



STIMA DEI FABBRICATI URBANI

Definizione di fabbricato:

“combinazione di materiali riuniti assieme e saldamente connessi, in modo da formare un tutto omogeneo senza soluzione di continuità di forma particolare, stabilmente fissato al suolo ed idoneo all’uso a cui è destinato”

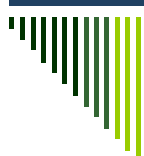


STIMA DEI FABBRICATI

UNITA' IMMOBILIARE

Fabbricato intero o porzione di esso che:

- appartenga allo stesso proprietario
- abbia accesso autonomo
- sia suscettibile di fornire reddito proprio



segue

Non sono da considerare u.i.:

1. I manufatti di superficie inferiore a 8 mq
2. Le serre per coltivazioni
3. Le vasche di accumulo dell'acqua irrigua
4. I manufatti isolati privi di copertura
5. Tettoie, porcili, pollai, concimaie
6. Manufatti precari non stabilmente infissi al suolo



STIMA DEI FABBRICATI

VANO

spazio chiuso da muri, dal pavimento al soffitto, generalmente illuminato da luce diretta, avente una superficie libera normale ed avente destinazione principale nell'uso ordinario dell'unità immobiliare a cui appartiene.



VANI PRINCIPALI:

Camere, cucina, salone, ecc.

VANI ACCESSORI: (adibiti al servizio o al disimpegno dei vani principali)

Bagni, dispensa, ripostiglio, veranda, ingresso, corridoio, ecc.

VANI COMPLEMENTARI (PERTINENZE): PUR NON ESSENDO STRETTAMENTE NECESSARI ALL'UTILIZZO DEI VANI PRINCIPALI, NE INTEGRANO LA FUNZIONE:

Cantina, soffitta, box, ecc.



STIMA DEI FABBRICATI

I fabbricati si distinguono:

- **CIVILI**: se destinati alla residenza, ad attività commerciali o del terziario



STIMA DEI FABBRICATI

- **RURALI**: se destinati alla conduzione delle aziende agricole e alle esigenze di coltivazione dei fondi rustici (case rurali, stalle, ricoveri macchine ed attrezzi, ecc.)



STIMA DEI FABBRICATI

- **INDUSTRIALI**: se destinati alle produzioni

industriali (capannoni, industrie, ecc.)



STIMA DEI FABBRICATI

- **PUBBLICI**: se destinati alle attività della Pubblica

Amministrazione (Municipi, Ministeri, ecc.) o a servizi di

pubblica utilità (caserme, ospedali, scuole, commissariati di PS, stazioni CC,

ecc.)



CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI CIVILI

Per destinazione:

- ad uso residenziale (abitazioni)

- ad uso non residenziale (uffici, studi, laboratori, negozi, supermercati, banche, box, ecc.)



CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI CIVILI

- Per la presenza di pertinenze
- Per zona
- Per tipologia costruttiva
- Per livello di finiture



CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI CIVILI

| | |
|------------|------------------------|
| ABITAZIONI | IN VILLE |
| ABITAZIONI | IN VILLINI |
| ABITAZIONI | SIGNORILI (o di lusso) |
| ABITAZIONI | CIVILI |
| ABITAZIONI | ECONOMICHE |
| ABITAZIONI | POPOLARI |
| ABITAZIONI | ULTRAPOPOLARI |



ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le caratteristiche del mercato immobiliare:

- Non competitività tra immobili nelle diverse zone
- Rigidità dell'offerta
- Rigidità della domanda
- Fabbricati come possibilità di investimento
- L'abitazione come bisogno primario



Fattori influenti sul valore dei fabbricati

- CARATTERISTICHE INTRINSECHE (o interne o internalità)
- CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (o esterne o esternalità)
- CONDIZIONI GIURIDICHE



Fattori influenti sul valore dei fabbricati

CARATTERISTICHE INTERNE

Si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione



Fattori influenti sul valore dei fabbricati

CARATTERISTICHE ESTERNE

Si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile

- ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE (ASILI, SCUOLE, MERCATI, UFFICI, SERVIZI PUBBLICI, ECC.)
- COLLEGAMENTI CON ALTRE ZONE DELLA CITTA' E CON IL CENTRO
- VICINANZA DI ZONE "A VERDE", SALUBRITA' DELLA ZONA
- INTENSITA' DEL TRAFFICO E RUMORI
- ZONA POPOLARE, RESIDENZIALE O DI PRESTIGIO



