

Gli esempi di seguito rappresentati hanno il solo scopo di rendere più chiaro l'utilizzo dei prontuari, non si riferiscono a casi reali né è opportuno che i valori indicati siano presi a riferimento per il calcolo della rendita di unità immobiliari reali dovendosi, nel caso, riferire ai valori indicati nei rispettivi prontuari.

In merito ai costi C4-C5-C6 e P, considerata la natura dell'elaborato sopra specificata, si sono presi i valori suggeriti dalla circolare 6/2012.

Nello specifico si tratta di due esempi che si differenziano, essenzialmente, per la metodologia di calcolo del valore del lotto (C1), nel primo caso si è ipotizzato di avere valori di mercato riferiti al biennio 1988/89 nel secondo caso detto valore è stato determinato indirettamente tramite il valore dell'incidenza dell'area che si suppone nota.



**SUPERMERCATO**  
**CATEGORIA D/8**



Il complesso in esame è costituito da un supermercato, suddiviso in una area vendita ed una porzione adibita a magazzino, nonché da un'area posta al piano primo adibita ad uffici.

Il complesso è stato realizzato nel 1979.

Comune: **CTTT** ----- Zona OMI: **ZZ** ----- Destinazione: **commerciale** -----

Valori unitari variabili del + / - 20%				Epoca censuaria 1988/89		
Comune (codice)	Comune	Zona OMI	Tipologia	VU area minimo(€/mq)	VU area massimo(€/mq)	VU area medio(€/mq)
CTTT	YYYY	ZZ	commerciale	14,00	31,00	22,50

Considerata la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il VU medio di 22,50 €/mq.

**Calcolo del valore del lotto con stima diretta C<sub>1</sub>**

Valore dell'area	Valore unitario	Unità di misura	Superficie	Costo
<b>C<sub>1</sub></b>	22,50	mq	1309	€ 29.452,50
			<b>C<sub>1</sub></b>	<b>€ 29.452,50</b>

**Calcolo del costo Strutture ed "Elementi Connessi" C<sub>2</sub> e C<sub>3</sub>**

Calcolo del costo a nuovo

Costi di realizzazione		Prezzo unitario	Unità di misura	Superficie	Totale
Costo complessivo	Area vendita PT	510,00	mq	505	€ 257.550,00
	Magazzino PT	260,00	mq	375	€ 97.500,00
	Uffici P1	400,00	mq	245	€ 98.000,00
	Servizi	260,00	mq	60	€ 15.600,00
					<b>€ 468.650,00</b>

Quota costo strutture C<sub>2</sub> = (468.650 x 0,80) = € 374.920,00

Quota costo "elementi connessi" C<sub>3</sub> = (468.650 x 0.20) = € 93.730,00

### Ulteriori elementi specifici della UIU

Costi di realizzazione delle opere esterne		Prezzo unitario	Unità di misura	Superficie	Costo a nuovo
C2	Parcheggio in conglomerato bituminoso	35,00	mq	400	€ 14.000,00
	Area a prato inglese	10,00	mq	600	€ 6.000,00
	Recinzione in blocchetti prefabbricati	150,00	ml	800	€ 120.000,00
				<b>C2</b>	<b>€ 140.000,00</b>
C3					
				<b>C3</b>	<b>€ 0,00</b>

Costo di costruzione a nuovo della UIU

C2 = € 514.920,00

C3 = € 93.730,00

### Deprezzamento ( $\Delta$ )

Valore a nuovo €				Epoca di costr.	VT <sub>E</sub>	VT <sub>U</sub>	VT <sub>E</sub> /VT <sub>U</sub>	V <sub>R</sub>	D (%)	Valore deprezzato	
Costo di realizzazione e a nuovo strutture	1	Vendita, Magazzini,...	514.920	1979	10	75	0,13	10%	88%	€ 453.129,60	
										<b>C2</b>	<b>€ 453.129,60</b>
Costo di realizzazione e a nuovo "elementi connessi"	1	Impianto elettrico, idrico - sanitario, ...	93.730	1979	10	25	0,6 (*)	10%	55%	€ 51.551,50	
										<b>C3</b>	<b>€ 51.551,50</b>

(\*) calcolo effettuato sommando 5 anni alla VT<sub>E</sub>

In definitiva i valori determinati per il calcolo della rendita sono:

**C2 = € 453.129,60**

**C3 = € 51.551,50**

### Calcolo delle spese tecniche C<sub>4</sub><sup>1</sup> e degli oneri connessi e di urbanizzazione C<sub>5</sub><sup>2</sup>

Oneri connessi e di urbanizzazione – spese tecniche		Tasso o aliquota %	Valori determinati	Costo	
C4	Spese tecniche	5%	€ 504.681,10	€ 25.234,06	
C5	Oneri connessi e di urbanizzazione	5%	€ 504.681,10	€ 25.234,06	
				<b>C4 + C5</b>	<b>€ 50.468,12</b>

<sup>1</sup> Vedi Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

<sup>2</sup> Vedi Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

### Calcolo degli oneri finanziari C<sub>6</sub>

Oneri finanziari		Costi €	Tasso r %	Tempi	Totale
Oneri finanziari area	= (C1)	29.452,50	13%	18	€ 5.926,03
Oneri finanziari fabbricato	= (C2+C3+C4)	529.915,15	13%	12	€ 106.622,33
	= (C5)	25.234,06	13%	18	€ 3.280,42
<b>C<sub>6</sub></b>					<b>€ 115.828,78</b>

