



# **Città di Enna**

**Relazione di stima  
per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini  
dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).  
Anno di imposta 2018.**

**TABELLE DI CALCOLO PER ZONA**

<b>VALORE AREA IN ZONA C - SOTTOZONA C1</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona D1)	€/mq	1.350,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	1.000
Densità territoriale	mc/mq	1,20
Volumetria assentibile	mc	1.200
Superficie realizzabile	mq	444,00
Incremento superfici accessorie	%	18,5
Superficie lorda vendibile	mq	526,14
Vm valore ricavabile		710.289,00 €
<b>Σ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	809,03 €	425.660,41 €
C2 oneri professionali	7%	29.796,23 €
C3 costi per oneri concessori	12,00%	51.079,25 €
Σ Costi		506.535,89 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	25.326,79 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	10%	50.653,59 €
Totale		582.516,28 €
r saggio	3%	
$Va = [Vm - (\sum C + Ip + Ui)] / (1+r)^n$		116.930,14 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>116,93 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>116,90 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA C - SOTTOZONA C2</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona D1)	€/mq	1.350,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	1.000
Densità territoriale	mc/mq	0,50
Volumetria assentibile	mc	500
Superficie realizzabile	mq	185,19
Incremento superfici accessorie	%	18,5
Superficie lorda vendibile	mq	219,44
Vm valore ricavabile		296.250,00 €
<b>Σ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	809,03 €	177.536,04 €
C2 oneri professionali	7%	12.427,52 €
C3 costi per oneri concessori	12,00%	21.304,33 €
Σ Costi		211.267,89 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	10.563,39 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	10%	21.126,79 €
Totale		242.958,07 €
r saggio	3%	
$Va = [Vm - (\sum C + Ip + Ui)] / (1+r)^n$		48.769,66 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>48,77 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>48,70 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA C - SOTTOZONA CS1</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona D1)	€/mq	1.600,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	1.000
Densità territoriale	mc/mq	0,60
Volumetria assentibile	mc	600
Superficie realizzabile	mq	222,00
Incremento superfici accessorie	%	18,5
Superficie lorda vendibile	mq	263,07
Vm valore ricavabile		420.912,00 €
<b>Σ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	914,55 €	240.590,67 €
C2 oneri professionali	7%	16.841,35 €
C3 costi per oneri concessori	10,00%	24.059,07 €
Σ Costi		281.491,08 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	14.074,55 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	10%	28.149,11 €
Totale		323.714,74 €
r saggio	3%	
$Va = [Vm - (\sum C + Ip + Ui)] / (1+r)^n$		88.949,26 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>88,95 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>88,90 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA C - SOTTOZONA CS2</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona D1)	€/mq	1.600,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	2.000
Densità fondiaria	mc/mq	0,20
Volumetria assentibile	mc	400
Superficie realizzabile	mq	148,00
Incremento superfici accessorie	%	18,5
Superficie lorda vendibile	mq	175,38
Vm valore ricavabile		280.608,00 €
<b>Σ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	914,55 €	160.393,78 €
C2 oneri professionali	7%	11.227,56 €
C3 costi per oneri concessori	10,00%	16.039,38 €
Σ Costi		187.660,72 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	9.383,04 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	10%	18.766,07 €
Totale		215.809,83 €
r saggio	3%	
$Va = [Vm - (\sum C + Ip + Ui)] / (1+r)^n$		59.299,51 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>29,65 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>29,60 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA C - SOTTOZONA CT</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona E3)	€/mq	1.600,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	5.000
Densità fondiaria	mc/mq	2,00
Volumetria assentibile	mc	10.000
Superficie realizzabile	mq	3.703,70
Incremento superfici accessorie	%	20
Superficie lorda vendibile	mq	4.444,00
Vm valore ricavabile		7.110.400,00 €
<b>Σ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	914,55 €	4.064.260,20 €
C2 oneri professionali	10%	406.426,02 €
C3 costi per oneri concessori	12,00%	487.711,22 €
Σ Costi		4.958.397,44 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	247.919,87 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	13%	644.591,67 €
Totale		5.850.908,98 €
r saggio	3%	