Fattori influenti sul valore dei fabbricati

CONDIZIONI GIURIDICHE

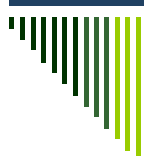
Si riferiscono alla presenza di vincoli

- Esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)
- Vincoli urbanistici
- Condizione locativa
- Presenza di opere abusive



CRITERI DI STIMA

- ✓ VALORE DI MERCATO (O DI COMPRAVENDITA)
- ✓ VALORE DI COSTO
- ✓ VALORE DI TRASFORMAZIONE
- ✓ VALORE COMPLEMENTARE



VALORE DI MERCATO

Ricorre in tutti i casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile *quantità* di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile.

- Compravendita
- Permute
- Successioni ereditarie
- Nuda proprietà



Procedimenti di stima

- Diretti
 - a vista
 - monoparametrico
 - per valori tipici
 - per punti di merito



Procedimenti di stima

- Indiretto (o analitico-ricostruttivo)
 - per capitalizzazione dei redditi



PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO: **STIMA A VISTA**

Consiste nell'esame visivo dell'immobile, nel confronto "mentale" con i beni simili e nell'inserimento dell'immobile nel gradino della scala dei valori che gli compete.

Vantaggi:

- 1) rapidità dell'esecuzione

Svantaggi:

- 1) Perfetta conoscenza dell'immobile e del mercato
- 2) Notevole esperienza del perito

Si adotta per pareri di larga massima.



PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO: **STIMA PER CONFRONTO DIRETTO**

(Monoparametrica)

- 1) Esame dell'immobile
- 2) Ricerca dei beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
- 3) Analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
- 4) Impostazione e risoluzione della proporzione di stima
- 5) Determinazione del valore normale dell'immobile
- 6) Aggiunte e detrazioni



ESEMPIO

Si deve valutare un appartamento, ubicato in una zona residenziale della città, della superficie di mq 110.

| Beni simili | PRZ c/v (€) | Superficie (mq) |
|----------------|--------------|-----------------|
| Appartamento 1 | 368.000,00 | 105 |
| Appartamento 2 | 400.000,00 | 120 |
| Appartamento 3 | 350.000,00 | 100 |
| Appartamento 4 | 275.000,00 | 98 |
| TOTALI | 1.393.000,00 | 423 |



segue

$$V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} * p_x$$

$$V_x = \frac{1.393.000,00}{423} * 110 = \text{€}362.245,00$$



PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO: STIMA PER VALORI TIPICI

Si applica quando occorre determinare il valore di mercato di immobili complessi, per i quali sono riconoscibili più funzioni (abitazioni, uffici, negozi, ecc.), ciascuna con un proprio valore unitario desumibile da indagini sul mercato.

$$V_x = \sum (PRZ_j * D_j)$$

V_x: valore di mercato ricercato

PRZ_j: prezzi unitari delle porzioni di immobile aventi stessa funzione j

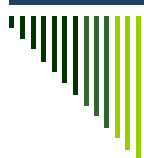
D_j: dimensioni delle porzioni di immobili aventi stessa funzione j



Esempio

Si deve stimare il valore di mercato di una palazzina avente 200 mq di alloggi, 250 mq di uffici, box auto per 50 mq, giardino di 600 mq e un patio di 60 mq

| Dimensioni (D _j) | PRZ _j di c/v (€/mq) (da separate indagini mercantili) | PRZ _j *D _j (€) |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| D1= 200 mq alloggi | PRZ medio mq= 1250,00 | 250.000,00 |
| D2= 250 mq uffici | PRZ medio mq= 1500,00 | 375.000,00 |
| D3= 50 mq box | PRZ medio mq= 250,00 | 12.500,00 |
| D4 600 mq giardino | PRZ medio mq= 100,00 | 60.000,00 |
| D5= 60 mq patio | PRZ medio mq= 200,00 | 120.000,00 |
| TOTALE | | 817.500,00 |



PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO: STIMA PER PUNTI DI MERITO

Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_x si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito



