

ANTONIO IOVINE

MASSIMO CURATOLO

# La stima degli immobili urbani: casi

volume n°3

- STIMA DEL VALORE LOCATIVO DI PORZIONI DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO PRODUTTIVO
- VALORE LOCATIVO DI UN APPARTAMENTO NEL CENTRO STORICO DI ROMA
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN APPARTAMENTO NEL CENTRO STORICO DI RIETI
- PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE NEL CENTRO STORICO DI ROMA
- RICORSO AVVERSO UN ACCERTAMENTO DI VALORE DA PARTE DELL'UFFICIO DELLE ENTRATE
- STIMA DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO
- STIMA DI UN BLOCCO EDILIZIO DI CARATTERISTICHE STORICO ARTISTICHE

**EXEO** edizioni 

GUIDE  
OPERATIVE

ISBN formato pdf: 978-88-6907-059-4

professionisti  
pubblica amministrazione

ESTIMO CATASTALE collana a cura di MASSIMO CURATOLO

MC07

ANTONIO IOVINE MASSIMO CURATOLO

# La stima degli immobili urbani: casi

**volume 3**

STIMA DEL VALORE LOCATIVO DI PORZIONI DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI  
TIPO PRODUTTIVO  
VALORE LOCATIVO DI UN APPARTAMENTO NEL CENTRO STORICO DI ROMA  
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN APPARTAMENTO NEL CENTRO  
STORICO DI RIETI  
PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE NEL CENTRO STORICO DI ROMA  
RICORSO AVVERSO UN ACCERTAMENTO DI VALORE DA PARTE DELL'UFFICIO DELLE  
ENTRATE  
STIMA DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO  
STIMA DI UN BLOCCO EDILIZIO DI CARATTERISTICHE STORICO ARTISTICHE

**EXEO** edizioni 

**GUIDE OPERATIVE**

ISBN formato pdf: 978-88-6907-059-4

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 – email: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

Copyright © 2014 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che il contenuto sia elaborato con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità.

**Antonio Iovine**, ingegnere libero professionista, direttore scientifico rivista informatica [www.catastonline.it](http://www.catastonline.it), membro della Commissione Provinciale Espropri di Roma. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare e 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. Ha sviluppato molteplici stime a titolo professionale e per l'Ente ove ha prestato la sua attività lavorativa.

**Massimo Curatolo**, ingegnere attualmente fa parte del Comitato Tecnico Scientifico della rivista informatica [www.catastonline.it](http://www.catastonline.it). È stato membro di numerose commissioni di congruità presso enti pubblici. È 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. È 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.

edizione: settembre 2014 | collana: ESTIMO CATASTALE, a cura di Massimo Curatolo | materia: estimo | tipologia: guida operativa | formato: digitale, pdf | codice prodotto: MC07 – nic 7 | ISBN: 978-88-6907-059-4 | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD | Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a [redazione@exeoedizioni.it](mailto:redazione@exeoedizioni.it).



professionisti

pubblica amministrazione

[www.catastonline.it](http://www.catastonline.it) - [www.exeoedizioni.it](http://www.exeoedizioni.it)

## INTRODUZIONE

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

Vengono trattati alcuni casi pratici che considerano gli aspetti più rilevanti dal punto di vista metodologico e che possono presentarsi nell'attività professionale, in particolare:

- Negli esempi da n.1 a n. 4, per rispondere al quesito estimale, viene illustrato anche il calcolo dell'intervallo di confidenza con utilizzo della *t* di Student, ovvero quello della deviazione standard per analizzare, preliminarmente e statisticamente, anche la qualità dei dati di mercato che hanno formato oggetto di rilevamento;
- Nell'esempio n. 5 viene esposto un ricorso avverso un accertamento di valore nell'ambito di una compravendita e viene anche analizzato il cosiddetto "valore normale";
- Nell'esempio n. 6 viene mostrato, in maniera speditiva, con procedimenti sintetici come può essere determinato il valore venale di un albergo, adottando i criteri della dottrina classica;
- L'esempio n. 7 è un esempio complesso nel quale occorre procedere alla stima un bene immobile soggetto a vincoli storico artistici.

