
Ufficio stima

Esempi di stima



2012

1.	Casa monofamiliare	3
2.	Stabile con negozio e appartamenti	11
3.	Abitazione plurifamiliare	19
4.	Stabile commerciale	27
5.	Capannone industriale	34
6.	Terreno libero – zona edificabile	41
7.	Terreno misto	42

I. Casa monofamiliare

I.1. Dati catastali

L'esempio è riferito ad una casa monofamiliare in muratura tradizionale, edificata nel 1983, in zona R3. Costruzione accessoria: garage per un posto auto.

Dati catastali

Sub. A - fabbricato abitato	m ²	87.00
Sub. B - fabbricato	m ²	39.00
Sub. c - superficie humosa (es. giardino)	m ²	515.00
Totale superficie del fondo	m²	641.00

I.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

Dati sul fondo

Zona di Piano Regolatore (PR)		R3
Suddivisione zona di PR (val.)		I
Valore al m ² della zona R3 val. I	Fr./m ²	300.00
Correttivo per sfruttamento non razionale		-10%
Correttivo per onere di passo		-10%
Valore terreno dedotto correttivi	Fr./m ²	240.00

I.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano.

<i>Fabbricato abitato</i>		
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	87.00
. altezza PT	m	2.50
Superficie lorda primo piano (1P)	m ²	87.00
. altezza 1P	m	2.80
Superficie lorda secondo piano (2P)	m ²	87.00
. altezza 2P	m	2.80

<i>Dati sul fabbricato accessorio</i>		
Superficie lorda	m ²	39.00
. altezza	m	2.50

I.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1983
Struttura	muratura
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	abitativa
Tetto	a falda
Piano terreno interamente non abitabile	

<i>Informazioni sul fabbricato accessorio</i>	
Anno dell'edificazione	1983
Struttura	C.A.
Stato di conservazione	normale

I.5. Calcolo delle volumetrie

<i>Fabbricato abitato</i>		
PT - 87.00 m ² × 2.50 m	m ³	217.50
1P - 87.00 m ² × 2.80 m	m ³	243.60
2P - 87.00 m ² × 2.80 m	m ³	243.60
Supplemento piano abitabile		0.00
Supplemento tetto (a falda) 1 m	m ³	87.00
VOLUME FABBRICATO ABITATO	m³	791.70
	m³	792.00

<i>Fabbricato accessorio</i>		
39.00 m ² × 2.50 m	m ³	97.50
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	19.50
VOLUME FABBRICATO ACCESSORIO	m³	117.00

I.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati

<i>fabbricato abitato</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	360.00
Vetustà		21%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	284.40
Calcolo: 792.00 m ³ × 284.40 Fr./m ³	Fr.	225 244.80
Costi accessori Fr. 225 244.80 × 5%	Fr.	11 262.20
VALORE METRICO FABBR. ABITATO	Fr.	236 507.00

<i>Fabbricato accessorio</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	180.00
Vetustà		27.3%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	130.85
Calcolo: 117.00 m ³ × 130.85 Fr./m ³	Fr.	15 309.45
VALORE METRICO FABBR. ACCESSORIO	Fr.	15 309.00

I.7. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno complementare</i>		
Superficie in ponderazione	m ²	435.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	240.00
Calcolo - 240.00 Fr./m ² × 435.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	104 400.00

<i>Terreno eccedente (in zona edificabile)</i>		
Superficie terreno eccedente	m ²	206.00
Valore base del fondo	Fr./m ²	240.00
Correttivo per potenzialità edificatorie limitate		-40%
Valore dedotto correttivo	Fr./m ²	144.00
Calcolo: 206.00 m ² × 144.00 Fr./m ²		
VALORE METRICO TERRENO ECCEDENTE	Fr.	29 664.00

I.8. Calcolo valore metrico per ponderazione

<i>Valore metrico per ponderazione</i>		
Fabbricato abitato	Fr.	236 507.00
Fabbricato accessorio	Fr.	15 309.00
Terreno complementare	Fr.	104 400.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr.	356 216.00

I.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Nelle costruzioni abitative sono applicate le seguenti deduzioni:

- 30% se l'edificazione è precedente o uguale al 1955
- 20% a partire dal 1956 (nell'esempio 1983)

In quest'esempio (costruzione del 1983) si applica quindi un fattore correttivo dell'80% (-20%).

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Piano terreno (non abitabile)	m ²	0.00
Primo piano - 87.00 m ² × 80%	m ²	69.50
Secondo piano - 87.00 m ² × 80%	m ²	69.50
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	139.00

I.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto accertato</i>		
Affitto annuo accertato	Fr.	20 000.00
Affitto annuo accertato al m ² - $\frac{\text{Fr. } 20\,000}{139\text{ m}^2}$	Fr./m ²	159.58

Sulla base delle analisi effettuate, per questo esempio, il reddito non è considerato attendibile.

Di seguito è riportato l'affitto presunto considerato per il calcolo.

<i>Affitto annuo</i>		
Affitto presunto, considerato per il calcolo	Fr./m ²	114.60
Calcolo - 139.00 m ² × 114.60 Fr./m ²	.	
TOTALE REDDITO PRESUNTO (annuo)	Fr.	15 929.00

I.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	6.77%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 1.37%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 15\,929.00 \times 100}{6.77}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 235 288.00

I.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra il valore metrico in ponderazione (VM) ed il valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

<i>Definizione fattore di ponderazione</i>	
$\frac{\text{Fr. } (356\,216.00 - 235\,288.00)}{\text{Fr. } 235\,288.00}$	51.39%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*5

<i>*Tabella per determinare il fattore di ponderazione</i>				K
da	0%	al	10%	1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			*5

I.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VSt = \frac{VM + (K \times VR)}{I + K}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo - fondi edificati" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\text{Fr. } \frac{356\,216.00 + (235\,288.00 \times 5)}{1 + 5}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 255 442.00
--------------------------------	----------------

I.14. Calcolo del quoziente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{VM \text{ (valore metrico per ponderazione)}}$$

Quoziente di ripartizione

$$\frac{\text{Fr. } 255\,442.00}{\text{Fr. } 356\,216.00} = 0.71709$$

Quoziente di ripartizione applicato	71.71%
-------------------------------------	--------

I.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio I3) poiché al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subalterni (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

Ripartizione della stima e arrotondamenti

Sub. A - Fabbricato abitato Fr. 236 507.00 × 71.71%= Fr. 169 599.-	Fr.	165 000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 15 309.00 × 71.71%= Fr. 10 978.-	Fr.	10 000.00
Terreno complementare Fr. 104 400.00 × 71.71%= Fr. 74 865.-	Fr.	74 865.00
VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr.	249 865.00
Terreno eccedente	Fr.	29 664.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr.	279 529.00

2. Stabile con negozio e appartamenti

2.1. Dati catastali

In questa casistica rientrano anche gli stabili con più appartamenti, negozi, uffici, saloni, ecc.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. A - fabbricato abitato	m ²	136.00
Sub. B - fabbricato	m ²	43.00
Sub. c - superficie humosa	m ²	277.00
Totale superficie del fondo	m²	456.00

2.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)	Commerciale (ZC)	
Valore al m ² della zona ZC	Fr./m ²	400.00
Correttivi	nessuno	
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	400.00

2.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato abitato</i>		
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	102.00
. altezza PT	m	2.80
Superficie lorda 1P, 2P e 3P	m ²	136.00
. altezza 1P, 2P e 3P	m	2.80
Superficie lorda mansardato (M)	m ²	68.00
. altezza mansardato	m	1.50

<i>Dati sul fabbricato accessorio</i>		
Superficie lorda	m ²	43.00
. altezza	m	2.50

2.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1938
Struttura	muratura
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	riatt. totale 1994
Destinazione dell'edificio	abitativa/commerciale
Tetto	a falda
Piano terreno interamente non abitabile	deposito negozio

<i>Informazioni sul fabbricato accessorio</i>	
Anno dell'edificazione	1955
Struttura	muratura
Stato di conservazione	sufficiente

2.5. Calcolo delle volumetrie*Fabbricato abitato*

PT - 102.00 m ² × 2.80 m	m ³	285.60
IP, 2P, 3P - 136.00 m ² × 2.80 m × 3	m ³	1 142.40
M - 68.00 m ² × 1.50 m	m ³	102.00
Supplemento piano abitabile (fra IP e PT)	m ³	34.00
Supplemento tetto (a falda) 1 m	m ³	136.00
VOLUME FABBRICATO ABITATO	m³	1 700.00