ESEMPI DI PUNTI DI MERITO

| Caratteri ambientali | |
|----------------------|------|
| Ottimi | 1,05 |
| Buoni | 1,00 |
| Mediocri | 0,95 |
| Scadenti | 0,90 |

| Età | |
|------------------|------|
| 5 anni | 1,00 |
| Tra 6 e 20 anni | 0,90 |
| Tra 20 e 50 anni | 0,80 |
| Oltre 50 anni | 0,70 |

| Tipologia | |
|----------------|------|
| Villa | 2,00 |
| Fab. Civile | 1,25 |
| Fab. Economico | 1,05 |
| Fab. Popolare | 0,80 |
| Fab. Rurale | 0,70 |
| Villino | 1,40 |

| Posizione | |
|----------------|------|
| Periferica | 1,00 |
| Semiperiferica | 1,20 |
| Centrale | 1,40 |
| Degradata | 0,90 |

| Panoramicità - Orientamento | |
|-----------------------------|------|
| Ottima | 1,00 |
| Media | 0,90 |
| Scadente | 0,60 |

| Caratteri tecnologici | |
|-----------------------|------|
| Ottimi | 1,00 |
| Buoni | 0,90 |
| Mediocri | 0,80 |
| Scadenti | 0,70 |

| Stato di conservazione | |
|------------------------|------|
| Normale | 1,00 |
| Mediocre | 0,80 |
| Scadente | 0,60 |



segue

$$V_x = \text{PRZ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$



segue

Stimare il valore di mercato di un appartamento sito in posizione centrale, in un fabbricato di 25 anni, in buone condizioni di conservazione, ubicato in posizione tranquilla, ben orientato e con impianti tecnologici adeguati alla tipologia costruttiva (abitazione civile).

Il bene di confronto è rappresentato da un alloggio di tipo economico, situato in un quartiere semiperiferico, di recente realizzazione (5 anni), con pochi servizi, ottimo orientamento, ottimi caratteri tecnologici, ben conservato. Il prezzo di mercato medio a mq è stato individuato in euro 1.250,00.

| Appartamento Vx | Kx | Tipologia di riferimento | Ky |
|------------------------|------|------------------------------------------|------|
| Zona: centrale | 1,40 | Zona: semiperiferica | 1,20 |
| Età: 25 anni | 0,80 | Età: 5 anni | 1,00 |
| Car. Ambientali: buoni | 1,00 | Car. Ambientali: mediocri | 0,95 |
| Car. Tecnol.: buoni | 0,90 | Car. Tecnol.: ottimi | 1,00 |
| Orientamento: buono | 0,95 | Orientamento: ottimo | 0,95 |
| Conservazione: buona | 1,00 | Conservazione: buona | 1,00 |
| Tipologia: civile | 1,25 | Tipologia: economico | 1,05 |
| VALORE ??? | | Prezzo medio di mercato al mq € 1.250,00 | |



segue

Confronto tra i coefficienti di merito dell'appartamento da valutare e della tipologia di riferimento:

| Caratteristiche | Appartamento | Tipologia riferimento | $K_j = K_x/k_y$ |
|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| Zona | 1,40 | 1,20 | 1,17 |
| Età | 0,80 | 1,00 | 0,80 |
| Car. Ambientali | 1,00 | 0,95 | 1,05 |
| Car. Tecnologici | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Orientamento | 0,95 | 0,95 | 1,00 |
| Conservazione | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Tipologia edilizia | 1,25 | 1,05 | 1,19 |

Valore= €/mq $1.250,00 \times (1,17 \times 0,80 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,19) =$
€/mq $1.250,00 \times 1,05 = 1.312,50$ €/mq

Valore complessivo= €/mq $1.312,00 \times 100$ mq= € 131.250,00



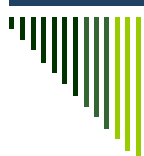
Le fonti d'informazione sui valori immobiliari

- **Le fonti dirette:**
 1. Contratti di compravendita
 2. Perizie giudiziarie
 3. Stime delle Commissioni provinciali L.10/77
 4. Stime accettate (divisioni ereditarie)
 5. Inserzioni sulla stampa
 6. Borsini immobiliari



segue

- **Le fonti indirette:**
 1. Consulente Immobiliare: quotazioni semestrali
 2. Gabetti: Gabetti Agency
 3. Nomisma: Osservatorio sul mercato immobiliare
 4. Scenari Immobiliari, Censis: Monitor Immobiliare
 5. Cresme
 6. Camere di Commercio
 7. Ministero delle Finanze: Osservatorio dei valori immobiliari



PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO

La stima per capitalizzazione del reddito, prende avvio dal presupposto che

“un bene vale per quello che rende”.

