

ANTONIO IOVINE

MASSIMO CURATOLO

La stima degli immobili urbani: casi

APPROFONDIMENTI SUI SEGUENTI CASI DI STIMA:

- complesso edilizio ad abitazioni e attività commerciali
- immobile a destinazione alberghiera
- valore locativo di una tipologia commerciale in Roma
- valore di mercato di un negozio locato
- valore di un comparto edilizio soggetto a trasformazione
- valore locativo edificio adibito a club sportivo
- valore a base d'asta di ufficio
- valore di autorimessa
- valore locativo di immobile ad uffici
- fabbricato adibito a civile abitazione
- complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati
- andamento quotazioni fabbricato in centro storico

DR. ING. ANTONIO IOVINE

DR. ING. MASSIMO CURATOLO

La stima degli immobili urbani

approfondimenti su casi di stima



Copyright © 2011 Exeo S.r.l.

Diritti di e-book riservati. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore.

Prima edizione: **marzo 2011**

collana: ESTIMO CATASTALE, a cura di Massimo Curatolo

codice: MC1

ISBN versione pdf: 978-88-95578-13-2

Autori:

Antonio Iovine, ingegnere consulente in materia di catasto ed estimo, attualmente direttore scientifico rivista informatica www.catastonline.it. E' stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi in materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numerosi incarichi di docenza per conto della Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze e di altre strutture pubbliche o private tra cui, Scuola delle Autonomie locali, Consiel, Scuola Superiore della Pubblica Amministrazione di Verona.

Massimo Curatolo, ingegnere attualmente fa parte del Comitato Tecnico Scientifico della rivista informatica www.catastonline.it ed è membro di numerose commissioni di congruità presso enti pubblici. E' stato capo area presso la struttura centrale della Agenzia del Territorio che si occupava di Osservatorio del mercato immobiliare. Ha diretto l'ufficio tecnico erariale di Isernia e di Viterbo. E' stato capo del Servizio Tecnico 1° della Direzione Centrale dei SS.TT.EE. Autore/coautore di numerose pubblicazioni sia in campo estimale che catastale. Ha svolto numerosi incarichi di docenza.



Exeo S.r.l.

REA CCIAA PD 337549 - ROC 15200 - P. IVA
03790770287

sede legale: piazzetta Modin 12, 35129 Padova
c.s.i.v.: € 10.000,00

casella postale 76/a 35028 Piove di Sacco (PD)
tel. 049 9711446 martedì e giovedì dalle 12:30
alle 14:00 fax 049 9711446

info@exeoedizioni.it - www.exeoedizioni.it

network TERRITORIO.IT:

www.territorio.it - il governo del territorio

www.urbum.it - l'urbanistica e l'edilizia

www.patrimoniopubblico.it - il demanio e il patrimonio pubblico

www.esproprio.it - l'espropriazione per pubblica utilità

www.e-stimo.it - l'estimo immobiliare

www.catastonline.it - il catasto e la cartografia

professionisti

pubblica amministrazione

Introduzione

Il testo contiene alcune esemplificazioni su casi di stima concernente il segmento immobiliare degli immobili urbani.

I casi trattati considerano non solo gli aspetti più rilevanti dal punto di vista metodologico, ma la selezione viene sempre integrata da richiami o note che consentono al professionista di individuare criteri, procedimenti, formule adottate.

I dati utilizzati negli esempi non sono aderenti alla realtà, ma esclusivamente utili allo sviluppo ed alla risoluzione degli stessi.

Lo scopo è di fornire ai professionisti uno schema di ausilio valido per la redazione di una perizia nella quale viene indicato in maniera trasparente il processo seguito, lo scopo, le caratteristiche, la metodologia dottrinale, l'elaborazione delle indagini effettuate, le conclusioni.

I procedimenti adottati per la determinazione del valore sono generalmente quelli classici ovvero di tipo statistico.

Gli esempi di perizia tecnico-estimativa riportati sono stati quindi elaborati a fini didattici e di studio, per illustrare le metodologie operative applicabili come modello di base nei casi concreti similari, salvo i necessari adattamenti derivanti dalle particolari tipologie degli immobili da disposizioni degli strumenti urbanistici nonché, in relazione alla natura e alle caratteristiche del mercato immobiliare, nelle fattispecie interessate.

INDICE

PREMESSA METODOLOGICA PER LA REDAZIONE DI UNA STIMA DI QUALITA'	5
ARTICOLAZIONE DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
ESEMPIO N. 1: VALUTAZIONE DI UNA PORZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO AD ABITAZIONI E ATTIVITÀ COMMERCIALI CON IL PROCEDIMENTO STATISTICO DELLA DEVIAZIONE STANDARD	7
ESEMPIO N. 2 :VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA CON IL CRITERIO A COSTO DI PRODUZIONE E DELL'INCIDENZA DELL'AREA	19
ESEMPIO N.3: VALORE LOCATIVO DI UNA TIPOLOGIA COMMERCIALE UBICATA IN ROMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO DELLA DEVIAZIONE STANDARD	23
ESEMPIO N. 4: VALORE DI MERCATO DI UN NEGOZIO LOCATO, CON UTILIZZO DELLE DIRETTIVE DI CUI ALLA CIRCOLARE 10 APRILE 2000 DEL MINISTERO DEL LAVORO	27
ESEMPIO N.5: VALORE DI UN COMPARTO EDILIZIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE CON AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE. SI ADOTTANO IL METODO SINTETICO COMPARATIVO ED IL VALORE DI TRASFORMAZIONE.	30
ESEMPIO N. 6 :STIMA DEL VALORE LOCATIVO DI UN PICCOLO EDIFICIO CIELO TERRA UTILIZZATO A CLUB SPORTIVO. ADOZIONE DEL METODO SINTETICO COMPARATIVO E DEL COSTO DI PRODUZIONE. DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO CON LA FORMULA DELL'UECC	42
ESEMPIO N. 7: VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DI UFFICIO ARTICOLATO IN PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO. METODO SINTETICO COMPARATIVO	51
ESEMPIO N. 8: VALORE DI UNA AUTORIMESSA CON IL METODO COMPARATIVO	57
ESEMPIO N. 9: VALORE LOCATIVO DI UN IMMOBILE AD UFFICI. ADOZIONE DEL METODO SINTETICO COMPARATIVO CON L'APPLICAZIONE DELLA FUNZIONE DEVIAZIONE STANDARD	60
ESEMPIO N. 10: STIMA DI UN FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE ATTRAVERSO IL METODO SINTETICO COMPARATIVO ED IL METODO INDIRETTO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	69
ESEMPIO N. 11: RELAZIONE DI STIMA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATI CON ADOZIONE DEL CRITERIO A COSTO DI PRODUZIONE	80
ESEMPIO N. 12: : RELAZIONE TECNICA SULL'ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI RELATIVE AD UN EDIFICIO UBICATO IN UNA ZONA CENTRALE DI UNA CITTÀ	93
BIBLIOGRAFIA	103

PREMESSA METODOLOGICA PER LA REDAZIONE DI UNA STIMA DI QUALITÀ

Il valore di un immobile urbano, secondo la dottrina estimativa, dipende generalmente dallo scopo richiesto.