Fabbricato accessorio

43.00 m ² × 2.50 m	m ³	107.50
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	21.50
VOLUME FABBRICATO ACCESSORIO	m³	129.00

2.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati*fabbricato abitato*

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	360.00
Vetustà		19%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	291.60
Calcolo: 1700.00 m ³ × 291.60 Fr./m ³	Fr.	495 720.00
Costi accessori - Fr. 225 244.80 × 5%	Fr.	24 786.00
VALORE METRICO FABBR. ABITATO	Fr.	520 506.00

Fabbricato accessorio

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	122.00
Vetustà		60%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	48.80
Calcolo: 129.00 m ³ × 48.80 Fr./m ³		
VALORE METRICO FABBR. ACCESSORIO	Fr.	6 295.20

2.7. Calcolo valore metrico del terreno*Terreno complementare*

Superficie in ponderazione	m ²	456.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	400.00
Calcolo - 400.00 Fr./m ² x 456.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	177 840.00

2.8. Calcolo valore metrico per ponderazione*Valore metrico per ponderazione*

Fabbricato abitato	Fr.	520 506.00
Fabbricato accessorio	Fr.	6 295.00
Terreno complementare	Fr.	177 840.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr.	704 641.00

2.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Nelle costruzioni abitative sono applicate le seguenti deduzioni:

- 30% se l'edificazione è precedente o uguale al 1955
- 20% a partire dal 1956 (nell'esempio 1983)

In quest'esempio (costruzione del 1938, riattata nel 1994) si applica quindi un fattore correttivo dell'70% (-30%).

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Piano terreno (deposito negozio)	m ²	20.00
Primo piano (negozio) - 136.00 m ² × 70%	m ²	95.00
app. 2P, 3P mansarda - 340.00 m ² × 70%	m ²	238.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	353.00

2.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "**accertati**" (se dichiarati dal proprietario) o "**presunti**".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto annuo dichiarato</i>		
Negozio e deposito	Fr.	10 000.00
Appartamenti	Fr.	26 000.00
TOTALE AFFITTI ANNUI DICHIARATI	Fr.	36 000.00

Sulla base delle analisi effettuate, in quest'esempio, gli affitti dichiarati non sono considerati attendibili.

La tabella seguente indica gli affitti presunti applicati per il calcolo.

<i>Affitto presunto</i>		
Deposito - 20.00 m ² × 82.00 Fr./m ²	Fr.	1 640.00
Negozio - 95.00 m ² × 176.00 Fr./m ²	Fr.	16 720.00
Appartamenti - 238.00 m ² × 116.50 Fr./m ²	Fr.	27 727.00
TOTALE AFFITTI ANNUI PRESUNTI	Fr.	46 087.00

2.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	7.27%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 1.87%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 46\,087.00 \times 100}{7.27}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 633 934.00

2.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra valore metrico in ponderazione (VM) e valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

<i>Fattore di ponderazione</i>	
$\frac{\text{Fr. } (704\,641.00 - 633\,934.00)}{\text{Fr. } 633\,934.00} \times 100$	11.15%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*2

<i>*Tabella per determinare il fattore di ponderazione</i>				K
da	0%	al	10%	1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	*2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

2.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VSt = \frac{VM + (K \times VR)}{(1 + K)}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\frac{\text{Fr. } 704\,641.00 + (2 \times \text{Fr. } 633\,934.00)}{1 + 2}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 657 503.00
--------------------------------	----------------

2.14. Calcolo del quoziente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{VM \text{ (valore metrico per ponderazione)}}$$

Coefficiente di ripartizione

$$\text{Calcolo} - \frac{\text{Fr. } 657\,503.00}{\text{Fr. } 704\,641.00} = 0.9331$$

Coefficiente di ripartizione applicato	93.31%
--	--------

2.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poichè al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subaltemi (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

Ripartizione della stima e arrotondamenti

Sub. A - Fabbricato abitato Fr. 520 506.00 × 93.31%= Fr. 485 684.-	Fr. 485'000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 6 295.00 × 93.31%= Fr. 5 873.-	Fr. 5'000.00
Terreno complementare Fr. 177 840.00 × 93.31%= Fr. 165 942.-	Fr. 165'942.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr. 655'942.00

3. Abitazione plurifamiliare

3.1. Dati catastali

Costruzione con 6 appartamenti in proprietà per piani (PPP), edificata nel 1986.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. A - fabbricato abitato	m ²	242.00
Sub. B - Autorimessa	m ²	96.00
Sub. C - Autorimessa	m ²	18.00
Sub. c - prato	m ²	639.00
Totale superficie del fondo	m²	995.00

3.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		R4
Valore al m ² della zona R4	Fr./m ²	500.00
Correttivi per onere di passo		-10%
Valore terreno applicabile (dedotto corr.)	Fr./m ²	450.00

3.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato abitato</i>		
Superficie lorda piano cantina (S)	m ²	242.00
. altezza piano cantina	m	2.50
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	242.00
. altezza PT	m	2.80
Superficie lorda 1P e 2P	m ²	242.00
. altezza 1P e 2P	m	2.80
Superficie lorda mansardato (M)	m ²	242.00
. altezza mansardato	m	1.50

<i>Dati sui fabbricati accessori</i>		
Superficie lorda subalterno B	m ²	96.00
. altezza	m	2.50
Superficie lorda subalterno C	m ²	18.00
. altezza	m	2.50

3.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1986
Struttura	muratura
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	abitativa
Tetto	a falda
Piano terreno	100% abitabile

<i>Informazioni sui fabbricati accessori (entrambi i garage)</i>	
Anno dell'edificazione	1986
Struttura	muratura
Stato di conservazione	normale

3.5. Calcolo delle volumetrie*Fabbricato abitato - Sub. A*

S - 242.00 m ² x 2.50 m	m ³	605.00
PT - 242.00 m ² x 2.80 m	m ³	677.00
IP e 2P - 242.00 m ² x 2.80 m x 2	m ³	1 355.00
M - 150.00 m ² x 1.50 m	m ³	225.00
Supplemento piano abitabile (fra IP e PT)	m ³	0.00
Supplemento tetto (a falda) 1 m	m ³	242.00
VOLUME FABBRICATO ABITATO	m³	3 104.00

Fabbricato accessorio - Sub. B

96.00 m ² x 2.50 m	m ³	240.00
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	48.00
VOLUME sub. B	m³	288.00

Fabbricato accessorio - Sub. C

18.00 m ² x 2.50 m	m ³	45.00
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	9.00
VOLUME sub. C	m³	54.00

3.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati*fabbricato abitato*

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	338.00
Vetustà		18%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	277.16
Calcolo: 3104.00 m ³ x 277.16 Fr./m ³	Fr.	860 335.00
Costi accessori - Fr. 860 304.00 x 5%	Fr.	43 016.00
VALORE METRICO sub. A	Fr.	903 351.00

Fabbricato accessorio - Sub. B

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	180.00
Vetustà		23.4%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	137.88
Calcolo: 288.00 m ³ x 137.88 Fr./m ³		
VALORE METRICO sub. B	Fr.	39 709.00

Fabbricato accessorio - Sub. C

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	180.00
Vetustà		23.4%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	137.88
Calcolo: 54.00 m ³ x 137.88 Fr./m ³		
VALORE METRICO sub. C	Fr.	7 446.00

3.7. Calcolo valore metrico del terreno*Terreno complementare*

Superficie in ponderazione	m ²	995.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	450.00
Calcolo - 450.00 Fr./m ² x 995.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	447 750.00

3.8. Calcolo valore metrico per ponderazione*Valore metrico per ponderazione*

Fabbricato abitato - Sub. A	Fr.	903 351.00
Fabbricato accessorio - Sub. B	Fr.	39 709.00
Fabbricato accessorio - Sub. C	Fr.	7 446.00
Terreno complementare	Fr.	447 750.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr. 	398 256.00

3.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Nelle costruzioni abitative sono applicate le seguenti deduzioni:

- 30% se l'edificazione è precedente o uguale al 1955
- 20% a partire dal 1956

In quest'esempio (costruzione del 1986) si applica quindi un fattore correttivo dell'80% (-20%).