La formula risolutiva è la seguente:

$$Vo = \frac{R}{i_c} + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

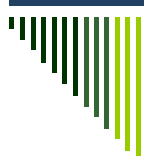


segue

Dove:

R= reddito lordo (o netto) ordinario annuo
continuativo fornito dall'immobile

\dot{i}_c = saggio di capitalizzazione (riconducibile al
saggio di rischio dell'investimento immobiliare)



segue

Condizioni di applicabilità del procedimento indiretto:

- ✓ Capacità, reale o presunte dell'immobile di fornire un reddito annuo
- ✓ Possibilità di reperire un apposito saggio di capitalizzazione



Il Reddito annuo

Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione.



Il canone di locazione

Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone **reale** (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o **presunto** (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo)



CONTRATTI PER IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

- prima del 1978: canoni di locazione liberi
- dal 1978: Legge n°378/1978 c.d. “legge sull’equo canone di locazione degli immobili”
- 1992: legge n°359/1992 “legge di riforma delle locazioni degli immobili” (patti in deroga)
- 1998: legge n° 431/1998:”nuovo regime delle locazioni degli immobili urbani”



segue

LEGGE n° 431/1998

(Contratti di locazione per immobili ad uso abitativo)

➤ CANONE LIBERO

➤ CANONE CONVENZIONATO



segue

CANONE LIBERO

- durata contrattuale 4 anni + 4 anni
- Il canone è liberamente stabilito dalle parti



segue

CANONE CONVENZIONATO

- ✓ durata contrattuale **3 anni**. Alla scadenza se non si trova un accordo tra le Parti per il rinnovo, il contratto è prorogato per legge di altri 2 anni.



segue

✓ Il canone è determinato tramite accordi a livello nazionale con l'intervento delle Associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini es. SUNIA, UPPI, ecc.) per i Comuni ad alta intensità abitativa. ^{gds1}

VANTAGGI:

- Minore durata del contratto (3+2 anni)
- Agevolazioni fiscali in materia di I.R.Pe.F. e I.C.I.

| | AFFITTI A CANONE LIBERO | AFFITTI A CANONE CONCORDATO | AFFITTI STUDENTI | AFFITTI TRANSITORI (per esigenze temporanee dell'inquilino) | AFFITTI COMPLETAMENTE LIBERI (case vacanze di breve periodo, box auto, case di lusso, ville, case di interesse storico e artistico) |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DURATA DEL CONTRATTO | 4 anni + 4 di rinnovo automatico | 3 anni + 2 di rinnovo automatico | Da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo se non disdettati | Da 1 a 18 mesi | Fino a 30 anni, secondo la contrattazione delle parti. Se il periodo non è indicato, si considera pari ad 1 anno se gli immobili non sono arredati; fino a quando si paga il canone per quelli arredati |
| CANONE | Liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino | Tetto max stabilito dagli accordi territoriali | | Tetto max stabilito da accordi territoriali, comunque non superiore al 20% del canone "concordato" | Liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino. Gli immobili vincolati o classificati in A/1, A/8 e A/9, possono essere locati anche a canone concordato. |
| AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARI | NO Reddito IRPEF= Canone annuo diminuito del 15% | Reddito IRPEF= Canone annuo diminuito del 40,5% Imposta di registro: - 30% ICI = sconti se deliberati dal Comune | | NO Reddito IRPEF= Canone annuo diminuito del 15% | |
| AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINI | AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA PREVISTE DALLE REGIONI, DETRAZIONI IRPEF PER MENO ABBIENTI E CON REDDITI CONTENUTI | | SOLO SE PREVISTE DA NORME LOCALI | NO | |

Diapositiva 45

gds1

I COMUNI AD ALTA DENSITA' ABITATIVA SONO:

- LE AREE METROPOLITANE DI BARI, BOLOGNA, CATANIA, FIRENZE, GENOVA, MILANO, NAPOLI, PALERMO, ROMA, TORINO, VENEZIA;

