

STIMA DI UN APPARTAMENTO CON PROCEDIMENTO SINTETICO

Il perito viene chiamato per effettuare la stima del probabile valore di mercato di un appartamento per civile abitazione avente la superficie totale di 125 m² e dotato di caratteristiche normali per la zona in cui è ubicato.

Soluzione

Utilizzando il parametro tecnico della superficie totale, sono stati fatti in zona i seguenti rilievi relativi a immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto:

Unità immobiliari	Ubicazione	Date di riferimento	Superfici totali (m ²)	Prezzi in €
1	Via Roma, 14	02/08/2003	100	200.000
2	Via Grecia, 60	15/06/2004	110	200.000
3	Via Gargano, 8	06/11/2004	145	260.000
4	Via Volta, 45	18/07/2006	145	280.000
Totali			500=ΣP	940.000=ΣV

Il **parametro di confronto (P)** è rappresentato dalla **superficie totale delle uu.ii**

Il **procedimento** per la ricerca del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si basa sul **confronto** tra il bene da stimare ed i beni simili effettivamente compravenduti:

$$\Sigma V : \Sigma P = V_x : P_x \text{ da cui si ricava } V_x$$

$$V_x = \frac{\Sigma V}{\Sigma P} \cdot P_x$$

$$V_x = \frac{940.000}{500} \cdot 125 = \text{€ } 195.300 \text{ (Valore ordinario)}$$

L'appartamento oggetto di stima non presenta caratteristiche straordinarie pertanto il valore stimato **non necessita di aggiunte e/o detrazioni.**

./.—→

STIMA DI UN APPARTAMENTO in LOCAZIONE
CON PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

E' richiesta la stima del più probabile valore di mercato di un immobile destinato a civile abitazione. Il perito, verificate le condizioni dell'immobile (che risultano ordinarie) e rilevate le misure, apprende che in zona non sono reperibili dati di recenti compravendite di immobili simili, mentre risultano facilmente accessibili i dati relativi ai canoni di locazione per questa categoria di fabbricati. Pertanto, decide di procedere mediante una stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Dati:

- superficie commerciale: m² 126
- canone mensile ordinario: 5,00 €/m²
- saggio di capitalizzazione: 2,8% derivato dal rapporto $r = \frac{\Sigma Bf}{\Sigma V}$ cioè dal rapporto tra la sommatoria dei Bf dei beni simili e la sommatoria dei valori dei beni simili
- saggio di interesse: 4%
- RC: € 663,76 abitazione; € 73,32 autorimessa
- coefficiente per il calcolo del valore automatico, comprensivo della rivalutazione della rendita catastale (5%): la rendita si moltiplica per 100 (*) e si rivaluta aumentandola del 5%
- aliquota ICI comunale: 5‰

CALCOLO il Rpl (reddito padronale lordo)

$$C_{mens.} = m^2 126 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 630,00$$

$$Rpl = 630,00 \times (12 + 0,04 \times 5,5) = \text{€ } 7.698,60$$

CALCOLO le Spp (spese di parte padronale)

Voce	%	Conteggi	Importo (€)
Q	12	€ 7.698,60 x 0,12	923,83
Amm	3	€ 7.698,60 x 0,03	230,91
Sf e Ines	2	7.698,60 x 0,02	153,97
Imp	-	ICI:(663,76+73,32)x100x1,05x0,005	386,97
	2	REGSTRO: 630x12x0,02/2 <small>a metà tra propr. e inquil.</small>	75,60
Totale			1.771,28
I	4	1.771,28 x 0,04 x 6/12	35,42
TOTALE Spp			1.806,70

CALCOLO IL Bf

$$Bf = Rpl - Spp = 7.698,60 - 1.806,70 = \text{€ } 5.891,90$$

CALCOLO IL Vo

$$Vo = Bf/r = 5.891,90/0,028 = \text{€ } \underline{210.425}$$

(*)NB:

La base imponibile per il calcolo dell'ICI è costituita	
a)	per i fabbricati , dalle rendite catastali calcolate moltiplicando le tariffe d'estimo (R.C.) per un coefficiente pari a: <ul style="list-style-type: none"> - 100 per abitazioni, alloggi collettivi, fabbricati a destinazione varia; - 50 per uffici, studi privati e altri fabbricati a destinazione speciale, - 34 per negozi e botteghe
b)	per le aree fabbricabili , dal valore commerciale dell'immobile al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
c)	per i terreni agricoli , dal reddito dominicale (R.D.) vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione moltiplicato per 75
L'imposta si calcola applicando all'imponibile un' aliquota che varia dal 4 al 7‰	