

# **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI**

**ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD**

*Il presente lavoro è stato promosso dalla Tecnoborsa in collaborazione con*

*ABI ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA, CENSIS, CONFEDILIZIA,*

*CONSIGLIO NAZIONALE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE,*

*FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI,*

*INU ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA,*

*MINISTERO DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO, POSTE ITALIANE,*

*UNI ENTE NAZIONALE ITALIANO DI UNIFICAZIONE, UNIONCAMERE, UNIVERSITÀ BOCCONI - NEWFIN*

**CODICE  
DELLE VALUTAZIONI  
IMMOBILIARI**

**ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD**



*Il presente lavoro è stato promosso dalla Tecnoborsa in collaborazione con*  
ABI ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA, CENSIS, CONFEDILIZIA,  
CONSIGLIO NAZIONALE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE,  
FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI,  
INU ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA,  
MINISTERO DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO, POSTE ITALIANE,  
UNI ENTE NAZIONALE ITALIANO DI UNIFICAZIONE, UNIONCAMERE, UNIVERSITÀ BOCCONI - NEWFIN

Tecnoborsa

**CODICE  
DELLE VALUTAZIONI  
IMMOBILIARI**

**Italian Property Valuation Standard**

*Supervisione*

**ALDO DE MARCO**

*Coordinatore responsabile*

**GIAMPIERO BAMBAGIONI**

*Direttore scientifico*

**STEFANO STANGHELLINI**

---

*Hanno collaborato nella stesura*

Giuliano Marella, Ezio Micelli

Antonella Faggiani, Laura Gabrielli, Tecla Mambelli



Istituzioni ed enti (*e relativi rappresentanti*) componenti il **Comitato Tecnico Scientifico** dell'**Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare – Tecnoborsa** che hanno promosso il Codice delle Valutazioni Immobiliari

**ABI Associazione Bancaria Italiana**

Bruno De Gasperis

**CENSIS Centro Studi Investimenti Sociali**

Giuseppe Roma, *Direttore Generale*

**CONFEDILIZIA Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia**

Antonio Bianco

**CONSIGLIO NAZIONALE DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE**

Loreto Luchetti, *Presidente*

**FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Profesionali**

Rocco Attinà

**INU Istituto Nazionale di Urbanistica**

Stefano Stanghellini, *Presidente*

**MINISTERO DELLE FINANZE – Dipartimento del Territorio**

Giuseppe Favale, *Direttore Centrale del Demanio*

**POSTE ITALIANE**

Anna Pasquali

**UNI Ente Nazionale Italiano di Unificazione**

Fabio Mastantuono

**UNIONCAMERE Unione Nazionale delle Camere di Commercio**

Antonio Guarnieri

**UNIVERSITA' BOCCONI – Newfin**

Roberto Bottiglia

**TECNOBORSA**

Giampiero Bambagioni, *Vicepresidente*

**Coordinatore**

Prima Edizione: luglio 2000

© Copyright 2000 **Tecnoborsa S.c.p.a.**

Consorzio per lo Sviluppo del Mercato Immobiliare, Roma

La traduzione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), la memorizzazione elettronica, l'adattamento totale o parziale, sono riservati per tutti i Paesi. E' consentita la citazione a condizione che siano specificati società editrice e coordinatore responsabile dell'opera.

---

DIREZIONE E AMMINISTRAZIONE

00186 Roma, Via de' Burrò 147 – Tel. (+39) 06-6780119 – Fax 06-6792463

E-mail [info@tecnoborsa.com](mailto:info@tecnoborsa.com) - web site [www.tecnoborsa.com](http://www.tecnoborsa.com)

---

Stampato da

Union Printing SpA

S.S. Cassia Nord, km 87 - Viterbo

*Al fine di facilitare il recepimento del presente lavoro anche da parte di operatori dell'Unione Europea, ovvero internazionali, la sezione I "Codice delle Valutazioni Immobiliari" è stata tradotta in inglese da esperti madrelingua. Nel caso in cui si dovessero ravvisarsi non corrispondenze di testo, oppure incertezze interpretative, farà fede esclusivamente la versione in lingua italiana.*

# INDICE GENERALE

PRESENTAZIONE ( <i>di Aldo De Marco</i> ).....	10
<i>Ringraziamenti</i> .....	12
INTRODUZIONE.....	14

## I

### CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

#### CAPITOLO 1

1.1 Struttura del sistema qualità quale chiave interpretativa del “Codice” .....	16
1.2 I diversi approcci alle specifiche del servizio .....	19

#### CAPITOLO 2 - Articolazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari

2.1 Glossario.....	27
2.2 I valori di stima .....	40
2.3 I procedimenti di valutazione.....	43
2.4 Specifiche del servizio di valutazione immobiliare .....	46

## II

### QUALITA' DELLE INFORMAZIONI E DELLE VALUTAZIONI NEL SETTORE IMMOBILIARE

#### CAPITOLO 3 - Le fonti informative del mercato immobiliare: il caso italiano

3.1 La ricognizione dei soggetti .....	55
3.2 Il mercato immobiliare italiano e le principali fonti informative indirette .....	70
3.3 Una lettura comparativa delle fonti informative: limiti ed opportunità .....	82

## CAPITOLO 4 - Le esperienze internazionali per l'armonizzazione delle valutazioni immobiliari. I casi della Francia e del Regno Unito

### UNA RASSEGNA CRITICA DELLE NORME PER LA VALUTAZIONE NEL REGNO UNITO E IN FRANCIA

4.1	Le guide per le valutazioni immobiliari: due modelli a confronto .....	88
4.2	I valori di stima.....	90
4.3	Le misure di consistenza.....	93
4.4	I metodi di stima .....	95
4.5	La scelta per le specifiche del servizio.....	97
4.6	Il <i>Red Book</i> per le valutazioni dei beni immobili nel Regno Unito.....	99
4.7	I soggetti, i beni le azioni: i termini di base del <i>Red Book</i> .....	101
4.8	I valori di stima.....	105
4.9	Le misure di consistenza.....	108
4.10	I metodi di valutazione .....	111
4.11	Il rapporto di stima.....	115

### LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELLE VALUTAZIONI IN FRANCIA

4.12	I valori di stima.....	121
4.13	I tassi impiegati nelle stime .....	125
4.14	Le misure della consistenza.....	127
4.15	I metodi di valutazione .....	131
4.16	Il rapporto di stima .....	134

## CAPITOLO 5 - La terminologia e le convenzioni

LE MISURE DI CONSISTENZA .....	137	
IL CONCETTO DI VALORE.....	142	
REDDITO E REDDITIVITA' .....	146	
I PROCEDIMENTI.....	148	
LA RACCOLTA DELLA TERMINOLOGIA E DELLE CONVENZIONI.....	149	
5.1	Le definizioni di consistenza .....	149
5.2	Definizione di valore .....	176
5.3	I valori legati al reddito .....	183
5.4	I procedimenti di stima.....	186

## PRESENTAZIONE

Due anni di lavoro, intensi seminari di analisi, il coinvolgimento di autorevoli risorse intellettuali, sinergie e concertazione tra le Istituzioni e gli Enti componenti il Comitato Tecnico Scientifico, hanno prodotto un Codice delle valutazioni immobiliari che si pone quale standard di riferimento dell'attività valutativa nazionale per l'intero mondo economico-finanziario-professionale, oltrechè per quegli operatori internazionali interessati a sviluppare attività di investimento in Italia.

Il progetto “*Codice delle valutazioni immobiliari*” ha origine dall'analisi dei nuovi scenari delineatisi in conseguenza del trattato di Maastricht ed in particolare di quelli conseguenti l'introduzione dell'Euro. La piena integrazione dell'economia immobiliare italiana con quella degli altri paesi dell'Unione Europea è divenuta non un'opportunità ma un'esigenza.

Le conseguenze dell'introduzione della moneta unica coinvolgeranno sempre più anche il mercato immobiliare italiano e vi saranno per i proprietari – che in Italia sono oltre l'80% della popolazione - maggiori opportunità per coniugare qualità della proprietà immobiliare, economicità di gestione e redditività.

La maggiore mobilità delle persone potrà comportare anche una accentuata dinamicità del mercato immobiliare che sarà caratterizzata da motivazioni sempre più articolate (dalle esigenze di carattere sociologico, quali una maggiore predisposizione delle persone a trasferirsi per motivi di lavoro e turistico-culturali, alla domanda avente finalità di investimento). Peraltro la moneta unica interconnessa con la globalizzazione dei mercati e le nuove tecnologie quali Internet, potrebbero comportare per il mercato immobiliare e quindi per l'economia e le professioni connesse, effetti ad oggi pressoché inimmaginabili.

### *Gli obiettivi del Codice delle valutazioni immobiliari*

Gli scenari configurati necessitano di strumenti innovativi: con l'attuazione del progetto Codice delle valutazioni immobiliari si intende contribuire alla realizzazione delle condizioni favorevoli allo sviluppo del mercato ed alla piena integrazione del sistema Italia con i sistemi economico-finanziari internazionali.

Ma cos'è il mercato?

Alan Greenspan (*Governatore della Federal Reserve USA*) sostiene in sintesi che **il mercato è il luogo capace di generare fiducia ove ed in quanto si regge su corretti comportamenti**. Comportamenti etici, certamente, ma anche regole certe, condivise, attuate, da assumere a base delle proprie scelte.

C'è chi vede il mercato come “*locus naturalis*” quindi senza regole, senza codici di riferimento; c'è chi lo concepisce come “*locus artificialis*” quindi regolato.

Certamente il mercato è innanzi tutto il luogo nel quale è essenziale valutare le opportunità ed il rischio e per poterlo fare è necessario averne gli strumenti, ma anche il luogo della percezione di alti valori etici e regole certe, che sono il presupposto - per il consumatore - dell'attuazione di libere scelte.

La constatazione delle diverse metodologie di valutazione in uso in Italia, tutt'altro che univoche, che hanno comportato molteplici disservizi e tra questi anche pesanti sofferenze bancarie relative a finanziamenti afferenti beni immobiliari, l'esigenza di dotare il mercato di un codice condiviso, quale riferimento per transazioni immobiliari tra cittadini e per valutazioni di *assets* rilevanti (es. il patrimonio dei fondi immobiliari), hanno indotto il Comitato Tecnico Scientifico dell'ONMI a promuovere la redazione di un articolato che possa costituire per tutti (dai proprietari ai professionisti della valutazione, al sistema finanziario) un reale punto di riferimento scientificamente ed economicamente efficace.

Il raggiungimento di tale obiettivo, di valenza strategica per il sistema Paese, ha coinvolto ed è stato sostenuto congiuntamente da una molteplicità di istituzioni ed enti: Abi, Censis, Confedilizia, Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane, Fiaip, Inu, Poste Italiane, Uni, Unioncamere, Università Bocconi, insieme al Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio.

Un alto riconoscimento merita l'Istituto Nazionale di Urbanistica che – incaricato di collaborare nella ricerca “Qualità delle informazioni e delle valutazioni del settore immobiliare” e nella stesura del “Codice delle Valutazioni Immobiliari” – ha dato un contributo rilevante impiegando la propria qualificata Unità di ricerca coordinata dall'ingegner Giuliano Marella e dal dottor Ezio Micelli (composta, tra gli altri, dalle ricercatrici Antonella Faggiani, Laura Gabrielli, Tecla Mambelli) sotto l'autorevole direzione scientifica del professor Stefano Stanghellini.

### *Conclusioni*

Ritengo che tutti noi siamo consapevoli che il risultato di tale intenso e lungo lavoro, che si pone quale sintesi delle diverse scuole di pensiero (da quella anglosassone, alle variegate prassi valutative in uso in Italia), e che persegue l'obiettivo di “risolvere l'antinomia tra la necessaria astrazione delle leggi scientifiche e la complessa concretezza dei fenomeni reali” – sia perfettibile e potrà richiedere arricchimenti successivi. Ma finalmente, da oggi, il sistema economico-professionale dispone di una **metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale, univoca e agevolmente applicabile.**

Aldo De Marco, *Presidente Tecnoborsa*

## RINGRAZIAMENTI

### *Rappresentanti di istituzioni ed enti componenti il Comitato Tecnico Scientifico dell'ONMI Tecnoborsa*

DOMENICO SANTECECCA (ABI, *Direttore Centrale*)  
GIUSEPPE ROMA (Censis, *Direttore Generale*)  
CORRADO SFORZA FOGLIANI (Confedilizia, *Presidente*)  
LORETO LUCHETTI (Consiglio Nazionale Borse Immobiliari, *Presidente*)  
ANTONIO SPINA (Fiaip, *Segretario Nazionale*)  
GIUSEPPE FAVALE (Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio,  
*Direttore Centrale*)  
ANTONIO MAGNOCAVALLO (Poste Italiane, *Direttore Servizio Immobiliare*)  
MARCELLO COLITTI (UNI, *Presidente*)  
DANILO LONGHI (Unioncamere, *Presidente*)  
ROBERTO RUOZI (Università Bocconi, *Rettore*)

### *Unità specializzata di ricerca dell'Istituto Nazionale di Urbanistica*

**Direttore scientifico**    STEFANO STANGHELLINI

**Coordinatori**            GIULIANO MARELLA  
                                  EZIO MICELLI

**Ricercatori**             ANTONELLA FAGGIANI  
                                  LAURA GABRIELLI  
                                  TECLA MAMBELLI

**Referenti scientifici**    PAOLO ABBOZZO (Università di Perugia)  
                                  VINCENZO BENTIVEGNA (Università di Firenze)  
                                  LUIGI FUSCO GIRARD (Università di Napoli)  
                                  GIUSEPPE STELLIN (Università di Padova)  
                                  CESARE FERRERO (Metropolis)  
                                  LUIGI SCIMIA (Consap)

### *Gruppo di esperti dell'Associazione Bancaria Italiana*

**Coordiatore**             BRUNO DE GASPERIS (ABI)

**Componenti**            SILVANO ZANNONI (Banca Intesa)  
                                  MARCO GIORDANO (Banca Mediocredito)  
                                  FABIO CASELLI, ANGELO RAFFAELLI (Banca Monte dei Paschi di Siena)  
                                  LEONARDO CASSANO, LUIGI REBUZZI (BNL Banca Nazionale del Lavoro)  
                                  PASQUALE DE LUCIA (Banca Popolare di Novara)  
                                  VINCENZO BISACCIA (Banca Popolare di Puglia e Basilicata)

GIUSEPPE LANCUBA (Banco di Napoli)  
ANTONIO LOVITO, VINCENZO CUSIMANO, GIUSEPPE MISTRETTA  
(Banco di Sicilia)  
ALFREDO FALLI (Cassa di Risparmio di Firenze)  
GIANLUIGI MOLLO (ICCREA)  
FABIO CARMIGNANI (INCA)  
GIUSEPPE PICCININI (SANPAOLO IMI)  
GUIDO ZENARO, FRANCO MALESANI (Unicredito Italiano)  
EZIO BRUNA, GUIDO AUDAGNA (BNL Fondi Immobiliari)  
GERARDO SOLARO DEL BORGO (Deutsche Bank Fondimmobiliari)  
MANGALAVITI (Gesticredit - Unicredito Italiano)  
FABIO MASTANTUONO (Fondi Immobiliari Italiani SGR – Gruppo Bancaroma)  
SERGIO BOUTET, ANTONIO CARLOTTI (Immobiliare Italia Gestioni SGR –  
Beni Stabili)  
VITTORIO PATTUMELLI (SIB Servizi Immobiliari Banche)

### *Esperti*

GIACOMO ELIAS (ISO International Organization for Standardization,  
*Presidente mondiale*)  
ANTONIO DE SANTIS (Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio,  
*Direttore Centrale*)  
FABRIZIO AUTIERI (Camera di Commercio di Roma, *Segretario Generale*)  
MARCELLO BAMBAGIONI (Borsa Immobiliare)  
ARMANDO BARSOTTI (Realtor)  
MARCO BERTONCINI (Confedilizia, *Segretario Generale*)  
PAOLO MORELLI (UNI, *Direttore Generale*)  
MASSIMO CURATOLO (Ministero delle Finanze – Osservatorio dei Valori  
Immobiliari)  
OSVALDO GRANDIN (Network50)  
MARIO LAVARRA (Formed)  
ALBERTO MARIA LUNGHINI (Aici)  
DAVIDE MADINI (Healey & Baker)  
FRANCESCO MARCHETTI (Fiaip)  
LUIGI MARINANGELI (Alleanza Gestione)  
MASSIMO MASSINELLI (Acta E.C.)  
RAUL MERLUZZI (Borsa Immobiliare di Roma)  
PATRIZIA NICOLINI (Borsa Immobiliare dell' Adriatico)  
SIMONE OMBUEN (Fondazione G. Astengo)  
ANTONIO ORSATTI (Borsa Immobiliare di Brescia)  
LUCIANO PASSUTI (Italian Realtors Group)  
MAURIZIO PEZZETTA (Fimaa – Fed. Italiana Mediatori Agenti d'Affari)  
GIORGIO VIGANÒ, MARCO PLAZZOTTA (OSMI Borsa Immobiliare di Milano)  
LUIGI ROMITI (Borsa Immobiliare di Roma, *Direttore*)  
STEFANO SAMPAOLO (Censis)  
ETTORE TROIANI (Tecnoborsa, *Direttore*)