- I CAPOLUOGHI DI PROVINCIA;

- I COMUNI INDICATI ANNUALMENTE NELLE DELIBERE DEL CIPE

Gaetano Di Stefano; 12/10/2005



CONTRATTI PER IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO

La normativa sull'affitto degli immobili ad uso produttivo (attività industriali, commerciali, artigianali, turistico-alberghiere) rimane regolata dalla legge n° 392/1978 (c.d. legge sull'equo canone)



CONTRATTI PER IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO

Durata:

➤ **6 anni**
(attività industriali, commerciali, artigianali, turistiche)

➤ **9 anni**
(attività alberghiere)



IL REDDITO NETTO ANNUO

Il reddito netto annuo fornito da un immobile è dato dalla differenza tra il canone annuo lordo ordinario e le spese ordinarie a carico della proprietà (spese padronali):

$$R_{\text{netto}} = \sum_0^1 \text{Canone annuo lordo} - \sum_0^1 \text{Spese padronali}$$



CANONE ANNUO LORDO

Il **canone annuo lordo** si ottiene dalla seguente formula finanziaria:

$$\text{Canone lordo annuo} = \text{Canone mensile} \left(12 + i \frac{12 + 1}{2} \right)$$



SPESE PADRONALI

Quote

spese che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato.

- a) Reintegrazione gds3
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Assicurazione



SPESE PADRONALI

Amministrazione e sorveglianza

Spese che il proprietario sostiene per la gestione del contratto di locazione e per l'assistenza e la consulenza

Diapositiva 51

gds3

LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA SONO A

CARICO DEL CONDUTTORE.

Gaetano Di Stefano; 16/10/2005



SPESE PADRONALI

Servizi

Comprendono le spese di gestione del fabbricato. In pratica si tratta solo del 10% delle spese di portierato (se esiste il servizio)



SPESE PADRONALI

Sfitto e inesigibilità

Comprendono le perdite per il proprietario (come mancati redditi) legate alla difficoltà di locare l'immobile o di percepire il canone. gds4

Diapositiva 54

gds4

QUESTI RISCHI SONO GENERALMENTE PIU' ELEVATI PER IMMOBILI DI LUSO O PER TIPOLOGIE ECONOMICHE IN FUNZIONE DEL REDDITO DEL CONDUTTORE.

Gaetano Di Stefano; 12/10/2005



SPESE PADRONALI

Tributi

Comprendono l'insieme delle imposte, tasse e contributi a carico della proprietà (in particolare l'ICI).

$$I.C.I. = R.C. * 1,05 * 100 * 0,004 - 0,007$$



SPESE PADRONALI

Oneri finanziari passivi (interessi)

Racchiudono gli interessi passivi che gravano sulle spese precedenti.

(Per convenzione, le spese padronali si considerano sostenute tutte a metà anno e quindi gli interessi passivi sono relativi a 6 mesi)



DETERMINAZIONE SPESE PADRONALI

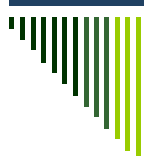
DELLE

ANALITICAMENTE

se si dispone di elementi contabili padronali affidabili

EMPIRICAMENTE

come incidenza statistica percentuale sul reddito annuo lordo



INCIDENZA PERCENTUALE DELLE SPESE PADRONALI

| Voce di spesa | Incidenza % annua sul Rp lordo |
|-------------------|--------------------------------|
| Quote | |
| Reintegrazione | 2 - 3 |
| Manut. straord. | 4 - 6 |
| Assicurazione | 1 - 2 |
| Servizi | 0,5 - 2 |
| Ammin. e sorv. | 1 - 2 |
| Sfitto e inesig. | 1 - 3 |
| Tributi | 25 - 35 |
| Interessi passivi | 0,5 - 1,5 |



IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione (i_c) viene determinato dal rapporto tra i redditi netti o lordi dei beni simili scelti per il confronto e i prezzi di mercato degli stessi beni simili:

$$i_c = \frac{\sum_{j=1}^n R_j}{\sum_{j=1}^n PRZ_j} + \text{comodi} - \text{scomodi}$$



segue

L'esatta individuazione del saggio di capitalizzazione è di estrema importanza per la ricerca del valore di mercato dell'immobile.