L'illustrazione viene sempre integrata da richiami o note che consentono al professionista di individuare criteri, procedimenti, formule utilizzate che costituiscono elementi guida qualificati per approfondire l'argomento.

I dati utilizzati negli esempi non vogliono rappresentare stati aderenti a realtà specifiche, per cui non sono state riportate date di riferimento né identificazione degli immobili.

Rappresentano però informazioni coerenti e congruenti in termini relativi utili alla individuazione delle problematiche connesse alla stima e allo sviluppo ed alla risoluzione delle stesse.

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.

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, comunque, i necessari adattamenti, sempre dovuti, derivanti dalle particolari tipologie degli immobili, dalle disposizioni degli strumenti urbanistici nonché, in relazione alla natura e alle caratteristiche del mercato immobiliare tipiche locali del segmento immobiliare di interesse.

## INDICE

Introduzione .....	4
PARTE PRIMA: ASPETTI DOTTRINALI GENERALI. ....	6
IL PROCESSO PER LA REDAZIONE DI UNA STIMA.....	7
I PROCEDIMENTI STATISTICI .....	8
IL VALORE NORMALE NELL'ACCERTAMENTO DEL VALORE AI FINI FISCALI.....	14
ARTICOLAZIONE DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE NEL CASO DI STRUTTURA TURISTICA ALBERGHIERA .....	18
STIMA DI UN BENE IMMOBILE SOGGETTO A VINCOLI STORICO ARTISTICI .....	22
PARTE SECONDA: APPLICAZIONI .....	30
ESEMPIO N. 1: STIMA DEL VALORE LOCATIVO DI PORZIONI DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO PRODUTTIVO.....	31
ESEMPIO N.2:VALORE LOCATIVO DI UN APPARTAMENTO NEL CENTRO STORICO DI ROMA .....	46
ESEMPIO N. 3: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN APPARTAMENTO NEL CENTRO STORICO DI RIETI .....	58
ESEMPIO N. 4: PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE NEL CENTRO STORICO DI ROMA .....	74
ESEMPIO N. 5: RICORSO AVVERSO UN ACCERTAMENTO DI VALORE DA PARTE DELL'UFFICIO DELLE ENTRATE .....	92
ESEMPIO N. 6: STIMA DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO .....	104
ESEMPIO N. 7: STIMA DI UN BLOCCO EDILIZIO DI CARATTERISTICHE STORICO ARTISTICHE .....	123

# **PARTE PRIMA**

## **ASPETTI DOTTRINALI GENERALI**

## A) IL PROCESSO PER LA REDAZIONE DI UNA STIMA

Il valore di un immobile, 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 le richieste caratteristiche di qualità e trasparenza.

Il fine è 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 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.