Superfici abitabili nette

Piano terreno - $242.00 \text{ m}^2 \times 80\%$	m^2	193.60
IP e 2P - $242.00 \text{ m}^2 \times 80\% \times 2$	m^2	387.20
Mansarda - $150.00 \text{ m}^2 \times 80\%$	m^2	120.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m^2	700.80

3.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

Affitto presunto

Appartamenti - $700.00 \text{ m}^2 \times 117.70 \text{ Fr./m}^2$		
TOTALE AFFITTO ANNUO PRESUNTO	Fr.	82 390.00

3.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

Capitalizzazione del reddito	
Tasso di capitalizzazione	7.25%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 1.85%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 82\,390.00 \times 100}{7.25}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 136 413.00

3.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra valore metrico in ponderazione (VM) e valore a reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

Fattore di ponderazione	
$\frac{\text{Fr. } (1\,398\,256.00 - 1\,136\,413.00)}{\text{Fr. } 1\,136\,413.00} \times 100$	23.04%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*3

*Tabella per determinare il fattore di ponderazione				K
da	0%	al	10%	1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	*3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

3.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VSt = \frac{VM + (K \times VR)}{I + K}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo - fondi edificati" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\text{Fr. } \frac{1\,398\,256.00 + (3 \times 1\,136\,413.00)}{1 + 3}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 1 201 873.00
--------------------------------	------------------

3.14. Calcolo del coefficiente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{\text{VM (valore metrico per ponderazione)}}$$

Coefficiente di ripartizione

$$\text{Calcolo - } \frac{\text{Fr. } 1\,201\,873.00}{\text{Fr. } 1\,398\,256.00} = 0.8595$$

Coefficiente di ripartizione applicato	85.95%
--	--------

3.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poichè al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subaltemi (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

<i>Ripartizione della stima e arrotondamenti</i>	
Sub. A - Fabbricato abitato Fr. 903 351.00 × 85.95%= Fr. 776 430.-	Fr. 775 000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 39 709.00 × 85.95%= Fr. 34 129.-	Fr. 34 000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 7 446.00 × 85.95%= Fr. 6 399.-	Fr. 6 000.00
Terreno complementare Fr. 447 750.00 × 85.95%= Fr. 384 841.-	Fr. 384 841.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr. 1 199 841.00

4. Stabile commerciale

4.1. Dati catastali

L'esempio è riferito ad uno stabile commerciale, edificato nel 1991, che comprende superfici di vendita, uffici, ristorante e depositi.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. A - fabbricato	m ²	1900.00
Sub. b - giardino	m ²	1844.00
Sub. c - piazzale	m ²	985.00
Totale superficie del fondo	m²	4 729.00

4.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		commerciale (ZC)
Valore al m ² della zona commerciale (ZC)	Fr./m ²	350.00
Correttivo per onere di passo		-10%
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	315.00

4.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato</i>		
Superficie lorda piano interrato (S)	m ²	1900.00
. altezza S	m	3.00
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	1846.00
. altezza PT	m	6.00
Superficie lorda primo piano (IP)	m ²	1900.00
. altezza IP	m	4.00

4.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato</i>	
Anno dell'edificazione	1991
Struttura	prefabbricata
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	commerciale
Tetto	piano
Piano terreno	100% abitabile

4.5. Calcolo delle volumetrie

<i>Fabbricato</i>		
S - 900.00 m ² x 3.00 m	m ³	5 700.00
PT - 846.00 m ² x 6.00 m	m ³	11 076.00
IP - 900.00 m ² x 4.00 m	m ³	7 600.00
Supplemento piano abitabile	m ³	54.00
Supplemento tetto piano (0.50 m)	m ³	950.00
VOLUME FABBRICATO	m³	25 380.00

4.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati

<i>fabbricato</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	250.00
Vetustà		16.9%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	207.75
Calcolo: 25 380.00 m ³ × 207.75 Fr./m ³	Fr.	5 272 695.00
Costi accessori - Fr. 5 261 476.00 × 5%	Fr.	263 635.00
VALORE METRICO FABBRICATO		Fr. 5 536 330.00

4.7. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno complementare</i>		
Superficie in ponderazione	m ²	3 800.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	315.00
Calcolo - 315.00 Fr./m ² × 3 800.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE		Fr. 1 197 000.00

<i>Terreno eccedente (in zona edificabile)</i>		
Superficie terreno eccedente	m ²	929.00
Valore base del fondo	Fr./m ²	315.00
Correttivo al terreno eccedente		nessuno
Calcolo: 929.00 m ² × 315.00 Fr./m ²		
VALORE METRICO TERRENO ECCEDENTE	Fr.	292 635.00

4.8. Calcolo valore metrico per ponderazione

<i>Valore metrico per ponderazione</i>	
Fabbricato - Sub. A	Fr. 5 536 330.00
Terreno complementare	Fr. 1 197 000.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr. 6 733 330.00

4.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

In questo caso sono applicate le seguenti deduzioni:

- 20% della superficie abitabile (adibita al lavoro) lorda

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Posteggi (piano sotterraneo) - posti auto		50
Depositi (piano sotterraneo) - 600.00 m ² × 80%	m ²	480.00
Negozi PT (piano terreno) - 1584.00 m ² × 80%	m ²	1 267.00
Ristorante PT (piano terreno) - 262.00 m ² × 80%	m ²	210.00
Uffici IP (primo piano) - 1900.00 m ² × 80%	m ²	1 520.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	3 477.00

4.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto annuo dichiarato</i>		
Depositi	Fr.	64 000.00
Ristorante	Fr.	48 000.00
Negozi	Fr.	182 000.00
Uffici	Fr.	150 000.00
TOTALE AFFITTI ANNUI DICHIARATI	Fr.	444 000.00

Sulla base delle analisi effettuate, in quest'esempio, gli affitti dichiarati non sono considerati attendibili.

La tabella seguente indica gli affitti presunti applicati per il calcolo.

<i>Affitto presunto</i>		
Depositi		
- 480.00 m ² × 72.00 Fr./m ²	Fr.	34 560.00
Posteggi		
- 50 posti auto × 800.00 Fr./posto auto	Fr.	40 000.00
Negozi		
- 1267.00 m ² × 162.00 Fr./m ²	Fr.	205 254.00
Ristorante		
- 210.00 m ² × 284.40 Fr./m ²	Fr.	59 724.00
Uffici		
- 1520.00 m ² × 132.50 Fr./m ²	Fr.	201 400.00
TOTALE AFFITTI ANNUI DICHIARATI	Fr.	540 938.00

4.1.1. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	8.14%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 2.74%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 540\,938.00 \times 100}{8.14}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 6 645 430.00

4.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra il valore metrico in ponderazione (VM) ed il valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

Fattore di ponderazione

$$\frac{\text{Fr. } (6\,733\,330.00 - 6\,645\,430.00)}{\text{Fr. } 6\,645\,430.00} \times 100 \quad 1.32\%$$

FATTORE DI PONDERAZIONE (K)* *1

*Tabella per determinare il fattore di ponderazione				K
da	0%	al	10%	*1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

4.13. Calcolo del valore di stima ponderato (VSt)

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$\text{VSt} = \frac{\text{VM} + (\text{K} \times \text{VR})}{1 + \text{K}}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo - fondi edificati" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\frac{\text{Fr. } 6\,733\,330.00 + (1 \times 6\,645\,430.00)}{1 + 1}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO Fr. 6 689 380.00

4.14. Calcolo del quoziente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{\text{VM (valore metrico per ponderazione)}}$$

Quoziente di ripartizione

$$\text{Calcolo} \quad - \quad \frac{\text{Fr. 6 689 380.00}}{\text{Fr. 6 733 330.00}} = 0.9934$$

Quoziente di ripartizione applicato	99.34%
-------------------------------------	--------

4.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poiché al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subalterni (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

Ripartizione della stima e arrotondamenti

Sub. A - Fabbricato	Fr. 5 495 000.00
Fr. 5 536 330.00 × 99.34%= Fr.5 499 790.-	

Terreno complementare	Fr. 1 189 099.00
Fr. 1 197 000.00 × 99.34%= Fr. 1 189 099.-	

VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 6 684 099.00
----------------------------------	-------------------------

Terreno eccedente	Fr. 292 635.00
-------------------	----------------

VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 6 684 099.00
----------------------------------	-------------------------

5. Capannone industriale

5.1. Dati catastali

Questo esempio è riferito ad un capannone prefabbricato, di 2 piani, edificato nel 1990.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. A - fabbricato	m ²	451.00
Sub. b - terreno	m ²	496.00
Sub. c - accesso	m ²	153.00
Totale superficie del fondo	m²	I 100.00

5.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		artigianale (AR)
Valore al m ² della zona AR	Fr./m ²	150.00
Correttivi		nessuno
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	150.00