## INTRODUZIONE

### Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari”

*A tale riguardo, si ritiene opportuno richiamare l'attenzione, in premessa, sui concetti essenziali della “qualità”, e sul significato che essi possono assumere in relazione allo specifico ambito di interesse del presente studio, quello delle informazioni e delle valutazioni nel settore immobiliare.*

*E' noto come il concetto di “qualità” abbia seguito nel tempo un percorso di progressiva estensione e maturazione, fino all'attuale accezione di “qualità totale”. Tale percorso può essere schematizzato in tre fasi: 1) qualità del prodotto o servizio; 2) qualità del processo produttivo; 3) qualità totale.*

*Le norme relative alla qualità furono originariamente rivolte al prodotto o al servizio destinato al mercato, con particolare riguardo alla tutela dell'utente o consumatore. La crescente consapevolezza che la qualità del prodotto ovvero del servizio si genera nei processi, portò ben presto all'estensione dell'orizzonte delle norme ai processi produttivi. Infine, più recentemente è maturato il concetto di *Qualità Totale*, che si riferisce all'estensione dell'approccio qualitativo a tutti i livelli, inclusi quei settori e processi aziendali che non generano prodotti o servizi per il mercato.*

*La progressiva estensione del concetto di qualità è strettamente connessa con la parallela estensione dell'orizzonte dei soggetti interessati, dall'ottica dell'acquirente all'ottica del fornitore o produttore. Dapprima la qualità (di prodotto) è stata orientata prevalentemente alla soddisfazione del cliente. Poi, la qualità (di processo e totale), mirando al miglioramento dell'efficienza, alla riduzione dei tempi ed alla minimizzazione dei costi, è stata orientata anche alla soddisfazione del produttore.*

*L'evoluzione rappresentata dai tre gradi predetti è puntualmente rispecchiata dall'evoluzione della normativa. Dapprima le norme sono state concepite nell'ottica della tutela del cliente nei confronti del fornitore al fine di garantire standard qualitativi minimi del servizio. Più recentemente, l'attività normativa ha imboccato anche una diversa direzione, che viene pienamente recepita dalla norma ISO 9004. Si tratta di una guida alla costruzione della qualità concepita nell'ottica del fornitore, intenzionalmente svincolata dal rapporto contrattuale fornitore-acquirente, che pone l'accento sul primo piuttosto che sul secondo.*

*Per quanto riguarda lo specifico ambito di interesse del presente contributo, si osserva che nel settore delle informazioni e delle valutazioni immobiliari, fino ad oggi, l'approccio legato alla qualità non ha ancora raggiunto un sufficiente livello di dif-*

*fusione. Da un lato, infatti, la definizione di standard minimi per la qualità del servizio (informazione o valutazione) appare ancorata ad iniziative circoscritte ad ambiti settoriali ed ancora non sufficientemente diffuse (ad esempio, la Norma UNI 10750 “Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio”). Dall’altro, la diffusione dei concetti della Qualità Totale all’interno delle strutture deputate alla raccolta e all’elaborazione delle informazioni immobiliari non ha ancora raggiunto, nella maggior parte dei casi, un sufficiente grado di maturazione.*

*In una prospettiva di superamento dei limiti sopra riscontrati con il “Codice delle valutazioni immobiliari”, si pongono le basi per l’evoluzione dei seguenti settori di attività:*

- 1. quello della valutazione, ovvero della redazione di stime e perizie relative a beni immobili;*
- 2. quello concernente l’informazione, ovvero della raccolta, elaborazione e restituzione di dati di mercato primari (valori, redditi, ecc.).*

*Mentre il primo settore di attività viene integralmente interessato dal Codice, il settore relativo all’informazione viene coinvolto limitatamente all’interfaccia tra informazione e valutazione. In altri termini, si intende definire quali siano i requisiti qualitativi ai quali deve rispondere l’attività di informazione affinché i relativi output possano essere impiegati ai fini valutativi.*

*L’utilizzazione del Codice non è cogente, ma volontaria. Può risultare di ausilio al riconoscimento della attendibilità delle informazioni immobiliari e delle strutture che le elaborano, in base ad un codice di autodisciplina che potrà essere adottato dai soggetti interessati, in un’ottica di trasparenza del mercato e di armonizzazione delle procedure.*

*Le attività in esame (informazione e valutazione) vengono svolte nell’ambito di strutture caratterizzate da elevata complessità gestionale, molteplicità di servizi e attività correlate (ad esempio: istituti di credito, Borse immobiliari, centri di ricerca, associazioni di categoria). Le attività di informazione e valutazione rappresentano, tuttavia, solo un segmento del complesso delle attività svolte in tali strutture. Pertanto, l’applicazione delle presenti linee guida deve intendersi finalizzata a costituire un valido ausilio interpretativo, nella specificità italiana, dell’applicazione del Sistema Qualità Totale concernente le attività informative e/o valutative in ambito immobiliare.*

**I****CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI****CAPITOLO 1****1.1 Struttura del sistema qualità quale chiave interpretativa del “Codice”**

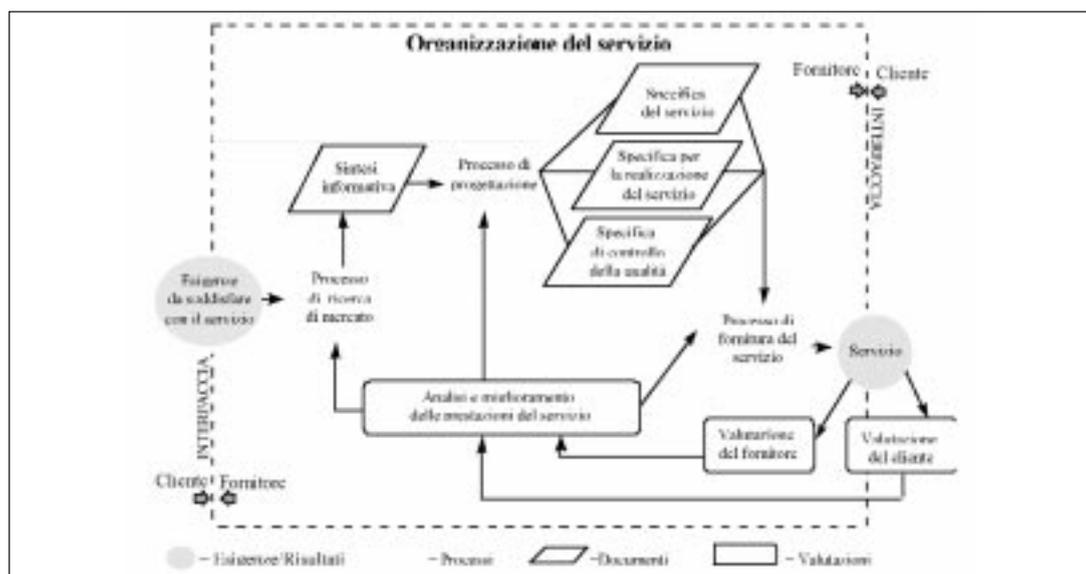
Il Sistema o Sottosistema Qualità (SQ) comprende la struttura organizzativa, le attività, i programmi e le azioni tendenti ad assicurare che un prodotto, processo o un servizio sia conforme agli obiettivi finali e agli scopi per cui deve essere utilizzato.

La struttura di un SQ si articola in più processi. Si definisce processo una attività organizzata che, utilizzando i necessari *input*, genera *output* prestabiliti per utenti definiti. In generale, il SQ si articola in tre principali processi:

1. processo di ricerca di mercato;
2. processo di progettazione del servizio;
3. processo di realizzazione (o fornitura) del servizio.

Tali processi concorrono alla realizzazione del servizio, e possono essere rappresentati come parti del “cerchio della qualità”, del quale la norma UNI EN 29004-2 fornisce una efficace schematizzazione grafica.

Figura 1 – “Cerchio della qualità dei servizi” secondo la norma UNI EN 29004-2.



Il processo di progettazione prevede l’elaborazione di documenti scritti, che consistono in tre livelli di specifiche:

- a) specifiche del servizio;
- b) specifiche per la realizzazione del servizio;
- c) specifiche per il controllo della qualità.

Con riferimento al settore delle valutazioni immobiliari, scopo principale del Codice è quello di fornire un supporto alla redazione di specifiche relative al primo livello (specifiche del servizio), delineando un modello applicabile ad una pluralità di casi diversi. Le specifiche del secondo e terzo livello, invece, difficilmente possono essere ricondotte ad un modello di validità generale, poiché richiedono di essere riferite alla reale configurazione di uno specifico soggetto valutatore (ad esempio: ufficio tecnico di ente pubblico, società di servizi immobiliari, studio professionale, ecc.). Comunque, l’organica stesura di specifiche del servizio contenuta nel Codice può agevolare anche la redazione di specifiche per la realizzazione del servizio e per il controllo della qualità.

Di seguito, vengono riportate le caratteristiche salienti dei tre livelli di specifiche.

**a) Specifiche del servizio (UNI EN 29004 6.2.3.).** Sono finalizzate alla descrizione completa e precisa delle caratteristiche del prodotto/servizio offerto e delle rela-

tive condizioni di accettabilità (requisiti minimi). In particolare, il “Codice delle valutazioni immobiliari” intende fornire un supporto in merito a:

- definizione della terminologia e delle convenzioni da adottare (Capitolo 2.1: Glossario);
- definizione dei requisiti minimi per quanto riguarda i contenuti sia economici che tecnici (Capitolo 2.3: Procedimenti di valutazione).

**b)** *Specifiche per la realizzazione del servizio (UNI EN 29004 6.2.4).* Contengono le procedure per la realizzazione del servizio, con la descrizione delle modalità da seguire nel processo di realizzazione del servizio. Definiscono i mezzi e i metodi utilizzati per offrire il servizio. In particolare, le specifiche per la realizzazione di valutazioni immobiliari riguardano la:

- definizione del livello di competenza professionale richiesto, delle norme deontologiche, dei criteri comportamentali;
- individuazione dei requisiti minimi per la scelta dei subfornitori (informazioni di mercato). L’importanza di tale aspetto viene sottolineata con forza dalla Norma UNI EN 29004: “I prodotti e i servizi acquistati possono essere determinanti per la qualità, i costi, l’efficienza e la sicurezza dei servizi forniti da un’organizzazione di servizi. [...] I requisiti per gli approvvigionamenti dovrebbero almeno riguardare [...] la selezione di subfornitori qualificati”.

ESEMPIO: requisiti minimi per la scelta dei subfornitori, con riferimento all’impiego a fini estimativi di dati ricavati da banche dati o pubblicazioni di settore.

- nel caso in cui vengano indicati valori unitari (ad esempio Lire/metro quadro), dovrebbe essere possibile risalire alle modalità di misura della consistenza adottate dal subfornitore.
- qualora i valori siano articolati per zone (ad esempio: centro, zona di pregio, semi-centro, periferia, ecc.) dovrebbe essere possibile comprendere, in linea di massima, i criteri di zonizzazione adottati.
- nel caso in cui i valori siano articolati per epoca di costruzione (ad esempio: nuovo, usato, recente, vecchio, da ristrutturare, ecc.) dovrebbe essere possibile comprendere l’esatta scansione cronologica impiegata (ad esempio: recente indica fabbricati costruiti o ristrutturati anche nelle parti comuni da non più di dieci anni).

**c)** *Specifiche del controllo qualità (UNI EN 29004 6.2.5).* Definiscono le procedure per la valutazione e il controllo delle caratteristiche del prodotto/servizio e della

sua erogazione. Tali procedure si sintetizzano in una *check-list* che consente di verificare la completezza dell’elaborato e la sua rispondenza alle specifiche elencate nei punti precedenti.

ESEMPIO: specifiche per il controllo della qualità di “Perizia di stima finalizzata a mutuo ipotecario”.

I requisiti minimi ai quali deve rispondere la perizia sono i seguenti:

- chiara identificazione del perito incaricato (dati anagrafici, estremi di iscrizione all’ordine/ruolo professionale, ecc.) e del committente.
- chiara identificazione dell’immobile (ubicazione, confini ed estremi catastali).
- descrizione generale completa (caratteristiche tecnologiche e distributive, epoca di costruzione, ecc.).
- verifica della regolarità tecnica e urbanistica dell’immobile.
- misura della consistenza (con indicazione delle modalità adottate).
- indicazione dell’aspetto economico e del criterio di stima adottato (valore di mercato, capitalizzazione dei redditi, ecc.).

## 1.2 I diversi approcci alle specifiche del servizio

Per quanto riguarda la possibilità di definire un insieme di specifiche atte a governare il processo di stima e il relativo prodotto, ovvero la perizia di stima, si ritiene necessaria la preventiva analisi dei principali approcci già in uso, reperibili su fonti nazionali ed internazionali, siano esse di natura operativa o tecnica – come i manuali che alcuni enti hanno prodotto per uso interno dei propri uffici tecnici – o piuttosto di natura scientifica – come parte dei contributi reperibili nella letteratura settoriale. Già ad un primo esame, è possibile ricondurre la totalità degli approcci a due principali categorie, che possono essere così sinteticamente definite:

- *approccio legato al prodotto*, che consiste nel definire le specifiche della valutazione in termini di articolazione del contenuto della perizia finale. Si tratta dell’approccio di gran lunga più diffuso, essenzialmente in conseguenza della sua elasticità, poiché le specifiche che ne derivano prescindono dalle caratteristiche dell’organismo o soggetto valutatore e conseguentemente possono essere adottate ed applicate ad una pluralità di soggetti diversi.
- *approccio legato al processo*, che consiste nel definire le specifiche della valu-

tazione in termini di articolazione (generalmente cronologica) delle attività e/o delle azioni che il soggetto valutatore deve compiere nel corso del processo di valutazione.

### *Approccio legato al prodotto*

L'approccio legato al prodotto trova applicazione in numerosi manuali di specifiche elaborati, per uso interno, da enti e istituzioni. Trova inoltre riscontro negli standard definiti da organismi e categorie professionali che effettuano valutazioni, in ambito nazionale e internazionale. L'esempio più rappresentativo di questo approccio è *Appraisal and Valuation Manual* del *Royal Institute of Chartered Surveyors* (meglio noto come *Red Book*), che, per molti versi, costituisce un importante riferimento del presente lavoro.

*Tabella 1 - Sintesi dei principali contenuti del Valuation Report come previsti dal Red Book*

---

**Committente**

La perizia dovrà contenere i nominativi dei committenti, eventualmente con l'indicazione della loro qualifica nell'ambito della società in cui operano e il loro indirizzo.

**Particolarità dell'incarico e delle ipotesi assunte**

Qualunque particolare indicazione data al valutatore, o qualunque ipotesi particolare o inusuale, deve essere esplicitamente indicata.

**Scopo della valutazione**

Lo scopo della valutazione, come concordato con il cliente, sarà espresso chiaramente ed inequivocabilmente (ad esempio, per finalità di bilancio societario, per mutuo ipotecario, ecc.).

**Data di riferimento**

Può trattarsi della stessa data della perizia, o di una data anteriore, ma non di una data futura.

**Aspetto economico**

Gli aspetti economici, o "valori", sono quelli definiti dallo stesso *Red Book*. Qualora si intenda adottare una diversa o particolare accezione o una definizione parziale, si dovranno motivare le ragioni di tale scelta.

**Ipotesi**

Dalla perizia dovranno emergere:

- la presenza/assenza di sostanze nocive o dannose nella proprietà, di materiali inusuali e tecniche realizzative;
- la trasformabilità dell'immobile, l'esistenza di concessioni edilizie, di diritti edificatori, di vincoli, ecc.;
- la presenza di difetti occulti, ecc..