Il professionista quindi non solo deve conoscere lo scopo, ma lo stesso tecnico, per dare all'elaborato "qualità", deve seguire un'opportuna e necessaria standardizzazione dei processi che, associata ad un'adeguata formazione professionale consentirà di raggiungere i risultati di:

- reperimento di soluzioni già sperimentate che consentano di superare problematiche estimative complesse o inusuali;
- innalzare la qualità complessiva della stima.

Articolazione del processo di valutazione

Per quanto riguarda l'articolazione del processo di valutazione, viene proposto uno schema che consente di dare all'elaborato estimativo, nel caso di immobili urbani, le caratteristiche di qualità e trasparenza.

Il fine è, in definitiva, quello di fornire ai professionisti non solo un vademecum per la redazione di una perizia particolareggiata, ma anche un modello nel quale viene indicato, in maniera trasparente, il processo valutativo da seguire.

La relazione peritale deve, in definitiva, contenere opportuni paragrafi descrittivi che esplicitino, secondo lo schema proposto, la premessa, la parte generale, lo scopo della stima, le caratteristiche del suolo, la metodologia dottrinale, l'elaborazione delle indagini effettuate, le conclusioni.

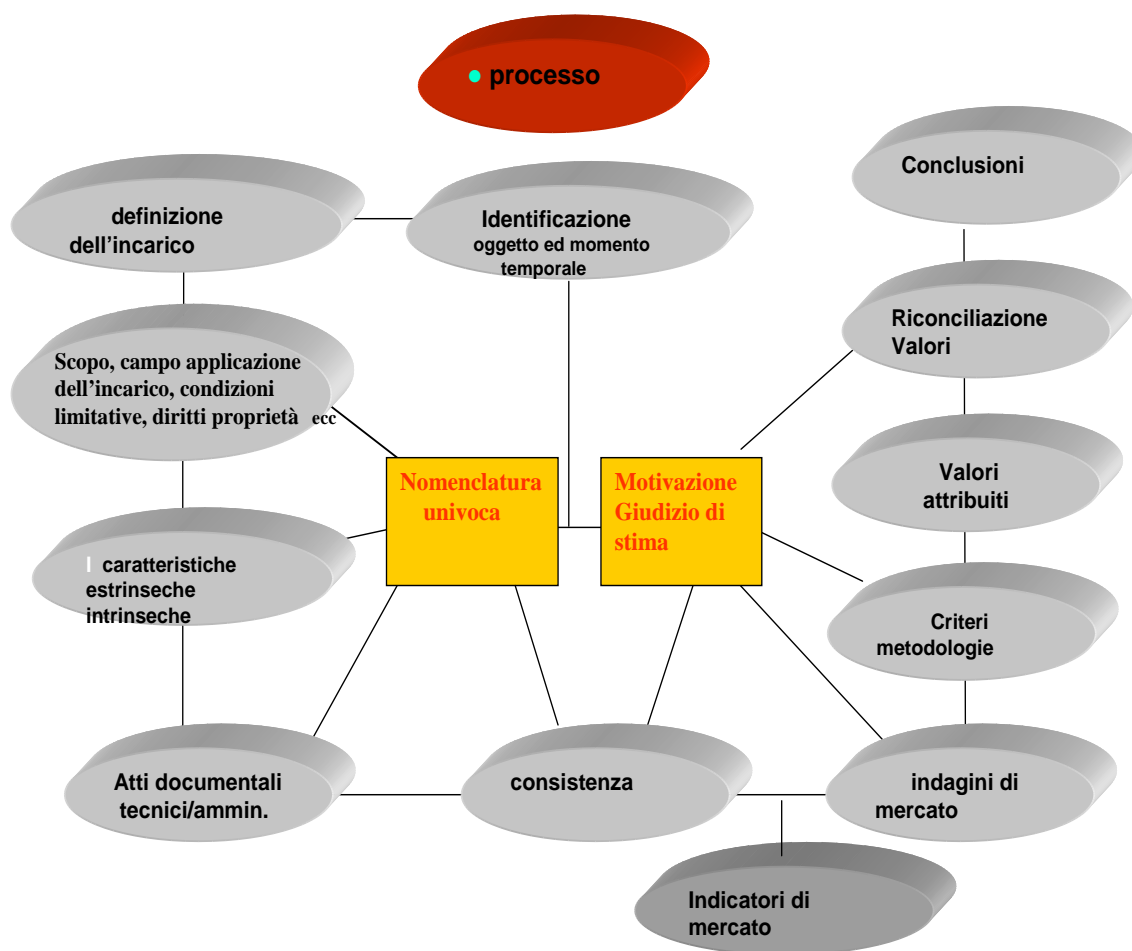
Come meglio si evidenzia, l'articolazione individuata deve essere sempre corredata dalla "*Motivazione del giudizio di stima*" e la stessa relazione estimativa deve sempre adottare, come già indicato, una "*Nomenclatura*" univocamente *riconosciuta*.

In definitiva il professionista nella relazione deve di norma seguire il seguente processo ed articolare la propria perizia nei seguenti capitoli (¹):

- a) Premessa, parte generale ed identificazione dell'immobile;
- b) Caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riferimento alla destinazione dell'immobile oggetto di valutazione (residenziale, terziaria, commerciale, produttiva);
- c) Atti documentali e tecnici;
- d) Determinazione della consistenza e le metodologie utilizzate (Norma UNI 10750, D.P.R.n.138/98, altro);
- e) Analisi e gli indicatori del mercato immobiliare;
- f) Indagini di mercato;
- g) Sopralluogo;
- h) Definizione del procedimento valutativo, specificando se vengono utilizzati:
 - Criteri classici di stima;
 - Stima diretta per comparazione o per confronto diretto;
 - Stima diretta per punti di merito;
 - Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi;
 - Stima indiretta: incidenza percentuale del valore dell'area sulla costruzione;
 - Procedimenti di stima evoluti o finanziari;
- i) Riconciliazione dei valori;

¹ Tratto dal Manuale del tecnico Estimatore edizione DEI

l) Conclusioni.



Esempio n. 1: valutazione di una porzione di un complesso edilizio ad abitazioni e attività commerciali con il procedimento statistico della deviazione standard

Elementi metodologici per la risoluzione del quesito estimativo.