5.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato (capannone)</i>		
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	451.00
. altezza PT	m	4.00
Superficie lorda primo piano (IP)	m ²	242.00
. altezza IP	m	3.00

5.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1990
Struttura	prefabbricata
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	commerciale/industriale
Tetto	piano
Piano terreno	100% abitabile (lavoro)

5.5. Calcolo delle volumetrie

<i>Fabbricato (capannone)</i>		
PT - 451.00 m ² x 4.00 m	m ³	1 804.00
IP - 451.00 m ² x 3.00 m	m ³	1 353.00
Supplemento pavimento	m ³	451.00
Supplemento tetto piano (0.50 m)	m ³	225.00
VOLUME FABBRICATO	m³	3 833.00

5.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati

<i>Fabbricato (capannone)</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	168.00
Vetustà		29.4%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	118.60
Calcolo: 3 833.00 m ³ × 118.60 Fr./m ³	Fr.	454 593.00
Costi accessori - Fr. 454 593.00 × 5%	Fr.	22 729.00
VALORE METRICO FABBRICATO	Fr.	477 322.00

5.7. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno complementare</i>		
Superficie in ponderazione	m ²	900.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	150.00
Calcolo - 150.00 Fr./m ² × 900.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	135 000.00

<i>Terreno eccedente (in zona edificabile)</i>		
Superficie terreno eccedente	m ²	200.00
Valore base del fondo	Fr./m ²	150.00
Correttivo al terreno eccedente		-50%
Valore dedotto correttivo	Fr./m ²	75.00
Calcolo: 200.00 m ² × 75.00 Fr./m ²		
VALORE METRICO TERRENO ECCEDENTE	Fr.	15 000.00

5.8. Calcolo valore metrico per ponderazione

<i>Valore metrico per ponderazione</i>		
Fabbricato - Sub. A	Fr.	477 322.00
Terreno complementare	Fr.	135 000.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr.	612 322.00

5.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Per i capannoni sono applicate le seguenti deduzioni:

15% della superficie abitabile (adibita al lavoro) lorda

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Laboratorio PT - 451.00 m ² × 85%	m ²	383.00
Superficie di vendita IP - 112.00 m ² × 85%	m ²	95.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	478.00

5.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto annuo</i>		
Affitto annuo dichiarato	Fr.	-,-
Affitto presunto annuo	Fr.	47 094.00
Reddito annuo applicato (presunto)	Fr.	47 094.00

5.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	8.18%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 2.78%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 47\,094.00 \times 100}{8.18}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 575 721.00

5.12. Definizione del fattore di ponderazione

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra valore metrico in ponderazione (VM) e valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

<i>Fattore di ponderazione</i>	
$\frac{\text{Fr. } (612\,322.00 - 575\,721.00)}{\text{Fr. } 575\,721.00} \times 100$	6.35%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*1

<i>*Tabella per determinare il fattore di ponderazione</i>				K
da	0%	al	10%	*1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

5.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VM + \frac{(K \times VR)}{(I + K)}$$

Calcolo valore di stima ponderato

$$\text{Fr. } \frac{612\,322.00 + (1 \times 575\,721.00)}{1 + 1}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 594 021.00
--------------------------------	----------------

5.14. Calcolo del coefficiente di ripartizione

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{\text{VM (valore metrico per ponderazione)}}$$

Coefficiente di ripartizione

$$\text{Calcolo} - \frac{\text{Fr. } 594\,021.00}{\text{Fr. } 612\,322.00} = 0.97011$$

Coefficiente di ripartizione applicato	97.01%
--	--------

5.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poiché al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subaltemi (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

Ripartizione della stima e arrotondamenti

Sub. A - Fabbricato abitato	Fr.	460 000.00
Fr. 477 322.00 × 97.01%= Fr. 463 050.-		
Terreno complementare	Fr.	130 963.00
Fr. 135 000.00 × 97.01%= Fr. 130 963.-		
VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr.	590 963.00
Terreno eccedente	Fr.	15 000.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr.	605 963.00

6. Terreno libero – zona edificabile

6.1. Dati catastali

Esempio di stima di un terreno libero, situato in zona edificabile (R3).

<i>Dati catastali</i>		
Sub. a - prato vignato	m ²	I 653.00
Sub. b - sentiero	m ²	24.00
Totale superficie del fondo	m²	I 677.00

6.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		R3
Valore al m ² della zona R3	Fr./m ²	240.00
Correttivo per onere di passo		-10%
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	216.00

6.3. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno</i>		
Superficie edificabile	m ²	I 677.00
Valore terreno	Fr./m ²	216.00
Calcolo - 216.00 Fr./m ² × I 677.00 m ²		
VALORE DI STIMA DEL TERRENO	Fr.	362 232.00

7. Terreno misto

7.1. Dati catastali

Esempio di stima di un terreno libero da costruzioni, situato in parte in zona edificabile (R2) ed in parte fuori zona edificabile (bosco).

Il grado di urbanizzazione non è ottimale, poiché il fondo non è servito da un accesso veicolare.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. a - prato vignato	m ²	524.00
Sub. b - bosco	m ²	120.00
Totale superficie del fondo	m²	644.00

7.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		R2
Valore al m ² della zona R2	Fr./m ²	190.00
Deduzione per carico ambientale (vicinanza strada cantonale inferiore a m. 50)		-10%
Valore terreno dedotto carico ambientale	Fr./m ²	171.00
Correttivo per grado d'urbanizzazione		-20%
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	136.80

7.3. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno</i>		
Superficie edificabile	m ²	524.00
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	136.80
Calcolo - $136.80 \text{ Fr./m}^2 \times 524.00 \text{ m}^2$	Fr.	71 683.00
Superficie fuori zona (bosco)	m ²	120.00
Valore del bosco (base cantonale)	Fr./m ²	0.10
Calcolo - $0.10 \text{ Fr./m}^2 \times 120.00 \text{ m}^2$	Fr.	12.00
VALORE DI STIMA DEL TERRENO	Fr.	71 695.00

Ufficio stima

Esempi di stima



2012

1.	Casa monofamiliare	3
2.	Stabile con negozio e appartamenti	11
3.	Abitazione plurifamiliare	19
4.	Stabile commerciale	27
5.	Capannone industriale	34
6.	Terreno libero – zona edificabile	41
7.	Terreno misto	42

I. Casa monofamiliare

I.1. Dati catastali

L'esempio è riferito ad una casa monofamiliare in muratura tradizionale, edificata nel 1983, in zona R3. Costruzione accessoria: garage per un posto auto.

Dati catastali

Sub. A - fabbricato abitato	m ²	87.00
Sub. B - fabbricato	m ²	39.00
Sub. c - superficie humosa (es. giardino)	m ²	515.00
Totale superficie del fondo	m²	641.00

I.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

Dati sul fondo

Zona di Piano Regolatore (PR)		R3
Suddivisione zona di PR (val.)		I
Valore al m ² della zona R3 val. I	Fr./m ²	300.00
Correttivo per sfruttamento non razionale		-10%
Correttivo per onere di passo		-10%
Valore terreno dedotto correttivi	Fr./m ²	240.00

I.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano.

<i>Fabbricato abitato</i>		
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	87.00
. altezza PT	m	2.50
Superficie lorda primo piano (1P)	m ²	87.00
. altezza 1P	m	2.80
Superficie lorda secondo piano (2P)	m ²	87.00
. altezza 2P	m	2.80

<i>Dati sul fabbricato accessorio</i>		
Superficie lorda	m ²	39.00
. altezza	m	2.50

I.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1983
Struttura	muratura
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	abitativa
Tetto	a falda
Piano terreno interamente non abitabile	

<i>Informazioni sul fabbricato accessorio</i>	
Anno dell'edificazione	1983
Struttura	C.A.
Stato di conservazione	normale

I.5. Calcolo delle volumetrie

<i>Fabbricato abitato</i>		
PT - 87.00 m ² × 2.50 m	m ³	217.50
1P - 87.00 m ² × 2.80 m	m ³	243.60
2P - 87.00 m ² × 2.80 m	m ³	243.60
Supplemento piano abitabile		0.00
Supplemento tetto (a falda) 1 m	m ³	87.00
VOLUME FABBRICATO ABITATO	m³	791.70
	m³	792.00

<i>Fabbricato accessorio</i>		
39.00 m ² × 2.50 m	m ³	97.50
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	19.50
VOLUME FABBRICATO ACCESSORIO	m³	117.00

