

TRIESTE CAMPUS – CALCOLO DIRITTO SUPERFICIE PORTICO E FABBRICATI – TABELLA A

Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
	Costi di costruzione opere edili interne (da Q.E.)			€		655.738,53
	Costi di costruzione ampliamento portico (da Q.E.)			€		177.626,86
	Valore fabbricati esistenti (valore proposto da dott. Vellani)		460,00	€/mq.	1.145,00	526.700,00
Oneri	Valore portico esistente (valore proposto da dott. Vellani)		320,00	€/mq.	225,00	72.000,00
	Spese tecniche (60% su valore totale desunto da Q.E.)	60,00%		€	170.300,00	102.180,00
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.534.245,39
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d* CA* [(1+r)^n – 1]				
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFF = d* CC* [(1+r)^n – 1]	1.534.245	0,00%	0	0,00%
Oneri finanziari (OF)						0,00
Utile del promotore (UPF)		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)				
Sul costi fabbricato e relativi oneri finanziari		UPF = p (CC + OFF)	1.534.245	0	1.534.245,39	0,00%
Utile del promotore (UP)						0,00
Valore di riproduzione a nuovo (VNC) = (CC)+(OF)+(UP)						1.534.245,39

Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Unità di misura	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi	Costo acquisto area CA fabbricati + portico	20,00%	0,00	0,00	1.534.245,39	306.849,08
Costo area (CA)						306.849,08
Oneri finanziari (OFA)		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d* CA* [(1+r)^n – 1]	306.849	0,00%	0	50,00%
Oneri finanziari (OFA)						0,00
Utile del promotore (UPA)		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	306.849	0	306.849	0,00%
Utile del promotore (UPA)						0,00
Valore di riproduzione Area (VA) = (CA)+(OFA)+(UPA)						306.849,08

Deprezzamenti						
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)
Quota deprezzamento strutture		30	75	0,40%	25%	5,71%
Quota deprezzamento finiture	((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2)+20)/140 – 2,86)*IN	30	30	1,00	35%	35,00%
Quota deprezzamento impianti		30	30	1,00	40%	40,00%
Quota deprezz. Fisico totale	QDF					80,71%
Costi totali dell'area	VA = (CA + OFA + UPA)					306.849,08
Costi totali di costruzione a nuovo	VNC = (CC + OFC + UPC)					1.534.245,39
Deprezzamento fisico complessivo	Dfi = QDF*VNC					-1.238.311,37
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC – Dfi						602.783,10

MANUTENZIONI PREVISTE (290.000,00 + 58.000,00)	348.000,00
--	------------

VR = VALORE RESIDUO = VALORE DEPREZZATO + MANUTENZIONI	950.783,10
--	------------

VR	950.783,10
r	4,00%
q	1+r
IA	20,00%
V	1.841.094,47
N	30,00
QN	3,24

DIRITTO SUPERFICIE FABBRICATI E PORTICO	38.454,04
---	-----------