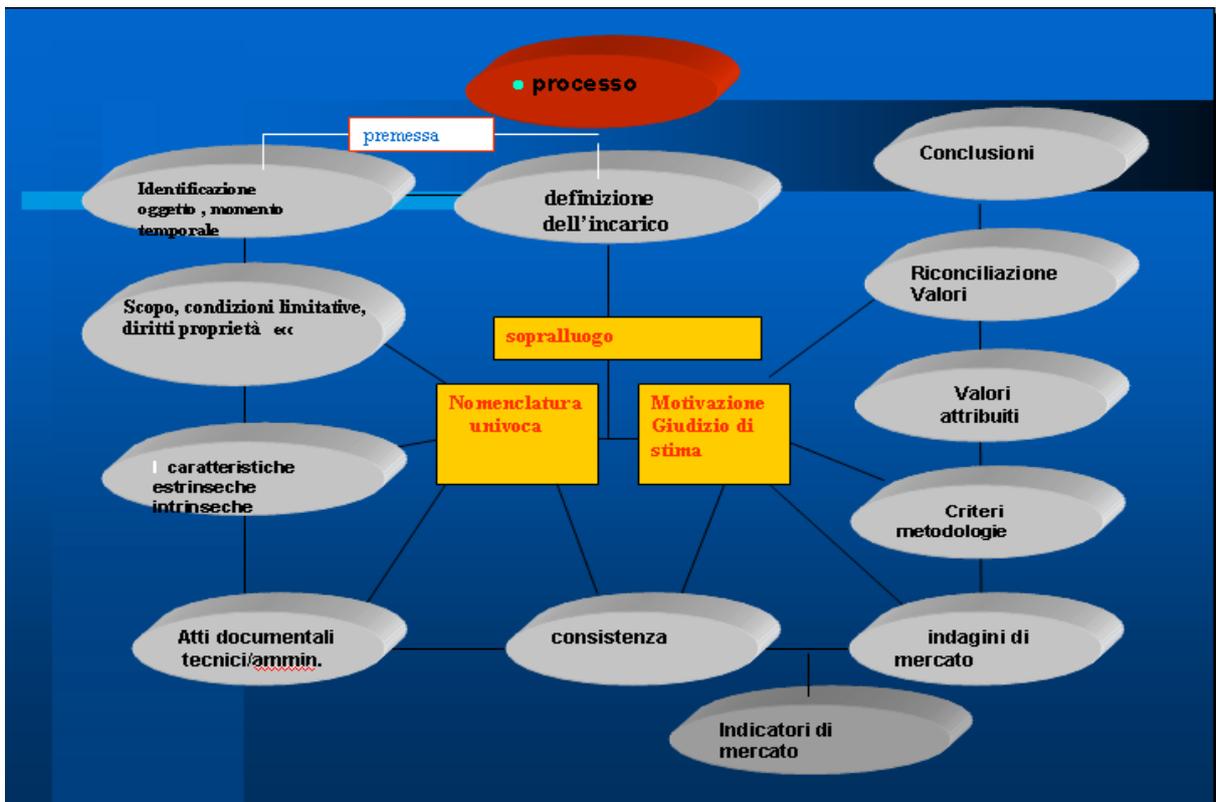
In definitiva il professionista nella relazione deve di norma seguire il seguente processo ed articolare la propria perizia nei seguenti capitoli <sup>1</sup>:

- a) Premessa, parte generale ed identificazione dell'immobile;
- b) Caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riferimento all'ordinamento colturale;
- c) Atti documentali e tecnici;
- d) Determinazione della consistenza e le metodologie utilizzate (Norma UNI 10750, D.P.R.n.138/98, altro) per i fabbricati aziendali;
- e) Analisi e gli indicatori del mercato immobiliare;
- f) Indagini di mercato;

---

<sup>1</sup> Tratto dal Manuale del tecnico Estimatore edizione DEI

- 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;
- l) Conclusioni.



## B) I PROCEDIMENTI STATISTICI

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, si possono verificare le conclusioni tratte con la metodologia tradizionale.

Si tratta di un nuovo modo di fare estimo ma che, pur senza nulla togliere all'*animus aestimandi* del perito ed alla sua sensibilità, stabilisce delle regole matematiche incontestabili le quali, in maniera scientifica, conducono, indirettamente, alla definizione matematica anche della qualità del giudizio di stima o di coerenza.

Le operazioni sviluppate con la predetta metodologia statistica in questo testo sono rappresentate dalla determinazione di un intervallo di valori unitari di zona entro il quale, sulla base delle rilevazioni operate e con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata.

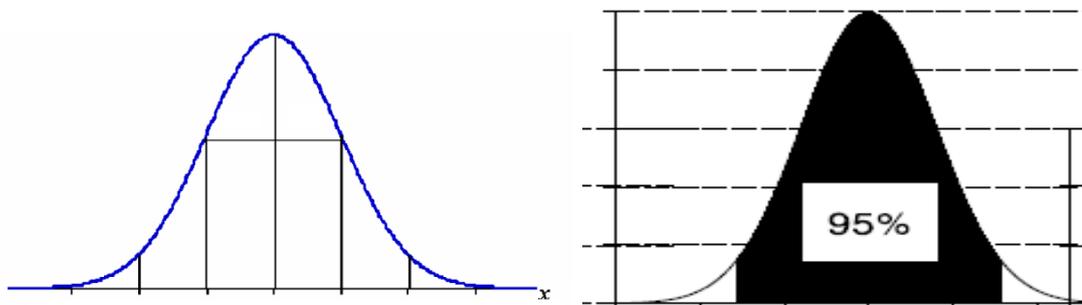
Come è noto, i procedimenti statistici sono tanto più significativi quanto più i dati rilevati sono numerosi, tra loro omogenei e conformi al bene oggetto di stima. Pertanto una criticità che inficia la significatività di tali procedimenti è proprio il numero di rilevazione dei dati di mercato dei *comparables* assunti ai fini di stima, quasi sempre molto ridotto, anche in caso di mercati molto dinamici, per difficoltà di accesso agli stessi.