I.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati

<i>fabbricato abitato</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	360.00
Vetustà		21%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	284.40
Calcolo: 792.00 m ³ × 284.40 Fr./m ³	Fr.	225 244.80
Costi accessori Fr. 225 244.80 × 5%	Fr.	11 262.20
VALORE METRICO FABBR. ABITATO	Fr.	236 507.00

<i>Fabbricato accessorio</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	180.00
Vetustà		27.3%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	130.85
Calcolo: 117.00 m ³ × 130.85 Fr./m ³	Fr.	15 309.45
VALORE METRICO FABBR. ACCESSORIO	Fr.	15 309.00

I.7. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno complementare</i>		
Superficie in ponderazione	m ²	435.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	240.00
Calcolo - 240.00 Fr./m ² × 435.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	104 400.00

<i>Terreno eccedente (in zona edificabile)</i>		
Superficie terreno eccedente	m ²	206.00
Valore base del fondo	Fr./m ²	240.00
Correttivo per potenzialità edificatorie limitate		-40%
Valore dedotto correttivo	Fr./m ²	144.00
Calcolo: 206.00 m ² × 144.00 Fr./m ²		
VALORE METRICO TERRENO ECCEDENTE	Fr.	29 664.00

I.8. Calcolo valore metrico per ponderazione

<i>Valore metrico per ponderazione</i>		
Fabbricato abitato	Fr.	236 507.00
Fabbricato accessorio	Fr.	15 309.00
Terreno complementare	Fr.	104 400.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr.	356 216.00

I.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Nelle costruzioni abitative sono applicate le seguenti deduzioni:

- 30% se l'edificazione è precedente o uguale al 1955
- 20% a partire dal 1956 (nell'esempio 1983)

In quest'esempio (costruzione del 1983) si applica quindi un fattore correttivo dell'80% (-20%).

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Piano terreno (non abitabile)	m ²	0.00
Primo piano - 87.00 m ² × 80%	m ²	69.50
Secondo piano - 87.00 m ² × 80%	m ²	69.50
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	139.00

I.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto accertato</i>		
Affitto annuo accertato	Fr.	20 000.00
Affitto annuo accertato al m ² - $\frac{\text{Fr. } 20\,000}{139\text{ m}^2}$	Fr./m ²	159.58

Sulla base delle analisi effettuate, per questo esempio, il reddito non è considerato attendibile.

Di seguito è riportato l'affitto presunto considerato per il calcolo.

<i>Affitto annuo</i>		
Affitto presunto, considerato per il calcolo	Fr./m ²	114.60
Calcolo - 139.00 m ² × 114.60 Fr./m ²	.	
TOTALE REDDITO PRESUNTO (annuo)	Fr.	15 929.00

I.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	6.77%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 1.37%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 15\,929.00 \times 100}{6.77}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 235 288.00

I.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra il valore metrico in ponderazione (VM) ed il valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

<i>Definizione fattore di ponderazione</i>	
$\frac{\text{Fr. } (356\,216.00 - 235\,288.00)}{\text{Fr. } 235\,288.00}$	51.39%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*5

<i>*Tabella per determinare il fattore di ponderazione</i>				K
da	0%	al	10%	1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			*5

I.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VSt = \frac{VM + (K \times VR)}{I + K}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo - fondi edificati" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\text{Fr. } \frac{356\,216.00 + (235\,288.00 \times 5)}{1 + 5}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 255 442.00
--------------------------------	----------------

I.14. Calcolo del quoziente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{VM \text{ (valore metrico per ponderazione)}}$$

Quoziente di ripartizione

$$\frac{\text{Fr. } 255\,442.00}{\text{Fr. } 356\,216.00} = 0.71709$$

Quoziente di ripartizione applicato	71.71%
-------------------------------------	--------

I.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio I3) poiché al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subalterni (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

<i>Ripartizione della stima e arrotondamenti</i>	
Sub. A - Fabbricato abitato Fr. 236 507.00 × 71.71% = Fr. 169 599.-	Fr. 165 000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 15 309.00 × 71.71% = Fr. 10 978.-	Fr. 10 000.00
Terreno complementare Fr. 104 400.00 × 71.71% = Fr. 74 865.-	Fr. 74 865.00
VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 249 865.00
Terreno eccedente	Fr. 29 664.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr. 279 529.00

2. Stabile con negozio e appartamenti

2.1. Dati catastali

In questa casistica rientrano anche gli stabili con più appartamenti, negozi, uffici, saloni, ecc.

Dati catastali

Sub. A - fabbricato abitato	m ²	136.00
Sub. B - fabbricato	m ²	43.00
Sub. c - superficie humosa	m ²	277.00
Totale superficie del fondo	m²	456.00

2.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

Dati sul fondo

Zona di Piano Regolatore (PR)	Commerciale (ZC)	
Valore al m ² della zona ZC	Fr./m ²	400.00
Correttivi	nessuno	
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	400.00

2.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato abitato</i>		
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	102.00
. altezza PT	m	2.80
Superficie lorda 1P, 2P e 3P	m ²	136.00
. altezza 1P, 2P e 3P	m	2.80
Superficie lorda mansardato (M)	m ²	68.00
. altezza mansardato	m	1.50

<i>Dati sul fabbricato accessorio</i>		
Superficie lorda	m ²	43.00
. altezza	m	2.50

2.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1938
Struttura	muratura
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	riatt. totale 1994
Destinazione dell'edificio	abitativa/commerciale
Tetto	a falda
Piano terreno interamente non abitabile	deposito negozio

<i>Informazioni sul fabbricato accessorio</i>	
Anno dell'edificazione	1955
Struttura	muratura
Stato di conservazione	sufficiente

2.5. Calcolo delle volumetrie*Fabbricato abitato*

PT - 102.00 m ² × 2.80 m	m ³	285.60
IP, 2P, 3P - 136.00 m ² × 2.80 m × 3	m ³	1 142.40
M - 68.00 m ² × 1.50 m	m ³	102.00
Supplemento piano abitabile (fra IP e PT)	m ³	34.00
Supplemento tetto (a falda) 1 m	m ³	136.00
VOLUME FABBRICATO ABITATO	m³	1 700.00

Fabbricato accessorio

43.00 m ² × 2.50 m	m ³	107.50
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	21.50
VOLUME FABBRICATO ACCESSORIO	m³	129.00

2.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati*fabbricato abitato*

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	360.00
Vetustà		19%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	291.60
Calcolo: 1700.00 m ³ × 291.60 Fr./m ³	Fr.	495 720.00
Costi accessori - Fr. 225 244.80 × 5%	Fr.	24 786.00
VALORE METRICO FABBR. ABITATO	Fr.	520 506.00

Fabbricato accessorio

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	122.00
Vetustà		60%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	48.80
Calcolo: 129.00 m ³ × 48.80 Fr./m ³		
VALORE METRICO FABBR. ACCESSORIO	Fr.	6 295.20

2.7. Calcolo valore metrico del terreno*Terreno complementare*

Superficie in ponderazione	m ²	456.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	400.00
Calcolo - 400.00 Fr./m ² x 456.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	177 840.00

2.8. Calcolo valore metrico per ponderazione*Valore metrico per ponderazione*

Fabbricato abitato	Fr.	520 506.00
Fabbricato accessorio	Fr.	6 295.00
Terreno complementare	Fr.	177 840.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr.	704 641.00

2.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Nelle costruzioni abitative sono applicate le seguenti deduzioni:

- 30% se l'edificazione è precedente o uguale al 1955
- 20% a partire dal 1956 (nell'esempio 1983)

In quest'esempio (costruzione del 1938, riattata nel 1994) si applica quindi un fattore correttivo dell'70% (-30%).

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Piano terreno (deposito negozio)	m ²	20.00
Primo piano (negozio) - 136.00 m ² × 70%	m ²	95.00
app. 2P, 3P mansarda - 340.00 m ² × 70%	m ²	238.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	353.00

2.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "**accertati**" (se dichiarati dal proprietario) o "**presunti**".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto annuo dichiarato</i>		
Negozio e deposito	Fr.	10 000.00
Appartamenti	Fr.	26 000.00
TOTALE AFFITTI ANNUI DICHIARATI	Fr.	36 000.00

Sulla base delle analisi effettuate, in quest'esempio, gli affitti dichiarati non sono considerati attendibili.

La tabella seguente indica gli affitti presunti applicati per il calcolo.

