

II. STIMA DEI FABBRICATI CIVILI

1. Generalità

Per stabilire il valore di un fabbricato risultano di basilare importanza le seguenti cognizioni:

a) **motivo della stima**; i motivi possono essere molteplici ma sono tutti riconducibili ad uno dei seguenti criteri di stima o aspetti economici:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore legale;

b) **prezzi recenti effettivamente realizzati**, in un dato mercato, di edifici simili a quello da stimare. La rilevazione deve essere effettuata mediante meticolosa indagine statistica.

Il ravvisamento di edifici simili richiede conoscenza della tecnica edilizia e delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei fabbricati stessi.

Condizioni estrinseche

Sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui è situato l'immobile. Quelle che maggiormente influenzano il valore sono:

- ubicazione; è opportuno considerare non solo la zona ove è situato l'edificio, ma anche la strada e la stessa posizione, poiché il diverso collocamento può influire sul prezzo;
- collegamento dei servizi urbani con il centro, scuole, uffici, ecc.;
- posizione rispetto al centro commerciale, alla metropolitana o ad altri mezzi di trasporto;
- condizioni igieniche, e cioè umidità del suolo, esposizione ai venti, inquinamento dovuto a scarichi solidi, liquidi, gassosi di origine industriale o d'incenerimento rifiuti, ecc.;
- attività economiche (negozi, uffici, alberghi, ecc.);
- categorie di fabbricati che caratterizzano la zona e ceto sociale della popolazione (zona signorile, popolare, mista);
- categorie prevalenti delle unità immobiliari (ville, abitazioni di tipo signorile o popolare, uffici, ecc.);
- strade di accesso;
- traffico e rumorosità;
- disponibilità di parcheggio;
- vicinanza ad impianti sportivi, a zone verdi, alle chiese, ecc..

Condizioni intrinseche

Sono quelle proprie dell'immobile. In particolare necessita prendere in esame le seguenti:

- destinazione (abitazione, ufficio, negozio, ecc.);
- epoca della costruzione;
- caratteristiche architettoniche;

- stato di manutenzione (in particolare facciata, tetto, infissi, impianto idrico, impianto elettrico, ecc.);
- orientamento;
- luminosità;
- grado di rifinitura;
- presenza e numero ascensori;
- coibenza termica;
- coibenza acustica;
- esposizione rispetto a strade, piazze, cortili, parchi, giardini;
- distribuzione dei locali interni e loro dimensioni;
- numero servizi;
- box e posti auto;
- regolarità nella fornitura di acqua potabile;
- locali idonei alla portineria.

2. Valore di mercato

È il criterio di stima al quale si ricorre più frequentemente per stabilire la quantità di moneta che, in un determinato mercato ed in un dato periodo, può essere scambiata con un certo bene.

I fabbricati sono beni a fecondità ripetuta che non possono essere traslati da una località ad un'altra; pertanto, in periodi più o meno lunghi, il loro prezzo risente di sbilanciamenti causati da vari motivi, quasi sempre riferibili alla legge della domanda e dell'offerta.

I fabbricati subiscono però la rigidità della domanda in un primo tratto della scala dei prezzi: infatti notevoli variazioni nel prezzo fanno variare di poco la domanda. Questa invece diventa elastica in un tempo successivo, quando l'eventuale acquirente, aumentando ancora il prezzo, cerca di comprare un appartamento o altra unità immobiliare in diversa zona, o preferisce ad un edificio nuovo uno non recente, oppure ad una unità più grande una di minore superficie.

La determinazione del valore di mercato si può effettuare con procedimento **sintetico** oppure **analitico**.

La disciplina delle locazioni di immobili urbani, conosciuta come provvedimento istitutivo dell'equo canone (legge n. 392 del 27 luglio 1978), ha imposto canoni di locazione non più proporzionali al valore degli immobili ed ha soppresso la relazione fra il valore degli edifici urbani ed i relativi redditi, invalidando i presupposti logici del procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

Pertanto per la ricerca del probabile prezzo di mercato degli immobili urbani si ricorrerà alla procedura sintetica e non all'analitica che, pur contenendo un'efficacia considerevole sul piano teorico, nella maggior parte dei casi risulta non applicabile nella pratica professionale.