**Ubicazione e identificazione del bene**

Se la perizia si riferisce a più beni immobili, può essere utile riportare in allegato una serie di tabelle riassuntive, delle quali il *Red Book* fornisce il modello.

**Impianti e macchinari (se presenti)**

Il valutatore deve specificare se è stato compiuto un esame tecnico degli impianti e dei macchinari presenti nell'edificio e i casi nei quali l'ispezione diretta è stata preclusa.

**Fonti**

Il rapporto deve esplicitare le fonti impiegate e valutazioni in merito alla loro attendibilità. Il valutatore deve chiarire se la perizia è stata condotta in presenza di tutte le necessarie informazioni oppure se sono necessarie ulteriori verifiche e/o se informazioni importanti non sono state fornite.

**Proprietà e vincoli**

Vanno indicate la proprietà ed ogni altro diritto o vincolo gravante sull'immobile.

**Sopralluoghi**

Indicare la data e la natura dei sopralluoghi. Devono essere evidenziate le parti dell'immobile che non è stato possibile visitare.

### **Valutazione del bene**

Si procede alla stima del valore di ogni parte del bene immobili.

### **Tributi e costi di acquisizione**

Ad esempio, Iva o imposta sui *capital gains*.

### **Altre informazioni**

Qualunque altra informazione il valutatore ritenga importante per il cliente.

### **Previsioni**

Qualora nella perizia siano contenuti scenari sul più probabile valore di mercato o di locazione in data futura, precisare le ipotesi assunte.

### **Terzi**

Indicare che la perizia è riservata al committente, con esclusione di responsabilità nei confronti di terzi soggetti.

### **Riferimenti al *Red Book***

E' necessario includere una dichiarazione ove si precisino i riferimenti al manuale di valutazione. Se, per qualsiasi circostanza, la valutazione non è conforme ai principi del manuale il valutatore deve giustificare tale scelta.

### **Divieto di divulgazione senza consenso**

Il valutatore e il cliente specificano le forme di eventuale diffusione del rapporto.

### **Status del valutatore**

Specificare se il valutatore è interno, esterno o indipendente, in base alle definizioni del Manuale.

### **Il valutatore**

Il nominativo, l'indirizzo, la qualifica e la firma del valutatore e dell'eventuale organizzazione alla quale appartiene.

### **Data della perizia**

Il rapporto deve precisare la data della perizia

Con riferimento a quest'ultimo esempio, è utile evidenziare alcune peculiarità, che possono essere sintetizzate nei seguenti termini.

- *Elasticità*. Le specifiche non costringono il perito a aderire a schemi e metodi rigidi e prefissati. Si veda il caso relativo all'aspetto economico: il perito può scegliere una delle definizioni contenute nel *Red Book*, ma, qualora per particolari ragioni ritenesse opportuno adottarne un'altra, potrà farlo, purché espliciti e motivi adeguatamente la scelta. Dunque, non si tratta di restringere il campo di azione del perito, quanto di favorire la chiarezza e la trasparenza del metodo.
- *Responsabilità*. Il modello delineato nell'*Appraisal and Valuation Manual* spinge il perito a dichiarare i limiti del proprio operato, e conseguentemente il livello di responsabilità nei confronti del committente ed eventualmente di

terzi soggetti. In particolare, viene posto l'accento sulle fonti, sui limiti della loro attendibilità e sulla natura delle informazioni sulle quali si è fatto affidamento. Il valutatore dovrà chiarire se alcuni aspetti della perizia necessitano di ulteriori approfondimenti, o se gli sia stato precluso l'accesso ad informazioni essenziali.

- *Trasparenza.* In sintesi, l'obiettivo del *Red Book* sembra essere quello di rendere trasparente il processo di stima, per evitare qualunque ambiguità o equivoco da parte dei soggetti che faranno uso della perizia. Tutto deve essere chiaramente dichiarato e definito: soggetti, ipotesi assunte, fonti utilizzate, ecc.

Le peculiarità del quadro delle specifiche contenute nel *Red Book* emergono con maggiore evidenza confrontando tale modello con quelli, meno avanzati, diffusi in Italia, rinvenibili nelle pubblicazioni di settore e nei manuali (per uso interno) promossi da enti o istituzioni che, a vario titolo, svolgono attività di valutazione immobiliare. Un esempio è costituito dallo "Schema unificato per la redazione delle perizie di stima" elaborato dall'Enel nel 1990. Si tratta di un approccio legato al prodotto, finalizzato essenzialmente a stabilire l'articolazione dei contenuti delle perizie, il quale può essere impiegato sia come traccia per la redazione di perizie, che come *check list* per verificare la completezza dei contenuti. Lo "Schema unificato" si articola in sei punti:

1. premesse e scopo della stima;
2. descrizione generale dell'immobile;
3. relazione tecnica;
4. valutazione;
5. conclusioni e indicazione del valore del bene;
6. elenco degli allegati.

Si tratta di uno schema di specifiche di servizio in senso stretto, che regola puntualmente il contenuto del prodotto finale, ma elude alcuni aspetti essenziali emersi dall'analisi del *Red Book*, quali i limiti delle fonti e delle responsabilità del valutatore.

## *Approccio legato al processo*

L'approccio legato al processo è più raro, anche se da tempo ben presente ai teorici dell'Estimo. Già negli anni Sessanta, Enzo Di Cocco articolava il giudizio di stima in tre momenti, prestando attenzione più all'articolazione logica in fasi successive del processo, che ai contenuti dell'elaborato finale. Secondo tale autore, i principali momenti del giudizio sono:

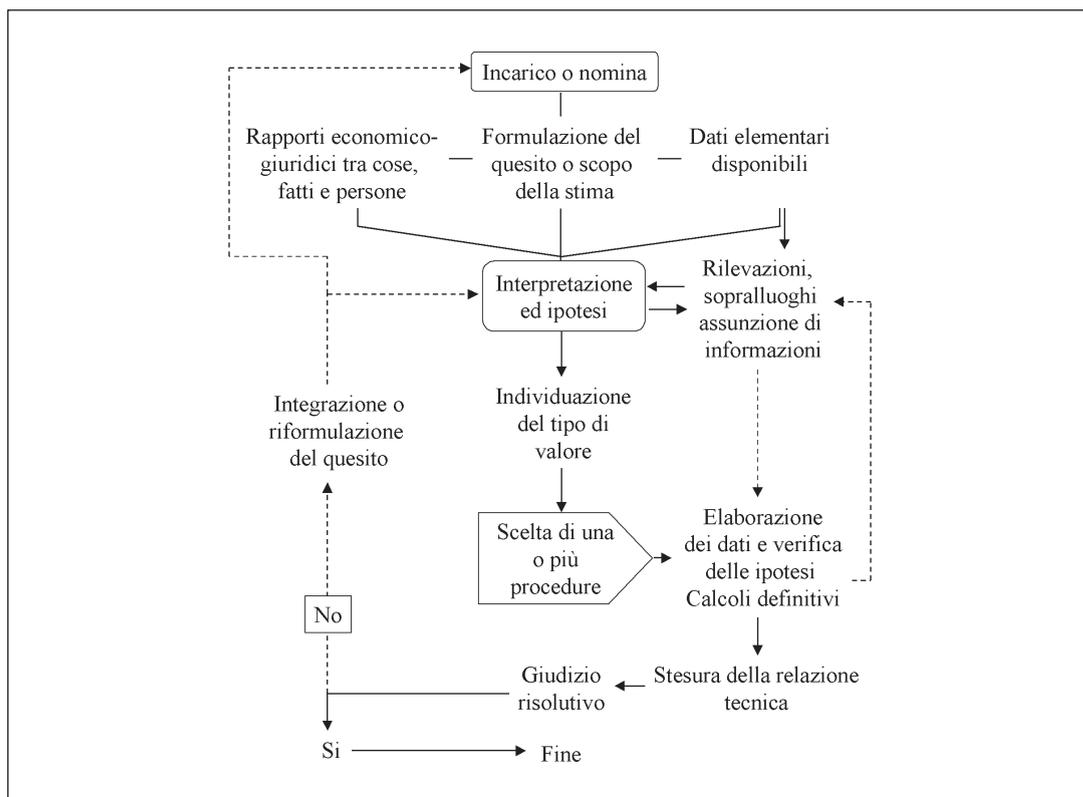
- I. interpretazione dei rapporti economico-giuridici intercorrenti fra cose e fatti da stimare e persone implicate; individuazione del tipo economico del valore da stimare e dei suoi particolari attributi;
- II. riconoscimento di più procedimenti idonei a ricostruire il tipo economico

- voluto; scelta di uno o più procedimenti di stima;
- III. individuazione delle condizioni di fatto; definizione delle condizioni ipotetiche; individuazione dei dati elementari di fatto necessari; individuazione dei dati elementari ipotetici necessari;

Operazioni successive, ma non più unicamente mentali, sono: la misura (o conteggio o accertamento) dell'entità dei dati elementari di fatto; la stima dei dati ipotetici; l'esecuzione dei calcoli previsti nel procedimento.

Sulla base della linea tracciata dal Di Cocco, alcuni anni più tardi Grillenzoni e Grittani hanno formalizzato un modello grafico del processo di valutazione. Si tratta di uno schema diagrammatico piuttosto complesso, in cui le diverse attività sono collegate da linee direzionali a tratto continuo (fasi obbligatorie) ovvero tratteggiate (fasi possibili e, quindi, facoltative).

Figura 2 - Sintesi del processo di valutazione secondo Grillenzoni e Grittani (1994).



Più recentemente, anche Cesare Ferrero, Lucrezia Sondini e Virginia Tirri hanno proposto un tentativo di sistematizzazione del processo di valutazione, articolandolo in tre macro-fasi.

- *Fase preliminare*: il valutatore identifica l'oggetto, lo scopo ed il momento della stima, e identifica la categoria di valore da determinare. Da ultimo, ed in conseguenza degli elementi definiti in precedenza, si procede alla selezione del o dei criteri di valutazione da applicare. Il primo compito del valutatore consiste, cioè, nella chiara definizione del problema sottoposto alla sua attenzione dal cliente o committente, e dunque nella identificazione precisa di tutti quegli elementi che originano il quesito di valutazione e ne consentono la risoluzione.
- *Fase operativa*: in tale fase si procede operativamente alla raccolta ed analisi di dati e informazioni rilevanti, all'applicazione dei criteri e delle tecniche di valutazione ed infine alla elaborazione dei risultati finali.
- *Fase conclusiva*: nell'ultima fase del processo valutativo si procede alla verifica conclusiva dei risultati e alla stesura della relazione finale.

Dalla disamina dei risultati ai quali sono pervenuti gli studiosi citati in precedenza, emerge come i tentativi di sistematizzazione del processo di valutazione nascano in ambito prevalentemente scientifico, in assenza di un legame diretto, di natura operativa, con le esigenze di controllo della qualità.

Inevitabilmente, qualora non siano riferiti a specifici soggetti valutatori, i modelli di processo scontano una certa genericità. Non risulta possibile, infatti, individuare ed articolare compiutamente un insieme di attività finalizzate alla valutazione, prescindendo dall'analisi dell'organizzazione del soggetto che compie la valutazione stessa. Perciò si ritiene opportuno proporre, nel "Codice", un modello di specifiche del servizio di valutazione immobiliare legato essenzialmente al prodotto (perizia di valutazione), come avviene del resto nel caso del *Red Book*; senza tuttavia trascurare alcuni rilevanti nodi relativi al processo, anche quando non hanno riflessi diretti sul prodotto (ad esempio, modalità e forma dell'incarico).

## CAPITOLO 2

### *Articolazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari”*

Il “Codice delle valutazioni immobiliari”, che traduce e condensa in chiave operativa i risultati della ricerca “Qualità delle informazioni e delle valutazioni nel settore immobiliare”, si articola in quattro sezioni:

- la prima contiene il “Glossario”, che individua e definisce le principali terminologie e convenzioni da adottare. In tale parte del Codice vengono censite e razionalizzate le definizioni in uso in Italia, aggiornate ed armonizzate rispetto alle esperienze ed agli standards europei. Le definizioni ruotano essenzialmente attorno a due nuclei: l’uno riferito alle modalità di misura della consistenza degli immobili, l’altro riferito alle diverse accezioni di valore e ad altri aspetti strettamente connessi (saggi, redditi, ecc.);
- la seconda è dedicata ai “Valori di stima” al fine di definirne i vari concetti (dal valore di mercato, al valore di libro);
- la terza individua i “Procedimenti di valutazione”);
- la quarta – che è possibile denominare sinteticamente “Specifiche” – è dedicata alla definizione delle specifiche del servizio di valutazione immobiliare. Si tratta di un percorso procedurale scandito in più fasi: a) incarico; b) informazioni generali; c) identificazione del bene, profili giuridico e urbanistico; d) profilo tecnico; e) stima del bene.

Il Codice è strutturato con obiettivi di flessibilità, per essere applicato a soggetti anche di natura diversa, che svolgono attività di valutazione immobiliare. In un’ottica di Qualità Totale, è concepito con finalità prevalente di specifica di servizio, ma può costituire anche un’utile base per delineare specifiche per la realizzazione del servizio e per il controllo della qualità in relazione ai diversi modelli organizzativi e ai diversi scopi perseguiti dei soggetti che effettuano valutazioni immobiliari.

## 2.1 GLOSSARIO

### *Le misura di consistenza*

Il valutatore, per quanto concerne la misura della consistenza del bene immobile a fini estimativi, farà preferibilmente riferimento ad una delle seguenti norme o convenzioni:

- Norma ISO 9836 “Indicatori di superficie e di volume”, nella traduzione curata dall’Uni;
- DPR 23 marzo 1998, n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo (...)”;
- Norma UNI 10750 “Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”.

Di seguito, si riporta una sintesi delle definizioni selezionate, desunte dalle fonti citate a cui si rinvia per eventuali integrazioni.

Qualora il valutatore, in ragione delle finalità della valutazione e della disponibilità di dati, ritenesse opportuno adottare altre misure di consistenza, le esplicherà compiutamente.

### **Norma ISO 9836 “Indicatori di superficie e di volume”**

La normativa internazionale ISO 9836 definisce gli indicatori di superfici e volumi per misurare diversi livelli di prestazione degli edifici, anche come ausilio dell’attività di progettazione.

\* La commissione UNI Processo Edilizio ha giudicato la norma internazionale ISO 9836 rispondente da un punto di vista tecnico alle esigenze nazionali e ne ha proposto alla Commissione centrale tecnica dell’UNI l’adozione in lingua italiana (codice di progetto U 32016070). Le definizioni costituiranno oggetto della UNI ISO 9836. Il documento ufficiale, che si sostanzierà nella norma UNI ISO 9836 verrà pubblicato una volta esaurito l’iter di adozione attualmente in corso.

Per quanto riguarda la consistenza delle superfici, si assume che le superfici orizzontali e verticali, espresse in metri quadrati con due cifre decimali, siano misurate in base alla loro dimensione effettiva, mentre i piani inclinati siano misurati in base alla loro proiezione verticale sul piano orizzontale.

Le basi per il calcolo dei volumi sono costituite dalle superfici definite successivamente e le altezze sopra le superfici (vale a dire l’altezza del fabbricato, l’altezza dei piani, l’altezza dei vani, l’altezza degli elementi perimetrali verticali). I volumi sono espressi in metri cubi, con due cifre decimali.

Nel caso di fabbricati o parti di fabbricati delimitati da lati che non sono né verticali né orizzontali, i volumi vengono calcolati con le formule appropriate.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali ed estetici, i profili e altri componenti secondari (per es. scale esterne, rampe esterne, pensiline, tettoie orizzontali, aggetti di gronda, gole di camino, arredo urbano, ecc.) non sono compresi.

### ***Superficie coperta***

La superficie coperta è la superficie del terreno coperta dai fabbricati finiti. La superficie coperta è determinata in base alla proiezione verticale delle dimensioni esterne del fabbricato sul terreno. Non sono compresi i seguenti elementi:

- costruzioni o parti di costruzioni che non si proiettano sulla superficie del terreno;
- componenti secondarie, per es. scale esterne, rampe esterne, pensiline, tettoie orizzontali, aggetti di gronda, illuminazione stradale;
- le superfici di strutture esterne quali per es. serre ed annessi.