Si tratta di determinare il valore di mercato di alcune unità immobiliari che fanno parte di un edificio ubicato nel centro storico di una cittadina di provincia.

Per la determinazione è stata adottata:

- la metodologia classica con utilizzazione del procedimento comparativo. Nella fattispecie viene adottato il metodo statistico matematico della deviazione standard;
- il metodo indiretto per capitalizzazione del reddito.

Il valore finale, riconciliazione dei valori, deriva dall'applicazione del valore medio scaturente dai precedenti metodi.

Giova inoltre ricordare che per la determinazione della consistenza dei vari segmenti immobiliari vengono adottate le linee guida dell'agenzia del territorio che si basano sui criteri stabiliti dal D.P.R n. 138/98.

RELAZIONE

Scopo della stima

Scopo della presente relazione tecnica è la determinazione del valore di mercato ⁽²⁾ di alcune unità immobiliari che fanno parte di un edificio ubicato nel centro storico di una cittadina di provincia.

Descrizione generale del complesso

Il compendio edilizio è ubicato nel centro storico della città, in zona tra le più prestigiose ed eleganti.

E' costituito da un edificio composto da:

- piano terra: ristorante e negozio;
- piano primo: abitazione;
- piano secondo: abitazione;
- piano terzo: abitazione;
- piano mansardato: abitazione.

Si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e le unità immobiliari risultano tutte locatate.

La consistenza complessiva risulta:

- unità immobiliari a destinazione commerciale m² 299;

⁽²⁾ Valore di mercato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio)

Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards*: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

- unità immobiliari a destinazione abitativa m² 731;
- pertinenze accessorie (balconi, scale ecc) m² 255;

Indagini di mercato

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini.

A) Indagini dirette ⁽³⁾

Destinazione commerciale

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il complesso immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di unità commerciali vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Unità commerciali €/m² (3.500- 4.500)

Destinazione Residenziale: zona centrale o di pregio

- Abitazioni ristrutturate €/m² (5.000 – 6.000)
- Abitazioni abitabili €/m² (3.500- 3.900)

B) Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate come è noto su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

Quotazioni di mercato

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel predetto Osservatorio, in zona OMI denominata B2, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, i seguenti valori unitari:

- Negozi: €/m² (3.200- 3.900)
- Abitazioni civili €/m² (2.200- 3.200) (in normale stato)

Si noti che i precitati valori sono riferiti ad immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità.

2)- Osservatorio Immobiliare n. 2

Nel predetto Osservatorio vengono attribuiti i seguenti valori unitari.

<i>Residenziale</i>	Nuovo/ristrutturato		Buono stato		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
Centro	3.500	6.000	2.000	3.500	1.500	2.000
Periferia	2.000	2.400	1.400	1.700	700	800
Estrema periferia	1.900	2.200	1.300	1.600	500	700

3)- Osservatorio Immobiliare n. 3

³ *Indagine/Rilevazione di mercato di tipo diretto (dal sito dell'agenzia del territorio)*

Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare che principalmente si rivolge a fonti dirette (operatori del settore, acquirenti/venditori, aste, ecc.) che consente un esame puntuale delle unità immobiliari.

Indagine/Rilevazione di mercato di tipo indiretto

Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare incentrata generalmente su qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare che presentano dati elaborati (valori medi, intervalli di quotazioni).

	Abitazioni Nuove		Abitazioni Recenti		Non Recenti		Da ristruttur.	
	Minimo	Mass.	Minimo	Max	Minimo	Max	Minimo	Max
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
Centro	4.200	5.000	3.500	3.900	2.700	3.200	2.200	2.500

	Commerciale	
	Minimo	Massimo
	€/mq	€/mq
Elevato interesse commerciale	5.000	9.000
Medio interesse commerciale	3.000	4.500
Scarso interesse commerciale	2.200	2.700

La valutazione

Lo scopo del presente giudizio è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare de quo che rappresenta la quotazione che viene indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e che rappresenta l' "optimum" sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene.

E' ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione da parte del potenziale acquirente del complesso ovvero anche in aumento ove il bene immobili abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente .

Come noto, invece, il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite.

Metodo diretto di comparazione

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono notori i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Metodo statistico matematico

Si è ritenuto determinare il valore dell'immobile utilizzando anche il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico, anche se con le dovute approssimazione metodologiche del quale daremo di seguito alcuni cenni .

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico matematico *della deviazione standard*.

Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate :

▪ *da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale)*

▪ *da una seconda fase nella quale, in relazione alle peculiari caratteristiche dell'immobile viene individuato il valore unitario da adottare per ciascun padiglione;* Per la costruzione dell'intervallo zonale, come accennato, trova applicazione *il metodo statistico matematico della deviazione standard*.

La deviazione standard fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore degli immobili osservati.

In definitiva l'applicazione dei criteri, analitici e matematici consente di rappresentare l'operazione logica che il tecnico estimatore, di norma, effettua inconsciamente, in forza della propria esperienza e del suo "animus estimandi".

Metodo indiretto per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

E' condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

Composizione e consistenza

Ai fini della determinazione del valore del compendio immobiliare in questione, viene utilizzata la superficie commerciale, per le cui consistenze superficiali si fa esclusivamente riferimento alla documentazione messa a disposizione.

Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale per la cui determinazione vengono generalmente adottate le regole seguite dalle linee guida dell'Agenzia del Territorio (manuale OMI).

Il comparto edilizio in questione è formato risulta costituito da complessivi:

- n. 7 appartamenti ad uso abitativo, ubicati al piano primo, secondo, terzo ed al piano mansardato dello stabile.

- due unità immobiliari, al piano terreno, destinate a ristorante e negozio.

Le unità immobiliari sono locate ed i canoni annui complessivi ammontano a:

• N. 7 APPARTAMENTI	€ 75.749,64
• N. 2 NEGOZI	€ 69.103,66
TOTALE	€ 144.853,30

La superficie commerciale è di seguito indicata.

	Descrizione	Accessorie Mq	Destinazione commerciale Mq	Destinazione residenziale Mq
Piano terra	Scale	23		
	Ristorante e negozio		299	
Piano primo	Balconi	120		
	Vano scale	23		
	Abitazioni			189
Piano secondo	Balconi	8		
	Vano scale	23		
	Abitazioni			190
Piano terzo	Balconi	8		
	Vano scale	20		
	Abitazioni			172
Piano sottotetto	Abitazioni			180
Superficie totale		255	299	731

L'edificio è dotato di impianti di riscaldamento e di ascensore che serve tutti i piani, ad eccezione del piano mansardato.

Per quanto concerne l'altezza di quest'ultimo si evidenzia che la superficie di m²180 è quella abitabile, compresa cioè tra un'altezza minima di m.1,70 ed una altezza massima di m. 2,40.

