



COMUNE DI COGOLETO

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

VIA RATI 66 - C.F. 80007570106 - P.I. 00845470103

RECUPERO IMMOBILIARE STABILE DI VIA PRATOZANINO 75

- ESEMPIO DI PIANO ECONOMICO D'INTERVENTO

Importo totale netto lavori previsti nell'intervento	€	1.059.511,72	
Lavori di predisposizione 4 appartamenti più locali comuni da cedere al Comune			
Superficie totale circa 242 mq	€	239.662,46	
Totale con IVA al 10%	€	263.628,71	1089,37 €/mq
Incidenza costi predisposizione parte del Comune su appartamento di 60 mq	€	32.953,59	
IPOTESI REALIZZAZIONE 8 ALLOGGI (1° E 2° PIANO)			
Costo ristrutturazioni 8 appartamenti Tot .484 mq.	€	464.156,52	
Totale con IVA al 10%	€	510.572,17	1054,9 €/mq
Lavori parti comuni: rifacimento copertura	€	52.705,32	
Lavori parti comuni: facciata e cappotto termico	€	138.046,29	
Lavori parti comuni: consolidamento strutturale	€	30.399,45	
Lavori parti comuni: centrale termica ed impianto termico-sanitario	€	51.362,74	
Lavori parti comuni: vano scala	€	64.857,18	
Lavori parti comuni: sistemazioni esterne	€	18.321,76	
		=====	
Totale lavori su parti comuni	€	355.692,74	
Totale lavori su parti comuni con IVA al 10%	€	391.262,01	
Spese tecniche IVA compresa	€	46.000,00	
		=====	
Totale costi su parti comuni	€	437.262,01	
Incidenza costi generali pertinenti al Comune su appartamento da 60 mq	€	18.219,25	
Prezzo di mercato appartamento 60 mq ristrutturato (€ 2.400 al mq)	€	144.000,00	
Introito vendita 8 appartamenti da 60 mq a € 144.000 ciascuno	€	1.152.000,00	

Totale spese sostenute	€	1.211.462,89
Valore piano fondi	€	65.000,00
Ricavo	€	5.537,11
Importo lavori eseguiti ristrutturazione P.T. e parti Comuni spettanti al Comune	€	409.382,71
Valore immobile ceduto al rustico (242x2x2.400)-510.572-(434.326/12x8)+65.000	€	426.477,33
Valore piano terra ristrutturato 242 x 2400 €/mq	€	580.800,00

COSTO MEDIO APPARTAMENTI PRATOZANINO RILEVATO DA ANNUNCI ONLINE

	mq	Prezzo	al mq
Via San Rocco - Pratozanino	68	€ 175.000,00	€ 2.573,53
Pratozanino	65	€ 135.000,00	€ 2.076,92
Via Pratozazino	110	€ 210.000,00	€ 1.909,09
Via San Rocco - Pratozanino	69	€ 110.000,00	€ 1.594,20
Via Strada di Pratozanino	55	€ 125.000,00	€ 2.272,73
Media quotazioni riscontrate al mq (Scontate del 8%)			€ 1.918,47
Costo al mq per una ristrutturazione media di cui necessitano gli immobili			€ 500,00
Prezzo medio complessivo immobili in vendita a Pratozanino			€ 2.418,47

Agenzia delle Entrate: Quotazioni 2° semestre 2019 - Cogoleto entroterra ex O.P.P. valore di mercato abitazioni civili da 1950 €/mq a 2900 €/mq