### ***Superficie pavimentata totale***

La superficie pavimentata totale di un fabbricato è la superficie totale di tutti i piani che possono essere completamente o parzialmente interrati, fuori terra, attici, terrazze, terrazze a tetto, piani di servizio o piani di sgombero. Occorre distinguere tra:

- a) superfici pavimentate cinte da elementi perimetrali verticali e coperte su tutti i lati;
- b) superfici pavimentate che non sono cinte da elementi perimetrali verticali su tutti i lati per l'intera altezza, ma che sono coperte, come i balconi rientrati;
- c) superfici pavimentate che sono racchiuse all'interno di componenti (per es. parapetti, fasce, corrimano), ma che non sono coperte, come per es. i balconi aperti.

La superficie pavimentata totale di ogni livello si ottiene considerando le dimensioni esterne degli elementi perimetrali verticali al livello del pavimento. Questi elementi comprendono le finiture, i rivestimenti e i parapetti. Le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali o estetici e i profili non sono compresi se non alterano la *superficie pavimentata netta*. Le superfici pavimentate coperte che non sono cinte da elementi perimetrali verticali oppure che lo sono parzialmente e che sono prive di elementi perimetrali (per es. le superfici conformi al punto b) si calcolano in base alla proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura.

La superficie pavimentata netta non viene determinata per i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato, per es. cunicoli;
- spazi all'interno dei tetti ventilati;
- tetti non soggetti a calpestio se non per interventi di manutenzione.

La superficie pavimentata totale viene calcolata separatamente per ciascun piano. Anche le superfici con piani ad altezza variabile facenti parte di uno stesso piano (per

es. grandi atri, auditorium) vengono calcolate separatamente.

Se si sommano le superfici pavimentate, i rapporti tra le diverse superfici devono essere distinguibili allo scopo di consentire la valutazione, il confronto e il calcolo separato dei volumi.

La superficie pavimentata totale è costituita dalla superficie pavimentata netta e dalla superficie occupata dalla struttura.

### ***Superficie intra-muros***

La superficie *intra-muros* è la superficie pavimentata totale meno la superficie occupata dalle pareti esterne.

La superficie *intra-muros* viene determinata separatamente per ciascun piano. Si applicano i principi di calcolo definiti per la *superficie pavimentata totale* e per la superficie occupata dalle pareti esterne. La superficie *intra-muros* si ottiene sottraendo dalla superficie pavimentata totale la superficie occupata dalle pareti esterne.

La superficie *intra-muros* comprende la *superficie pavimentata netta* più la superficie occupata dalle pareti interne.

### ***Superficie pavimentata netta***

La superficie pavimentata netta è la superficie compresa tra gli elementi perimetrali verticali.

La superficie pavimentata netta viene determinata separatamente per ciascun piano e suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale. Si calcola sulla base delle dimensioni libere del fabbricato finito all'altezza del pavimento, inclusi i battiscopa in legno; sono esclusi battiscopa in marmo, soglie, ecc.

Le superfici pavimentate coperte che non sono cinte da elementi perimetrali verticali oppure che lo sono parzialmente e che sono prive di elementi perimetrali (superfici pavimentate coperte di cui al punto b) si misurano con la proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura. Le superfici con piani ad altezza variabile facenti parte di uno stesso piano (per es. grandi atri, auditorium) vengono calcolate separatamente.

Sono compresi nella superficie pavimentata netta anche componenti smontabili quali tramezzi, tubi e condotti.

Le superfici pavimentate degli elementi strutturali, dei recessi di porte e finestre e delle nicchie dei recessi negli elementi perimetrali verticali degli spazi non sono incluse nella superficie pavimentata netta.

La superficie pavimentata netta si divide in:

- *superficie utile;*

- *superficie dei servizi;*
- *superficie di circolazione.*

### ***Superficie degli elementi strutturali***

La superficie degli elementi strutturali è la superficie compresa all'interno della superficie pavimentata netta (su una sezione orizzontale a livello del pavimento) degli elementi perimetrali verticali (per es. pareti portanti esterne e interne) e la superficie di colonne, pilastri, contrafforti, camini, tramezzi, ecc. non accessibili.

La superficie degli elementi strutturali viene determinata separatamente per ciascun piano e, se necessario, suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale. Si calcola sulla base delle dimensioni del fabbricato finito all'altezza del pavimento, esclusi battiscopa, soglie, plinti, ecc.

Nella superficie degli elementi strutturali sono comprese anche le superfici pavimentate dei recessi delle porte e quelle dei recessi e delle nicchie degli elementi perimetrali verticali.

La superficie degli elementi strutturali può anche essere calcolata come differenza tra la *superficie pavimentata totale* e la *superficie pavimentata netta*.

### ***Superficie utile***

La superficie utile è quella parte della superficie pavimentata netta che corrisponde alla destinazione d'uso del fabbricato.

La superficie utile viene determinata separatamente per ogni piano e suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale.

Le superfici utili vengono classificate secondo la destinazione del fabbricato e l'uso per le quali sono previste. Generalmente, si dividono in superfici utili principali e superfici utili secondarie.

La classificazione in superficie utile principale e superficie utile secondaria dipende dalla destinazione d'uso del fabbricato.

### ***Superficie dei servizi***

La superficie dei servizi è la superficie pavimentata netta nella quale sono alloggiati gli impianti tecnici come per esempio:

- a) gli impianti e le tubazioni per lo smaltimento delle acque usate;
- b) l'alimentazione e la distribuzione dell'acqua;
- c) gli impianti del riscaldamento e dell'acqua calda;

- d) gli impianti per il gas (esclusi quelli di riscaldamento) e gli impianti per i liquidi;
- e) gli impianti di alimentazione di energia elettrica, generatori;
- f) gli impianti di ventilazione, condizionamento d'aria e raffreddamento;
- g) gli apparecchi di commutazione telefonica;
- h) gli ascensori, le scale mobili ed i nastri trasportatori;
- i) qualsiasi altro impianto di servizio centrale.

La superficie dei servizi viene determinata separatamente per ciascun piano e, se necessario, suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale.

Le superfici pavimentate degli spazi destinati agli impianti di servizio principali, i fusti di alimentazione e i condotti ad altezza d'uomo e i piani di servizio sono inclusi nella superficie dei servizi.

### ***Superficie di circolazione***

La superficie di circolazione è la superficie netta per la circolazione all'interno dell'edificio (per es. la superficie di vani scala, corridoi, rampe interne, superfici di attesa, balconi di sicurezza).

La superficie di circolazione viene determinata separatamente per ogni piano e suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale. Le superfici con piani ad altezza variabile facenti parte di uno stesso piano vengono calcolate separatamente.

Anche le superfici pavimentate nette dei fusti di sollevamento e le superfici pavimentate degli impianti di distribuzione incorporati per la circolazione generale (per es. le scale mobili) su ciascun piano sono incluse nella categoria della superficie di circolazione.

### ***Superficie dell'involucro dell'edificio***

La superficie dell'involucro dell'edificio si ottiene sulla base del perimetro dei fabbricati o delle parti di fabbricato che sono cinti da elementi perimetrali verticali su tutti i lati e coperti, comprese quelle parti della struttura che si trovano al di sopra del livello superiore del terreno e quelle che si trovano al di sotto.

Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine qui di seguito specificato:

- a) superficie delle fondazioni;
- b) superficie delle pareti esterne interrate;
- c) superficie delle pareti esterne fuori terra;

d) superficie del tetto.

Le superfici finestrate sono specificate separatamente come parti delle superfici delle pareti esterne o del tetto.

I seguenti elementi non sono inclusi nella superficie considerata:

- componenti del fabbricato che si trovano al di sotto del piano più basso (per es. parti delle fondazioni);
- rientranze e sporgenze realizzate per scopi estetici, lucernari carrabili, scale esterne, rampe esterne, pensiline, tettoie orizzontali, aggetti di gronda, lanterne, gole di camino, ecc. La superficie delle fondazioni di un fabbricato è la superficie totale della base del piano più basso.

### ***Volumi***

Il volume lordo di un fabbricato si ottiene sulla base dei lati esterni di delimitazione. Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine qui di seguito specificato:

- a1) volume lordo dei fabbricati o di parti di fabbricato cinti da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati;
- b1) volume lordo di parti di fabbricato che non sono cinte da elementi perimetrali verticali per tutta l'altezza su tutti i lati, ma che sono coperte;
- c1) volume lordo di fabbricati e parti di fabbricato cinti da componenti (per es. parapetti, fasce, corrimano), ma non coperti.

### ***Volume netto***

Il volume netto di un fabbricato si ottiene sulla base dei lati interni di delimitazione. Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine qui di seguito specificato:

- a2) volume netto sopra la superficie pavimentata netta:
  - volume netto dei piani completi;
  - volume netto dei piani interrati;
  - volume netto di altri piani incompleti;
- b2) volume netto sopra la superficie intra-muros;
- c2) volume netto sopra la superficie utile;
- d2) volume netto sopra la superficie dei servizi;
- e2) volume netto sopra la superficie di circolazione.

Questi tipi di volume netto possono essere ulteriormente suddivisi per analogia con i precedenti punti a1), b1) e c1) per il calcolo del volume lordo.

***Volume lordo di fabbricati o parti di fabbricato cinti da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati***

Il volume lordo dei fabbricati o di parti di fabbricato cinti da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati è dato dal prodotto della superficie pavimentata totale e dell'altezza appropriata se questa non è calcolata in conformità al calcolo dei volumi, come riportato alla voce precedente.

L'altezza applicata è la seguente:

a) Per le superfici interrato:

- la distanza tra la parte sottostante della costruzione che sostiene il terreno e la superficie del pavimento del piano soprastante (le fondazioni, gli strati di massiciata, i pavimenti, etc. non sono inclusi);

b) Per le superfici di piani normali fuori terra:

- la distanza tra la superficie del pavimento e il soffitto (superficie del pavimento del piano di sopra);

c) Per le superfici dei piani in cui il soffitto costituisce anche la facciata esterna o il piano del tetto (per es. piano sopra un pavimento di intercapedine, attico):

- la distanza tra la superficie del pavimento e la superficie del tetto o della terrazza.

d) Per le superfici dei piani in cui la parte inferiore fa anche da facciata esterna (per es. un piano sopra un piano a intercapedine):

- la distanza tra questa parte inferiore e la superficie del pavimento del piano soprastante.

***Volume lordo di fabbricati o parti di fabbricato che non sono cinti da elementi perimetrali verticali a tutta altezza su tutti i lati ma che sono coperti***

Il volume lordo dei fabbricati o di parti di fabbricato che non sono cinti da elementi perimetrali verticali a tutta altezza su tutti i lati ma che sono coperti è dato dal prodotto della superficie pavimentata totale e dell'altezza appropriata.

L'altezza applicata è la seguente:

a) Per le superfici interrato coperte da un piano cinto da elementi perimetrali verticali su tutti i lati (es. l'atrio di ingresso aperto di un edificio senza scantinato):

- la distanza tra la parte inferiore della costruzione che sostiene il terreno e la parte inferiore del piano soprastante (le fondazioni, gli strati di massiciata, ecc. non sono inclusi).

b) Per le superfici tra piani cinti da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati (per es. l'atrio di ingresso aperto di un edificio con scantinato piano a intercapedine):

- la distanza libera tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del piano di sopra.

c) Per le superfici sotto un piano che non è cinto da elementi perimetrali verticali su tutti i lati oppure per superfici di piani il cui soffitto fa anche da superficie esterna oppure da superficie per il tetto (per es. loggia, corridoio esterno, piano aperto in un parcheggio a più piani, terrazza sul tetto coperta):

- la distanza tra la superficie del pavimento e la superficie del tetto o del soffitto.

d) Per le superfici sotto un piano che non è cinto da elementi perimetrali verticali su tutti i lati e la cui parte inferiore fa anche da superficie esterna (per es. corridoio esterno più basso):

- la distanza tra questa parte inferiore e la superficie del componente di copertura.

e) Per fabbricati o parti di fabbricato a un solo piano (per es. stazioni di rifornimento di carburanti, corridoi di collegamento coperti, spazi ricreativi aperti):

- la distanza tra la parte inferiore della costruzione che regge il terreno e la superficie del tetto (le fondazioni, gli strati di massicciata, ecc. non sono inclusi).

### ***Volume lordo di fabbricati o parti di fabbricato cinti da componenti perimetrali verticali ma non coperti***

Il volume lordo dei fabbricati e di parti di fabbricato che sono cinti da componenti perimetrali (per es. parapetti, fasce, corrimano) ma che non sono coperti è dato dal prodotto della superficie pavimentata totale e dell'altezza appropriata.

L'altezza applicata è la seguente:

a) Per le superfici sopra un piano (per es. terrazza sul tetto)

- la distanza tra la superficie di questo piano e il bordo superiore dei componenti perimetrali verticali.

b) Per le superfici dei componenti sporgenti:

- la distanza tra la parte inferiore di questo componente e il bordo superiore dei componenti perimetrali verticali.

### ***Volume netto***

Il volume netto è il prodotto della superficie pavimentata netta e dell'altezza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore dei soffitti.

Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine specificato:

a) volume netto di piani completi fuori terra;

- b) volume netto di piani interrati;
- c) volume netto di piani incompleti.

Il volume netto può essere suddiviso ulteriormente per analogia con i punti a1), b1) e c1) per il calcolo del volume lordo.

### ***Volume netto sopra la superficie intra-muros***

Il volume netto sopra la superficie intra-muros è il prodotto della superficie intra-muros e dell'altezza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto. Il volume netto sopra la superficie intra-muros viene determinato separatamente per ciascun piano.

### ***Volume netto sopra la superficie utile***

Il volume netto sopra la superficie utile è il prodotto della superficie utile e dell'altezza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto. Il volume netto sopra la superficie utile viene determinato separatamente per ciascun piano.

### ***Volume netto sopra la superficie dei servizi***

Il volume netto sopra la superficie dei servizi è il prodotto della superficie dei servizi e dell'altezza appropriata. L'altezza da applicare è la distanza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto successivo, indipendentemente dalla loro posizione nel fabbricato (per es. fusti a più piani).

### ***Volume netto sopra la superficie di circolazione***

Il volume netto sopra la superficie di circolazione è il prodotto della superficie di circolazione e dell'altezza appropriata. L'altezza applicata è la distanza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto successivo, indipendentemente dalla loro posizione nel fabbricato (per es. scale a più piani, fusti di sollevamento).

**D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**

Il primo comma del dPR. n.138 del 1998 afferma che “l’unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all’Allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale” (art.3) precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell’Allegato C del Regolamento stesso.

L’Allegato C del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

***Metro quadrato di superficie catastale***

Per quanto concerne i criteri generali, l’allegato riporta i punti seguenti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P (unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo), l’allegato C riporta le seguenti modalità di computo:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singo-

la unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
  3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Infine, i criteri per il gruppo T (unità immobiliari a destinazione terziaria), sono i seguenti:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

## **Norma UNI 10750 “Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”**

La norma UNI 10750 è stata elaborata dall'UNITER, ente federato all'UNI, ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1998. Lo scopo del documento è di “definire i servizi caratteristici dei servizi forniti da un'agenzia immobiliare”.

### *Superficie commerciale*

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) l'agente deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non potranno eccedere il

30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

## 2.2 I VALORI DI STIMA

### *Valore di mercato*

Nella definizione dell'*International Valuation Standards Committee* (Ivsc), successivamente recepita dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (Rics) e dal Tegova nei suoi *Valuation Standards*, “il valore di mercato (*Market Value*) corrisponde alla somma di danaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un’adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.”

(*Rics Appraisal and Valuation Manual*, The Royal Institution of Chartered Surveyors; *Approved European Property Valuation Standards*, Tegova; nostra traduzione).

Tale definizione appare significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d’Italia con nota n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell’immobile.”

### *Valore di realizzo*

Il valore di realizzo (*Estimated Realisation Price*) è la previsione della somma di denaro, al lordo delle spese di vendita, che può essere ragionevolmente prevista dalla libera vendita di un bene in una futura trattativa, al momento della valutazione, assumendo:

- un venditore interessato alla vendita;
- che la compravendita abbia luogo in una data futura specificata dal valutatore, tale da consentire un ragionevole lasso di tempo per una adeguata commercializzazione del bene (avendo riguardo sia della natura del bene che dello stato del mercato);
- che non sia considerata nessuna offerta da parte di un compratore con interessi particolari;
- che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Il valore di realizzo è analogo all'*Estimated Realisation Price* definito dal *Red Book*, con la differenza che in questo caso il valutatore stima il più probabile valore di vendita e non il migliore prezzo che il venditore potrebbe ottenere.