La superficie della parte non residenziale al piano terra risulta così suddivisa.

Locale ristorante: m² 110

Locale negozio: m² 189

La superficie della parte residenziale risulta così suddivisa.

Piano primo (n. 2 appartamenti):

a) Appartamento: m² 123

Balconi m² 71

b) Appartamento: $m^2 66$
Balcone $m^2 49$

Piano secondo (n. 2 appartamenti):

a) Appartamento: $m^2 124$
Balcone $m^2 4$

b) Appartamento: $m^2 66$
Balcone $m^2 4$

Piano terzo (n. 2 appartamenti):

a) Appartamento: $m^2 107$
Balcone $m^2 4$

b) Appartamento: $m^2 65$
Balcone $m^2 4$

Piano sottotetto:

Appartamento: $m^2 180$

Superficie commerciale degli appartamenti.

Si calcolano le superfici commerciali degli appartamenti ponderando le relative superfici di pertinenza, secondo le indicazioni del D.P.R. n.138/98, come effettuato dall'agenzia del territorio.

Piano primo:

a) Appartamento: $m^2 123$

Balconi : $m^2(25 \times 0,30) = m^2 7,5$
 $m^2 (71 - 25) \times 0,10 = m^2 46 \times 0,10 = m^2 4,6$
totale superficie ponderata ($7,5+4,6$) = $m^2 12$ c.t.

Superficie commerciale appartamento = ($123 + 12$) = $m^2 135$

b) Appartamento: $m^2 66$

Balconi : $m^2 (25 \times 0,30) = m^2 7,5$
 $m^2 (49 - 25) \times 0,10 = m^2 24 \times 0,10 = m^2 2,4$
totale superficie ponderata ($7,5 + 2,4$) = $m^2 10$ c.t.

Superficie commerciale appartamento = ($66 + 10$) = $m^2 76$

Piano secondo:

a) Appartamento: $m^2 124$

Balconi $m^2 (4 \times 0,30) = m^2 1,2$
Superficie commerciale appartamento = ($124 + 1,2$) = $m^2 125$ c.t.

b) Appartamento: $m^2 66$

Balconi $m^2 (4 \times 0,30) = m^2 1,2$
Superficie commerciale appartamento = ($66 + 1,2$) = $m^2 67$ c.t.

Piano terzo:

a) Appartamento: $m^2 107$

Balconi: $m^2 (4 \times 0,30) = m^2 1,2$
Superficie commerciale appartamento = ($107 + 1,2$) = $m^2 108$ c.t.

b) Appartamento: m^2 65

Balconi: m^2 (4 x 0,30) = m^2 1,2

Superficie commerciale appartamento = (65 + 1,2) = m^2 66 c.t.

▪ Piano sottotetto (mansardato):

Appartamento: m^2 180

Riepilogo superficie commerciale

blocco n. 1	mq
piano terra	
ristorante	110
negozio	189
Piano primo	
appartamento	135
appartamento	76
Piano secondo	
appartamento	125
appartamento	67
piano terzo	
appartamento	108
appartamento	66
sottotetto	
appartamento	180

La valutazione

Determiniamo il valore di mercato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato. Viene così determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto *il valore* da applicare alle unità immobiliari in questione (appartamenti e negozi).

A) UNITÀ RESIDENZIALI (APPARTAMENTI)

Per la determinazione del valore degli appartamenti si procede utilizzando due metodi:

1° metodo: sintetico comparativo ⁽⁴⁾

Viene utilizzato il procedimento statistico della deviazione standard, determinando il valore degli stessi immobili allo stato libero.

2° Metodo: analitico per capitalizzazione dei redditi (per verifica) ⁵

Per verifica si procederà anche alla determinazione del valore capitalizzando, ad un congruo saggio di rendimento, i canoni annuali percepiti dalla locazione delle unità immobiliari.

⁴ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel *metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)*.

⁵ Stima analitica per capitalizzazione (procedimento di)

Procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene oggetto di stima.

Si analizzeranno i risultati ottenuti, traendo le opportune conclusioni, ove i due procedimenti non siano tra di loro congruenti.

A) Metodo sintetico comparativo

Tratteremo il caso in cui le unità immobiliari siano libere da ogni forma di locazione. Il valore della deviazione standard espressa in tabella, è stata desunta mediante l'utilizzazione del P.C utilizzando le quotazioni reperite, con indagini dirette ed indirette.

€/mq minimo	€/mq max	valore medio
3.500,00	3.900,00	3.700,00
2.200,00	3.200,00	2.700,00
2.000,00	3.500,00	2.750,00
2.500,00	4.000,00	3.250,00
	totale	12.400,00
	deviazione	470,81
	valore medio	3100,00

La deviazione standard pari a circa 470 €/m², fornisce l'indicazione del "range" dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/m² 3.100 e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore degli immobili di destinazione residenziale in normale stato conservativo presenti nella zona.

valore minimo di mercato	valore medio	valore massimo di mercato	
2720,00	3100,00	3570,00	euro/mq

In relazione alle caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore unitario di €/m² 3.400.

Si tratta ora di attribuire un pertinente valore a ciascun appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri propri quali la luminosità, il taglio ecc).

In particolare considerato che il piccolo taglio è maggiormente appetibile rispetto ad un taglio di maggiore consistenza si è ritenuto applicare:

- per i tagli di minore entità: il valore unitario medio di €/m² 3.500
- per i tagli di maggiore entità: il valore unitario medio di €/m² 3.400

Un ulteriore elemento di merito, proprio dell'unità immobiliare, è rappresentato anche dal coefficiente di piano.

Al riguardo si riporta quanto espresso in uno studio condotto da un istituto sui coefficienti di merito da attribuire ad unità di tipo residenziale in funzione del piano.

- Piano terreno 0,90
- Piano primo 0,95
- Piano intermedio 1,00
- Piano ultimo 1,03 (in presenza di edifici con ascensore)

blocco n. 1	mq	€/mq	coefficiente	valore totale €
Piano primo				
appartamento	135	3.400	0,95	436.050
appartamento	76	3.500	1,00	266.000
Piano secondo				
appartamento	125	3.400	1,00	425.000
appartamento	67	3.500	1,00	234.500
piano terzo				
appartamento	108	3.400	1,00	367.200
appartamento	66	3.500	1,00	231.000
sottotetto				
appartamento	180	3.400	0,95	581.400
Totale €	Appartamenti allo stato libero			2.541.150

Si è ritenuto di attribuire al piano mansardato il coefficiente 0,95 in quanto l'ascensore si ferma al piano sottostante.

Pertanto si ottiene che il valore di mercato attribuibile alle unità abitative ammonta complessivamente ad € 2.540.000 (in c.t.)

