

TRIESTE CAMPUS – CALCOLO DIRITTO SUPERFICIE AREE ESTERNE – TABELLA B

Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
	Costi di costruzione Aree Esterne (da Q.E.)			€		557.995,46
	Spese tecniche (proporzione del 40% su valore totale desunto da Q.E.)	40%		€	170.300,00	68.120,00
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						626.115,46
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]	626.115	0,00%	0	50,00%	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 costilo fabbricato e relativi oneri finanziari	UPF = p (CC + OFF)	626.115	0	626.115,46	0,00%	0,00
Utile del promotore (UP)						0,00
Valore di riproduzione a nuovo (VNC) = (CC)+(OF)+(UP)						626.115,46

Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €	
Costi	Costo acquisto area CAA (valore proposto da dott. Vellani)		50,00	€/mq	2.770,00	138.500,00	
Oneri	Oneri acquisto area OAA			€	0,00	0,00	
Costo area (CA)						138.500,00	
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]	138.500	0,00%	22	50,00%	0,00
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)	138.500	0	138.500	0,00%	0,00
Utile del promotore (UPA)						0,00	
Valore di riproduzione Area (VA) = (CA)+(OFA)+(UPA)						138.500,00	

Deprezzamenti							
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €
Quota deprezzamento strutture	((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2)+20)/140 – 2,86)*IN	30	100	0,30%	10%	1,50%	
Quota deprezzamento finiture		30	30	1,00	60%	60,00%	
Quota deprezzamento impianti		30	30	1,00	30%	30,00%	
Quota deprezz. Fisico totale	QDF					91,50%	
Costi totali dell'area	VA = (CA + OFA + UPA)						138.500,00
Costi totali di costruzione a nuovo	VNC = (CC + OF + UP)						626.115,46
Deprezzamento fisico complessivo	Dfi = QDF*VNC					-572.877,76	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC – DT							191.737,70

MANUTENZIONI PREVISTE	174.000,00
-----------------------	------------

VR = VALORE RESIDUO = VALORE DEPREZZATO + MANUTENZIONI	365.737,70
--	------------

VR	365.737,70
r	4,00%
q	1+r
IA	19,89%
V	764.615,46
N	30,00
QN	3,24

1,04
0,1989

DIRITTO SUPERFICIE AREE ESTERNE	7.571,47
---------------------------------	----------