(*Rics Appraisal and Valuation Manual*, The Royal Institution of Chartered Surveyors; nostra traduzione)

### ***Valore di liquidazione***

Il valore di liquidazione (*Estimated Restricted Realisation Price*) è la previsione della somma di denaro, al lordo delle spese di vendita, che può essere ragionevolmente prevista dalla libera vendita di un bene in una futura trattativa, assumendo:

- un venditore interessato alla vendita;
- che la compravendita abbia luogo in una data futura specificata dal cliente (e riportata nella perizia), tale da non consentire un ragionevole lasso di tempo per una adeguata commercializzazione del bene (avendo riguardo sia della natura del bene che dello stato del mercato);
- che non sia considerata nessuna offerta da parte di un compratore con interessi particolari;
- che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

(*Rics Appraisal and Valuation Manual*, The Royal Institution of Chartered Surveyors; nostra traduzione)

### ***Valore di costo di riproduzione deprezzato***

Il costo di riproduzione deprezzato (*Depreciated Replacement Cost*) è la somma del valore del terreno ed il costo di ricostruzione degli immobili, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali del bene, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di altri fattori considerati rilevanti.

Il valore del costo di riproduzione deprezzato è utilizzato per stimare il valore dell'immobile nel suo impiego attuale nel caso di immobili speciali o privi di un mercato significativo.

(*Approved European Property Valuation Standards*, Tegova; nostra traduzione)

### ***Valore complementare***

Il valore complementare non trova riscontro nella letteratura tecnica internazionale. Esso viene semplicemente considerato una fattispecie del valore di mercato: si assume infatti che, nel caso sussista una relazione sinergica fra beni (o parti di essi), il valutatore debba necessariamente tenerne conto e stimare il valore alla luce di tale peculiare

relazione. Tuttavia, poiché il valore complementare è considerato fra i valori dell'estimo nella letteratura tecnica e scientifica italiana, se ne riporta la definizione.

Se dall'impiego congiunto di più beni economici si può conseguire un apprezzamento del mercato maggiore della somma dei singoli apprezzamenti di ciascuno dei beni, ne risulta una complementarità tra ciascun bene e il complesso di beni congiunti. Può quindi definirsi valore complementare il valore che assume un singolo bene nei confronti di un complesso di beni ai quali può congiungersi.

### ***Valore di trasformazione***

Analogamente a quanto considerato per il valore complementare, non esiste nella letteratura tecnica e scientifica internazionale una specifica definizione del valore di trasformazione. La stima del valore di mercato, infatti, deve già tenere nella debita considerazione le trasformazioni del bene immobile, a condizione che esse risultino fisicamente possibili, giustificabili in modo appropriato, legalmente ammissibili, finanziariamente fattibili. L'*Approved European Property Valuation Standards* del Tegova stabilisce così l'identità fra *Highest and Best Use Value* e *Market Value* (par. 4.03.27), così come definito dalla Rics e dalla Ivcs.

Tuttavia, poiché la letteratura tecnica e scientifica italiana considera il valore di trasformazione fra i valori dell'estimo, si ritiene opportuno riportarne la definizione. Il valore di trasformazione rappresenta la differenza attualizzata tra il prezzo di mercato del prodotto della trasformazione ed il costo di produzione di quest'ultima.

### ***Valore di libro***

Il valore di libro, anche chiamato valore contabile o valore di carico, è il valore di un bene, o di un gruppo di beni, iscritto ad una certa data nel bilancio di una società.

Secondo il disposto dell'art. 2426 (*criteri di valutazione*), C.C., comma 1, punti 1 e 2, nelle valutazioni devono essere osservati i seguenti criteri:

- le immobilizzazioni sono iscritte a costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori;
- il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto;
- il costo delle immobilizzazioni, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione.

## 2.3 I PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

I procedimenti di stima possono essere classificati in quattro gruppi:

- i procedimenti per confronto diretto;
- i procedimenti secondo il reddito;
- i procedimenti di tipo finanziario;
- i procedimenti secondo il costo di riproduzione.

### *Procedimenti per confronto diretto*

I procedimenti per confronto diretto procedono alla stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Tale definizione appare coerente con quella fornita dalla Banca d'Italia nel *Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio* (G.U. n. 230 del 30 settembre 1999) “ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, il valore del bene può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alle qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.”

### *Procedimenti per capitalizzazione*

I procedimenti per capitalizzazione stimano il valore del bene tramite la capitalizzazione del suo reddito ad un determinato saggio di fruttuosità. In tali procedimenti, si assume che vi sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. Si assume inoltre la possibilità di stimare i redditi futuri costanti generati dal cespite e il saggio di sconto.

Di norma, i redditi futuri sono considerati illimitati: in tal caso la stima del valore del bene coincide con il calcolo del rapporto fra il suo reddito e il saggio di sconto.

Il reddito e il saggio possono essere considerati al netto oppure al lordo delle spese di pertinenza della proprietà immobiliare; possono inoltre riferirsi a redditi ordinari di

mercato oppure al reddito effettivo generato dall'immobile.

La Banca d'Italia nel *Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio* (G.U. n. 230 del 30 settembre 1999) assume la possibilità di stimare il valore di mercato di un immobile tramite "l'attualizzazione dei flussi di reddito ordinari attesi". Si ricorda che il tasso di attualizzazione va individuato considerando il valore di rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica, in aumento ovvero in diminuzione, che tenga conto delle caratteristiche del cespite.

Per i beni immobili dati in affitto il valore corrente tiene conto del reddito riveniente dal contratto in relazione alla data di scadenza del contratto medesimo, alle eventuali clausole di revisione del canone e alle ipotesi di revisione dello stesso."

### ***Procedimenti basati sull'analisi dei flussi di cassa***

I procedimenti basati sull'analisi dei flussi di cassa stimano il valore dell'immobile o dell'investimento immobiliare tramite l'attualizzazione dei flussi netti di cassa. Tali procedimenti assumono l'esistenza di redditi netti futuri la cui somma attualizzata determina il valore del cespite oppure dell'investimento immobiliare.

Nell'analisi dei flussi di cassa o analisi costi-ricavi (*Discounted Cash Flow Analysis*) i flussi sono rappresentati dalla differenza, per ogni periodo temporale considerato, tra le entrate derivanti dai ricavi (affitti o vendite) e le uscite derivanti dai costi di realizzazione e/o gestione.

I flussi possono essere considerati al netto o al lordo sia degli oneri finanziari che delle tasse.

Il principale indicatore finanziario impiegato per la stima del valore è rappresentato dal valore attuale netto, eguale alla somma attualizzata dei benefici netti del cespite o del progetto. Il tasso di rendimento interno, ovvero il saggio che rende nullo il valore attuale netto del progetto, può essere altresì impiegato per la stima della redditività complessiva dell'investimento.

### ***Procedimenti secondo il costo di riproduzione***

Il costo di riproduzione di un immobile rappresenta la stima del valore di mercato del suolo e del valore di costo di ricostruzione degli edifici oggetto di stima.

Il costo di riproduzione si può calcolare in due modi diversi:

- come *costo di riproduzione di un bene a nuovo*: si tratterà in questo caso della somma del valore di mercato del terreno e del costo delle costruzioni;

- come *costo di riproduzione deprezzato*: si tratterà in questo caso della somma del valore di mercato del terreno e del costo delle costruzioni, deprezzate in funzione del loro stato di obsolescenza.

Qualora si consideri il solo costo di costruzione dei fabbricati, senza considerare il valore del terreno, la stima determina il *valore a nuovo* della costruzione.

## 2.4 SPECIFICHE DEL SERVIZIO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Le specifiche del servizio di valutazione immobiliare costituiscono un percorso procedurale che può essere intrapreso dal perito secondo tre diversi livelli di adesione, in base alle finalità della perizia nonché alla disponibilità di dati, di tempi e di risorse:

*piena adesione.* Il servizio di valutazione immobiliare e il relativo elaborato sono stati compiuti rispettando integralmente le specifiche del servizio di valutazione immobiliare del “Codice”;

*rispetto dei requisiti minimi.* Il servizio di valutazione immobiliare e il relativo elaborato sono stati compiuti rispettando i requisiti minimi previsti dalle specifiche del servizio di valutazione immobiliare del “Codice”, che consistono nelle parti contrassegnate con un asterisco del “Codice” stesso;

*adesione condizionata.* A causa di particolari ragioni, inerenti il quesito di stima o il bene oggetto di stima o altro, il perito non ha ritenuto opportuno adottare integralmente le specifiche e/o i requisiti minimi. Precisa perciò quali requisiti non sono stati rispettati e per quale motivo.

Nel seguito, le voci che costituiscono requisito minimo saranno contrassegnate con un asterisco (\*), mentre le voci che rimandano al Glossario saranno contrassegnate con la lettera (G).

### A. INCARICO

**Contenuti (\*).** La data e i contenuti dell’incarico dovranno essere registrati dal perito, ovvero dall’eventuale società di valutazioni, in apposito documento scritto. Da tale documento dovranno emergere, tra l’altro, il quesito di stima, le finalità della stima (compravendita, divisione, cauzionale, ecc.), il termine assegnato per l’adempimento dell’incarico, la documentazione messa a disposizione dal committente e quella che dovrà essere acquisita dal perito.

**B. INFORMAZIONI GENERALI**

**Identificazione del perito (\*)**. Generalità dell'autore o degli autori dell'elaborato, qualifica e/o titolo di studio, estremi dell'iscrizione al ruolo (Ordine, Collegio o Ruolo Periti Esperti), indirizzo completo dello studio professionale ovvero indirizzo completo della società di valutazione incaricata.

**Identificazione del committente (\*)**. Generalità e indirizzo del committente.

**Estremi dell'incarico (\*)**. Data e forma dell'incarico (scritta o verbale).

**Quesito e scopo della stima (\*)**. Compravendita, successione, divisione, apporto, espropriazione per pubblica utilità, costituzione o trasferimento di diritto reale diverso dalla proprietà (usufrutto, diritto di superficie, ecc.), mutuo ipotecario, assicurazione, altro.

**Aspetto economico o valore (\*) (G)**. Va individuato tra quelli definiti nel Glossario, ai quali è possibile fare esplicito riferimento. Qualora tuttavia, per circostanze particolari, fosse necessario ricorrere ad una diversa accezione di valore, è necessario esplicitarla dettagliatamente.

**Data di riferimento della stima (\*)**. Qualora sia diversa dalla data in cui viene concluso e sottoscritto l'elaborato (da indicare in calce), deve essere esplicitata. Ciò può avvenire per stime di capital gains, per perizie giudiziarie o altro.

**Accertamenti e sopralluoghi (\*)**. Indicazione delle date nelle quali sono stati compiuti sopralluoghi presso il bene oggetto di valutazione ed eventuali indagini presso pubblici uffici o altre fonti.

**C. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROFILI GIURIDICO E URBANISTICO**

**Ubicazione (\*)**. Provincia, Comune, località o frazione, via, numero o numeri civici.

**Caratteri generali e tipologici (fabbricato o unità immobiliare) (\*)**. Tipologia (a blocco, a schiera, in linea, a torre, altro), epoca di costruzione, numero di piani, consistenza complessiva, destinazioni d'uso.

**Caratteri generali e tipologici (area edificabile o con suscettività edificatoria) (\*)**. Conformazione planoaltimetrica, utilizzo attuale.

**Caratteri generali e tipologici (terreno agricolo) (\*)**. Natura del suolo, conformazione planoaltimetrica, sistemazioni idraulico-agrarie, qualità di coltura in atto.

**Confini e accessibilità (\*).** Descrizione delle strade o degli immobili che delimitano i confini del bene. Descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali.

**Estremi catastali (\*).** Identificazione completa, sotto il profilo catastale, del bene. Per ciascuna unità immobiliare, dovranno essere riportati i seguenti elementi identificativi: partita, Comune (\*), foglio di mappa (\*), mappale (\*), subalterno (\*), indirizzo, piano, zona censuaria, categoria, consistenza, rendita, eventuali denunce di variazione.

**Proprietà (\*).** Generalità dei proprietari.

**Vincoli e ipoteche.** Estremi di registrazione e sintesi dei contenuti di eventuali contratti di locazione in corso. Vincoli ex legge 1089/1939 o di altra natura. Particolari diritti reali gravanti sull'immobile (servitù, usufrutto, uso, abitazione o altro). Ipoteche. Azioni legali pendenti. Il perito specificherà se le informazioni relative a tali aspetti siano state fornite dal committente o da terzo soggetto, con esclusione di responsabilità del perito per omissioni o inesattezze, o se abbia svolto specifiche indagini presso i pubblici uffici competenti.

**Situazione urbanistica (\*).** Estremi degli strumenti urbanistici in vigore, destinazioni d'uso previste, possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc. Eventualmente allegare certificato di destinazione urbanistica del bene. La descrizione dettagliata della situazione urbanistica costituisce requisito minimo (\*) per i beni suscettibili di trasformazione in grado di mutarne significativamente il valore, quali le aree edificabili.

**Rispondenza alla normativa edilizia ed urbanistica.** Estremi della concessione edilizia e dell'abitabilità o agibilità. Il perito specificherà se è stato incaricato o meno di verificare l'eventuale presenza di irregolarità di natura edilizia o urbanistica; in caso affermativo, segnalerà se ve ne siano e se siano o meno sanabili.

**Verifica delle informazioni (\*).** Viene precisato se i dati e le informazioni che costituiscono la base della presente sezione sono stati integralmente acquisiti presso il committente; in tal caso il perito non assume responsabilità in ordine all'esattezza, alla completezza e alla veridicità degli stessi. Se invece alcuni di essi sono stati verificati o acquisiti presso altre fonti, viene specificato di quali dati o informazioni si tratta e quali sono le fonti.

**D.      PROFILO TECNICO**

**Struttura e finiture (\*)**. Descrivere compiutamente il tipo di struttura portante dell'edificio (telaio in c.c.a., muratura portante, ecc.), il tipo di copertura, di finiture, di pavimenti, di serramenti, ecc.

**Impianti tecnologici (\*)**. Descrivere compiutamente le dotazioni impiantistiche dell'edificio (impianti elettrico, idro-termo-sanitario, ascensore, ecc.). Il perito indicherà se è stato incaricato o meno di verificare la rispondenza dell'impiantistica alla normativa vigente, ad esempio controllando l'eventuale presenza di dichiarazione di conformità alla Legge 46/1990. Nell'eventualità la verifica potrà essere effettuata sommariamente, con il solo fine di cogliere evidenti non conformità, demandando ad un'analisi specialistica ulteriori approfondimenti.

**Conservazione (\*)**. Valutazione dello stato di conservazione del bene, sia complessivo che per singole parti o impianti, con eventuale indicazione del livello di intervento di recupero necessario per riportare l'edificio ad una piena funzionalità.

**Consistenza (\*) (G)**. Misura della consistenza del bene. Il perito indicherà quale criterio di misurazione ha adottato, facendo riferimento ad una delle definizioni contenute nel Glossario. Qualora ritenesse opportuno adottare una diversa convenzione, esplicherà compiutamente le ragioni della scelta e le modalità di misurazione adottate.

**E.      STIMA DEL BENE**

**Scelta dell'aspetto economico o "valore" (\*) (G)**. In funzione del quesito, verrà scelto il valore (o i valori) più idonei, individuato tra quelli definiti nel glossario. Qualora ritenesse opportuno adottare una diversa convenzione, il perito esplicherà compiutamente le ragioni della scelta e la natura del valore adottato.

**Scelta del procedimento di stima (\*) (G)**. In ragione della disponibilità di dati, del livello di approssimazione richiesto e della natura del bene oggetto di stima, verrà scelto uno o più procedimenti tra quelli indicati nel Glossario. Qualora ritenesse opportuno adottare un diverso procedimento, il perito esplicherà compiutamente le ragioni della scelta e la natura del procedimento adottato.