Detrazione da apportare allo stato libero

Tutti gli immobili condotti in locazione hanno, come ovvio, un valore di mercato inferiore a quello che avrebbero se fossero liberi. Infatti, venendo meno la piena disponibilità del bene, diminuisce di norma anche la domanda.

Il coefficiente di deprezzamento, da applicare al valore di mercato del bene libero, è diverso e variabile di caso in caso.

Non si provvede alla riduzione non conoscendo la tipologia e la scadenza contrattuale per la locazione delle abitazioni in essere.

B) Metodo analitico: appartamenti allo stato occupato (per verifica)

Con il presente procedimento si determina il valore di mercato degli immobili allo stato occupato, capitalizzando il valore locativo annuo con un opportuno saggio di rendimento, avuto riferimento alla tipologia ed alla specifica destinazione.

Applicando al valore locativo il saggio del 3,5%, in considerazione, sia della particolare tipologia costruttiva adottata, sia della specifica destinazione ed ubicazione nell'ambito cittadino, si ottiene:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Canone annuo} : \text{Saggio di rendimento}$$

Considerato che per le abitazioni il canone annuo ascende a circa € 75.750 si ottiene:

$$V_m = \frac{75.750}{0,35} = € 2.165.000 \text{ in cifra tonda}$$

Il valore attribuito alle unità immobiliare di tipo abitativo risulta di € 2.165.000 in cifra tonda.

Riconciliazione dei valori: destinazione residenziale

Nella stima de quo sono stati utilizzati due procedimenti. Si pone il problema di effettuare una riconciliazione dei valori complessivi determinati.

A tale proposito è bene ricordare che se detti valori differiscono per più del 10%, non è possibile procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata.

Evidentemente se i due procedimenti portano a valori così distanti almeno uno dei due si fonda su elementi scarsamente affidabili e quindi o va ripercorso cercando elementi di motivazione di maggiore attendibilità ovvero va abbandonato.

I valori non rientrano anche se di poco nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima.

Per quanto sopra esposto si esprime il parere che alle unità abitative possa essere attribuito esclusivamente il valore di € 2.540.000.

Ciò in quanto la media dei valori ottenuti con i procedimenti estimali sopra indicati non può essere effettuata in quanto il valore per capitalizzazione dei redditi attualmente percepiti dalla locazione degli appartamenti non risulta, nel suo complesso, coerente con le indicazioni del locale mercato dei canoni (che risulta di 80- 100 €/m² anno).

B) UNITÀ COMMERCIALI (negozi)

Per la determinazione del valore di mercato dei negozi si procede come nel precedente caso utilizzando due metodi:



Interno enoteca



Soffitto negozio

Metodo sintetico comparativo

Si determina il valore degli stessi allo stato libero.

Metodo analitico (per verifica)

Per verifica di procederà, anche in questo caso, alla determinazione del valore capitalizzando i canoni annuali percepiti ad un congruo saggio di rendimento. Si analizzeranno i risultati ottenuti traendo le opportune conclusioni.

Metodo sintetico comparativo

Tratteremo il caso in cui le unità immobiliari commerciali siano libere da ogni forma di locazione. Il valore della deviazione standard espressa in tabella, è stata desunta mediante l'utilizzazione del P.C dove le quotazioni riportate in tabella sono state desunte dalla indagini indirette e dirette.

€/mq minimo	€/mq max	valore medio
3.500,00	4.500,00	4.000,00
3.200,00	3.900,00	3.550,00
3.000,00	4.500,00	3.750,00
	totale	11.300,00
	deviazione	225,46
	valore medio	3.767

La deviazione standard di 225 €/m², fornisce l'indicazione del "range" dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di circa € 3.750 €/m² e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore dei negozi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona.

valore minimo di mercato	valore medio	valore massimodi mercato	
3525,00	3750,00.	3975,00	euro/mq

In relazione alla caratteristiche posizionali, di commerciabilità ed intrinseche possedute nel contesto della zona si ritiene di poter assumere:

- per il ristorante: il valore unitario di €/m² 4.000.
- per il negozio: valore unitario di €/m² 4.000

Pertanto si valuta:

	mq	€/mq	valore totale €
Unità commerciali			
ristorante	110	4.000	440.000
negozio	189	4.000	756.000
totale			1.196.000

Metodo analitico (per verifica)

Con il presente procedimento si determina il valore di mercato delle unità immobiliari capitalizzandone il valore locativo annuo con un opportuno saggio di rendimento.

Saggio di rendimento

L'indagine effettuata nell'ambito cittadino su rendimenti per immobili simili ha evidenziato che, per destinazione commerciale, il saggio medio risulta del 6,0% .

Valore di mercato

Applicando al valore locativo il saggio del 6,0% si ottiene:

Valore di mercato = Canone annuo : Saggio di rendimento

Considerato che per i negozi il canone annuo ascende a circa € 69.104 si ottiene:

$$V_m = \frac{69.104}{0,060} = \text{€ } 1.152.000 \text{ in c.t.}$$

Il valore attribuito alle unità immobiliare destinate a negozi risulta di € 1.152.000 in cifra tonda

Riconciliazione dei valori: destinazione commerciale

Nella stima sono stati utilizzati due procedimenti i cui valori debbono essere riconciliati.

Il primo metodo- sintetico comparativo ha determinato il valore di € 1.195.000

Il secondo metodo, basato sulla stima analitica ha espresso il valore di € 1.152.000

Entrambi i valori si ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima e che risulta del 10% , per cui si esprime il parere che alle unità a destinazione commerciale possa essere attribuito un valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con i procedimenti estimali sopra indicati.

$$\frac{1.195.000 + 1.152.000}{2} = \text{€ } 1.175.000 \text{ in cifra tonda}$$

Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato si ottiene complessivamente il seguente più probabile valore di mercato:

	Stato libero €
Unità immobiliari residenziali	2.540.000
Unità immobiliari commerciali	1.175.000
Totale complessivo	3.715.000

Tale valore rappresenta la specifica "valutazione economica" coerente con i valori di mercato della zona, nell'ottica e nell'interesse della stessa proprietà. La quotazione è quella indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e che costituisce generalmente l'"optimum" soddisfacimento economico ottenibile dalla vendita del bene.

Esempio n. 2 :valutazione di un immobile a destinazione alberghiera con il criterio a costo di produzione e dell'incidenza dell'area

Elementi metodologici per la risoluzione del quesito estimativo.

Si tratta di determinare il valore di una struttura turistica alberghiera di categoria tre stelle ubicata in una cittadina di medio interesse turistico.

Viene adottato il criterio a costo di riproduzione.

Per quanto concerne il valore dell'area viene utilizzato il metodo dell'incidenza dell'area sul costruito.

