

Esempio 2

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN LOCALE COMMERCIALE CATEGORIA D8.

Edificio destinazione commerciale (grande magazzino) edificato nel 2016 avente struttura prefabbricata pesante con copertura piana a due piani: il piano terra adibito a laboratori, depositi e spazio vendita, porzione del piano primo ad uffici.

Impianti generici: elettrico, idrico, fognario, telefonico, riscaldamento e raffrescamento, videosorveglianza esterna ed interna, antincendio, antintrusione.

Impianti particolari: ascensore da 600 kg.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 10.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 2.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra autobloccanti: 1.200 mq
- Area verde: 1.000 mq
- Superficie vendita: 3.500 mq
- Superficie uffici: 300 mq
- Superficie laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi: 1.000 mq
- Altezza edificio: 10,00 mt

C1 - VALUTAZIONE DELL' AREA:

Tipologia	mq	€/mq	Costo in €
Superficie lotto	10.000,00	25,00	250.000,00
		Totale	250.000,00

C2 - COSTI DI COSTRUZIONE FABBRICATI:

Tipologia	mq	€/mq	Costo in € rif. 88-89	coeff. Vetustà	€/mq ragguagliati	Costo in € deprezzato
Piazzale parcheggi e spazi di manovra (asfalto)	2.000,00	10,00	20.000,00	---	10,00	20.000,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra (autobloccante)	1.200,00	20,00	24.000,00	---	20,00	24.000,00
Sistemazione area a verde (aiuole)	1.000,00	10,00	10.000,00	---	10,00	10.000,00
Superficie zona vendita (piano terra)	3.500,00	400,00	1.400.000,00	---	400,00	1.400.000,00
Superficie zona uffici (piano primo)	300,00	400,00	120.000,00	---	400,00	120.000,00
Superficie zona laboratori, depositi, wc, etc (piano terra)	1.000,00	270,00	270.000,00	---	270,00	270.000,00
		Totale (a)	1.844.000,00		Totale	1.844.000,00

C3 - COSTI DI COSTRUZIONE IMPIANTI:

Tipologia	Costo di riferimento in € rif. 88-89	%	Costo in € rif. 88-89	coeff. obsol.	Costo in € deprezzato
Impianti generici fabbricati	1.790.000,00	15%	268.500,00	85%	228.225,00
Impianti particolari (ascensore da 600)	11.000,00	---	11.000,00	85%	9.350,00
		Totale (b)	279.500,00	Totale	237.575,00

Il coefficiente di obsolescenza deriva utilizzando una Vita Utile di 30 anni con Valore residuo pari al 10% (Tabella 2 - Allegato III - Circolare 6/2012).

C4 - C5 - C6 - P**SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSORI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO**

Tipologia	Costo di riferimento in €	%	Costo in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	2.123.500,00	7%	148.645,00
C5 Oneri urbanistici e concessori (C2)	1.844.000,00	5%	92.200,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	2.364.345,00	13%	307.364,85
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	2.671.709,85	12%	320.605,18
		Totale	868.815,03

Per il calcolo del C6 si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a due anni durante i quali le spese vengono concentrate all'anno 1.

CALCOLO RENDITA CATASTALE

Tipologia	Costo in €
C1 Costo Area	250.000,00
C2 Costo Fabbricato	1.844.000,00
C3 Costo Impianti	237.575,00
C4 Spese tecniche progettazione	148.645,00
C5 Oneri Urbanistici	92.200,00
C6 Oneri Finanziari	307.364,85
P Profitto	320.605,18
Costo totale di ricostruzione	3.200.390,03
Saggio di Fruttuosità	2%
Rendita catastale	64.007,80

Rendita complessiva immobile commerciale costruito nel 2016 = 64.007,80 €