

**Scheda di calcolo della stima**

Comune, fondo xxxxx

/MCD/001/2004-04-07-10.17.31.817557/1/020/001/

				Totale (in CHF)	
<b>VALORE METRICO DEGLI EDIFICI (VM)</b>					
AB	(edificio principale)				
	Correttivi (1)	Volume	638 mc	CHF/mc nuovo	324,00
		Velustà	-19 %		
		CHF/mc attuali	262,44	Valore	167.436,72
				Costi acc.	8.371,83
				Valore	175.808,55
(1) in generale i correttivi considerano il tipo di costruzione, lo stato di conservazione, il grado di agibilità e le eventuali destinazioni miste					
Costi accessori: 5% sul valore degli edifici principali					
<b>VALORE METRICO DEL TERRENO</b>					
Terreno in zona edificabile o limitrofa					
Zona RSE-1	Correttivi per carico ambientale	CHF/mq (zona)	330,00	Carico ambient.	-10 %
	Superficie 238 mq	CHF/mq (base)	297,00	Correttivi (3)	-50 %
	Giustificazione correttivi valore del terreno			CHF/mq attuali	148,50
	- superficie insufficiente per sfruttamento ideale				
Valore metrico del terreno					
	- Terreno complementare (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie	238 mq	CHF/mq	148,50
				Valore	35.343,00
(3) in generale i correttivi considerano le servitù che gravano il terreno, la razionalità del suo sfruttamento, la configurazione, le immissioni moleste ed eventuali restrizioni					
<b>VALORE METRICO PER PONDERAZIONE (VMP)</b>					
		VM edi.	175.808,55	Ter. compl.	35.343,00
				Valore	211.151,55
<b>VALORE DI REDDITO (VR)</b>					
Sono considerati solo gli edifici che producono reddito					
AB	(edificio principale)				
	- Edificio abitativo con un appartamento	Sup.abitabile	120 mq	CHF/mq	83,87
	Capitalizzazione del reddito	Reddito	10.063,87	Tasso (5)	7,20 %
				Reddito (p)	10.063,87
				Valore	139.776,00
(continua....)					