

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 C1

Valore dell'area	Valore unitario	Unità di misura	Superficie	Costo
C1	22,50	mq	1309	€ 29.452,50
			C1	€ 29.452,50

Calcolo del costo Strutture ed "Elementi Connessi" C2 e C3

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
					€ 468.650,00

Quota costo strutture C2 = (468.650 x 0,80) = € 374.920,00

Quota costo "elementi connessi" C3 = (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
C2					€ 140.000,00
C3					
C3					€ 0,00

Costo di costruzione a nuovo della UIU

C2 = € 514.920,00

C3 = € 93.730,00

Deprezzamento (Δ)

Valore a nuovo €				Epoca di costr.	VT _E	VT _U	VT _E /VT _U	V _R	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
C2										€ 453.129,60
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
C3										€ 51.551,50

(*) calcolo effettuato sommando 5 anni alla VT_E

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

C2 = € 453.129,60

C3 = € 51.551,50

Calcolo delle spese tecniche C₄¹ e degli oneri connessi e di urbanizzazione C₅²

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
C4 + C5				€ 50.468,12

¹ Vedi Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

² Vedi Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

Calcolo degli oneri finanziari C₆

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	€ 68.888,95
	= (C5)	25.234,06	13%	18	€ 5.077,24
C₆					€ 79.892,00

Calcolo del profitto P

Utile del promotore	Costi €	Oneri finanziari €	Aliquota p %	Totale
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	29.452,50		12,44%	€ 3.663,89
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	555.149,00	79.892,26	12,44%	€ 78.999,13
P				€ 82.663,02

Determinazione della rendita catastale

Valore di riproduzione deprezzato (C1+C2+C3+C4+C5+C6+P)		€ 747.156,50
Saggio di fruttuosità		2,00%
Rendita catastale		€ 14.943,13
Rendita Catastale in cifra tonda		€ 14.940,00



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 - C₁

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
					€ 1.096.610,00

Ulteriori elementi specifici della UIU

Costi di realizzazione delle opere esterne		Prezzo unitario	Unità di misura	Superficie	Costo a nuovo
C ₂	Area a prato e piante	15,00	mq	500	€ 12.950,00
	Parcheggio in gres	50,00	mq	750	€ 37.500,00
				C₂	€ 50.450,00
C ₃					
				C₃	€ 0,00

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 ;

C₁: valore del lotto;

C₂: costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

C₁ = c max x C₂ = 0,220 x C₂

Valore dell'area	Localizzazione OMI		Destinazione	Incidenza area	Rapporto di complementarietà (P)	Costo costruzione complessivo	Costo
	Comune	zona					
C ₁	EXXX	B/1	Terziaria	18,00%	0,220	€ 1.147.060,00	€ 252.353,20
						C₁	€ 252.353,20

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

Quota costo strutture C₂ = (1.096.610,00 x 0,75) = € 822.457,50

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

Costo di costruzione a nuovo della UIU

C₂ = € 872.907,50

C₃ = € 274.152,50

Deprezzamento (Δ)

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

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
C₄	Oneri professionali	10%	€ 1.092.229,50	€ 109.222,95
C₅	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	= (C ₁)	252.353,20	13%	24	€ 69.876,60
Oneri finanziari	= (C ₂ +C ₃ +C ₄)	1.201.452,40	13%	12	€ 156.188,82
fabbricato	= (C ₅)	54.611,48	13%	24	€ 15.121,92
C₆					€ 241.187,34

Calcolo del profitto P

Utile del promotore	Costi €	Oneri finanziari €	Aliquota p %	Totale
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	252.353,20		12,44%	€ 31.392,74
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	1.256.063,93	171.310,74	12,44%	€ 186.258,06
			P	€ 217.650,80

Determinazione della rendita catastale

Valore di riproduzione deprezzato	€ 1.967.255,26
Saggio di fruttuosità	2,00%
Rendita catastale	€ 39.345,11
Rendita Catastale in cifra tonda	€ 39.350,00