

Tabella 11 - Monetizzazioni

Tabella 11 Valori di monetizzazione						
Valore medio unitario di riferimento	Ubicazione Area	Destinazione d'uso da PRG	Capacità edificatoria (mq/mq)	Incidenza media dell'area nuda	Esistenza di vincoli	Valore
Valore di mercato massimo al metro quadrato, per stato conservativo normale, ricavato facendo la media delle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per ogni zona di riferimento, mediate a loro volta con le quotazioni de "Il Consulente Immobiliare"			Gli indici relativi alla capacità edificatoria sono tutti espressi in valori di superficie (mq/mq). Per quelli che nel PRG sono espressi in valori volumetrici (mc/mq) si è applicato ai medesimi il coefficiente di conversione pari a 1/3, considerando quale altezza di un piano edificato la misura di 3 metri.	Si ricava moltiplicando per il coefficiente teorico pari a 0,65 le percentuali di incidenza indicata sul Consulente Immobiliare, distinte a seconda dell'ubicazione (28% per il Centro, 20% per il semicentro, 16% per la periferia e le frazioni)	Si applica un coefficiente di riduzione del valore finale pari a 0,5, in considerazione del fatto che l'area da cedere per servizi è deprivata di capacità edificatoria	Si ricava moltiplicando il Valore Medio Unitario per l'indice di densità territoriale o fondiaria, per l'incidenza media dell'area nuda e applicando al risultato il coefficiente di riduzione di 0,5
€ 2.445,00	Centro (Centro Storico e Tessuto Urbano esistente Ua3) (Indice Fondiario medio)	MixR	1,33	0,182	0,50	€ 222,50
€ 1.725,00	Semicentro (Tessuto Urbano esistente Ua2,5 – Ua2) (Indice Fondiario Medio)		0,75	0,130	0,50	€ 112,13
€ 1.571,00	Periferia (Tessuto Urbano esistente Ua2,5 – Ua2 – Ua 1,5) (Indice Fondiario Medio)		0,67	0,104	0,50	€ 81,69
€ 1.497,50	Centri storici minori (Indice Fondiario)		0,67	0,104	0,50	€ 77,87
€ 1.546,50	Aree di trasformazione (Indice territoriale medio)		0,33	0,104	0,50	€ 80,42
€ 852,25	Tessuto produttivo interno esistente (Indice Fondiario)	MixP	1,00	0,130	0,50	€ 55,40
€ 746,75	Tessuto produttivo esterno esistente (Indice Fondiario)		1,00	0,104	0,50	€ 38,83
€ 746,75	Aree di trasformazione (Indice territoriale medio)		0,60	0,104	0,50	€ 38,83