Giova ricordare che per la determinazione della consistenza dei vari segmenti immobiliari vengono adottate le linee guida dell'agenzia del territorio che si basano sui criteri stabiliti dal D.P.R n. 138/98.

Definizioni

Fanno in particolare parte delle strutture di tipo alberghiero le seguenti:

- alberghi e pensioni
- bungalow
- motel

Gli alberghi in senso ampio sono esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile, i cui servizi si differenziano secondo la categoria dell'albergo.

Sono distinti in cinque categorie contrassegnate da un corrispondente numero di stelle.

- cinque stelle lusso: alberghi di lusso in possesso di standard di classe internazionale;
- cinque stelle: alberghi di lusso;
- quattro stelle: alberghi di prima categoria;
- tre stelle: alberghi di seconda categoria e pensioni di prima categoria;
- due stelle: alberghi di terza categoria e pensioni di seconda categoria;
- una stella: alberghi di quarta categoria e pensioni di terza categoria.

SCOPO E CONSIDERAZIONI GENERALI

Un professionista è stato incaricato di valutare un albergo di categoria "3 stelle" di tipologia superiore ubicato in posizione centrale di una cittadina di medio interesse turistico.

La valutazione può essere effettuata mediante la stima per costo di riproduzione che consiste nel determinare il valore di un bene economico come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti.⁽⁶⁾

⁶ **Costo di riproduzione deprezzato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio)**

Il costo di riproduzione deprezzato (*depreciated replacement cost*) è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo *Highest and best use (HBU)*, e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Il valore ottenuto, ove trattasi di struttura già edificata, può essere adeguatamente svalutato per tramite dei fattori moltiplicatori per tener conto del deprezzamento subito.

Tale deprezzamento va determinato considerando l'insieme degli elementi che hanno concorso nel tempo a ridurre il valore del bene immobiliare.

In formula, il suddetto criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D$$

Dove:

V = valore del bene immobile;

A = valore dell'area;

C = costo di costruzione;

D = deprezzamento.

Il costo pieno di costruzione comprende:

- il costo di ricostruzione o di sostituzione del bene (comprensivi dell'utile dell'appaltatore);
- il costo commerciale;
- gli oneri finanziari;
- il profitto dell'imprenditore immobiliare.

I fattori di deprezzamento sono costituiti:

- dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed alla vetustà ;
- dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.

Valore dell'area (incidenza percentuale)

Per un'area edificabile non è sempre possibile utilizzare i dati storici reperiti nel mercato, in quanto non risulta possibile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da comparare; analogia che deriva sia dalla diversa suscettività edificatoria, sia da altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti edificatori. Nella fattispecie può quindi essere utilizzato il procedimento sintetico cosiddetto per "incidenza percentuale".

Con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente).

$$V_{area} = i \times V_{mercato}$$

essendo "i" un coefficiente minore di uno.

Le difficoltà nel determinare tale valore sono notevoli, in quanto l'incidenza dell'area non è immediatamente valutabile, come succede generalmente, per il valore di mercato o per le locazioni.

Il valore di "i" è, generalmente, inversamente proporzionale all'indice di fabbricabilità, mentre è direttamente proporzionale alla vicinanza al "centro storico di una città" ed alla "intensità di infrastrutture o attrezzature sociali della zona", dove il valore di "i" sopra riportato, come vedremo meglio, si riferisce generalmente all'area già edificata.

Il valore dell'area può essere determinato attraverso la conoscenza della percentuale d'incidenza della stessa area, rispetto al valore complessivo della costruzione edificata e cioè:

$$i \text{ (incidenza percentuale)} = \text{valore dell'area} / \text{valore complessivo dell'immobile}$$

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato effettuate nella località dove è ubicata la struttura alberghiera hanno rilevato i seguenti dati tecnici:

a) Costo tecnico di costruzione.

I dati sono stati desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione.

Per la tipologia in esame (hotel a 3 stelle) si assume il parametro unitario pari a €/m³ 300 come rilevabile dalle indagini di mercato.

b) Incidenza area sul costruito

Valori delle incidenze unitarie desunte sulla scorta delle indagini di mercato:

$$\text{€/m}^2 \text{ 1.150}$$

VALUTAZIONE

Nella determinazione del costo unitario a metro cubo si tengono in debito conto anche gli oneri inerenti le spese generali, l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo all'edificazione.

Tale costo è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore), occorrenti per realizzare l'opera finita.

I costi unitari sono altresì comprensivi degli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti da:

- costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali oneri per progettazione, per controlli tecnici, per spese di amministrazione, per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati;
- eventuale tornaconto.

Quest'ultimo, come è noto, in regime di libera concorrenza e, particolarmente in regime di recessione o di stasi del mercato, tende a minimizzarsi.

Determinazione del costo di costruzione

Per la tipologia in esame assumiamo quale costo di costruzione il valore di €/m³ 300.

Per gli allacciamenti e le sistemazioni esterne strettamente necessarie si considera una percentuale del 10% sul costo di costruzione. Per cui si ha:

$$(300 \times 1,10) = \text{€/m}^3 \text{ 330}$$

Operiamo la trasformazione del costo di costruzione da euro a metro cubo vuoto per pieno, ad euro a metro quadrato ottenendo:

Supponiamo un'altezza media di h= 3,30 m. per cui:

$$(330 \times 3.30) = \text{€/m}^2 \text{ 1.089}$$

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%). Per cui si ottiene:

$$\text{€/m}^2 (1.089 \times 0,10) = \text{€/m}^2 \text{ 109 in c.t.}$$

Somma totale:

$$(1.089 + 109) = \text{€/m}^2 \text{ 1.198}$$

Determinazione del valore dell'area

a) Incidenza area a metro quadrato di costruzione

Abbiamo rilevato dalle indagini di mercato, in relazione alla sua posizione di centralità, che l'incidenza dell'area a metro quadrato di superficie commerciale di costruito risulta pari a €/m² 1.150

Maggioriamo tale valore unitario di una percentuale del 5% per tenere conto delle spese di registrazione, notarili ecc , pertanto si ottiene: €/m² **1.207 in c.t.**

b) Interessi passivi

- interessi passivi del 10% sull'area per due anni: complessivamente 21%.
(21% x 1.207) = €/m² 253 in c.t.

- interessi passivi del 10% sulla costruzione per 1,5 anni: complessivamente 16%.

(16% x 1.198) = €/m² 192 in c.t.

Somma spese (253 + 192) = €/m² 445

Somma costi ed oneri:

(1.198 + 1.207 + 445) = €/m² **2.850**

-Profitto imprenditoriale 20% :

(2.850 x 0,20) = €/m² 570

-Deprezzamento sul costo di costruzione pari al 10% di detrazione sul solo costo di costruzione €/m² (1.089 x 0,10) = 109 in c.t.