2.1. Procedura sintetica

Il fabbricato da stimare viene comparato ad altri ad esso analoghi di cui siano noti i prezzi di mercato.

L'analogia degli immobili deve essere determinata mediante esame delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, mentre i prezzi, qualora non risultino noti al perito, devono essere accertati mediante indagine statistica, essere recenti cioè ancora validi e riferiti allo stesso mercato, vale a dire ad una zona omogenea per condizioni tecniche ed economiche.

Inoltre occorre assumere un *parametro* facilmente misurabile, che risulti proporzionale ai prezzi di mercato.

Parametri adottabili

tipo di unità	parametro
abitativa	metro quadrato, vano
negozio	metro quadrato
ufficio	metro quadrato
box	a corpo, posto auto, metro quadrato
albergo	metro quadrato, posto letto
clinica e casa di cura	posto letto
autorimessa	posto auto, metro quadrato

Determinazione superficie commerciale

Come riportato nel prospetto, il parametro-metro quadrato è quello a cui generalmente fa riferimento il mercato, di conseguenza di ogni unità immobiliare necessita misurare la superficie reale.

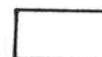
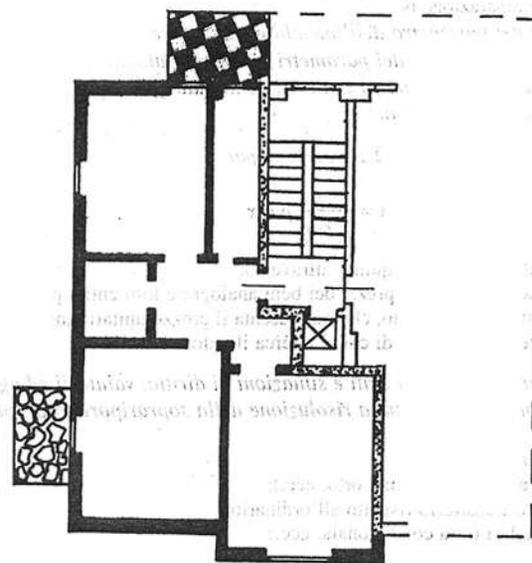
La *superficie reale o commerciale* di un'unità immobiliare viene misurata sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e a metà i muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale.

Inoltre occorre prendere in considerazione:

- balconi, lungo la facciata principale 50% della superficie reale, verso corte il 33%;
 - terrazza, dal 20% al 50% della superficie reale a seconda delle dimensioni dell'unità a cui appartiene, per evitare un'incidenza alta sulla superficie totale. Cioè più grande è la superficie del terrazzo rispetto a quella dell'unità immobiliare, meno essa dovrà incidere sul calcolo complessivo della superficie. Nelle zone turistiche che permettono vita all'aperto per vari mesi all'anno oppure in città con panorami artistici è opportuno elevare la percentuale al massimo consentito.
- Nei condomini è da rilevare che quando l'uso dei lastrici solari o parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio;
- *cantina, solaio*, sono da considerarsi accessori all'unità immobiliare e quindi non calcolabili. In certi casi la superficie di tali locali viene quantificata nella misura del 15-25%;
 - *verde condominiale*, può essere conglobato nel prezzo unitario oppure in base ai millesimi di proprietà ed al 10% della superficie.