<i>Affitto presunto</i>		
Deposito - 20.00 m ² × 82.00 Fr./m ²	Fr.	1 640.00
Negozio - 95.00 m ² × 176.00 Fr./m ²	Fr.	16 720.00
Appartamenti - 238.00 m ² × 116.50 Fr./m ²	Fr.	27 727.00
TOTALE AFFITTI ANNUI PRESUNTI	Fr.	46 087.00

2.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	7.27%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 1.87%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 46\,087.00 \times 100}{7.27}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 633 934.00

2.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra valore metrico in ponderazione (VM) e valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

<i>Fattore di ponderazione</i>	
$\frac{\text{Fr. } (704\,641.00 - 633\,934.00)}{\text{Fr. } 633\,934.00} \times 100$	11.15%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*2

<i>*Tabella per determinare il fattore di ponderazione</i>				K
da	0%	al	10%	1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	*2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

2.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VSt = \frac{VM + (K \times VR)}{(1 + K)}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\frac{\text{Fr. } 704\,641.00 + (2 \times \text{Fr. } 633\,934.00)}{1 + 2}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 657 503.00
--------------------------------	----------------

2.14. Calcolo del quoziente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{VM \text{ (valore metrico per ponderazione)}}$$

Coefficiente di ripartizione

$$\text{Calcolo} - \frac{\text{Fr. } 657\,503.00}{\text{Fr. } 704\,641.00} = 0.9331$$

Coefficiente di ripartizione applicato	93.31%
--	--------

2.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poichè al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subaltemi (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

Ripartizione della stima e arrotondamenti

Sub. A - Fabbricato abitato Fr. 520 506.00 × 93.31%= Fr. 485 684.-	Fr.	485'000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 6 295.00 × 93.31%= Fr. 5 873.-	Fr.	5'000.00
Terreno complementare Fr. 177 840.00 × 93.31%= Fr. 165 942.-	Fr.	165'942.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr.	655'942.00

3. Abitazione plurifamiliare

3.1. Dati catastali

Costruzione con 6 appartamenti in proprietà per piani (PPP), edificata nel 1986.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. A - fabbricato abitato	m ²	242.00
Sub. B - Autorimessa	m ²	96.00
Sub. C - Autorimessa	m ²	18.00
Sub. c - prato	m ²	639.00
Totale superficie del fondo	m²	995.00

3.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		R4
Valore al m ² della zona R4	Fr./m ²	500.00
Correttivi per onere di passo		-10%
Valore terreno applicabile (dedotto corr.)	Fr./m ²	450.00

3.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato abitato</i>		
Superficie lorda piano cantina (S)	m ²	242.00
. altezza piano cantina	m	2.50
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	242.00
. altezza PT	m	2.80
Superficie lorda 1P e 2P	m ²	242.00
. altezza 1P e 2P	m	2.80
Superficie lorda mansardato (M)	m ²	242.00
. altezza mansardato	m	1.50

<i>Dati sui fabbricati accessori</i>		
Superficie lorda subalterno B	m ²	96.00
. altezza	m	2.50
Superficie lorda subalterno C	m ²	18.00
. altezza	m	2.50

3.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1986
Struttura	muratura
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	abitativa
Tetto	a falda
Piano terreno	100% abitabile

<i>Informazioni sui fabbricati accessori (entrambi i garage)</i>	
Anno dell'edificazione	1986
Struttura	muratura
Stato di conservazione	normale

3.5. Calcolo delle volumetrie*Fabbricato abitato - Sub. A*

S - 242.00 m ² x 2.50 m	m ³	605.00
PT - 242.00 m ² x 2.80 m	m ³	677.00
IP e 2P - 242.00 m ² x 2.80 m x 2	m ³	1 355.00
M - 150.00 m ² x 1.50 m	m ³	225.00
Supplemento piano abitabile (fra IP e PT)	m ³	0.00
Supplemento tetto (a falda) 1 m	m ³	242.00
VOLUME FABBRICATO ABITATO	m³	3 104.00

Fabbricato accessorio - Sub. B

96.00 m ² x 2.50 m	m ³	240.00
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	48.00
VOLUME sub. B	m³	288.00

Fabbricato accessorio - Sub. C

18.00 m ² x 2.50 m	m ³	45.00
Supplemento tetto (piano) 0.50 m	m ³	9.00
VOLUME sub. C	m³	54.00

3.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati*fabbricato abitato*

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	338.00
Vetustà		18%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	277.16
Calcolo: 3104.00 m ³ x 277.16 Fr./m ³	Fr.	860 335.00
Costi accessori - Fr. 860 304.00 x 5%	Fr.	43 016.00
VALORE METRICO sub. A	Fr.	903 351.00

Fabbricato accessorio - Sub. B

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	180.00
Vetustà		23.4%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	137.88
Calcolo: 288.00 m ³ x 137.88 Fr./m ³		
VALORE METRICO sub. B	Fr.	39 709.00

Fabbricato accessorio - Sub. C

Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	180.00
Vetustà		23.4%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	137.88
Calcolo: 54.00 m ³ x 137.88 Fr./m ³		
VALORE METRICO sub. C	Fr.	7 446.00

3.7. Calcolo valore metrico del terreno*Terreno complementare*

Superficie in ponderazione	m ²	995.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	450.00
Calcolo - 450.00 Fr./m ² x 995.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	447 750.00

3.8. Calcolo valore metrico per ponderazione*Valore metrico per ponderazione*

Fabbricato abitato - Sub. A	Fr.	903 351.00
Fabbricato accessorio - Sub. B	Fr.	39 709.00
Fabbricato accessorio - Sub. C	Fr.	7 446.00
Terreno complementare	Fr.	447 750.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr. 	398 256.00

3.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Nelle costruzioni abitative sono applicate le seguenti deduzioni:

- 30% se l'edificazione è precedente o uguale al 1955
- 20% a partire dal 1956

In quest'esempio (costruzione del 1986) si applica quindi un fattore correttivo dell'80% (-20%).

Superfici abitabili nette

Piano terreno - $242.00 \text{ m}^2 \times 80\%$	m^2	193.60
IP e 2P - $242.00 \text{ m}^2 \times 80\% \times 2$	m^2	387.20
Mansarda - $150.00 \text{ m}^2 \times 80\%$	m^2	120.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m^2	700.80

3.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

Affitto presunto

Appartamenti - $700.00 \text{ m}^2 \times 117.70 \text{ Fr./m}^2$		
TOTALE AFFITTO ANNUO PRESUNTO	Fr.	82 390.00

3.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

Capitalizzazione del reddito	
Tasso di capitalizzazione	7.25%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 1.85%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 82\,390.00 \times 100}{7.25}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 136 413.00

3.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra valore metrico in ponderazione (VM) e valore a reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

Fattore di ponderazione	
$\frac{\text{Fr. } (1\,398\,256.00 - 1\,136\,413.00)}{\text{Fr. } 1\,136\,413.00} \times 100$	23.04%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*3

*Tabella per determinare il fattore di ponderazione				K
da	0%	al	10%	1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	*3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

3.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VSt = \frac{VM + (K \times VR)}{I + K}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo - fondi edificati" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\text{Fr. } \frac{1\,398\,256.00 + (3 \times 1\,136\,413.00)}{1 + 3}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 1 201 873.00
--------------------------------	------------------

3.14. Calcolo del coefficiente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{\text{VM (valore metrico per ponderazione)}}$$

Coefficiente di ripartizione

$$\text{Calcolo - } \frac{\text{Fr. } 1\,201\,873.00}{\text{Fr. } 1\,398\,256.00} = 0.8595$$

Coefficiente di ripartizione applicato	85.95%
--	--------

3.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poiché al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subaltemi (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

<i>Ripartizione della stima e arrotondamenti</i>	
Sub. A - Fabbricato abitato Fr. 903 351.00 × 85.95%= Fr. 776 430.-	Fr. 775 000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 39 709.00 × 85.95%= Fr. 34 129.-	Fr. 34 000.00
Sub. B - Fabbricato Fr. 7 446.00 × 85.95%= Fr. 6 399.-	Fr. 6 000.00
Terreno complementare Fr. 447 750.00 × 85.95%= Fr. 384 841.-	Fr. 384 841.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr. 1 199 841.00

4. Stabile commerciale

4.1. Dati catastali

L'esempio è riferito ad uno stabile commerciale, edificato nel 1991, che comprende superfici di vendita, uffici, ristorante e depositi.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. A - fabbricato	m ²	1900.00
Sub. b - giardino	m ²	1844.00
Sub. c - piazzale	m ²	985.00
Totale superficie del fondo	m²	4 729.00

