore/ sup. lotto	€ 22,1

calcolo IMU	
valore del terreno	€ 15.231,15
aliquota 0,3	€ 45,69
aliquota 0,5	€ 76,16
aliquota 0,7	€ 106,62

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

SR3 Area di riqualificazione urbana	UTOE 6 Quadro 8	via delle Fonti	Fonte di Fondo
	€/mq		<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 0,00	SUL	100
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto	500
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili	€ 30.462
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno	€ 0
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
oneri di urbanizzazione	€ 127,38		
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 29,30,289 fg 54	€ 30.462
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq)	€ 60,9

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 30.462,30
aliquota 0,3	€ 91,39
aliquota 0,5	€ 152,31
aliquota 0,7	€ 213,24

SR3 Area di riqualificazione urbana	UTOE 6 Quadro 8	via delle Fonti Fonte di Cima	
	€/mq	<u>elaborazione</u>	
valore unitario del terreno	€ 0,00	mq edificabili	100
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto	1070
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili	€ 30.462
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno	€ 0
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	coefficiente di abbattimento "C" (0%)	0
oneri di urbanizzazione	€ 127,38		
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 40 fg 54	€ 30.462
		rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq)	€ 28,5

calcolo IMU	
valore del terreno	€ 30.462,30
aliquota 0,3	€ 91,39
aliquota 0,5	€ 152,31
aliquota 0,7	€ 213,24

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015 € 407,98

SR4 Area di saturazione residenziale	UTOE7 Quadro 11	Podere Bagnoli
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 0,00	SUL 100
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto 2104
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 30.462
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 0
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	coefficiente di abbattimento "C" (20%) 6092
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella catastale vedi allegato Fogli 38 € 24.370
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq) € 11,6

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 24.369,84
aliquota 0,3	€ 73,11
aliquota 0,5	€ 121,85
aliquota 0,7	€ 170,59

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

SR5 Area di riqualificazione	UTOE9 Quadro 15	Loc. Poggettone
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 0,00	SUL 160
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.800,00	mq superficie lotto 5078
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 48.740
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 0
progettazione PdC (10% C.di I.+ U.di I.)	€ 118,80	coefficiente di abbattimento "C" (20%) 9748
oneri di urbanizzazione	€ 127,38	
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	
valore del terreno al mq realizzabile	€ 304,62	Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alle particelle catastali: 39 parz., fg 53 € 38.992
		rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq) € 7,7

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 38.991,75
aliquota 0,3	€ 116,98
aliquota 0,5	€ 194,96
aliquota 0,7	€ 272,94

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR1 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 1 Quadro 1	Loc. Fornacelle
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 1500
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700	superficie lotto (mq) 8131
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 292.526
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 8.131
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	coefficiente di abbattimento "C" (25%) 75164
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto 52
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto 28,85
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella catastale 14 Fogli 21 € 225.492
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€ € 27,7

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 225.492,39
aliquota 0,3	€ 676,48
aliquota 0,5	€ 1.127,46
aliquota 0,7	€ 1.578,45

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR2 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 6 Quadro 7	Loc. Piastroni
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 1500
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 9123
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 381.626
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 9.123
progettazione PdC convenzionato (10% C.di I.+ G.di I.)	€ 118,80	coefficiente di abbattimento "C" (22%) 85965
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto 33
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto 45,45
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella catastale <i>vedi</i> <i>allegato</i> ,118Foglio 39 € 304.784
valore del terreno al mq realizzabile	€ 254,42	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€ € 33,4

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 304.783,84
aliquota 0,3	€ 914,35
aliquota 0,5	€ 1.523,92
aliquota 0,7	€ 2.133,49

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR3 Nuove previsioni per turistico-ricettivi		UTOE 7 Quadro 12	Loc. Podere S. Valentino sud	
	€/mq		<u>elaborazione</u>	
valore unitario del terreno	€ 1,00		SUL	630
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00		mq superficie lotto	1224
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00		valore del terreno al mq realizzabile x	
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00		mq edificabili	€ 122.861
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20		valore del terreno	€ 1.224
oneri di urbanizzazione	€ 77,59		coefficiente di abbattimento "C" (12%)	14890
contributo su costo di costruzione ISTAT (5%)	€ 61,20		Posti letto	14
			rapporto SUL/Posti letto	45,00
			Incremento del valore commerciale	
			dell'area di lottizzazione da applicare	
			alla particella catastale <i>vedi allegato</i>	
			Foglio 54	€ 109.195
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02		rapporto incremento valore/ sup. lotto (€	€ 89,2

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 109.194,55
aliquota 0,3	€ 327,58
aliquota 0,5	€ 545,97
aliquota 0,7	€ 764,36

TR3 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 7 Quadro 12	Loc. Podere S. Valentino nord
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	mq edificabili 900
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 4019
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 175.515
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 4.019
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	coefficiente di abbattimento "C" (12%) 21544
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto 20
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto 45,00
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella catastale <i>vedi allegato</i> Foglio 54 € 157.990
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€ € 39,3

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 157.990,19
aliquota 0,3	€ 473,97
aliquota 0,5	€ 789,95
aliquota 0,7	€ 1.105,93

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR4 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 8 Quadro 13	Loc. Capanne
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 1350
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 98257
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 263.273
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 98.257
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	coefficiente di abbattimento "C" (25%) 90382
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto 38
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto 35,53
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella catastale <i>vedi allegato</i> Foglio 60 € 271.147
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€ € 2,8