### Calcolo del profitto P

Utile del promotore	Costi €	Oneri finanziari €	Aliquota p %	Totale
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	29.452,50	5.926,03	12,44%	€ 4.401,09
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	555.149,00	109.902,75	12,44%	€ 82.732,44
<b>P</b>				<b>€ 87.133,53</b>

### Determinazione della rendita catastale

Valore di riproduzione deprezzato (C1+C2+C3+C4+C5+C6+P)	€ 787.562,50
Saggio di fruttuosità	2,00%
Rendita catastale	€ 15.751,25
<b>Rendita Catastale in cifra tonda</b>	<b>€ 15.750,00</b>



**BANCA**  
**CATEGORIA D/5**



Trattasi di edificio adibito a banca ubicato in zona centrale costituito da 3 piani fuori terra e da un piano al seminterrato. Edificato nel 1950, risulta essere stato ristrutturato nel 2003. Impiantistica completa

**Calcolo del valore dell'area con stima indiretta - C<sub>1</sub>**

Calcolo del costo di costruzione

Costi di realizzazione		Prezzo unitario €	Unità di misura	Superficie	Totale
Costo complessivo	Salone PT	630	mq	550	€ 346.500,00
	Uffici PT	630	mq	228	€ 143.640,00
	Uffici P1	630	mq	753	€ 474.390,00
	Archivi PS1	330	mq	256	€ 84.480,00
	Caveau	680	mq	70	€ 47.600,00
					<b>€ 1.096.610,00</b>

Ulteriori elementi specifici della UIU

Costi di realizzazione delle opere esterne		Prezzo unitario	Unità di misura	Superficie	Costo a nuovo
C <sub>2</sub>	Area a prato e piante	15,00	mq	500	€ 12.950,00
	Parcheggio in gres	50,00	mq	750	€ 37.500,00
				<b>C<sub>2</sub></b>	<b>€ 50.450,00</b>
C <sub>3</sub>					
				<b>C<sub>3</sub></b>	<b>€ 0,00</b>

Incidenza Area: Ia min = 14 % ----- Ia max = 18 %

Rapporto di complementarietà: c min. = 0,163 ----- c max = 0,220

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore max ;

C<sub>1</sub>: valore del lotto;

C<sub>2</sub>: costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

C<sub>1</sub> = c max x C<sub>2</sub> = 0,220 x C<sub>2</sub>

Valore dell'area	Localizzazione OMI		Destinazione	Incidenza area	Rapporto di complementarietà (P)	Costo costruzione complessivo	Costo	
	Comune	zona						
C <sub>1</sub>	EXXX	B/1	Terziaria	18,00%	0,220	€ 1.147.060,00	€ 252.353,20	
							<b>C<sub>1</sub></b>	<b>€ 252.353,20</b>

### Calcolo del costo Strutture ed “Elementi Connessi” C2 e C3

Quota costo strutture C2 =  $(1.096.610,00 \times 0,75) = € 822.457,50$

Quota costo “elementi connessi” C3 =  $(1.096.610,00 \times 0,25) = € 274.152,50$

### Costo di costruzione a nuovo della UIU

**C2 = € 872.907,50**

**C3 = € 274.152,50**

### Deprezzamento ( $\Delta$ )

Valore a nuovo €				Epoca di costr.	VT <sub>E</sub>	VT <sub>U</sub>	VT <sub>E</sub> /VT <sub>U</sub>	V <sub>R</sub>	D (%)	Valore deprezzato
Costo di realizzazione a nuovo strutture	1	Salone, Uffici, archivi,...	872.907,50	2003					100	€ 872.907,50
<b>C2</b>										<b>€ 872.907,50</b>
Costo di realizzazione a nuovo “elementi connessi”	1	Impianto elettrico, idrico - sanitario, ...	274.152,50	2003		20		20%	80	€ 219.322,00
<b>C3</b>										<b>€ 219.322,00</b>

In definitiva i valori determinati per il calcolo della rendita sono:

**C2 = € 872.907,50**

**C3 = € 219.322,00**

### Calcolo delle spese tecniche C4 e degli oneri connessi e di urbanizzazione C5

Oneri connessi e di urbanizzazione – spese tecniche		Tasso o aliquota %	Valori determinati	Costo
<b>C4</b>	Oneri professionali	10%	€ 1.092.229,50	€ 109.222,95
<b>C5</b>	Oneri connessi di urbanizzazione	5%	€ 1.092.229,50	€ 54.611,48

### Calcolo degli oneri finanziari C6

Oneri finanziari		Costi €	Tasso r %	Tempi	Totale
Oneri finanziari	= (C1)	252.353,20	13%	24	€ 69.876,60
Oneri finanziari	= (C2+C3+C4)	1.201.452,40	13%	12	€ 332.682,18
fabbricato	= (C5)	54.611,48	13%	24	€ 7.099,49
<b>C6</b>					<b>€ 409.658,27</b>

### Calcolo del profitto P

Utile del promotore	Costi €	Oneri finanziari €	Aliquota p %	Totale
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	252.353,20	69.876,60	12,44%	€ 40.085,39
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	1.256.063,93	339.781,68	12,44%	€ 198.523,19
			<b>P</b>	<b>€ 238.608,58</b>

### Determinazione della rendita catastale

Valore di riproduzione deprezzato	€ 2.156.683,98
Saggio di fruttuosità	2,00%
Rendita catastale	€ 43.133,68
<b>Rendita Catastale in cifra tonda</b>	<b>€ 43.130,00</b>