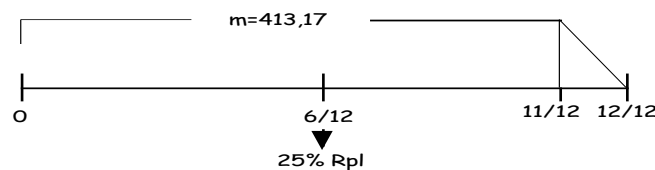


Stima appartamento
ESERCITAZIONE

Esempio: Stima di un appartamento con detrazione del mutuo (Val. ordinario e reale)

Un appartamento di civile abitazione (A/2) con superficie di m² 90 è dato in affitto per un equo canone mensile anticipato di € 413,17. Le spese di parte padronale ammontano al 25% del reddito padronale lordo (Rpl) considerate mediamente anticipate. Nell'ipotesi che il contratto sia ordinario e continuativo si determini il valore dell'appartamento sapendo che su di esso grava un mutuo di € 25.822,84 da estinguersi in 15 anni con rate annua posticipate, di cui al momento della stima sta per scadere la 10^a rata. Si proceda a redigere la relazione peritale e determinare quanto richiesto dalla traccia. ($r_{int.}=6\%$; $r_{cap.}=2,3\%$; $r_{mutuo}=8\%$).

1) Calcolo il Benefico fondiario annuo (Bf):



$$Bf = Rpl - Spp$$

$$Rpl = 413,17 \times (12 + 0,06 \times 6,5) = € 5.119,12$$

$$Spp = 25\% \times 5.119,12 \times (1 + 0,06 \times 6/12) = € 1.318,17$$

$$Bf = 5.119,12 - 1.318,17 = € 3.800,95$$

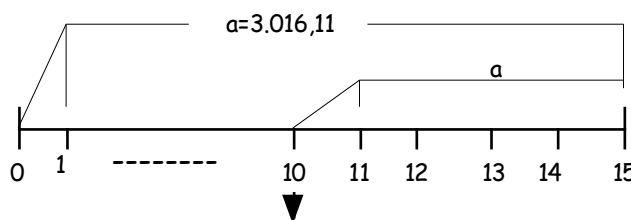
1) Calcolo il Valore ordinario (Vo):

$$V_o = \frac{Bf}{r} = \frac{3.800,95}{0,023} = € 165.258,69$$

3) Calcolo la rata annua di ammortamento:

$$a = S_0 \cdot \frac{r \cdot q^n}{q^n - 1} = 25.822,84 \cdot \frac{0,08 \cdot q^{15}}{q^{15} - 1} = € 3.016,11$$

4) Detrazione debito residuo



N.B. Sta per scadere la 10^a rata, basterà sommarla alla accumulazione iniziale delle 5 rate (da 11 a 15)

$$DR = a \cdot \frac{q^5 - 1}{r \cdot q^5} + a = 3.016,11 \cdot 3,9927 + 3.016,11 = € 15.058,52$$

5) Calcolo il valore reale (V_R)

$$V_R = 165.258,69 - 15.058,52 = € 150.200,17$$