Determinazione valore

Formato il campione omogeneo dei beni simili, rilevati i prezzi di mercato di ciascuno bene, la risoluzione della valutazione si ottiene seguendo la procedura comparativa mediante il parametro metro quadrato di superficie.



superficie di calpestio da considerare per il 100%



muri esterni di proprietà esclusiva ed interni da considerare per il 100% della superficie



muri di divisione con altre unità o con parti condominiali da considerare per il 50% della superficie



balcone su facciata principale da considerare per il 50% della superficie



balcone su facciata secondaria da considerare per il 33% della superficie

Per facilitare la comparazione occorre:

- misurare l'entità del parametro dell'immobile da stimare (par x);
- misurare l'entità complessiva dei parametri dei beni analoghi (Σ par);
- effettuare la sommatoria dei prezzi reali dei beni analoghi (Σp);
- risolvere la seguente proporzione:

$$x : \Sigma p = par x : \Sigma par$$

$$x = \frac{\Sigma p}{\Sigma par} par x$$

Il valore di mercato (x) si ricava quindi attraverso:

- a) quoziente fra sommatoria dei prezzi dei beni analoghi e loro entità parametriche;
- b) prodotto del quoziente ricavato, che rappresenta il prezzo unitario medio di mercato, per l'entità parametrica del bene di cui si ricerca il valore di mercato;

- considerare a parte particolari stati e situazioni di diritto, valutarli ed aggiungerli o detrarli al valore stabilito con la risoluzione della soprariportata proporzione.

Principali aggiunte

- valore di aree annesse (giardino, orto, ecc.);
- maggior reddito transitorio rispetto all'ordinario;
- impianti particolari (aria condizionata, ecc.).

Principali detrazioni

- spese necessarie per il ripristino della normale funzionalità;
- diritto di usufrutto e di abitazione;
- minor reddito transitorio rispetto all'ordinario;
- diritto di superficie;
- privilegi (crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili, crediti dello Stato, per imposte sui redditi immobiliari e per tributi diretti, art. 2770 e segg. del C.C.);
- debiti per quote condominiali non corrisposte, relative all'anno in corso e a quello precedente;
- impianti insufficienti;
- mutuo fondiario (l'importo da corrispondere è riportato nell'ultima bolletta emessa dall'istituto fondiario).

2.2. Coefficienti correttivi della superficie di unità immobiliari

titolo di superficie	coefficiente correttivo
utilizzabile o di calpestio di ogni locale	1,00
utilizzabile o di calpestio di ogni locale con altezza utile inferiore a m 2,40	0,10 - 0,50
muri perimetrali limitatamente alle porzioni esclusive dell'unità immobiliare	1,00
muri confinanti con altra unità o con parti comuni in un edificio condominiale	0,50
muri interni	1,00

titolo di superficie	coefficiente correttivo
balconi	0,33 - 0,50
terrazzi, a seconda della superficie rispetto a quella dell'unità	0,20 - 0,50
cantina, solaio, e locali similari	0,15 - 0,25
verde condominiale in base ai mill.mi di proprietà	0,10
verde privato (valutazione a parte)	=
box, posti auto (valutazione a parte)	=

2.3. Principali opere di manutenzione straordinaria

opera	osservazioni
ascensore	Le nuove norme CEE prevedono che entro il 1993, salvo proroghe, tutti gli ascensori dovranno essere rifatti.
facciata	Il periodo di rifacimento di una facciata varia a seconda del materiale di rivestimento e dei fattori ambientali. intonaco 20-30 anni piastrelle 30-40 " pietra 40-50 " Considerata l'epoca della costruzione è opportuno accertare se e quando è stata effettuata l'ultima manutenzione straordinaria, e se esistono parti staccate e macchie di umidità. Il costo di rifacimento è rilevante e varia a seconda del tipo di materiale, delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, ecc..
impianto riscaldamento	La sostituzione della caldaia a gasolio è necessaria ogni 10-20 anni circa. Verificare se il locale riscaldamento è in regola rispetto alle nuove disposizioni legislative.
pavimenti e rivestimenti	Controllare lo stato di manutenzione generale, se vi siano nel pavimento zone di imbarcamento e se esistano parti con mattonelle e piastrelle rotte o scheggiate che non possono essere sostituite perché non più in commercio.
serramenti	Esaminare i serramenti sia esterni che interni; qualora lo stato di manutenzione risulti non buono, occorre richiedere un preventivo ad imprese specializzate.
servizi	Verificare le apparecchiature, la rubinetteria e gli scarichi e, in particolare, se il soffitto del piano sottostante ha macchie di umidità.
tezzo	Il tetto spiovente a tegole in cotto necessita ogni 15 anni di un attento controllo generale per verificare se vi siano tegole smosse o mancanti e lo stato delle capriate e travi in legno o della soletta inclinata in cemento. Il costo del rifacimento (ogni 30-40 anni) con eventuale applicazione di isolante si aggira sulle 200 000 lire per metro quadrato.