In tema di procedimenti statistici per la definizione del valore immobiliare hanno sicuramente più rilevanza altre metodologie di calcolo attraverso funzioni matematiche multiparametriche ricavate con procedure di analisi di regressione multipla o similari che prendono ad esame le caratteristiche più incidenti sul valore immobiliare espresse in termini numerici (tipologia edilizia; stato di manutenzione; livello di piano; posizione relativa rispetto al centro della città; numero di anni dalla data di costruzione o di ristrutturazione generale dell'unità immobiliare; livello di qualità delle finiture) per restituire il valore immobiliare.

Si tratta di sistemi estimativi di massima che richiedono un numero relevantissimo di unità campionarie e di analisi che non possono essere messe in campo in un contesto, quale quello in studio, dove si esaminano procedure di stima puntuali sviluppabili da professionisti per gli ordinari fini civilistici e di gestione patrimoniale. Pertanto le metodologie statistiche di tale fattispecie non vengono prese in esame ai fini della presente trattazione.

## Cenni sul metodo statistico dell'intervallo di confidenza

Il procedimento adottato è lo stesso utilizzato dall'OMI (Agenzia del territorio ora Agenzia delle Entrate) e risulta fondato sulla costruzione di un intervallo di valori entro il quale, con ampia probabilità (pari al 95%), ricade il valore unitario medio (di mercato o di locazione) di un immobile di caratteristiche ordinarie (più frequenti) nell'ambito del mercato economico indagato. In particolare si fonda sull'adozione del procedimento statistico dell'intervallo di confidenza basato sulla *t di Student*.



In base a detta metodologia statistica matematica è possibile costruire – da un campione casuale – un intervallo di valori entro il quale, con la probabilità del 95%, ricade il valore medio

dell'universo dei beni produttivi, con determinate caratteristiche ed ubicati in una specifica zona indagata.

Con l'uso di tale metodologia nell'ambito di una stima immobiliare, le operazioni da effettuare sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile (procedimenti classici).

La funzione di densità "t di Student" è applicabile, (situazione che si verifica sovente nella realtà delle stime immobiliari), quando la rilevazione dei dati di mercato riguarda campioni di numerosità non elevata, cioè inferiori a quella soglia di 30-40 attraverso la quale è invece possibile, per la successiva elaborazione, utilizzare la curva di Gauss, ovvero altre metodologie.

Anche la "T di Student" ha forma campanulare, simmetrica, unimodale del tutto simile alla curva normale di Gauss.

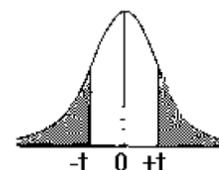
Al crescere dei gradi libertà (ossia della numerosità campionaria) la distribuzione tende a configurarsi come una variabile normale standardizzata.

La funzione di Student consente, ai fini estimativi, di calcolare l'"intervallo di confidenza" del valore medio di un campione, cioè l'intervallo entro il quale si può distribuire, con un ragionevole grado di fiducia, la media campionaria intorno ad un valore medio (incognito) della popolazione totale.

Se il campione è rilevante la media della popolazione coincide con la media della curva di Gauss.

Se il campione non è numeroso si utilizza la funzione T di Student o dell'intervallo di confidenza, che si avvale di una metodologia che consiste nel costruire un intervallo campionario che 95 volte su 100 comprende il valore della media stimata; nel senso che se procedessimo alla costruzione di un gran numero di intervalli campionari con il procedimento di Student, il 95% di essi comprenderebbero la media della popolazione.

Per la determinazione dei quantili nella distribuzione di Student sono state predisposte opportune tavole, come quella di seguito riportata.