Restano:

(2.850 + 570 - 109) = €/m² **3.311**

CONCLUSIONI

Il valore unitario di €/m² 3.311 rappresenta il più probabile valore di mercato riscontrabile per un albergo con caratteristiche a tre stelle ed ubicato in posizione centrale.

Per tale struttura la superficie occupata da una camera risulta di circa m² (50 – 70) a seconda delle caratteristiche e dei servizi presenti (garage, saloni, ristorante, ecc).

Si ottiene pertanto il seguente più probabile intervallo di valori, riferito a camera:

€/m² 3.311 x 70 m² = €/camera 232.000

€/m² 3.311 x 50 m² = €/camera 165.000

Esempio n.3: valore locativo di una tipologia commerciale ubicata in Roma con il metodo sintetico comparativo della deviazione standard

Elementi metodologici per la risoluzione del quesito estimativo.

Si tratta di determinare il valore locativo di un'unità immobiliare commerciale ubicata in una zona periferica.

E' stato adottato il procedimento comparativo utilizzando il metodo statistico matematico della deviazione standard.

Per la consistenza del negozio è stato adottato il criterio di cui al D.P.R n. 138/98.

Scopo della relazione

Il perito deve procedere alla determinazione del valore locativo di un negozio ubicato in zona periferica.⁷

Si ricorda che per negozio si intende un'unità immobiliare destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, alla attività amministrativa di servizio. L'unità, munita per legge di servizi igienici, può essere corredata da eventuali pertinenze accessorie (retronegozio, soppalco, etc.).

Descrizione e notizie

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica della città ed ha la superficie di mq 62.



⁷ Valore locativo di mercato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio)

Il valore locativo di mercato (*market rental value*) è il più probabile canone lordo di mercato a una specifica data al quale una determinata proprietà immobiliare può essere locata alla data della stima, posto che il locatore e il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione del valore locativo ha la stessa forma della definizione del valore di mercato, semplicemente sostituendo i termini 'prezzo' con 'canone lordo', 'compravenduta' con 'locata', 'acquirente' e 'venditore' con 'locatario' e 'locatore' (IVS Introduzione)(RICS Cap. 3 PS3.4).

Per la determinazione del valore locativo sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui la medesima unità è posizionata.

In particolare per quanto concerne le indagini indirette è stato esaminato:

- 1) l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI)
- 2) l'osservatorio immobiliare della Fiaip (federazione italiana agenti immobiliari professionali).

Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio

Per quanto concerne l' OMI si osserva che l'unità immobiliare de quo è posizionata in zona OMI denominata E3, posta quasi a confine con la zona OMI denominata D18. Si ricorda che per zona OIMI si identifica un "porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nella zona omogenea i valori di mercato unitari delle unità immobiliari residenziali presentano uno scostamento, tra minimo e massimo, non superiore al 50%.

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore locativo che la stessa può spuntare in un libero mercato delle locazioni vengono analizzate le quotazioni delle due sopraccitate zone, relative ai negozi in normale stato di commerciabilità.

Zona E3: Negozi €/mq mese (14,8 – 18,5)

Zona D18: Negozi €/mq mese (18,5 – 22,5)

Osservatorio immobiliare della Fiaip

Per quanto concerne il presente osservatorio le quotazioni dei negozi sono relative esclusivamente ai valori di compravendita e fanno riferimento a:

Medio interesse commerciale €/mq (5.100- 7.230)

Scarso interesse commerciale €/mq (2.750- 3.840)

Il predetto osservatorio non fornisce le quotazioni immobiliari relative alle locazioni. Per la specifica destinazione tuttavia i valori locativi possono ricavarsi dai valori di mercato applicando a quest'ultimi il saggio di rendimento lordo, connesso alla performance immobiliare sugli specifici investimenti che può essere mediamente pari a circa il 7,%. Pertanto:

	minimo	minimo	massimo	massimo
	€/mq	€/mq mese	€/mq	€/mq.mese
scarso interesse commerciale	2.750	16,04	3.840	22,40

Formulazione del giudizio di stima

Per la determinazione del canone è stato utilizzato il procedimento statistico-matematico che si basa sulla metodologia per comparazione.

Stabilito l'approccio metodologico si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard .

Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In definitiva, mentre l'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturenti dalle analisi di mercato, mediante l'applicazione di sistemi statistici, perverremo alle stesse conclusioni della metodologia tradizionale.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate :

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori locativi unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori locativi relativi alla tipologia immobiliare considerata nelle indagini di mercato (determinazione del valore medio zonale)
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene determinato il canone unitario posseduto dal negozio de quo;

Determinazione del valore locativo unitario medio di zona

Viene riportato nella seguente tabella il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq.mese 18,78.

€/mqmese minimo	€/mqmese max	valore medio
16,00	22,40	19,20
14,80	18,50	16,65
18,50	22,50	20,50
	totale	56,35
	deviazione	3,18
	valore medio	18,78

La deviazione standard pari ad €/mq mese 3,18 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di € 18,78 €/mq mese.

Valore locativo	valore locativo medio	valore locativo	
minimo		massimo	
15,60	18,78	21,96	euro/mqmese

L' intervallo dei valori sopra calcolato rappresenta in particolare il range entro il quale con la probabilità del 67% viene compreso il valore locativo degli immobili ad uso commerciale, in normali condizioni di commerciabilità, ricadenti nella zona in cui risulta ubicato il negozio oggetto di verifica.

Quotazione da applicare al negozio

Sulla base dell'intervallo delle quotazioni sopra calcolato si può determinare l'intervallo minimo massimo del canone locativo di libero mercato da attribuire al negozio.

Canone unitario minimo: €/mq mese 15,60 x mq 62 = € /mese 967 in c. t.
canone unitario massimo: €/mq mese 22,00x mq 62 = € /mese 1.360 in c.t.

Entro tale intervallo potrà essere compreso il valore locativo da attribuire.

Pertinenza

Il negozio, unitamente ad altre unità (sempre di tipo commerciale), risulta dotato di un'area di pertinenza esterna di circa mq. 500 che risulta adibita a parcheggio per i clienti dei negozi. Tale pertinenza di proprietà esclusiva attribuisce (ancorché indivisa) pertanto un valore aggiunto al negozio oggetto di stima, sia per parcheggio a favore della clientela, sia in quanto utilizzabile per il carico e scarico delle merci.

Conclusioni

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova l'unità immobiliare, la sua ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'esposizione, le dimensioni del locale, si ritiene che il valore locativo di mercato unitario a metro quadrato sia il seguente:

Valore più probabile: €/mq mese 22 x mq 62 = 1.360 €/mese in cifra tonda

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto esprime il parere che, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche il valore locativo di €/mese 1.360 in cifra tonda.