2.4. Coefficienti riduttivi del probabile prezzo di mercato

Vetustà

età del fabbricato	coefficiente di riduzione	età del fabbricato	coefficiente di riduzione
2	0,98	16	0,80
4	0,95	18	0,77
6	0,90	20	0,74
8	0,88	25	0,68
10	0,86	30	0,60
12	0,84	40	0,48
14	0,82	50	0,40

I coefficienti di riduzione vengono applicati al costo depurato dell'incidenza area.

Altezza dei singoli piani di edificio con ascensore

piano	coefficiente
seminterrato	0,60
terreno	0,80
rialzato	0,85
1°	0,90/0,95
intermedio	1
ultimo	0,95/1,05

Altezza dei singoli piani di edificio senza ascensore

n. piani del condominio	coefficienti e piani						
	seminterr.	terreno	1°	2°	3°	4°	5°
1	0,70	0,85	1				
2	0,70	0,85	1	0,95			
3	0,70	0,85	1	0,95	0,90		
4	0,70	0,85	1	0,95	0,90	0,80	
5	0,70	0,85	1	0,95	0,90	0,80	0,70

Esposizione

esposizione su	coefficiente
giardino	1
strada	1
cortile	0,80
chiostra	0,75

Un'unità immobiliare senza doppia esposizione si deprezza dal 10 al 20%, mentre l'esposizione su di una strada di grande traffico è penalizzabile dal 5 al 15%.

Orientamento

posizione rispetto ai punti cardinali	caratteristiche.	locali consigliabili	coefficiente (1)
ord	senza sole, venti freddi	servizi	0,90
ord-est	poco sole, al mattino	ingresso, cucina	0,93
ord-ovest	poco sole, al pomeriggio	ingresso, cucina, servizi	0,93
sud	sole a piombo in estate, insolazione in inverno	camere da letto, soggiorno, giardino	1,00
sud-est	sole in gran parte della giornata	pranzo, soggiorno, camere da letto	1,00
sud-ovest	sole in gran parte della giornata	pranzo, soggiorno, camere da letto	1,00
est	sole al mattino, temperatura gradevole in estate	camere da letto, soggiorno	0,98
ovest	sole al pomeriggio, caldo in estate	corridoi, servizi	0,96

(1) Effettuare la media aritmetica dei coefficienti per le unità aventi più esposizioni.

Condizioni varie

- a) casa locata ad equo canone - 25/30%
- b) appartamento con superficie inferiore a 60 m² + 10/20%
- appartamento con superficie superiore a 120 m² - 10/15%
- c) edificio con ascensore, piani alti + 10/15%
- edificio senza ascensore, piani alti - 15/25%
- d) edificio con appartamenti ad impianto di riscaldamento autonomo + 5/10%
- edificio senza riscaldamento - 15/20%

2.5. Superfici medie di appartamenti

descrizione	locali n.	superficie commerciale m ²
ingresso, soggiorno-letto con angolo cottura; bagno, balcone	1	28 - 38
ingresso, tinello con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio, balcone	2	50 - 55
ingresso, soggiorno, camera da letto, cucina, bagno, ripostiglio, balcone	3	60 - 70
ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, balconi	4	90 - 100
ingressi, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, balconi	5	125 - 140