

## COSTI DI COSTRUZIONE

EDIFICIO	PIANO	Destinazione prevista	SEL PRINCIPALE (mq)	Costo/mq. (in K€.)	TOTALE COSTI COSTRUZIONE (in K€.)
<b>EDIFICIO A</b>	TERRA	uffici/negozi	258,00	1,400	361,20
	TERRA	magazzini	250,00	0,700	175,00
	PRIMO	residenziale	240,00	1,800	432,00
	SECONDO	residenziale	240,00	1,800	432,00
	TERZO	residenziale	240,00	1,800	432,00
			<b>1228,00</b>		<b>1.832,20</b>
<b>EDIFICIO B</b>	TERRA	magazzini	380,00	0,700	266,00
	TERRA	uffici/negozi	250,00	1,400	350,00
	PRIMO	uffici/negozi	200,00	1,400	280,00
	SECONDO	residenziale	200,00	1,800	360,00
	TERZO	residenziale	200,00	1,600	320,00
			<b>1230,00</b>		<b>1.576,00</b>
SEL totale mq.			2.458,00	<b>sommatoria generale (K€.)</b>	<b>3.408,20</b>

## QUADRO RIASSUNTIVO VALORI ATTESI (al terzo anno)

EDIFICIO	SUB	PIANO	SEL PRINCIPALE (mq) escluse pertinenze	Rapporto Mercantile	Sup. Commerciale	Destinazione finale	Valore atteso (K€/mq.)	SOMMATORIE (K€.)
<b>EDIFICIO A</b>	13	TERRA	258,00	1,00	258,00	uffici/negozi	3,000	774,00
		TERRA	250,00	1,00	250,00	magazzini	1,000	250,00
		PRIMO	240,00	1,00	240,00	residenziale	2,800	672,00
		SECONDO	240,00	1,00	240,00	residenziale	2,900	696,00
		TERZO	240,00	1,00	240,00	residenziale	3,200	768,00
							<b>1228,00</b>	
<b>EDIFICIO B</b>	16	TERRA	380,00	1,00	380,00	magazzini	1,000	380,00
		TERRA	250,00	1,00	250,00	uffici/negozi	3,000	750,00
		PRIMO	200,00	1,00	200,00	uffici/negozi	3,000	600,00
		SECONDO	200,00	1,00	200,00	residenziale	2,900	580,00
		TERZO	200,00	1,00	200,00	residenziale	3,200	640,00
							<b>1230,00</b>	
				<b>Sommano</b>	<b>2.458,00</b>			<b>6.110,00</b>

**CALCOLO INDICATIVO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTIBUTO COSTO COSTRUZIONE**

<i>Edificio</i>	<i>destinazione</i>	<i>volume mc</i>	<i>urban. I e II</i>	<i>oneri urbanizz.</i>	<i>costo costruzione</i>		<i>contr. costo costruz.</i>
A	produttiva	1.778,00	0,002300	4,09	536,2		53,62
A	residenziale	1.944,00	0,006906	13,43	1296		129,60
B	produttiva	2.905,00	0,002300	6,68	896		89,60
B	residenziale	1.080,00	0,006906	7,46	680		68,00
		7707	<b>SUB TOTALI</b>	<b>K€ 31,65</b>			<b>K€ 340,82</b>
			<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>K€ 372,47</b>		

**QUADRO RIASSUNTIVO VALORE ATTESO E COSTI**

<b>Valori attesi</b>			<b>6.110,00</b>
<b>Costi costruzione</b>			<b>-3.408,20</b>
Costi di assicurazione	0,5%	sul costo di costruzione	-17,04
Onorari	10,0%	sul costo di costruzione	-340,82
Oneri urb. e contr. Costo	10,9%	sul costo di costruzione	-372,47
Sicurezza	3,0%	sul costo di costruzione	-102,25
Vigilanza	0,5%	sul costo di costruzione	-17,04
Imposte e tasse	2,0%	sul costo di costruzione	-68,16
Promozione e mediazione	1,0%	sul costo di costruzione	-34,08
Interessi passivi	4,0%	sul costo di costruzione	-136,33
Utile del promotore	15,0%	sul valore atteso	-916,50
	<u>46,93%</u>		<u>-5.412,90</u>

## FLUSSO DI CASSA SCONTATO

		0,00	10% 611,00	30% 1.833,00	60% 3.666,00	<i>verifica</i>	
Ricavi dalle vendite		0,00	10% 611,00	30% 1.833,00	60% 3.666,00	Ricavi dalle vendite	100% 6.110,00
Timeline dei flussi di cassa (anni)		0	1	2	3		
Costi costruzione	0%	0,00	35% 1.192,87	35% 1.192,87	30% 1.022,46	Costi ristrutturazione	100% 3.408,20
Costi di assicurazione	25%	4,26	25% 4,26	25% 4,26	25% 4,26	Costi di assicurazione	100% 17,04
Onorari	60%	204,49	10% 34,08	10% 34,08	20% 68,16	Onorari	100% 340,82
Oneri urb. e contr. Costo	40%	148,99	20% 74,49	20% 74,49	20% 74,49	Oneri urb. e contr. Costo	100% 372,47
Sicurezza	25%	25,56	25% 25,56	25% 25,56	25% 25,56	Sicurezza	100% 102,25
Vigilanza	25%	4,26	25% 4,26	25% 4,26	25% 4,26	Vigilanza	100% 17,04
Imposte e tasse	25%	17,04	25% 17,04	25% 17,04	25% 17,04	Imposte e tasse	100% 68,16
Promozione e mediazione	0%	0,00	10% 3,41	30% 10,22	60% 20,45	Promozione e mediazione	100% 34,08
Interessi passivi	0%	0,00	1/3 45,44	1/3 45,44	1/3 45,44	Interessi passivi	100% 136,33
Utile del promotore	0%	0,00	10% 91,65	30% 274,95	60% 549,90	Utile del promotore	100% 916,50
<b>Sommano</b>	€.	404,60	€. 1.493,07	€ 1.683,19	€. 1.832,03		5.412,90

Offerta massima sostenibile =  $VAN = \sum_{t=0}^{tn} (Rt - Ct) \cdot (1 + i)^{-ts}$

VAN = € 697.103

ia =	11,41%
Tasso di rendimento interno =	0,00%