Tra saggio e valore si stabilisce un rapporto inversamente proporzionale: pertanto l'errore anche minimo nella scelta del saggio, comporta – a parità di reddito – valori stimati fortemente diversi



segue

Esempio: Reddito netto annuo = € 6.000,00

Saggio 2% (0,02)



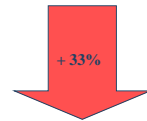
$$V_o = \frac{6.000,00}{0,02} = 300.000,00$$



Saggio 1,5% (0,015)



$$V_o = \frac{6.000,00}{0,015} = 400.000,00$$



IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio ottenuto potrà essere corretto dal perito in funzione dei

- **comodi positivi** (diminuzione del saggio)
- **scomodi** (aumento del saggio)

che l'immobile in valutazione presenta rispetto ai beni simili.



IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

La determinazione analitica del saggio non risulta agevole in quanto:

- occorre ricercare i redditi forniti dai beni simili
- occorre ricercare i recenti prezzi di mercato per i beni simili.



segue

Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica.

Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il

3% e il 6%



segue

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.

Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.



segue

Per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Per immobili industriali, il saggio si aggira tra il 5% e il 6%

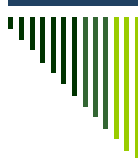
Per terreni agricoli, il saggio è compreso tra l'1% e il 3%.



Condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi)

(tratti da M. Orefice)

| Caratteristiche che intervengono sul saggio | Incrementi/decrementi |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti | +/- 0,22 % |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale | +/- 0,28 % |
| Qualificazione dell'ambiente esterno | +/- 0,18 % |
| Livello di inquinamento ambientale; presenza di verde | +/- 0,8 % |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati destinati a parcheggio | +/- 0,6 % |
| Caratteristiche di panoramicità | +/- 0,36 % |
| Caratteristiche di prospicenza e luminosità | +/- 0,20 % |
| Quota rispetto al piano stradale | +/- 0,08 % |
| Dimensioni non ordinarie di spazi scoperti/coperti | +/- 0,06 % |
| Grado di finitura interne e esterna | +/- 0,16 % |
| Necessità urgente di man. ordinaria e strord. | +/- 0,12 % |
| Età dell'edificio | +/- 0,10 % |
| Possibilità di dilazione dei pagamenti | +/- 0,06 % |
| Suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di destinazione | +/- 0,04 % |



AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE NORMALE

Rappresentano incrementi o decrementi del valore normale imputabili a uno stato momentaneo e modificabile del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima e che lo differenziano dai beni di confronto.

Tali circostanze sono individuabili singolarmente e quantificabili monetariamente con sufficiente precisione.



Principali aggiunte e detrazioni

| Aggiunte | Detrazioni |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Stato di manutenzione superiore alla norma, finiture di pregio (serramenti, pavimentazioni, ecc.), opere d'arte | Stato di manutenzione inferiore alla norma (necessità di manutenzioni straordinarie) |
| Maggiori redditi temporanei (esenzioni fiscali temporanee, canoni di locazione superiori agli ordinari, ecc.) | Mancati redditi temporanei (sfitti) |
| Presenza di impianti tecnologici oltre il normale (videocitofono, condizionamento, pannelli solari ecc.) | Presenza di diritti o di rendite vitalizie (usufrutto, uso, abitazione) servitù passive |
| Aree o strutture annesse (giardino, orto, piscina, campi sportivi, ecc.) | Assenza di impianti tecnologici (ascensore, riscaldamento autonomo, citofono, ecc.) |
| | Presenza di mutui ipotecari e debiti condominiali |



IL VALORE DI COSTO

Definizione

Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore normale per ottenere un bene (fabbricato)



segue

Si applica:

- ✓ Quando non esiste, per il fabbricato, un mercato attivo
- ✓ Quando si stimano fabbricati unici o a destinazione particolare
- ✓ Nel caso di danni
- ✓ Nel caso di valutazione di aree fabbricabili
- ✓ Nel caso di espropriazione



segue





segue

Costo di costruzione (o a nuovo): edificazione ex-novo del fabbricato (mezzi, materiali, metodi di costruzione e prezzi attuali)

