

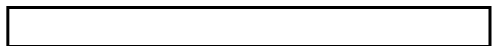


COMUNE DI SAN SPERATE  
 Cap. 09026 - Provincia del Sud Sardegna  
 Via Sassari 12 - Tel. 070/96040212-13-14-15  
 http://www.sansperate.net  
 P.E.C.: protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it

AREA 4 - TECNICA MANUTENTIVA

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA STIMA DEL VALORE OTTENUTO CON CRITERIO "PER COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO"**

| COSTI DIRETTI   |  | unità di misura                   |                  |
|---|--|-----------------------------------|------------------|
| <b>Costo tecnico di costruzione del fabbricato</b>  |  |                                   |                  |
| Superficie totale   |  | mq                                | 160              |
| Costo tecnico unitario di costruzione desunta utilizzando le voci dedotte da Prezziario DEI del Genio Civile -tale costo è stato assoggettato alle rivalutazioni ISTAT (sito internet)- come da computo metrico Tabella A   |  | €/mq                              | 525              |
| <b>Totale</b>   |  | <b>€</b>                          | <b>84.000,00</b> |
| <b>Costo tecnico di costruzione sistemazioni esterne</b>  |  |                                   |                  |
| Superficie esterna - area pavimentata in cemento  |  | mq                                | 240              |
| Costo tecnico unitario di costruzione (€/mq)-come da computo metrico -Tabella B-  |  | €/mq                              | 62,7700          |
| <b>Totale</b>   |  | <b>€</b>                          | <b>15.065,22</b> |
| <b>A Costo tecnico di costruzione complessivo</b>   |  | <b>€</b>                          | <b>99.065</b>    |
| <b>COSTI INDIRETTI</b>  |  |                                   |                  |
| B oneri professionali (stimata al 12% sulla base di indagini di mercato in zona)  |  | 12,00%                            | 11.888           |
| (su A)  |  |                                   |                  |
| B1 Costi di allacciamento e Spese Generali - sono state ricavate da un'indagine fatta sui costi analoghi sostenuti da altre ditte per fare gli stessi lavori-   |  | 3,00%                             | 2.972            |
| C oneri urbanizzazione primaria e secondaria  |  | (su A) 0,00%                      | 0                |
| D contributo al costo di costruzione  |  | (su A)                            | 0                |
| E Costo acquisizione area [VEDERE DELIBERA C.C. N. 11 DEL 12.01.2017 allegata alla perizia]   |  | 15,13%                            | 24.337           |
| F Oneri finanziari (su A+B+C+D+E) - il tasso d'interesse è stato ricavato da un'indagine fatta presso gli operatori economici della zona  |  | 3,50%                             | 2.777            |
| Tasso interesse   |  |                                   | 0                |
| Tempo di realizzazione  |  |                                   | 12               |
| costo (A)   |  | Medio periodo                     | 1.719            |
| oneri professionali (B)   |  | Medio periodo                     | 206              |
| contributo al CC (D)  |  | Medio periodo                     | 0                |
| oneri urbanizzazione primaria e secondaria (C)  |  | Inizio periodo                    | 0                |
| area (E)  |  | Inizio periodo                    | 852              |
| G profitto imprenditoriale (su A+B+C+D+E+F) calcolato al 10 %, come scaturito da indagini presso costruttori di zona  |  | 10,00%                            | 13.807           |
| Costo atto notarile   |  |                                   | 6.000            |
| <b>Totale valore per costo di riproduzione = Valore di mercato a nuovo (€)</b>  |  |                                   | <b>160.845</b>   |
| <b>Verifica compatibilità valori di mercato</b>   |  |                                   |                  |
| Consistenza virtualizzata (mq)  |  |                                   | 184              |
| Valore unitario (€/mq)  |  |                                   | 874              |
| <b>DEPREZZAMENTO</b>  |  |                                   |                  |
| <b>Valore di mercato a nuovo (€)</b>  |  |                                   | <b>160.845</b>   |
| di cui:   |  |                                   |                  |
| <b>Componente area (prezzo di acquisto + oneri finanziari + profitto) (€)</b>   |  |                                   | <b>38.995</b>    |
| <b>Componente Fabbricato (€)</b>  |  |                                   | <b>115.850</b>   |
| Deprezzamento (solo componente fabbricati) (%)  |  |                                   | 0                |
| Deprezzamento (solo componente fabbricati) (€)  |  |                                   | 16.240           |
| <b>Valore deprezzato fabbricati (€)</b>   |  |                                   | <b>99.610</b>    |
| <b>Valore deprezzato compendio (€)</b>  |  |                                   | <b>138.605</b>   |
| <b>Verifica compatibilità valori di mercato</b>   |  |                                   |                  |
| Consistenza virtualizzata (mq)  |  | L'area è stata raggugliata al 10% | 184              |
| Valore unitario (€/mq) - si ritiene questo valore attendibile in quanto il capannone, così come scritto in perizia, risulta in un ottimo stato di conservazione ed inoltre la proprietà ad oggi sta eseguendo ulteriori migliorie per un importo di circa 5500,00 euro. |  |                                   | 753              |



| Deprezzamento  |   |                |                        |                                      |   |                      |
|--|---|----------------|------------------------|--------------------------------------|---|----------------------|
| Deprezzamento D = (((A + 20) / 140) - 2,86) x i  |   |                |                        |                                      |   |                      |
| Componente fabbricato  | Età di edificazione/ristrutturazione (anni) | U (vita utile) | A Età/Vita utile x 100 | Deprezzamento singola componente (%) | incidenza singola componente/costo totale (%) | Depr. componente (%) |
| Strutture  | 24  | 100            | 24                     | 10,97%                               | 53%   | 5,81%                |
| Impianti (impianti oggetto di recente manutenzione e rinnovo per tale motivo si ritiene giustificata la riduzione) | 10  | 30             | 33                     | 17,46%                               | 15%   | 2,62%                |
| Finiture (impianti oggetto di recente manutenzione e rinnovo per tale motivo si ritiene giustificata la riduzione) | 10  | 30             | 33                     | 17,46%                               | 32%   | 5,59%                |
| <b>DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO (%)</b>   |   |                |                        |                                      |   | <b>14,02%</b>        |

| Tipologia        | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |         | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superfici e (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|---------|------------------|--------------------------------|-----|-------------------|
|                  |                    | Min                   | Max     |                  | Min                            | Max |                   |
|                  |                    | Capannoni industriali | NORMALE |                  | 450                            | 600 |                   |
| Capannoni tipici | NORMALE            | 500                   | 700     | L                | 1,7                            | 2,5 | L                 |