4.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		commerciale (ZC)
Valore al m ² della zona commerciale (ZC)	Fr./m ²	350.00
Correttivo per onere di passo		-10%
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	315.00

4.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato</i>		
Superficie lorda piano interrato (S)	m ²	1900.00
. altezza S	m	3.00
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	1846.00
. altezza PT	m	6.00
Superficie lorda primo piano (IP)	m ²	1900.00
. altezza IP	m	4.00

4.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato</i>	
Anno dell'edificazione	1991
Struttura	prefabbricata
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	commerciale
Tetto	piano
Piano terreno	100% abitabile

4.5. Calcolo delle volumetrie

<i>Fabbricato</i>		
S - 900.00 m ² x 3.00 m	m ³	5 700.00
PT - 846.00 m ² x 6.00 m	m ³	11 076.00
IP - 900.00 m ² x 4.00 m	m ³	7 600.00
Supplemento piano abitabile	m ³	54.00
Supplemento tetto piano (0.50 m)	m ³	950.00
VOLUME FABBRICATO	m³	25 380.00

4.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati

<i>fabbricato</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	250.00
Vetustà		16.9%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	207.75
Calcolo: 25 380.00 m ³ × 207.75 Fr./m ³	Fr.	5 272 695.00
Costi accessori - Fr. 5 261 476.00 × 5%	Fr.	263 635.00
VALORE METRICO FABBRICATO		Fr. 5 536 330.00

4.7. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno complementare</i>		
Superficie in ponderazione	m ²	3 800.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	315.00
Calcolo - 315.00 Fr./m ² × 3 800.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE		Fr. 1 197 000.00

<i>Terreno eccedente (in zona edificabile)</i>		
Superficie terreno eccedente	m ²	929.00
Valore base del fondo	Fr./m ²	315.00
Correttivo al terreno eccedente		nessuno
Calcolo: 929.00 m ² × 315.00 Fr./m ²		
VALORE METRICO TERRENO ECCEDENTE	Fr.	292 635.00

4.8. Calcolo valore metrico per ponderazione

<i>Valore metrico per ponderazione</i>	
Fabbricato - Sub. A	Fr. 5 536 330.00
Terreno complementare	Fr. 1 197 000.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr. 6 733 330.00

4.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

In questo caso sono applicate le seguenti deduzioni:

- 20% della superficie abitabile (adibita al lavoro) lorda

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Posteggi (piano sotterraneo) - posti auto		50
Depositi (piano sotterraneo) - 600.00 m ² × 80%	m ²	480.00
Negozi PT (piano terreno) - 1584.00 m ² × 80%	m ²	1 267.00
Ristorante PT (piano terreno) - 262.00 m ² × 80%	m ²	210.00
Uffici IP (primo piano) - 1900.00 m ² × 80%	m ²	1 520.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	3 477.00

4.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto annuo dichiarato</i>		
Depositi	Fr.	64 000.00
Ristorante	Fr.	48 000.00
Negozi	Fr.	182 000.00
Uffici	Fr.	150 000.00
TOTALE AFFITTI ANNUI DICHIARATI	Fr.	444 000.00

Sulla base delle analisi effettuate, in quest'esempio, gli affitti dichiarati non sono considerati attendibili.

La tabella seguente indica gli affitti presunti applicati per il calcolo.

<i>Affitto presunto</i>		
Depositi		
- 480.00 m ² × 72.00 Fr./m ²	Fr.	34 560.00
Posteggi		
- 50 posti auto × 800.00 Fr./posto auto	Fr.	40 000.00
Negozi		
- 1267.00 m ² × 162.00 Fr./m ²	Fr.	205 254.00
Ristorante		
- 210.00 m ² × 284.40 Fr./m ²	Fr.	59 724.00
Uffici		
- 1520.00 m ² × 132.50 Fr./m ²	Fr.	201 400.00
TOTALE AFFITTI ANNUI DICHIARATI	Fr.	540 938.00

4.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	8.14%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 2.74%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 540\,938.00 \times 100}{8.14}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 6 645 430.00

4.12. Definizione del fattore di ponderazione (K)

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra il valore metrico in ponderazione (VM) ed il valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

Fattore di ponderazione

$$\frac{\text{Fr. } (6\,733\,330.00 - 6\,645\,430.00)}{\text{Fr. } 6\,645\,430.00} \times 100 \quad 1.32\%$$

FATTORE DI PONDERAZIONE (K)* *1

*Tabella per determinare il fattore di ponderazione				K
da	0%	al	10%	*1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

4.13. Calcolo del valore di stima ponderato (VSt)

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$\text{VSt} = \frac{\text{VM} + (\text{K} \times \text{VR})}{1 + \text{K}}$$

Vai al capitolo "Basi di calcolo - fondi edificati" del menù a sinistra per maggiori spiegazioni sulla formula di calcolo.

Calcolo valore di stima ponderato

$$\frac{\text{Fr. } 6\,733\,330.00 + (1 \times 6\,645\,430.00)}{1 + 1}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO Fr. 6 689 380.00

4.14. Calcolo del quoziente di ripartizione (QR)

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{\text{VM (valore metrico per ponderazione)}}$$

Quoziente di ripartizione

$$\text{Calcolo} \quad - \quad \frac{\text{Fr. 6 689 380.00}}{\text{Fr. 6 733 330.00}} = 0.9934$$

Quoziente di ripartizione applicato	99.34%
-------------------------------------	--------

4.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poiché al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subalterni (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

Ripartizione della stima e arrotondamenti

Sub. A - Fabbricato	Fr. 5 495 000.00
Fr. 5 536 330.00 × 99.34%= Fr.5 499 790.-	

Terreno complementare	Fr. 1 189 099.00
Fr. 1 197 000.00 × 99.34%= Fr. 1 189 099.-	

VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 6 684 099.00
----------------------------------	-------------------------

Terreno eccedente	Fr. 292 635.00
-------------------	----------------

VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 6 684 099.00
----------------------------------	-------------------------

5. Capannone industriale

5.1. Dati catastali

Questo esempio è riferito ad un capannone prefabbricato, di 2 piani, edificato nel 1990.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. A - fabbricato	m ²	451.00
Sub. b - terreno	m ²	496.00
Sub. c - accesso	m ²	153.00
Totale superficie del fondo	m²	I 100.00

5.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		artigianale (AR)
Valore al m ² della zona AR	Fr./m ²	150.00
Correttivi		nessuno
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	150.00

5.3. Dati per il calcolo delle volumetrie

Sono indicate le superfici lorde e le altezze di ogni piano (compresi quelli interrati)

<i>Fabbricato (capannone)</i>		
Superficie lorda piano terreno (PT)	m ²	451.00
. altezza PT	m	4.00
Superficie lorda primo piano (IP)	m ²	242.00
. altezza IP	m	3.00

5.4. Descrizione generale

<i>Informazioni sul fabbricato abitato</i>	
Anno dell'edificazione	1990
Struttura	prefabbricata
Standard delle finiture	normale
Stato di conservazione	normale
Interventi di miglioria successivi	nessuno
Destinazione dell'edificio	commerciale/industriale
Tetto	piano
Piano terreno	100% abitabile (lavoro)

5.5. Calcolo delle volumetrie

<i>Fabbricato (capannone)</i>		
PT - 451.00 m ² x 4.00 m	m ³	1 804.00
IP - 451.00 m ² x 3.00 m	m ³	1 353.00
Supplemento pavimento	m ³	451.00
Supplemento tetto piano (0.50 m)	m ³	225.00
VOLUME FABBRICATO	m³	3 833.00

5.6. Calcolo del valore metrico dei fabbricati

<i>Fabbricato (capannone)</i>		
Valore cubimetrico a nuovo	Fr./m ³	168.00
Vetustà		29.4%
Valore cubimetrico attualizzato	Fr./m ³	118.60
Calcolo: 3 833.00 m ³ × 118.60 Fr./m ³	Fr.	454 593.00
Costi accessori - Fr. 454 593.00 × 5%	Fr.	22 729.00
VALORE METRICO FABBRICATO	Fr.	477 322.00

5.7. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno complementare</i>		
Superficie in ponderazione	m ²	900.00
Valore terreno complementare	Fr./m ²	150.00
Calcolo - 150.00 Fr./m ² × 900.00 m ²		
VALORE METRICO TERRENO COMPLEMENTARE	Fr.	135 000.00

<i>Terreno eccedente (in zona edificabile)</i>		
Superficie terreno eccedente	m ²	200.00
Valore base del fondo	Fr./m ²	150.00
Correttivo al terreno eccedente		-50%
Valore dedotto correttivo	Fr./m ²	75.00
Calcolo: 200.00 m ² × 75.00 Fr./m ²		
VALORE METRICO TERRENO ECCEDENTE	Fr.	15 000.00

5.8. Calcolo valore metrico per ponderazione

<i>Valore metrico per ponderazione</i>		
Fabbricato - Sub. A	Fr.	477 322.00
Terreno complementare	Fr.	135 000.00
TOTALE VALORE METRICO PER PONDERAZIONE	Fr.	612 322.00

5.9. Calcolo superfici abitabili nette

La superficie abitabile netta è ottenuta considerando tutti gli spazi adibiti ad abitazione o lavoro.