**Indagini di mercato (\*)**. Verrà espressamente indicata la natura delle fonti impiegate per acquisire i dati di mercato necessari alla stima (listini prezzi per compravendite rilevate dalle Borse immobiliari, valori accertati dagli U.T.E., colloqui con opera-

tori del settore, altro). Nel caso di impiego di banche dati, verrà accordata preferenza a quelle che rispondono ai seguenti requisiti:

- nel caso vengano indicati valori unitari (ad esempio Lire/metro quadro), dovrebbe essere possibile risalire alle modalità di misura della consistenza adottate dal subfornitore;
- qualora i valori siano articolati per zone (ad esempio: centro, zona di pregio, semi-centro, periferia, ecc.) dovrebbe essere possibile comprendere, in linea di massima, i criteri di zonizzazione adottati;
- nel caso i valori siano articolati per epoca di costruzione (ad esempio: nuovo, usato, recente, vecchio, da ristrutturare, ecc.) dovrebbe essere possibile comprendere l'esatta scansione cronologica impiegata (ad esempio: recente indica fabbricati costruiti o ristrutturati anche nelle parti comuni da non più di dieci anni);
- il subfornitore dovrebbe dichiarare il tipo di fonti che ha impiegato per realizzare la banca dati, ad esempio: testimoni privilegiati, listini prezzi di Borse immobiliari, prezzi di compravendite concluse, ecc.

## F. CONCLUSIONI

**Risposta (\*).** In termini sintetici, sarà data risposta al quesito di stima, al quale possono essere affiancati anche altri elementi di rilievo esposti nell'elaborato.

**Livello di adesione al “Codice” (\*).** Il perito specifica il livello di adesione dell'elaborato alle specifiche previste dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, secondo uno dei tre livelli precedentemente descritti (piena adesione, rispetto dei requisiti minimi, adesione condizionata).

**Data (\*).** Data nella quale è stato concluso l'elaborato.

**Firma (\*).** Firma del perito, ovvero del perito e del legale rappresentante della società di valutazione incaricata.

**Allegati.** Sono allegati alla perizia i documenti necessari per l'identificazione dell'immobile — quali il rilievo fotografico (\*), l'estratto di mappa catastale (\*), i rilievi grafici, ecc. — nonché tutta la documentazione ritenuta utile in ragione della natura dell'immobile e delle finalità della valutazione.



## II

QUALITA' DELLE INFORMAZIONI  
E DELLE VALUTAZIONI NEL SETTORE IMMOBILIARE**CAPITOLO 3 - *Le fonti informative del mercato immobiliare: il caso italiano*****Introduzione**

Dall'analisi dell'attuale disponibilità, a livello nazionale, di informazioni relative al mercato immobiliare, emerge un quadro caratterizzato da un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità delle fonti informative. Le cause vanno ricondotte in primo luogo alla presenza di una molteplicità di soggetti, che perseguono finalità diverse – siano esse di natura istituzionale, commerciale, promozionale, fiscale, scientifica o altro – ed operano sulla base di strutture organizzative diverse per articolazione e diffusione territoriale.

Il confronto della situazione italiana con le principali esperienze condotte in altri paesi europei consente di cogliere con chiarezza gli effetti della mancanza di un *corpus* di norme tecniche condivise, in grado – pur nel rispetto delle specificità dei soggetti – di ricondurre in un alveo comune la terminologia, le convenzioni e le modalità di acquisizione e di divulgazione dei dati.

La situazione potrebbe divenire meno complessa in conseguenza del ruolo assunto dalla Tecnoborsa la quale, con l'ausilio degli enti componenti il relativo Comitato Tecnico Scientifico, costituisce l'organismo di riferimento per il settore, in grado di promuovere integrazioni e sinergie tra le diverse esperienze.

Un ulteriore elemento di opacità è costituito dalla difficile reperibilità, in forma diretta, dei dati economici elementari, ovvero dei prezzi di compravendita delle unità immobiliari. Come è noto, le peculiarità del sistema della fiscalità immobiliare in Italia rendono sostanzialmente inattendibile una quota significativa dei prezzi dichiarati in atti. Perciò, inevitabilmente, le banche dati settoriali si fondano sull'elaborazione di dati raccolti con modalità diverse: valutazioni espresse da testimoni privilegiati, valori accertati presso le Borse immobiliari, ecc.

In vista di un'auspicabile convergenza delle diverse esperienze italiane verso una base comune, si è ritenuto opportuno compiere un'indagine articolata in due ambiti, volta

a fornire un quadro sia dei soggetti che operano nel settore delle informazioni relative al mercato immobiliare, che delle fonti informative più rilevanti attualmente disponibili.

Per quanto riguarda i *soggetti*, l'analisi si concentra sulle attività svolte dagli enti aderenti al Comitato Tecnico Scientifico dell'Osservatorio nazionale sul mercato immobiliare (Onmi) di Tecnoborsa, che costituiscono uno spaccato estremamente ricco e articolato in termini di diffusione e radicamento sul territorio nazionale. La ricognizione dei soggetti è stata condotta in gran parte "sul campo", per mezzo di questionari ed interviste, volti ad individuare, per ogni soggetto, natura e struttura organizzativa, finalità specifiche della presenza sul mercato immobiliare e modalità di diffusione delle informazioni relative al settore immobiliare.

Appartengono al Comitato Tecnico Scientifico dell'Onmi Tecnoborsa:

- Abi, Associazione bancaria italiana;
- Censis, Centro studi investimenti sociali;
- Confedilizia, Confederazione generale della proprietà edilizia;
- Consiglio Nazionale delle Borse immobiliari italiane;
- Fiaip, Federazione italiana agenti immobiliari professionisti;
- Inu, Istituto nazionale di urbanistica;
- Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze;
- Poste italiane Spa;
- UNI, Ente nazionale italiano di unificazione;
- Unioncamere, Unione italiana delle Camere di commercio;
- Università Bocconi - Newfin.

Figura 3 - L'articolazione dei soggetti aderenti al Comitato Tecnico Scientifico Onmi Tecnoborsa



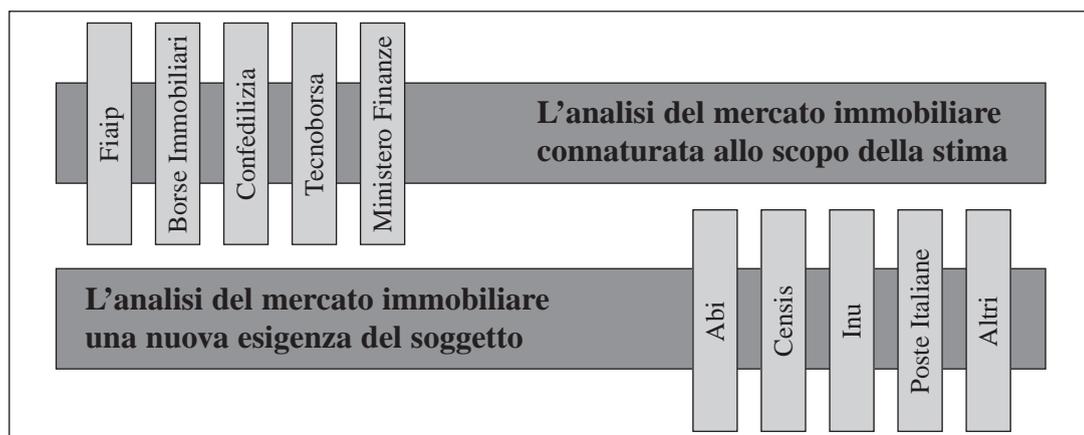
Per quanto attiene alle *fonti informative*, si è inteso avviare un censimento delle fonti di natura indiretta, ovvero di quelle banche dati che raccolgono ed elaborano sistematicamente dati economici puntuali per restituire mappature di valori immobiliari articolati su base territoriale. Sono state prese in esame alcune fonti che hanno acquisito particolare autorevolezza perché presenti da tempo nel mercato immobiliare o per capillare diffusione nel territorio nazionale; in ogni caso fonti che costituiscono un riferimento per gli operatori del settore. Esse sono costituite da:

- Osservatorio sul mercato dei valori immobiliari (Ministero delle Finanze);
- Listini delle Borse immobiliari (Roma, Milano, Umbria-Centritalia, Brescia, Bari, dell'Adriatico, etc.);
- Listino nazionale della Tecnoborsa;
- Osservatorio sul mercato immobiliare Nomisma;
- Monitor immobiliare (Censis – S. I.);
- Osservatorio immobiliare Fiaip;
- Il Consulente Immobiliare (Il Sole 24 ore);
- altre fonti.

### 3.1 La ricognizione dei soggetti

Il Comitato Tecnico Scientifico Onmi Tecnoborsa forma uno spaccato autorevole e significativo delle principali forze presenti nel settore immobiliare, poiché in esso fanno parte istituzioni, centri di ricerca, associazioni di categoria ed altri organismi che, nell'ambito delle loro attività, allestiscono banche dati di natura immobiliare, promuovono pubblicazioni di settore o, comunque, raccolgono, elaborano ed utilizzano informazioni provenienti dal mercato immobiliare. Tuttavia per alcuni di essi l'analisi del mercato immobiliare è indispensabile per assolvere alle proprie finalità istituzionali o sociali, per altri l'interesse per questo settore rappresenta una nuova esigenza (cfr. figura 2).

Figura 4 - Presenza sul mercato immobiliare dei soggetti aderenti al Comitato Tecnico Scientifico



#### Associazione bancaria italiana

L'Abi, Associazione bancaria italiana, costituita nel 1919, è l'associazione rappresentativa di tutti gli operatori bancari e finanziari operanti in Italia. Aderiscono all'Abi banche e intermediari finanziari che rappresentano, direttamente o indirettamente, la totalità delle aziende di credito italiane operanti in Italia e la parte più significativa delle società finanziarie.

L'Abi studia i problemi riguardanti l'attività di intermediazione creditizia e finanziaria; svolge attività di informazione, assistenza tecnica e consulenza a favore degli associati; collabora con amministrazioni ed istituzioni a problematiche inerenti il

settore creditizio e finanziario; promuove, ai fini della razionalizzazione dei servizi e nel rispetto dei principi della libera concorrenza, iniziative di collaborazione fra gli associati. L'Abi rappresenta inoltre il sistema creditizio e finanziario italiano in tutte le sedi internazionali, tra le quali si segnalano, per continuità di impegno e completezza di competenza esercitata, la Federazione bancaria europea e la Federazione ipotecaria europea.

La struttura organizzativa dell'Abi è articolata in cinque aree funzionali:

- *l'area normativa*, che riunisce i servizi che studiano ed interpretano le norme disciplinanti - a livello nazionale, comunitario e comparato - l'attività delle banche e degli intermediari finanziari, fornendo agli associati opportune istruzioni operative;
- *l'area sistemi gestionali*, che comprende i servizi che analizzano la realtà economica ed operativa delle banche e degli intermediari finanziari, nonché i servizi attraverso i quali l'Abi promuove e coordina le iniziative di sistema per la disciplina e la razionalizzazione operativa dei servizi comuni;
- *l'area sindacale e del lavoro*, che cura la stipulazione dei contratti e degli accordi con le organizzazioni sindacali dei lavoratori, assistendo gli associati nella gestione dei rapporti di lavoro e nelle problematiche attinenti al mercato del lavoro, comprende la previdenza obbligatoria e complementare, l'assistenza, la prevenzione e la sicurezza;
- *l'area finanza*, che segue l'evoluzione dell'organizzazione e del funzionamento dei mercati finanziari, nel cui ambito promuove e gestisce anche iniziative operative di sistema;
- *l'area risorse interne*, che assicura il funzionamento della struttura associativa e svolge le attività di supporto logistico e organizzativo funzionali al perseguimento delle finalità sociali.

I soggetti aderenti all'Abi affrontano, sotto vari profili, problematiche inerenti il mercato immobiliare, con particolare riferimento al credito fondiario.

Il mercato immobiliare sta diventando un ambito di forte interesse anche per il settore bancario grazie all'azione di intermediari specializzati e di organismi che ne favoriscono un funzionamento ottimale (Fondi comuni di investimento immobiliare, Fondi pensione, Borse immobiliari, ecc.). La stessa Abi sta intensificando l'attenzione per il mercato immobiliare a causa dell'importanza che sta acquisendo negli ultimi anni la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ([www.abi.it](http://www.abi.it)).

## **Centro studi investimenti sociali**

Il Censis, Centro studi investimenti sociali, è un istituto di ricerca socio-economica fondato nel 1964. A partire dal 1973 è divenuto Fondazione, riconosciuta con D.P.R. dell'11 ottobre 1973 n. 712, anche grazie alla partecipazione di grandi organismi pubblici e privati. Da più di trent'anni svolge una costante attività di studio, consulenza,

valutazione e proposta nei settori vitali della realtà sociale, quali lavoro e formazione, economia territorio ed ambiente, governo locale e sviluppo urbano, comunicazione e cultura.

Il lavoro di ricerca viene svolto prevalentemente nell'ambito di incarichi conferiti al Censis da ministeri, amministrazioni locali, camere di commercio, associazioni imprenditoriali e professionali, istituti di credito, aziende e gestori di rete, organismi comunitari ed internazionali.

A partire dalla sua costituzione, il Censis ha orientato la propria attività su due principi di fondo: la costante adesione ai meccanismi di funzionamento e di evoluzione della realtà sociale italiana entro una cornice internazionale, e il perseguimento di un continuo affinamento degli strumenti e delle metodologie di ricerca e di presenza culturale.

Quindi l'impegno del Censis è indirizzato principalmente verso i seguenti campi:

- approfondimento di problematiche tipiche della società civile, quale l'evoluzione della struttura sociale e produttiva, l'andamento dei comportamenti individuali e collettivi, l'innovazione imprenditoriale;
- supporto al governo dei processi urbani e alla progettazione delle politiche locali, attraverso il coinvolgimento dei soggetti e la creazione di una "cultura di governo" per l'azione dei poteri istituzionali.

Oltre alle attività di ricerca su committenza esterna, il Censis promuove autonomamente una serie di iniziative fondazionali, attraverso le quali vengono approfondite le linee interpretative che emergono nel lavoro di ricerca, oppure vengono esplorati nuovi percorsi conoscitivi della realtà socioeconomica italiana. Alcune di queste attività costituiscono appuntamenti annuali con periodicità fissa, altre rispondono invece ad esigenze congiunturali connesse sia alle attività di ricerca, sia all'evoluzione sociale ed economica del Paese.

Nell'ambito del panorama descritto, gli studi e le analisi sul mercato immobiliare rappresentano uno degli ambiti di attività del Centro studi. A questo scopo, dal 1997, il Centro redige la pubblicazione specialistica "*Monitor immobiliare*", in collaborazione con Scenari Immobiliari Srl. Il rapporto, a cadenza annuale, presenta una serie di dati sul mercato immobiliare, accompagnati dall'analisi della domanda di beni immobiliari, da studi sui futuri scenari economici e sociali ed altre indagini specifiche ([www.censis.it](http://www.censis.it)).

## **Confederazione italiana della proprietà edilizia**

Confedilizia, Confederazione italiana della proprietà edilizia, è un'associazione di secondo grado ricostituita nel 1945 da tutte le associazioni territoriali dei proprietari di case, diretta erede - caduto l'ordinamento corporativo - della Federazione fra le associazioni dei proprietari di case, fondata nel 1915. Attualmente Confedilizia è arti-

colata sull'intero territorio nazionale in oltre 180 sedi.

A Confedilizia aderiscono proprietari individuali (sia risparmiatori che proprietari anche della sola casa di abitazione), condomini e singoli condòmini, investitori istituzionali quali le compagnie di assicurazione (collettivamente attraverso l'organizzazione di categoria), casse pensioni, istituti previdenziali e alcune società immobiliari di rilevanza nazionale. Appartengono, inoltre, a Confedilizia alcune associazioni di categoria, quali l'Adsi (Associazione dimore storiche italiane), l'Ampic (Associazione multiproprietari italiani Confedilizia), l'Ance (Associazione nazionale costruttori edili), l'Ania (Associazione nazionale imprese assicuratrici), l'Aspesi (Associazione nazionale di promozione e sviluppo immobiliare), la Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) e altre ancora.

Compiti istituzionali di Confedilizia sono la rappresentanza delle categorie dei proprietari di immobili e degli investitori immobiliari nei rapporti con il Governo e con il Parlamento sui problemi che interessano il settore immobiliare.

Gli argomenti di diretto interesse di Confedilizia possono essere così sintetizzati:

- la legislazione riguardante la produzione edilizia, i processi di trasformazione e rinnovo urbano, la manutenzione e gestione degli immobili, i trasferimenti e le locazioni, il trattamento tributario e fiscale degli immobili, i flussi di finanziamento e risparmio indirizzati al settore immobiliare;
- la politica di accesso alla proprietà della prima casa e la tutela del risparmio familiare così come garantite dalle norme costituzionali;
- le leggi sulle locazioni di immobili aventi destinazione abitativa o per usi commerciali, artigianali o industriali;
- il trattamento fiscale della proprietà immobiliare, come imposizione sia diretta sia indiretta, sul reddito e sui trasferimenti, con particolare riguardo per la conservazione del catasto e gli estimi catastali;
- la promozione di nuove forme di destinazione del risparmio familiare in edilizia (fondi immobiliari, multiproprietà, altre forme di investimento).