Costo di ricostruzione deprezzato: costo riferito ad un fabbricato esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo del fabbricato:

$$V_f = V_a + C_r k_d$$



Composizione del costo di costruzione

Il costo di costruzione di un fabbricato comprende:

Costi principali (costo di cantiere o “secco”)

Costi accessori (spese generali)



segue

Costi principali:

- Costo di acquisto dell'area edificabile
- Costo di costruzione (materiali e manodopera)
- Costi per gli oneri di urbanizzazione e i contributi concessori



segue

Costi accessori:

- Commissioni e oneri di intermediazione
- Spese progettazione, direzione lavori, certificazioni e collaudo
- Oneri finanziari
- Profitto normale dell'imprenditore



segue

$$K_c = C_c + O_p + O_n + C + I + \text{Imp} + U_p$$

Dove:

K_c = Valore di costo

C_c = Costo di costruzione

O_p = oneri professionali

O_n = oneri di urbanizzazione e di concessione

I = interessi

Imp = imposte

U_p = utile normale del promotore edilizio



segue

$$C_c = M_a + M_p + N + S_g + U_c$$

M_a = materiali e materie prime

M_p = manodopera

N = noli e trasporti

S_g = spese generali

U_c = utile del costruttore



La stima del costo di riproduzione deprezzato

$$V_f = V_a + C_r k_d$$

Dove:

V_f = valore del fabbricato (area compresa)

V_a = valore dell'area

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato (C_c, Op, On, I, \dots)

k_d = coefficiente di deprezzamento



La stima del costo di riproduzione deprezzato

Il coefficiente di deprezzamento può essere determinato:

- sommariamente in base all'età e allo stato di conservazione stimandolo in % (25%, 30%, 50%, ecc.)



La stima del costo di riproduzione deprezzato

- Adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/1978 (equo canone)
- Analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$$D = \frac{\left(\frac{n}{Eu} * 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86$$



La stima del costo di riproduzione deprezzato

Dove:

D= deprezzamento % totale

n= età del fabbricato (in anni)

Eu= vita utile del fabbricato (media 60 anni)



Stima del valore di costo

La stima del valore di costo può ottenersi attraverso:

1. Procedimento diretto-comparativo
2. Procedimento indiretto



Procedimento diretto parametrico

1. Ricerca dei beni simili
2. Ricerca dei costi di costruzione
3. Scelta del parametro (mq, mc v.p.p., posto auto, ecc.)
4. Applicazione della proporzione di stima

$$V_{kx} = \frac{\sum_{j=1}^n \text{Costi } j}{\sum_{j=1}^n p_j} * px$$

5. Aggiunte e detrazioni al valore di costo normale stimato



Procedimento indiretto

Si basa sull'elaborazione del computo metrico estimativo (CME).

E' un elaborato tecnico che consta di una parte di misurazione (**metrica**) e una parte di valutazione (**estimativa**)

Il fabbricato viene "scomposto" nelle parti costitutive (scavi, fondazioni, carpenteria, strutture verticali, strutture orizzontali, rivestimenti, rifiniture, opere idrauliche, opere da falegname, opere da pittore ecc.).

Le singole parti vengono misurate (**quantità**).

Attraverso l'ausilio di PREZZARI (regionali, nazionali, delle CCIAA, degli Ordini professionali, ecc.) alle singole opere vengono attribuiti i relativi **prezzi unitari**.



segue

Moltiplicando le quantità per i prezzi unitari, si ottiene **l'importo complessivo** delle singole opere.

La somma degli importi complessivi ci fornisce la stima del probabile costo di realizzazione del fabbricato.

$$V_k = \sum (Q * PRZ)$$



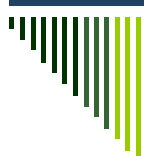


VALORE DI TRASFORMAZIONE

Consiste nella determinazione del valore attuale di un immobile nell'ipotesi che possa essere trasformato.

Si tratta di valutare la **SUSCETTIVITA'** (potenzialità) posseduta dall'immobile alla trasformazione.