Dalla superficie lorda sono dedotti le superfici di scale, muri, corridoi, vani, ecc...

La deduzione è eseguita percentualmente, secondo il principio di schematicità previsto dalla Legge.

Per i capannoni sono applicate le seguenti deduzioni:

15% della superficie abitabile (adibita al lavoro) lorda

<i>Superfici abitabili nette</i>		
Laboratorio PT - 451.00 m ² × 85%	m ²	383.00
Superficie di vendita IP - 112.00 m ² × 85%	m ²	95.00
TOTALE SUPERFICI ABITABILI NETTE	m²	478.00

5.10. Analisi e calcolo dell'affitto (o reddito) annuo

Gli affitti possono essere "accertati" (se dichiarati dal proprietario) o "presunti".

I redditi presunti sono stati definiti grazie alle analisi degli affitti dichiarati dai proprietari per ogni destinazione ed ogni singola zona di PR.

I redditi presunti sono applicabili quando fra reddito accertato e presunto vi sono grandi discrepanze (art. 18 cpv 3 L.St.), oppure quando il fabbricato è utilizzato direttamente dal proprietario.

<i>Affitto annuo</i>		
Affitto annuo dichiarato	Fr.	-,-
Affitto presunto annuo	Fr.	47 094.00
Reddito annuo applicato (presunto)	Fr.	47 094.00

5.11. Capitalizzazione dell'affitto (reddito) annuo

La capitalizzazione dei redditi annui è effettuata mediante il "tasso di capitalizzazione", che a sua volta è composto dal "tasso base" e dal "tasso aggiuntivo".

- **tasso base**
fisso, che equivale al tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango
- **tasso aggiuntivo**
aggiunto al tasso base e determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

<i>Capitalizzazione del reddito</i>	
Tasso di capitalizzazione	8.18%
Tasso base 5.4% + tasso aggiuntivo 2.78%	
Calcolo - $\frac{\text{Fr. } 47\,094.00 \times 100}{8.18}$	
TOTALE VALORE DI REDDITO (VR)	Fr. 575 721.00

5.12. Definizione del fattore di ponderazione

Il fattore di ponderazione è calcolato in base alla differenza percentuale fra valore metrico in ponderazione (VM) e valore di reddito (VR), in rapporto del valore di reddito (VR).

$$\text{Differenza percentuale} = \frac{\text{VM} - \text{VR}}{\text{VR}} \times 100$$

<i>Fattore di ponderazione</i>	
$\frac{\text{Fr. } (612\,322.00 - 575\,721.00)}{\text{Fr. } 575\,721.00} \times 100$	6.35%
FATTORE DI PONDERAZIONE (K)*	*1

<i>*Tabella per determinare il fattore di ponderazione</i>				K
da	0%	al	10%	*1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il	40%			5

5.13. Calcolo del valore di stima ponderato

Il calcolo del valore di stima è effettuato mediante la formula:

$$VM + \frac{(K \times VR)}{(I + K)}$$

Calcolo valore di stima ponderato

$$\text{Fr. } \frac{612\,322.00 + (1 \times 575\,721.00)}{1 + 1}$$

TOT. VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr. 594 021.00
--------------------------------	----------------

5.14. Calcolo del coefficiente di ripartizione

Il quoziente di ripartizione è determinato dal rapporto "valore venale / valore metrico per ponderazione".

Esso serve per la ripartizione della stima sui singoli oggetti che compongono il fondo (fabbricati e terreno complementare)

$$QR = \frac{\text{Valore venale}}{\text{VM (valore metrico per ponderazione)}}$$

Coefficiente di ripartizione

$$\text{Calcolo} - \frac{\text{Fr. } 594\,021.00}{\text{Fr. } 612\,322.00} = 0.97011$$

Coefficiente di ripartizione applicato	97.01%
--	--------

5.15. Ripartizione della stima

Il valore di stima finale è ottenuto moltiplicando il valore metrico di ogni fabbricato del terreno complementare per il coefficiente di ripartizione.

Al terreno eccedente (edificabile) o al terreno rimanente (non edificabile) non viene applicato il coefficiente di ripartizione, ma si considera il corrispondente valore pieno.

Il valore di stima finale non sarà uguale a quello ricavato dal calcolo diretto (passaggio 13) poiché al momento del calcolo della ripartizione, i valori dei vari subaltemi (terreno escluso) subiscono un arrotondamento.

Quest'ultimo avviene sempre per difetto:

- ai 1 000.- Fr. per fabbricati principali fino a Fr. 50 000.-
- ai 1 000.- Fr. per fabbricati accessori
- ai 5 000.- Fr. per fabbricati principali con valore di stima superiore a Fr. 50 000.-

Ripartizione della stima e arrotondamenti

Sub. A - Fabbricato abitato	Fr.	460 000.00
Fr. 477 322.00 × 97.01%= Fr. 463 050.-		
Terreno complementare	Fr.	130 963.00
Fr. 135 000.00 × 97.01%= Fr. 130 963.-		
VALORE DI STIMA PONDERATO	Fr.	590 963.00
Terreno eccedente	Fr.	15 000.00
VALORE DI STIMA FINALE	Fr.	605 963.00

6. Terreno libero – zona edificabile

6.1. Dati catastali

Esempio di stima di un terreno libero, situato in zona edificabile (R3).

<i>Dati catastali</i>		
Sub. a - prato vignato	m ²	I 653.00
Sub. b - sentiero	m ²	24.00
Totale superficie del fondo	m²	I 677.00

6.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		R3
Valore al m ² della zona R3	Fr./m ²	240.00
Correttivo per onere di passo		-10%
Valore terreno applicabile	Fr./m²	216.00

6.3. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno</i>		
Superficie edificabile	m ²	I 677.00
Valore terreno	Fr./m ²	216.00
Calcolo - 216.00 Fr./m ² × I 677.00 m ²		
VALORE DI STIMA DEL TERRENO	Fr.	362 232.00

7. Terreno misto

7.1. Dati catastali

Esempio di stima di un terreno libero da costruzioni, situato in parte in zona edificabile (R2) ed in parte fuori zona edificabile (bosco).

Il grado di urbanizzazione non è ottimale, poiché il fondo non è servito da un accesso veicolare.

<i>Dati catastali</i>		
Sub. a - prato vignato	m ²	524.00
Sub. b - bosco	m ²	120.00
Totale superficie del fondo	m²	644.00

7.2. Descrizione del fondo

In questa pagina sono indicati i dati principali relativi al terreno: la sua ubicazione all'interno del PR, il valore di zona, eventuali correttivi (oneri, servitù, posizione, sfruttamento, ecc.) ed il valore applicabile dopo deduzione dei correttivi.

<i>Dati sul fondo</i>		
Zona di Piano Regolatore (PR)		R2
Valore al m ² della zona R2	Fr./m ²	190.00
Deduzione per carico ambientale (vicinanza strada cantonale inferiore a m. 50)		-10%
Valore terreno dedotto carico ambientale	Fr./m ²	171.00
Correttivo per grado d'urbanizzazione		-20%
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	136.80

7.3. Calcolo valore metrico del terreno

<i>Terreno</i>		
Superficie edificabile	m ²	524.00
Valore terreno applicabile	Fr./m ²	136.80
Calcolo - 136.80 Fr./m ² × 524.00 m ²	Fr.	71 683.00
Superficie fuori zona (bosco)	m ²	120.00
Valore del bosco (base cantonale)	Fr./m ²	0.10
Calcolo - 0.10 Fr./m ² × 120.00 m ²	Fr.	12.00
VALORE DI STIMA DEL TERRENO	Fr.	71 695.00