**Valori critici della distribuzione t di Student per un test bilaterale**

Gradi di libertà	$\alpha$								
	0,500	0,400	0,200	0,100	0,050	0,025	0,010	0,005	0,001
1	1.000	1.376	3.078	6.314	12.706	25.452	63.657		
2	.816	1.061	1.886	2.920	4.303	6.205	9.925	14.089	31.598
3	.765	0.978	1.638	2.353	3.182	4.176	5.841	7.453	12.941
4	.741	.941	1.533	2.132	2.776	3.495	4.604	5.598	8.610
5	.727	.920	1.476	2.015	2.571	3.163	4.032	4.773	6.859
6	.718	.906	1.440	1.943	2.447	2.969	3.707	4.317	5.959
7	.711	.896	1.415	1.895	2.365	2.841	3.499	4.029	5.405
8	.706	.889	1.397	1.860	2.306	2.752	3.355	3.832	5.041
9	.703	.883	1.383	1.833	2.262	2.685	3.250	3.690	4.781
10	.700	.879	1.372	1.812	2.228	2.634	3.169	3.581	4.587
11	.697	.876	1.363	1.796	2.201	2.593	3.106	3.497	4.437
12	.695	.873	1.356	1.782	2.179	2.560	3.055	3.428	4.318
13	.694	.870	1.350	1.771	2.160	2.533	3.012	3.372	4.221
14	.692	.868	1.345	1.761	2.145	2.510	2.977	3.326	4.140
15	.691	.866	1.341	1.753	2.131	2.490	2.947	3.286	4.073

I gradi di libertà corrispondono al numero delle osservazioni ovvero delle indagini effettuate meno 1.

Il valore del quantile di Student in corrispondenza alla probabilità del 95% che un evento accada, nella fattispecie trattandosi di dati con distribuzione a due code (negativa e positiva), deve essere rilevato nella colonna con alfa pari a 0,05.

Vediamo come si determina praticamente l'intervallo di confidenza. La formula è la seguente:

Intervallo di confidenza = media del campione + – (valore quantile x errore standard) (1)

Esaminiamo singolarmente i termini della formula (1) e della formula (2) in seguito riportata.

Il calcolo della media del campione è immediato, in quanto corrisponde alla media dei valori delle indagini di mercato effettuate dal tecnico. Il valore del quantile di Student si ricava dalla tabella sopraripportata. L'errore standard risulta determinabile con la seguente formula:

Errore standard = deviazione standard / radice quadrata del numero delle osservazioni effettuate. (2)

Il numero delle osservazioni è uguale, ovviamente, al numero delle indagini effettuate.

La deviazione standard è data dalla seguente formula:

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \langle x \rangle)^2}{N}}$$

$$\text{dove } \langle x \rangle = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N x_i$$

è la media aritmetica del campione.

Nella pratica però, si utilizza una formula leggermente diversa, poiché non è nota la media dell'intera popolazione, ma solo una sua stima (la media del campione), con denominatore pari a  $N - 1$  per ottenere uno stimatore corretto della varianza della popolazione a partire dai dati del campione.

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \langle x \rangle)^2}{N - 1}}$$

Questa correzione al denominatore fa sì che la nuova definizione sia un po' più grande della precedente, correggendo così la tendenza della precedente a sottostimare le incertezze soprattutto nel caso in cui si lavori con pochi dati ( $N$  piccolo).

La deviazione standard si calcola con un P.C. utilizzando software statistici od anche generici (ad esempio foglio di lavoro Excel di Microsoft Windows).

Esempio: supponiamo di avere rilevato i seguenti valori di mercato

tabella a)

€/mq

1400,00

2200,00

900,00

2500,00

2100,00

2200,00

Con l'applicazione della funzione "t di Student", la formula (1), ricaviamo l'intervallo "di confidenza".

Intervallo di confidenza = media del campione +/- (valore quantile x errore standard)

Il primo termine è di chiara comprensione, ed è pari a €/mq 1.883,33.

Il valore del quantile viene ottenuto dalla tabella statistica in precedenza riportata ed è pari a 2,571; è posto in corrispondenza al numero dei gradi di libertà: elementi campionati meno 1,

cioè in corrispondenza al numero cinque (in quanto le indagini di mercato effettuate sono in numero di 6) e alla colonna 0,05.