$Va = [Vm - (\sum C + Ip + Ui)] / (1+r)^n$		1.152.612,70 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>230,52 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>230,50 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA D - SOTTOZONA D1</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona D1)	€/mq	800,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	1.000
Rapporto di copertura 40%	mq/mq	0,40
Superficie assentibile	mq	400
Incremento superfici accessorie	mq	60
Superficie lorda vendibile	mq	460,00
Vm valore ricavabile		368.000,00 €
<b>∑ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	400,00 €	184.000,00 €
C2 oneri professionali	12%	22.080,00 €
C3 costi per oneri concessori	8,00%	14.720,00 €
∑ Costi		220.800,00 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	11.040,00 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	15%	33.120,00 €
Totale		264.960,00 €
r saggio	3%	
$Va=[Vm-(\sum C+Ip+Ui)]/(1+r)^n$		94.296,20 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>94,30 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>94,20 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA D - SOTTOZONA D1 e D2</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona E4 e zona R1)	€/mq	425,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	1.000
Rapporto di copertura 40%	mq/mq	0,40
Superficie assentibile	mq	400
Incremento superfici accessorie	mq	60
Superficie lorda vendibile	mq	460,00
Vm valore ricavabile		195.500,00 €
<b>∑ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	300,00 €	138.000,00 €
C2 oneri professionali	7%	9.660,00 €
C3 costi per oneri concessori	8,00%	11.040,00 €
∑ Costi		158.700,00 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	7.935,00 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	10%	15.870,00 €
Totale		182.505,00 €
r saggio	3%	
$Va=[Vm-(\sum C+Ip+Ui)]/(1+r)^n$		11.892,27 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>11,89 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>11,80 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA D - SOTTOZONA D3</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona D1)	€/mq	1.000,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	3.000
Rapporto di copertura 30%	mq/mq	0,30
Superficie assentibile	mq	900
Incremento superfici accessorie	mq	210
Superficie lorda vendibile	mq	1110,00
Vm valore ricavabile		1.110.000,00 €
<b>∑ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	450,00 €	499.500,00 €
C2 oneri professionali	10%	49.950,00 €
C3 costi per oneri concessori	20,00%	99.900,00 €
∑ Costi		649.350,00 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	32.467,50 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	15%	97.402,50 €
Totale		779.220,00 €
r saggio	3%	
$Va=[Vm-(\sum C+Ip+Ui)]/(1+r)^n$		302.710,56 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>100,90 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>100,90 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA D - SOTTOZONA D4</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona C1)	€/mq	1.500,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	3.000
Rapporto di copertura 30%	mq/mq	0,30
Superficie assentibile	mq	900
Incremento superfici accessorie	mq	210
Superficie lorda vendibile	mq	1110,00
Vm valore ricavabile		1.665.000,00 €
<b>∑ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	600,00 €	666.000,00 €
C2 oneri professionali	12%	79.920,00 €
C3 costi per oneri concessori	20,00%	133.200,00 €
∑ Costi		879.120,00 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	43.956,00 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	15%	131.868,00 €
Totale		1.054.944,00 €
r saggio	4%	
$Va=[Vm-(\sum C+Ip+Ui)]/(1+r)^n$		542.337,56 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>180,78 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>180,70 €</b>

<b>VALORE AREA IN ZONA D - SOTTOZONA D5</b>		
<b>Vm: valore di mercato del bene a conclusione della trasformazione</b>		
Valore unitario su base OMI (zona D1)	€/mq	600,00
Superficie lotto ipotizzato	mq	2.000
Rapporto di copertura 30%	mc/mq	0,30
Superficie assentibile	mq	600
Incremento superfici accessorie	mq	140
Superficie lorda vendibile	mq	740,00
Vm valore ricavabile		444.000,00 €
<b>∑ Costi di trasformazione</b>		
C1 costo di costruzione	320,00 €	236.800,00 €
C2 oneri professionali	7%	16.576,00 €
C3 costi per oneri concessori	8,00%	18.944,00 €
∑ Costi		272.320,00 €
Ip: interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	13.616,00 €
Ui utili di impresa usualmente pari al 10% - 15%	10%	27.232,00 €
Totale		313.168,00 €
r saggio	3%	
$Va = [Vm - (\sum C + Ip + Ui)] / (1+r)^n$		119.729,81 €
<b>Incidenza terreno (€/mq)</b>		<b>59,86 €</b>
<b>Valore arrotondato Inc. terreno (€/mq)</b>		<b>59,80 €</b>