Si applica tutte le volte che s'intravede la reale possibilità di adeguamento del bene alle condizioni ordinarie.



segue

Affinchè si possa applicare questo criterio estimativo occorre che la trasformazione sia:

1. tecnicamente realizzabile
2. legalmente ammissibile
3. economicamente conveniente



segue

Il valore di trasformazione si applica:

1. In caso di ristrutturazione (parziale o totale dell'immobile)
2. In caso di sopraelevazione di fabbricati
3. In caso di demolizione di fabbricati fatiscenti (valore "a sito e cementi")



segue

Il valore di trasformazione è un valore derivato e si ottiene per differenza, anticipata al momento di stima, tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo necessario per la trasformazione (**doppia stima**):

$$Vt = (Vo_t - Vk_t) * \frac{1}{(1+i)^n}$$



Caso particolare: la demolizione

Un aspetto particolare del valore di trasformazione è quello relativo alla demolizione dei fabbricati inutilizzabili.

In tal caso il valore di maggiore rilevanza è rappresentato dall'area edificabile che si renderà libera dopo l'abbattimento del manufatto.

Si parla di valore di demolizione o “a sito e cementi”



segue

$$V_{demolizione} = V_{o_{af}} - V_{k_{dem}} [+ \text{Valore di recupero di materiali}]$$



Valore complementare

Il criterio di stima trova applicazione quando si deve stimare un fabbricato o una porzione di fabbricato che è legato da rapporti di complementarietà con un altro fabbricato o con un'altra porzione di immobile.

Le parti sono complementari allorquando una di esse è in grado di accrescere il valore o il reddito dell'altra.



segue

Il criterio si applica, principalmente nel caso di danni parziali a fabbricati e per l'applicazione occorre che siano verificate queste condizioni:

1. La parte distrutta deve essere complemento del tutto
2. La parte distrutta non deve essere ricostruibile
3. La parte residua del bene deve avere un autonomo mercato



segue

Il valore complementare è un valore derivato e si ottiene per differenza tra il valore di mercato del bene intero e il valore di mercato della parte residua:

$$V_{comp} = V_{o\ ante} - V_{o\ post}$$



La relazione di stima

1. Premessa e scopo della stima
2. Descrizione generale dell'immobile
3. Relazione tecnica
4. Valutazione
5. Conclusioni
6. Allegati



1. Premessa e scopo della stima

- **Committente**
- **Scopo della stima**
- **Oggetto della stima**
- **Presentazione dell'elaborato di stima**



2. Descrizione generale

- **Tipo, caratteristiche generali e destinazione**
- **Ubicazione e confini**
- **Dati catastali**
- **Proprietà e provenienza**
- **Situazione urbanistica**



3. Relazione tecnica

- **Caratteristiche posizionali estrinseche**
- **Caratteristiche posizionali intrinseche**
- **Caratteristiche giuridiche**
- **Caratteristiche tecnologiche**
- **Caratteristiche produttive**



4. La valutazione

- **La scelta dell'aspetto economico**
- **L'indagini di mercato**
- **La scelta del procedimento estimativo**
- **L'esecuzione del calcolo estimativo**



La scelta dell'aspetto economico

- **Il p.p.v. di mercato**
- **Il p.p.v. di costo**
- **Il p.p.v. di trasformazione**
- **Il p.p.v. complementare**



Le indagini di mercato

- **Interviste dirette ad operatori**
- **Analisi della pubblicistica (bollettino aste, annunci, siti web specializzati, ecc.)**
- **Analisi della letteratura specializzata**
- **Fonti dirette e indirette**
- **.....**



La scelta del procedimento estimativo

- **Stima a vista**
- **Stima per comparazione diretta monoparametrica**
 - **Proporzione**
 - **Regressione semplice**
- **Stima per comparazione diretta pluriparametrica**
 - **Stima per valori tipici**
 - **Regressione multipla**
- **Stima per punti di merito**
- **Stima indiretta**
 - **per capitalizzazione dei redditi**



5. Conclusioni

- **Riassunto della procedura di stima**
- **Riassunto delle operazioni eseguite**
- **Riassunto delle principali assunzioni**
- **Esposizione del valore stimato**
- **Illustrazione delle eventuali cautele e limiti della stima**



6. Allegati

- **Visure catastali ed alla Conservatoria Registri Immobiliari**
- **Certificati di destinazione urbanistica**
- **Norme e tavole P.R.G.**
- **Mappe catastali, Planimetrie, Piante, ecc.**
- **Foto dell'immobile**
- **Schede compravendite prese a riferimento**
-