L'errore standard è fornito dalla seguente formula:

errore standard = deviazione standard / radice quadrata del numero delle osservazioni effettuate,

Occorre preliminarmente procedere al calcolo del valore della deviazione standard e della radice quadrata delle osservazioni.

Nel nostro caso le osservazioni effettuate sono in numero di 6 e pertanto la radice quadrata di 6 risulta pari a 2,45.

La deviazione standard è uguale, nell'esempio, a 604,70.

Per cui l'errore standard è pari a  $604,70 : 2,45 = 246,82$

Sostituendo i dati si ottiene:

Intervallo di confidenza =  $1.883 \pm (2,571 \times 246,81)$

Int.Conf =  $1883 \pm 634,56$

## Il procedimento statistico della deviazione standard

È un altro procedimento matematico statistico che può essere adottato dal professionista nella risoluzione del quesito estimativo.

La metodologia assumendo l'ipotesi che la distribuzione sia quella normale di Gauss, richiederebbe l'adozione di un numero elevato di elementi campionari (ipotesi in cui le distribuzioni di Student e Gauss tendono a coincidere).

Anche in questo caso, le operazioni da effettuare sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile (procedimenti classici).

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

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

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione, in particolare, 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 valore di mercato degli immobili della zona.

Mentre nell'intervallo  $V_{\text{medio}} \pm 2 \times \text{dev. stand}$  ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

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" sui dati oggetto di rilevazione ai fini della stima.

## **c) IL VALORE NORMALE NELL'ACCERTAMENTO DEL VALORE AI FINI FISCALI**

La dottrina: *il "valore normale" ai fini dell'accertamento fiscale del prezzo di compravendita.*

Ai fini dell'accertamento del prezzo degli immobili, l'Agenzia delle Entrate il 27 luglio 2007 ha pubblicato il provvedimento concernente "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

### **I contenuti principali**

Per *valore normale* si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo o nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore *normale* si fa riferimento a listini, tariffe ecc. (art. 14 DPR 633/72).

Orbene con il citato provvedimento del 27 luglio 2007, il valore normale degli immobili ad uso abitativo, ai fini dell'accertamento del prezzo corrisposto, è dato dalla conoscenza dei seguenti elementi:

- a) superficie commerciale dell'immobile
- b) categoria catastale
- c) livello di piano e taglio dell'immobile
- d) quotazioni unitarie di mercato
- e) stato di conservazione
- f) determinazione del valore normale unitario
- g) determinazione del valore normale del bene

Vediamo in particolare:

#### **a) Determinazione della superficie commerciale**

Le regole dove sono codificati i criteri di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari sono contenute nel DPR 138/98 (allegato C).

In particolare il citato DPR assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie si misura al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

#### **b) Determinazione della categoria catastale**

Un ulteriore elemento da identificare, ai fini della identificazione del valore normale, è la *categoria catastale* posseduta dall'unità immobiliare, nonché *la sua verifica* con le tipologie riportate nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

#### **c) Livello di piano e Coefficienti di merito di piano e di superficie**

Il valore normale unitario è dato dalla seguente formula:

Valore unitario normale = valore OMI<sub>min</sub> + (valore OMI<sub>max</sub> - Valore OMI<sub>min</sub>) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Essendo:

—	K1 = 1	fino a m <sup>2</sup> 45
—	K1 = 0,80	da m <sup>2</sup> 45 fino a m <sup>2</sup> 70
—	K1 = 0,50	da m <sup>2</sup> 71 fino a m <sup>2</sup> 120
—	K1 = 0,30	da m <sup>2</sup> 120 fino a m <sup>2</sup> 150
—	K1 = 0	oltre i m <sup>2</sup> 150
—	K2 = 0	piano seminterrato
—	K2 = 0,2	piano terreno
—	K2 = 0,4	piano primo
—	K2 = 0,5	piano intermedio
—	K2 = 0,8	piano ultimo
—	K2 = 1,00	piano attico

#### **d) Quotazioni unitarie di mercato**