

TABELLA CALCOLO VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

dati iniziali				
parametri	simbolo	descrizione	u. m.	valore
tecnici	$S_c$	superficie coperta	mq	3.532,0
	$S_s$	superficie scoperta	mq	298,0
	$C_a$	costo unitario di costruzione superfici coperte	€/mq	400,00
	$C_b$	costo unitario di sistemazione superfici scoperte	€/mq	15,00
	$p$	onorari professionali tecnici	%	5,0
	$n_2$	durata fase costruzione	anni	1,0
urbanistici	$V_{ft}$	volumetria fuori terra edificabile	mc	21.515,0
	$o$	tariffa contributo oneri di urbanizzazione	€/mc	24,10
	$u$	contributo sul costo di costruzione	%	6,5
	$S_r$	tariffa smaltimento rifiuti	€/mc	10,57
	$a_l$	oneri di allacciamento ai pubblici servizi	%	1,0
finanziari	$C_a$	costo di acquisto immobile di base	€	470.000,00
	$iva$	aliquota IVA	%	10,0
	$i$	tasso di interesse bancario	%	2,5
	$r$	tasso di attualizzazione	%	1,0
gestionali	$n_1$	durata fase preliminare	anni	0,5
	$n_3$	durata fase commercializzazione	anni	0,1
	$a_a$	incidenza degli oneri acquisto area	%	1,0
	$d$	fattore di indebitamento	%	50,0
	$a$	anticipo impresa costruttrice	%	30,0
	$s$	spese generali promotore	%	1,0
	$u_p$	utile promotore	%	4,0

costi dei fattori produttivi						
tempi	simbolo	descrizione	formula	$K_i$	$q^{ti}$	€
0	$C_{af}$	costo acquisto immobile di base	$C_a$	470.000,00	1,02	477.542,53
0	$O_a$	oneri acquisto immobile di base	$aaC_a$	4.700,00	1,02	4.775,43
0	$O_{fa}$	oneri finanziari acquisto immobile di base	$dA(1+aa)(1+iva)$	261.085,00	1,04	10.521,47
$n_1/2$	$O_u$	contributi concessori	$oV_{ft}+u(C_aS_c+C_bS_s)$	610.634,05	1,01	618.892,00
$n_1/2$	$O_{fu}$	oneri finanziari contributi concessori	$d(oV_{ft}+u(C_aS_c+C_bS_s))$	305.317,03	1,03	10.349,29
$n_1/2$	$O_{sr}$	oneri smaltimento rifiuti	$s_rV_{ft}$	227.413,55	1,01	230.488,99
$n_1/2$	$O_{fsr}$	oneri finanziari smaltimento rifiuti	$d s_r V_{ft}$	113.706,78	1,03	3.854,30
$n_1$	$C_0$	anticipo costo costruzione	$a(C_aS_c+C_bS_s)$	425.181,00	1,01	429.860,32
$n_1$	$O_{fc0}$	oneri finanziari anticipo costo costruzione	$da(C_aS_c+C_bS_s)(1+iva)$	233.849,55	1,03	6.438,84
$n_1+n_2/3$	$C_1$	primo S.A.L.	$(1-a)(C_aS_c+C_bS_s)/3$	330.696,33	1,01	333.228,73
$n_1+n_2/3$	$O_{fc1}$	oneri finanziari primo S.A.L.	$d(1-a)(C_aS_c+C_bS_s)(1+iva)/3$	181.882,98	1,02	3.476,03
$n_1+2n_2/3$	$C_2$	secondo S.A.L.	$(1-a)(C_aS_c+C_bS_s)/3$	330.696,33	1,00	332.125,31
$n_1+2n_2/3$	$O_{fc2}$	oneri finanziari secondo S.A.L.	$d(1-a)(C_aS_c+C_bS_s)(1+iva)/3$	181.882,98	1,01	1.956,62
$n_1+n_2$	$C_3$	terzo S.A.L.	$(1-a)(C_aS_c+C_bS_s)/3$	330.696,33	1,00	331.025,55
$n_1+n_2$	$O_{fc3}$	oneri finanziari terzo S.A.L.	$d(1-a)(C_aS_c+C_bS_s)(1+iva)/3$	181.882,98	1,00	449,67
$n_1+n_2$	$O_p$	onorari professionali	$p(C_aS_c+C_bS_s)$	70.863,50	1,00	70.934,05
$n_1+n_2$	$O_{fp}$	oneri finanziari onorari professionali	$dp(C_aS_c+C_bS_s)(1+iva)$	38.974,93	1,00	96,36
$n_1+n_2$	$C_{al}$	oneri allacciamento pp. ss.	$a_l(C_aS_c+C_bS_s)$	14.172,70	1,00	14.186,81
$n_1+n_2$	$O_{fal}$	oneri finanziari oneri allacciamento pp.ss.	$da_l(C_aS_c+C_bS_s)(1+iva)$	7.794,99	1,00	19,27
$(n_1+n_2+n_3)/2$	$S_p$	spese generali promotore	$sV_m$	30.320,67	1,01	30.563,00
$n_1+n_2+n_3$	$U_p$	utile promotore	$u_pV_m$	121.282,69	1,00	121.282,69

risultati finali			
simbolo	descrizione	formula	valore
$C_{af}$	costo di acquisto immobile di base	$C_{af}$	477.542,53
$C_t$	totale costi di trasformazione	$C_0 + C_1 + C_2 + C_3$	1.426.239,91
$O_{ft}$	totale oneri finanziari sui costi di trasformazione	$O_{fc0}+O_{fc1}+O_{fc2}+O_{fc3}$	12.321,16
$O_{ac}$	totale oneri accessori	$O_a+O_u+O_{sr}+O_p+C_{al}$	939.277,28
$O_{fac}$	totale oneri finanziari sugli oneri accessori	$O_{fa}+O_{fu}+O_{fsr}+O_{fp}+O_{fal}$	24.840,69
$S_p$	totale spese generali	$S_p$	30.563,00
$U_p$	totale utile promotore	$U_p$	121.282,69
$V_{r,n}$	valore di riproduzione a nuovo immobile finale	$C_{af}+\sum K_i q^{ti}$	3.032.067,26

calcolo deprezzamento						
tipo dati	simbolo	categoria di opere	incidenza %	vita utile (anni)	vetustà (anni)	coefficienti di deprezzamento
input	$d_{st}$	strutture	50,00%	100,0	48,0	30,17%
	$d_{fc}$	finiture e completamenti	20,00%	20,0	11,0	37,32%
	$d_{ic}$	impianti civili	20,00%	20,0	11,0	37,32%
	$d_{is}$	impianti speciali	10,00%	20,0	11,0	37,32%
	$V_a$	valore area				€ 477.542,53
output	$d_t$	coefficiente di deprezzamento totale				33,74%
	$V_m$	valore di riproduzione a nuovo immobile da deprezzare				3.032.067,26
	$(V_m-V_a)$	valore edificio				2.554.524,73
	$(V_m-V_a)d_t$	valore edificio deprezzato				1.692.536,85
	$V_{r,d}$	valore di mercato finale immobile deprezzato				2.170.079,38