Tale valore tiene conto anche del processo involutivo del mercato immobiliare che investe il segmento di tipo commerciale, sia quanto concerne i volumi di compravendita che quello delle locazioni, nonché la flessione delle quotazioni immobiliari che risulta maggiormente evidente ed accentuata nella città di Roma nel segmento non abitativo (commerciale e terziario).

Si fa comunque presente che tale valore ha carattere puramente previsionale in quanto non rappresenta il canone contrattuale da porre in essere ma quest'ultimo che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, può concretizzarsi in una somma che può essere diversa dal valore sopra espresso, che risulta valido nell'ipotesi che gli immobili siano liberi da persone e cose e che gli stessi non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

Esempio n. 4: Valore di mercato di un negozio locato, con utilizzo delle direttive di cui alla circolare 10 aprile 2000 del Ministero del Lavoro

Un negozio è attualmente affittato ad un canone mensile che, in relazione ad un contratto ancora in corso, risulta notevolmente inferiore ad i normali canoni corrisposti nella zona in cui è ubicato.

Nella ipotesi di alienazione del locale, la proprietà vuole conoscere quale potrebbe essere il valore da attribuire ad esso, rispetto a quello di libero mercato, in condizione di vigenza contrattuale della locazione.

Elementi metodologici per la risoluzione del quesito estimativo.

Per la determinazione del valore allo stato occupato di immobili *ad uso diverso dalla abitazione*, può essere adottato il principio matematico che si basa sul reddito dell'immobile e sulla durata della locazione.

Giova fare un esplicito richiamo all'indirizzo di carattere generale contenuto nella circolare N. IV/PS/ 30800 /bis del 10 aprile 2000 del Ministero del Lavoro, relativo ai fini della dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

L'applicazione della metodologia in essa contenuta è un approccio molto interessante sul come procedere alla determinazione del prezzo di un immobile soggetto ad una limitazione della libera disponibilità.

Rappresenta quindi una formulazione non di contenuto empirico ma matematico che si basa esclusivamente sul metodo reddituale, nella quale il valore delle unità immobiliari ad uso diverso occupate si ottiene con il metodo reddituale. Tale valore è funzione del reddito attuale scontato per il tempo durante il quale *sarà vigente in contratto in corso e del reddito potenziale successivamente ottenibile*".

Pertanto:

$$V_m = \frac{\sum^t R_a}{(1+r)^t} + \frac{V_A}{(1+r)^{t+1}}$$

dove :

V_m = valore di mercato attuale (prezzo)

\sum^t = sommatoria da 1 a t del reddito annuo lordo R_a

R_a = reddito annuo lordo da locazione attuale

t = tempo per il quale sarà vigente R_a

V_A = valore di mercato dell'immobile con reddito RA ($V_A = RA / r$)

RA = reddito annuo lordo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo $(t+1)$

Dati tecnico economici

Valore di mercato allo stato libero

Il valore di mercato del negozio risulta di € 407.000 ed è subordinato al verificarsi delle seguenti ipotesi:

- che sia libero da persone e cose;
- che non sia assoggettata a vincoli o ad oneri e gravami di qualsiasi genere e natura.

Dati di consistenza: superficie mq. 74

Identificativi catastali

E' identificato al C.E.U al foglio..., particella 192 sub 1, categoria C/1 per mq. catastali 44. Rendita catastale € 1.879,28

Canone mensile nello stato di occupabilità

Il canone mensile attualmente corrisposto, a seguito di una locazione contrattualizzata risulta di €1.084,08

L'unità immobiliare in tale ipotesi presenta bassa redditività, in quanto il canone corrisposto non risulta coerente con quello normalmente praticato dal libero mercato delle locazioni.

Scadenza contrattuale:

Il tempo di vigenza della locazione risulta di 5 anni dalla data attuale in cui l'immobile viene posto in vendita (data attuale della stima).

RISOLUZIONE DEL QUESITO ESTIMATIVO

Trattandosi di immobile allo stato occupato, possiamo applicare la formula indicata dal Ministero del Lavoro.

Canone mensile attualmente corrisposto: €1.084,08

Scadenza contrattuale: tra n. 5 anni

Pertanto:

$$(1) V_m = \frac{\sum^t R_a}{(1 + 0,07)^t} + \frac{VA}{(1 + 0,07)^{t+1}}$$

Nella precedente formula (1) è stato considerato il saggio di rendimento pari al 7% in linea con i correnti saggi praticati nella zona.

1) Calcoliamo il primo addendo con riferimento al reddito lordo attualmente corrisposto:

$$(1 + 0,07)^t = 1,40$$

Essendo t = 5 (tempo di vigenza dell'attuale locazione)

canone mensile attuale Ra €	canone annuale attuale €	tempo t di vigenza attuale locazione	$\sum (Ra) =$ euro
1.084,08	13.008,96	5	65.044,80

Pertanto il primo addendo assume il seguente valore:

$$\frac{\sum^t Ra}{(1+0,07)^t} = \text{€ } 46.500 \text{ circa}$$

2. Calcoliamo ora il secondo addendo con riferimento al reddito lordo ricavabile con la nuova locazione (RA) all'anno (t+1):

$$(1 + 0,07)^{t+1} = 1,50$$

Essendo (t+1) = 6 anni

Sulla base delle indagini effettuate ed in relazione ad una ipotesi futura di mercato, basata sulla extrapolazione dei dati del mercato immobiliare e sull'andamento dello stesso, si ritiene che per l'unità immobiliare in esame, alla scadenza del contratto di locazione in essere, possa essere adottate il valore locativo unitario di €/mq. mese 40,00 considerato lo stato attuale di conservazione e di manutenzione ed il taglio che lo stesso possiede.

Pertanto il reddito ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo t+1 sarà:

superficie	valore locativo	valore locativo unitario	reddito lordo RA
mq	€/mq mese	€/mq anno	euro anno
74	40	480,00	35.520,00

Essendo RA = reddito annuo lordo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo (t+1)

$$\text{Calcoliamo ora } VA = RA/0,07 = \text{€ } 35.520/0,07 = \text{circa}$$

Pertanto il secondo addendo assume il seguente valore:

$$\frac{VA}{(1 + 0,07)^{t+1}} = \frac{507.428}{1,50} = \text{€ } 338.000 \text{ circa}$$

Determinazione del prezzo di mercato

Sulla base del valore di reddito lordo annuo (RA), precedentemente determinato, si può ora procedere al calcolo del prezzo di mercato, secondo le indicazioni del Ministero del Lavoro.

Sostituendo nella formula (1) si ottiene:

$$Vm = 46.500 + 338.000 = \text{€ } 384.500 \text{ circa}$$

Confronto con il valore di libero mercato

Valore di libero mercato : € 407.000

Valore allo stato occupato: € 384.500