In sede internazionale, Confedilizia rappresenta l'Italia in seno all'Uipi (*Union internationale de la propriété immobilière*, organizzazione accreditata con statuto consultativo al Consiglio d'Europa, all'Ocse, al Parlamento Europeo, al Comitato delle abitazioni dell'Onu di Ginevra). In sede di Unione Europea rappresenta il nostro Paese nell'Epf (European property federation). Ha stabilito rapporti di collaborazione e consultazione con l'Abi (Associazione bancaria italiana) nonché con Confindustria

---

<sup>1</sup> Confedilizia raccoglie i dati con regolarità, sulla base della loro concreta diffusione, utilizzando le fonti istituzionali (ad es. Istat, Osservatorio sfratti del Ministero dell'Interno), le pubblicazioni di istituti specializzati (Nomisma, Censis), le informazioni rilevate dall'aderente Fiaip e le comunicazioni dirette delle sedi territoriali.

Confcommercio, Confartigianato e Confagricoltura. Confedilizia ha stipulato accordi collaborativi anche con l'Aniem (Associazione nazionale piccole e medie imprese edili) e con il Network bancario italiano.

Confedilizia, operando a tutela della proprietà edilizia, ha necessità di conoscere la situazione e l'andamento del mercato immobiliare, sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto riguarda le locazioni.

Una volta raccolti da fonti esterne<sup>1</sup>, i dati vengono elaborati a livello centrale dal suo Ufficio studi. I dati elaborati sono parzialmente accessibili, in quanto vengono diffusi ai mass media attraverso sintetiche illustrazioni. Confedilizia pubblica infatti da nove anni il notiziario mensile "Confedilizia notizie", contenente dati e informazioni utili per i propri associati e più in generale a quanti operano nel settore immobiliare, diffuso attraverso le associazioni territoriali. Inoltre, tramite la collegata "Confedilizia edizioni srl", pubblica volumi, manuali, tabelle, opuscoli e atti di convegni ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## **Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane**

Il Consiglio Nazionale delle Borse immobiliari è stato istituito dalle Camere di commercio per coordinare, rappresentare ed assistere il sistema delle Borse immobiliari operative sul territorio nazionale. Questa attività è perseguita anche attraverso il supporto strategico-operativo di Tecnoborsa Scpa.

Le Borse immobiliari sono sottoposte all'amministrazione ed al controllo delle Camere di commercio sulla base di un regolamento approvato dal Ministero dell'Industria che ne disciplina il funzionamento, gli ambiti operativi e gli organismi gestionali, e ne garantisce la trasparenza. Giuridicamente possono essere organizzate in tre distinte forme:

- la gestione diretta da parte dell'Ente camerale quale "servizio speciale";
- la gestione indiretta, attraverso "aziende speciali";
- la partecipazione dell'Ente a "società per azioni o a responsabilità limitata a prevalente capitale pubblico, senza scopo di lucro".

Gli operatori, società e agenzie immobiliari organizzate a livello locale, nazionale o internazionale, vengono accreditati conseguentemente all'accertamento da parte dell'apposita Commissione d'ammissione della sussistenza dell'iscrizione al Ruolo di cui alla legge 3.2.1989 n.39, sulla base del presupposto dell'esperienza e della correttezza professionale, della solvibilità e di specifica copertura assicurativa (RC professionale).

Nelle Borse sono trattati i diritti reali ed ogni altro diritto e contratto (incluse le locazioni) relativo a tutti i tipi di immobili ed aziende con contenuto patrimoniale immobiliare. Per il pubblico, l'utilità delle Borse immobiliari è costituita dall'ampiezza del

numero di offerte disponibili, dalla certezza delle informazioni, dalla chiarezza degli elementi contrattuali e dalla possibilità di usufruire di qualificati ed importanti servizi, quali:

- il *servizio di rilevazione statistica* continua dei prezzi e la pubblicazione dei relativi Listini;
- il *servizio aste immobiliari*;
- il *servizio stime* certificate dall'apposito Comitato dei periti.

Il *servizio di rilevazione statistica* favorisce la conoscenza del mercato degli immobili, quale presupposto essenziale per pianificare ed attuare scelte razionali nella sfera della politica economica, urbanistico-ambientale e creditizia.

Il *servizio aste immobiliari*, inerente le vendite volontarie con il sistema dell'asta competitiva, consente agli enti pubblici, privati ed alle imprese di usufruire di un sistema trasparente di alienazione delle proprietà integrato dalla professionalità degli operatori nella valorizzazione dei patrimoni immobiliari da dismettere.

Il *servizio stime* è rivolto sia al grande pubblico che alle istituzioni pubbliche e private. E' gestito dalla Direzione di Borsa e si avvale di un pool di periti (nominati dalla Camera di commercio) che possiedono determinati requisiti ed un'esperienza di almeno cinque anni. Le relazioni finali, che intendono assicurare alle stime completezza informativa ed elevata attendibilità, sono certificate da parte dell'apposito Comitato per il Listino del prezzo di stima. In sintesi, il Comitato stesso esamina il prezzo periziato e ne da parere di conformità ai valori di mercato.

L'attività del Consiglio Nazionale delle Borse immobiliari è funzionale allo sviluppo dei mercati immobiliari. Questo è evidente nei servizi offerti dalle Borse immobiliari, tra cui spicca il Listino prezzi, il quale può favorire - se affiancato da altri dati oggettivi quali il numero delle transazioni immobiliari realizzate nelle varie città - un monitoraggio su specifiche realtà economico-immobiliari e una maggiore trasparenza del mercato immobiliare ([www.borseimmobiliari.it](http://www.borseimmobiliari.it)).

## **Federazione italiana agenti immobiliari professionali**

La Fiaip, Federazione italiana agenti immobiliari professionali, è un'associazione professionale autonoma, senza scopo di lucro, alla quale aderiscono agenti immobiliari e mandatari a titolo oneroso iscritti nel Ruolo istituito presso le Camere di commercio per lo svolgimento di attività di intermediazione, consulenza, gestione, promozione e amministrazione immobiliare, sia in ambito urbano che turistico.

Le finalità dell'associazione sono molteplici:

- la tutela ed assistenza ai propri iscritti;
- la promozione di iniziative volte alla formazione e alla difesa degli interessi

della categoria degli agenti immobiliari e dei mandatari a titolo oneroso;

- la rappresentanza degli iscritti presso organismi i cui scopi possono essere collegati a quelli dell'associazione.

In questo quadro, la Fiaip ha stipulato il Contratto collettivo nazionale di lavoro con le rappresentanze sindacali dei lavoratori CGIL-Filcams, CISL-Fisascat, UIL-Uiltucs.

Inoltre, gli obiettivi dell'associazione riguardano anche:

- lo sviluppo del settore turistico extra alberghiero (ambito di attività di una parte degli iscritti);
- la promozione dell'emanazione di leggi concernenti la professione di agente immobiliare e mandatario a titolo oneroso ed il mercato immobiliare;
- l'incentivazione della collaborazione tra gli associati e tra questi e i colleghi esteri;
- la dotazione dei propri associati di strumenti tecnici, legali ed informatici funzionali all'esercizio della professione.

La Fiaip, costituita da 95 Collegi provinciali e regionali, collabora con molteplici istituzioni bancarie al fine di favorire l'erogazione di finanziamenti finalizzati all'acquisto della prima casa dei propri clienti; ha promosso la costituzione del Formed, Ente di formazione professionale al quale partecipano tutti i collegi regionali, quale supporto per l'aggiornamento dei propri associati ed ha attivato un Osservatorio per il monitoraggio continuo delle quotazioni immobiliari.

La Fiaip è aderente a Confedilizia e a Fita-Confindustria; in sede internazionale rappresenta l'Italia in seno alla *Confédération européenne de l'immobilier* (Cei) ed alla *National association of realtors* statunitense.

La Fiaip, coerentemente con i propri obiettivi, si colloca all'interno del mercato immobiliare in ragione dell'ambito di attività dei propri associati. L'associazione opera sul mercato immobiliare rilevando attraverso il proprio Osservatorio i dati relativi alle compravendite e alle locazioni derivati dalle transazioni effettuate dagli associati stessi, con lo scopo di promuovere una conoscenza diffusa dell'andamento del mercato immobiliare.

La Fiaip punta alla diffusione delle informazioni raccolte attraverso rapporti periodici a diffusione mirata, tra i quali si segnala la rivista bimestrale "L'Agente immobiliare" ed il proprio sito web che, oltre a costituire un servizio per gli associati, consente l'accesso attraverso Internet ad informazioni sul mercato immobiliare ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)).

## **L'Istituto nazionale di urbanistica**

L'Inu, Istituto nazionale di urbanistica, è un Ente di diritto pubblico di alta cultura e di coordinamento tecnico giuridicamente riconosciuto. L'Istituto è stato fondato nel

1930 per promuovere gli studi edilizi e urbanistici, diffondendo i principi della pianificazione. Negli anni '30 e '40 è stato impegnato nella formazione della legge urbanistica (1942); nel dopoguerra (l'attuale Statuto è del 1948) l'impegno si è applicato alla ricostruzione e poi alla diffusione della pianificazione e alla riforma legislativa. L'Inu è articolato in diciannove sezioni regionali. Gli enti associati sono Regioni, Province, Comuni, Iacp, aziende ed enti economici pubblici e privati, dipartimenti universitari, ordini e albi professionali, imprese, cooperative e loro associazioni, enti di ricerca, studi professionali, associazioni culturali. I soci (membri effettivi e soci aderenti) sono docenti e ricercatori universitari e di altri enti, professionisti, dirigenti e funzionari delle pubbliche amministrazioni, studenti. Agli architetti, ingegneri e urbanisti, si affiancano giuristi, economisti, geologi, geografi, agronomi, cartografi, ecologi, archeologi e medici.

L'Istituto presta la propria consulenza e collabora con le amministrazioni pubbliche territoriali, centrali e periferiche, nello studio dei problemi urbanistici e edilizi, sia generali che locali, e cura i rapporti con organizzazioni ed enti simili dei vari Paesi. Tali ambiti di ricerca giustificano l'interesse dell'Istituto per il mercato immobiliare italiano ed estero.

L'Inu promuove lo studio e la ricerca, condotti in modo autonomo, pur se con ampie intersezioni con le università e altri istituti specializzati. Numerose iniziative (seminari, convegni, rassegne, etc.), le riviste e altre pubblicazioni, contribuiscono alla promozione e alla diffusione culturale. Negli ultimi anni la ricerca dell'Inu è stata organizzata in commissioni di studio e osservatori, i cui approcci "settoriali" trovano però ricomposizione nella visione di insieme delle problematiche territoriali e ambientali. È appunto all'interno della commissione sul "Regime degli immobili" che si sviluppano gli studi e le analisi sul mercato immobiliare.

Gli obiettivi e il campo di interesse della commissione, che riguardano la disciplina dei suoli, le politiche di attuazione dei piani, la fiscalità immobiliare e la riforma del catasto, lo studio del regime immobiliare con riferimento alla "produzione della città materializzata", richiedono lo studio del mercato immobiliare, sia per quanto riguarda il suo andamento tendenziale che per quanto concerne i valori puntuali.

L'Inu, utilizzando in modo strumentale le informazioni relative al mercato immobiliare, non produce report di semplice diffusione dei valori del mercato immobiliare e del suo trend, quanto piuttosto ricerche che affrontano temi legati alla pianificazione urbana e all'attuazione dei piani in rapporto al mercato immobiliare. Tali studi vengono diffusi per mezzo delle riviste e delle collane editoriali promosse dall'Istituto ([www.inu.it](http://www.inu.it)).

## **Il Dipartimento del territorio del Ministero delle Finanze**

Il Ministero delle Finanze si articola a livello centrale in quattro Direzioni centrali che

dependono da un'unica Direzione generale. La struttura organizzativa della Direzione centrale per i Servizi tecnici erariali è costituita da cinque servizi tecnici:

- il primo comprende le divisioni I-III, che si occupano rispettivamente di affari tecnici generali e della segreteria del Direttore centrale, dell'Osservatorio valori immobiliari, di studi e rilevazioni;
- il secondo è formato dalle divisioni IV-V-VI, che si occupano di consulenze tecniche, stime e affari tecnici all'estero;
- il terzo comprende le divisioni VII-VIII, che si occupano di lavori e costruzione di edifici demaniali;
- del quarto fanno parte le divisioni IX-X, che si occupano di affari generali e sicurezza e di tecnologie e infrastrutture;
- al quinto infine appartengono le divisioni XI e XII, che si occupano della manutenzione delle sedi del Ministero delle Finanze e di quella del Ministero del Tesoro.

A livello periferico il Ministero delle Finanze è costituito da dieci Direzioni compartimentali del territorio da cui dipendono gli Uffici del territorio (Catasto, Demanio e Conservatorie).

L'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze nasce per assolvere ad uno dei compiti strategici affidato alla Direzione centrale dei Servizi tecnici erariali. Istituito in attuazione di provvedimenti normativi ed attivato a partire dal 1993, esso permette di conoscere in tempo reale lo stato del mercato immobiliare e di custodirne la "memoria storica".

L'Osservatorio è funzionale all'esercizio dei compiti istituzionali del Ministero. Infatti, nell'ambito dell'attribuzione delle competenze alle varie articolazioni del Ministero, con D.P.R. del 27 marzo 1992 n.287 alla Direzione centrale dei Servizi tecnici erariali è stato assegnato l'obiettivo strategico di "perfezionare i meccanismi di trasparenza nell'attività estimale e di consulenza tecnica di competenza dei funzionari degli Uffici tecnici erariali, attraverso, in particolare, un progressivo sviluppo, su base informatica, dell'Osservatorio sul mercato immobiliare nazionale e delle Schede estimali". Questa maggiore trasparenza si sta perseguendo con un progetto complessivo di costruzione di due archivi informatici, i cui dati verranno incrociati al termine della sua realizzazione: l'Osservatorio dei valori immobiliari e le Schede Estimale. L'Osservatorio rende disponibili i propri studi sul mercato immobiliare attraverso varie pubblicazioni. Ha infatti pubblicato un volume che prende in esame i valori del mercato immobiliare riguardanti i 103 comuni capoluoghi di provincia. Tale pubblicazione intende essere di supporto ai tecnici degli Uffici erariali nell'espletamento dell'attività estimativa istituzionale, nonché di ausilio ad altre Amministrazioni dello Stato e ad altri Enti pubblici. Gli utenti esterni al Dipartimento possono utilizzare i dati dell'Osservatorio attraverso la consultazione di due Cd Rom, editi semestralmente dalla Dei, contenenti rispettivamente i valori immobiliari di circa 8.100 comu-

ni e della città di Roma, con possibilità di ricerca per toponimi ([www.finanze.it](http://www.finanze.it)).

## **Poste Italiane Spa**

Poste italiane Spa, costituita il 28 febbraio 1998, garantisce il servizio universale postale e dei pagamenti su tutto il territorio nazionale attraverso una rete di 14.000 uffici postali, occupando circa 180.000 dipendenti. Nel 1997 ha registrato circa 12.000 miliardi di ricavi. A circa due anni dalla trasformazione in società per azioni, l'azienda sta affrontando un profondo processo di rinnovamento, secondo le linee tracciate dal Piano d'impresa 1998-2002.

Nel settore dei servizi finanziari, l'offerta di Poste italiane comprende il conto corrente postale, il libretto di risparmio postale, i buoni fruttiferi postali, il vaglia nazionale e internazionale e il servizio di cambiavalute; a questi servizi si aggiungono quelli di incasso e pagamento per le imprese e la Pubblica amministrazione. Il fatturato dei servizi finanziari di Poste italiane è di circa 5.000 miliardi.

Fanno parte del gruppo Poste italiane Spa le società Sda, terzo operatore nazionale nel settore del corriere espresso con un fatturato consolidato superiore ai 300 miliardi di lire; Postel, leader di mercato nel campo dei servizi di posta elettronica "ibrida"; Poste Vita, che il 12 marzo 1999 ha ottenuto l'autorizzazione ad operare nel mercato delle polizze vita e dei fondi pensione; Postecom che sviluppa e gestisce i servizi online.

