

**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: m^2 126
- canone mensile ordinario: 5,00 €/m²
- saggio di capitalizzazione: 2,8% derivato dal rapporto $r = \frac{\sum Bf}{\sum V}$ 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‰	

**STIMA DI UN APPARTAMENTO 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 $r = \frac{\sum Bf}{\sum V}$ 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%

1) CALCOLO il Rpl (reddito padronale lordo):

Cmens. =

Rpl =

2) CALCOLO le Spp (spese di parte padronale):

Voce	% Rpl	Conteggi	Importo (€)
Q	12		
Amm	3		
Sf e Ines	2		
Imp	-		
	2		
Totale			
I	4		
TOTALE Spp			

3) CALCOLO il Bf:

Bf =

4) CALCOLO il Vo (valore ordinario dell'appartamento):

Vo =

(*)NB:

La base imponibile per il calcolo dell'ICI è costituita	
b)	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%	