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 271.147,47
aliquota 0,3	€ 813,44
aliquota 0,5	€ 1.355,74
aliquota 0,7	€ 1.898,03

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR5 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 8 Quadro 14	Poggio Castelluccio
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 500
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 250
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 97.509
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 250
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	coefficiente di abbattimento "C" (15%) 14664
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto 17
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto 29,41
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella catastale 237 Foglio 69 € 83.095
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq) € 332,4

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 83.094,73
aliquota 0,3	€ 249,28
aliquota 0,5	€ 415,47
aliquota 0,7	€ 581,66

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR6 Nuove previsioni per turistico-ricettivi		UTOE 9 Quadro 16	Loc. Perucci	
	€/mq		<u>elaborazione</u>	
valore unitario del terreno	€ 1,00		SUL	1000
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00		mq superficie lotto	107958
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00		valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili	€ 195.017
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00		valore del terreno	€ 107.958
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20		coefficiente di abbattimento "C" (22%)	66655
oneri di urbanizzazione	€ 77,59		Posti letto	22
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		rapporto SUL/Posti letto	45,45
			Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella vedi allegato	
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02			€ 236.321
			rapporto incremento valore/ sup. lotto (€/mq)	€ 2,2

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 236.320,51
aliquota 0,3	€ 708,96
aliquota 0,5	€ 1.181,60
aliquota 0,7	€ 1.654,24

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR7 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 10 Quadro 17	Loc. Mulino del Massera (il Mulino)
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 700
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 27872
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 136.512
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 27.872
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	coefficiente di abbattimento "C" (15%) 24658
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto 16
contributo su costo di costruzione ISTAT (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto 43,75
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella vedi allegato € 139.726
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€ € 5,0

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 139.726,32
aliquota 0,3	€ 419,18
aliquota 0,5	€ 698,63
aliquota 0,7	€ 978,08

TR8 Nuove previsioni per turistico-ricettivi		UTOE 10 Quadro 17	Loc. Mulino del Massera (P. Monteverdello)	
	€/mq		<i>elaborazione</i>	
valore unitario del terreno	€ 1,00		mq edificabili	360
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00		mq superficie lotto	22093
			valore del terreno al mq realizzabile x	
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00		mq edificabili	€ 70.206
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00		valore del terreno	€ 22.093
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20		coefficiente di abbattimento "C" (12%)	11076
oneri di urbanizzazione	€ 77,59		Posti letto	8
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20		rapporto SUL/Posti letto	45
			Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella vedi allegato	
				€ 81.223
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02		rapporto incremento valore/ sup. lotto (€	€ 3,7

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 81.223,23
aliquota 0,3	€ 243,67
aliquota 0,5	€ 406,12
aliquota 0,7	€ 568,56

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR9 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 11 Quadro 18	Loc. Pratellaccia
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 360
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 15663
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 70.206
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 15.663
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	coefficiente di abbattimento "C" (12%) 10304
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto 8
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto 45
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella vedi allegato € 75.565
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€) € 4,8

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 75.564,83
aliquota 0,3	€ 226,69
aliquota 0,5	€ 377,82
aliquota 0,7	€ 528,95

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015 € 407,98

TR10 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 12 Quadro 19	Loc. La Casetta
	€/mq	<u>elaborazione</u>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 495
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 20783
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	mq edificabili € 96.533
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	valore del terreno € 20.783
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	coefficiente di abbattimento "C" (15%) 17597
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	Posti letto 16
		rapporto SUL/Posti letto 30,9375
		Incremento del valore commerciale
		dell'area di lottizzazione da applicare
		alla particella vedi allegato € 99.719
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto (€ € 4,8

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)	
valore del terreno	€ 99.718,96
aliquota 0,3	€ 299,16
aliquota 0,5	€ 498,59
aliquota 0,7	€ 698,03

dato rilevato da C.di C. ISTAT 2015	€ 407,98
-------------------------------------	----------

TR12 Nuove previsioni per turistico-ricettivi	UTOE 12 Quadro 20	Loc. Consalvo
	€/mq	<i>elaborazione</i>
valore unitario del terreno	€ 1,00	SUL 11505
valore per ipotetico immobile realizzato	€ 1.700,00	mq superficie lotto 63292
costi di impresa (€330/MC)	€ 990,00	valore del terreno al mq realizzabile x mq edificabili € 2.243.671
utile di impresa(20%C.di I.)	€ 198,00	valore del terreno € 63.292
progettazione PA (15% C.di I.+ G.di I.)	€ 178,20	coefficiente di abbattimento "C" (50%) 1153481
oneri di urbanizzazione	€ 77,59	Posti letto dato non disp
contributo su costo di costruzione ISTAT in mq (5%)	€ 61,20	rapporto SUL/Posti letto
		Incremento del valore commerciale dell'area di lottizzazione da applicare alla particella vedi allegato € 1.153.481
valore del terreno al mq realizzabile	€ 195,02	rapporto incremento valore/ sup. lotto ristretto (€/mq) € 18,2

calcolo IMU (VT*Aliquota/100)

valore del terreno	€ 1.153.481,36
aliquota 0,3	€ 3.460,44
aliquota 0,5	€ 5.767,41
aliquota 0,7	€ 8.074,37