Poste italiane si occupa delle tematiche legate al mercato immobiliare in ragione della gestione del proprio cospicuo patrimonio immobiliare. Infatti essa è configurata uno dei maggiori proprietari immobiliari in ambito nazionale in conseguenza della rilevante opera di infrastrutturazione realizzata dalla ex Amministrazione P.T. fino agli anni '80, caratterizzata da una diffusione capillare su tutto il territorio nazionale con edifici di varie tipologie. Di recente Poste italiane ha attivato la vendita di alcuni immobili di sua proprietà, dismessi dalle attività istituzionali.

Poste italiane dispone di una Direzione immobiliare, strutturata in un ufficio centrale ed in poli territoriali situati nei capoluoghi regionali, a cui è affidata la gestione degli immobili strumentali, sia patrimoniale che di terzi, e la valorizzazione e dismissione dei beni immobili non strategici. La Direzione immobiliare, in coerenza con l'obiettivo di ottimizzare le risorse disponibili, ha avviato i programmi di dismissione del parco alloggi (9000 unità residenziali) e di immobili a prevalente destinazione commerciale, logistica e direzionale.

Poste italiane pubblicizza la vendita dei beni immobili mediante annunci sulla stampa e, in alcuni casi, mediante altri mezzi di comunicazione di massa idonei, quali il proprio sito web. ([www.poste.it](http://www.poste.it)).

## Tecnoborsa

Tecnoborsa Sepa, Consorzio per lo sviluppo del mercato immobiliare, è una società consortile per azioni controllata da Camere di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura che hanno istituito le Borse immobiliari.

E' partecipata da 11 Enti camerali oltrechè dal Consiglio Nazionale delle Borse immobiliari italiane e dalla Fiaip; indirizza la propria attività principalmente in tre settori operativi:

- il monitoraggio e l'analisi dell'economia immobiliare attraverso l'Osservatorio nazionale sul mercato immobiliare (Onmi), supportato da un autorevole Comitato Tecnico Scientifico;
- le iniziative e i servizi per lo sviluppo dell'economia immobiliare.
- i servizi agli enti camerali per l'istituzione e la gestione di Borse immobiliari;

Tecnoborsa intende supportare lo sviluppo del mercato immobiliare e del comparto economico-finanziario ad esso connesso in sintonia con la missione degli enti che ne hanno promosso la costituzione, favorendo peraltro la piena integrazione dell'economia immobiliare italiana con quella dell'Unione europea. La sua attività è finalizzata all'approfondita conoscenza delle dinamiche del mercato immobiliare, quale presupposto essenziale per la pianificazione e l'attuazione di scelte razionali nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale.

Tecnoborsa, nel quadro delle proprie finalità di promozione dello sviluppo dell'economia immobiliare nazionale, ha istituito l'Osservatorio nazionale sul mercato immobiliare (Onmi) che rileva le quotazioni immobiliari sull'intero territorio nazionale, integrando i dati accertati presso le Borse immobiliari con proprie rilevazioni ed elabora statistiche ed analisi sull'economia immobiliare.

Con l'istituzione dell'Onmi, affiancato dal Comitato Tecnico Scientifico costituito dalle istituzioni e dagli enti riportati nella presente sezione, si è inteso offrire uno strumento utile all'intero sistema immobiliare italiano: dai piccoli proprietari di immobili ai gestori dei fondi immobiliari chiusi, agli enti previdenziali che stanno perseguendo politiche di razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare, alla Pubblica amministrazione chiamata ad attuare una profonda riforma del Catasto e degli estimi catastali.

Le analisi della congiuntura dell'economia immobiliare, effettuate interpretando i dati rilevati dall'Osservatorio, forniscono informazioni utili al sistema delle imprese contribuendo ad ampliarne gli orizzonti operativi nonché evidenziando i cambiamenti in atto nel settore immobiliare e finanziario ([www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)).

## UNI Ente nazionale italiano di unificazione

L'UNI, Ente nazionale italiano di unificazione, è una libera associazione senza scopo di lucro fondata nel 1921 e riconosciuta nel 1955 con il D.P.R. n.1522 e nel 1983 dalla direttiva CEE 83/189. I soci dell'UNI sono aziende, professionisti, associazioni, istituti economici, tecnici ed educativi, enti pubblici, oltre a 14 enti federati. Il campo di attività dell'associazione riguarda tutti i settori ad eccezione di quello elettrico – elettrotecnico, curato dal CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano).

L'art.1 dello statuto prevede tra gli scopi sociali l'elaborazione di progetti e norme tecniche, la creazione di archivi per la normativa tecnica nazionale ed estera, la promozione di attività di certificazione e ricerca relativa alla normazione tecnica, la collaborazione con gli Enti di Normazione degli altri paesi e con gli organismi internazionali di normazione tecnica.

La normativa è costituita non da leggi, ma da regolamenti volontari e consensuali per gli operatori del mercato. L'UNI prepara ed emette norme tecniche attraverso un lavoro collegiale e trasparente, utilizzando non solo le conoscenze specifiche degli esperti, ma anche una struttura informatica ben organizzata, che assicura un lavoro rapido senza costi eccessivi e una grande trasparenza di tutto il processo di elaborazione.

L'UNI gestisce 702 organi tecnici (a cui vanno aggiunti quelli gestiti dai 14 Enti federati), divisi in 58 commissioni tecniche, 161 sottocommissioni, 483 gruppi di lavoro, con 18 segretari tecnici e 7000 esperti che partecipano all'attività normativa.

I settori principali in cui sono ripartite le commissioni tecniche riguardano:

- costruzioni (edilizia, ingegneria strutturale, beni culturali, impianti ed attrezzi sportivi e ricreativi, acustica, legno, comportamento all'incendio);
- meccanica (sicurezza, motori/navale, organi meccanici, vibrazioni, container, pompe e piccole turbine idrauliche, trasporti interni, saldature);
- varie (ambiente, alimenti e bevande, qualità, tecnologie biomediche, imballaggi, logistica).

Un nuovo settore di attività in costante crescita è il settore Servizi, a cui lavorano i due organi tecnici dell'Uniter (ente federato all'UNI) e la commissione "Servizi". In questo ambito va segnalata la pubblicazione delle norme:

- UNI 10719 sull'organizzazione congressuale;
- UNI 10750 sulle agenzie immobiliari;
- UNI 10801 sull'amministrazione condominiale e immobiliare.

Inoltre, è stato recentemente costituito un gruppo di lavoro per valutare le possibilità di studio di metodi di misurazione nel campo dei servizi. Questo argomento è di particolare importanza per la crescente necessità di disporre di criteri di riferimento per valutare la qualità dei servizi erogati.

Le pubblicazioni sono costituite da manuali tecnici, manuali pratici, Linee Guida per

ISO 9000, Rivista e Bollettino (oltre a prodotti su supporto informatico quali “UNI Edil”, “UNI 626”, “UNI Qualità”, “Macchine sicure”, “Impresa & Ambiente”).

“U&C- Unificazione e Certificazione” è l’unica rivista mensile, in Italia, che tratta i temi della normazione, della certificazione, dell’accreditamento e della qualità di prodotti, processi e servizi. E’ infatti l’organo ufficiale dei due enti normatori italiani UNI e CEI, oltre che del Sinal (Sistema nazionale di accreditamento dei laboratori), del Sincert (Sistema nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione), del Cnim (Comitato nazionale italiano per la manutenzione) e, dal 1994, anche del Cnmr (Centro nazionale materiali di riferimento). Ad integrazione della rivista esiste il bollettino quindicinale “UNI Notizie”, che aggiorna periodicamente tutte le notizie relative all’UNI e ai vari settori coinvolti nell’attività di normazione. ([www.uni.com](http://www.uni.com)).

L’UNI riporta inoltre l’elenco completo dei progetti di norme nazionali, europei ed internazionali in inchiesta, il recepimento delle norme CEN e l’adozione di quelle ISO International Organization for Standardization ([www.iso.ch](http://www.iso.ch)).

## Unioncamere

Unioncamere, Unione italiana delle Camere di commercio industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) - è l’ente a cui partecipano per legge le Camere di commercio e il competente Assessorato della Regione Autonoma della Valle d’Aosta. Istituita nel 1901 quale Associazione nazionale delle Camere di commercio, sciolta nel 1928 e ricostituita nel 1946, l’Unioncamere è stata infatti riconosciuta quale ente di diritto pubblico nel 1954, con D.P.R. n. 709.

La legge n. 580 del 1993 di riforma delle Camere di commercio nel confermare l’autonomia statutaria e le attribuzioni contenute nello statuto dell’ente, ha precisato ulteriormente all’art. 7 le funzioni dell’Unioncamere, di rappresentanza degli interessi generali delle Camere di commercio e di promozione e gestione diretta di servizi e di attività delle Camere e delle categorie economiche.

L’Unioncamere, dopo aver adeguato il proprio statuto recependo tutte le innovazioni introdotte dalla legge 580/93 e dal D.Lgs. 29/93, ha provveduto anche ad adeguare la sua struttura organizzativa e gli strumenti di gestione finanziaria. A partire dal 1995, infatti, è stato messo a punto un bilancio-programma in cui viene esaltata la progettualità delle diverse aree e funzioni, che si occupano dei seguenti aspetti:

- azioni per l’internazionalizzazione;
- politiche di settore e l’attività nel campo ambientale;
- servizi promozionali in rete e politiche regionali;
- informazione economica e statistica;
- sviluppo personale, relazioni sindacali e organizzazione.

Le iniziative promosse dall’Unioncamere nell’area delle politiche settoriali, svolte in

stretto contatto con le associazioni di categoria nazionali, hanno fatto capo principalmente al settore agricolo, al settore dei trasporti, al settore ambientale, alle politiche per le Piccole e medie imprese (Pmi) ed, infine, all'attività degli organismi di comparto (Assonautica, Assicor, ecc.).

E' continuata l'attività di ricerca sui prezzi curata dall'Osservatorio dei prezzi, in collaborazione con le associazioni di categoria e con l'Istat, le cui risultanze, oltre che riportate dai principali quotidiani nazionali, hanno costituito oggetto di regolare informativa all'Osservatorio prezzi istituito dal Ministero dell'Industria. Inoltre è stata avviata una nuova attività di monitoraggio circa l'andamento dei prezzi delle tariffe pubbliche soprattutto a livello locale.

Gli ultimi anni hanno visto un'ulteriore crescita di attività dell'Ente nei servizi connessi all'informazione economica e statistica. All'interno di quest'area, infatti, è stata svolta un'importante azione di assistenza in favore delle Camere di commercio, anche a supporto della nascita dei nuovi consigli (ex lege 580/93).

Tra gli interventi finalizzati allo sviluppo del sistema si collocano invece le iniziative e le attività realizzate con riguardo all'area sviluppo personale, relazioni sindacati e organizzazione. In particolare, dal punto di vista progettuale, sono state seguite due azioni: l'implementazione di sistemi di valutazione nelle Camere di commercio e i servizi in partnership. Con riguardo alle attività di carattere ordinario, i filoni prevalenti hanno riguardato i rapporti con le Camere di commercio per la gestione del rapporto di lavoro.

A partire dal 1996 l'Unioncamere ha inoltre intensificato il rapporto di collaborazione con le Commissioni ed i Gruppi della Camera dei Deputati e del Senato della Repubblica. A tal fine, l'ufficio legislativo ha contribuito con un supporto di documentazione agli approfondimenti relativi ai provvedimenti legislativi, inerenti funzioni e competenze delle Camere di commercio.

L'impegno per la realizzazione dei vari progetti è affidato a MediaCamere e riguarda la pubblicazione del quindicinale "Per L'Impresa", del supplemento mensile "Istituzioni" e la gestione dell'Agenzia di stampa del sistema camerale, che sarà avviata nei prossimi mesi. Per quanto riguarda l'informazione economica è proseguita la pubblicazione del bollettino bimestrale "Tendenze dei prezzi" che sintetizza il lavoro di analisi e di previsione delle tendenze inflattive svolto in collaborazione con l'Irs di Milano ([www.unioncamere.it](http://www.unioncamere.it)).

## **Università Bocconi – Newfin**

L'Università commerciale Luigi Bocconi, prima istituzione in Italia ad elevare alla laurea gli studi in campo economico, nasce nel 1902 dall'iniziativa privata di

Ferdinando Bocconi, come istituzione libera e pluralista.

L'Università Bocconi, in coerenza con i principi e i programmi dei fondatori, si propone di rispondere alla domanda di formazione e ricerca scientifica che proviene dal sistema economico nazionale, e di agire come parte propositiva di un continuo processo di avanzamento e integrazione culturale a livello internazionale.

L'Università Bocconi esplica la sua missione attraverso la ricerca e la didattica. Attraverso la ricerca, sia di base che applicata, la Bocconi offre il suo contributo al progredire delle scienze economiche, mettendo a disposizione del sistema delle imprese rigorosi strumenti operativi, grazie anche alla sua intensa attività di scambio e di collaborazione con istituzioni internazionali.

La didattica mira a fornire agli studenti una solida formazione culturale di base e gli strumenti idonei ad affrontare in modo rigoroso e consapevole il futuro professionale. Inoltre si propone di assicurare l'aggiornamento e la qualificazione di quanti già operano sul mercato del lavoro con numerose iniziative di formazione avanzata.

Newfin, il Centro di ricerca sulla innovazione finanziaria dell'Università Bocconi rappresenta da oltre quindici anni un riferimento per chi opera nel campo della finanza e dell'intermediazione bancaria. Il Centro, creato nel febbraio 1984, conduce ricerche sulle tendenze del mercato e sullo sviluppo di strumenti finanziari e modelli di intermediazione sia in Italia che all'estero. Il centro è supportato finanziariamente da un gruppo di istituti bancari e di intermediazione finanziaria, tra cui figurano la Banca Carige, la Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, la Banca di Roma, la Banca nazionale del lavoro, Banksiel, Italease - banca per il leasing, la Nuova holding San Paolo NHS, la Parmalat finanziaria, la Sai – Società assicuratrice industriale, ecc.

Newfin si occupa approfonditamente di analisi per l'innovazione finanziaria e crea numerose occasioni di dibattito, attraverso la combinazione della ricerca accademica e della domanda proveniente da grosse istituzioni di servizi finanziari. Nei progetti di ricerca vengono prioritariamente presi in esame gli ambienti finanziari che hanno provocato l'innovazione, esaminandone poi le modalità di diffusione, i suoi effetti sulla struttura del mercato, sulla competizione e sulle forme di gestione del cambiamento. Le competenze utilizzate variano dall'high tech, al management strategico d'impresa, alla microeconomia. Le ricerche assumono come ambito d'indagine l'Italia e le più rilevanti esperienze internazionali, grazie anche alla collaborazione con università e centri di ricerca esteri.

Tra le principali attività di Newfin sono compresi studi e progetti su temi collegati all'evoluzione dei sistemi finanziari italiani ed internazionali, ricerche e analisi di fattibilità commissionati ad hoc dagli sponsor del Centro, organizzazione di conferenze, seminari, incontri e dibattiti, pubblicazioni periodiche sulla innovazione finanziaria, rapporti delle indagini di interesse per il mondo accademico e degli operatori finanziari ([www.uni-bocconi.it](http://www.uni-bocconi.it))

### 3.2 *Il mercato immobiliare italiano e le principali fonti informative indirette*

Il mercato immobiliare, data la sua complessità e differenziazione, può essere suddiviso in sottomercati che ne rappresentano parti più ridotte e specializzate. Diversi criteri vengono indicati da Simonotti<sup>2</sup>: per individuare la sua segmentazione. Il mercato immobiliare viene classificato dalla letteratura<sup>3</sup>:

- secondo la *localizzazione*, in mercati urbani (centro, centro storico, semicentro), suburbani (semiperiferia, periferia), extraurbani e rurali;
- secondo la *destinazione funzionale*, in residenziale, commerciale, direzionale, industriale, artigianale e agricolo;
- secondo la *tipologia* degli immobili, in condomini, ville monofamiliari, ville plurifamiliari, ecc.;
- secondo la *qualità architettonica* dell'immobile (alta, media e bassa, oppure signorile, media, economica);
- secondo *l'epoca di costruzione* (immobili nuovi o ristrutturati, recenti, usati, da ristrutturare);
- secondo la *disponibilità temporale* dell'unità immobiliare (libera o a consegna differita);
- secondo la forma di *possesso* (in proprietà, in affitto, con diritto superficario, ecc.).

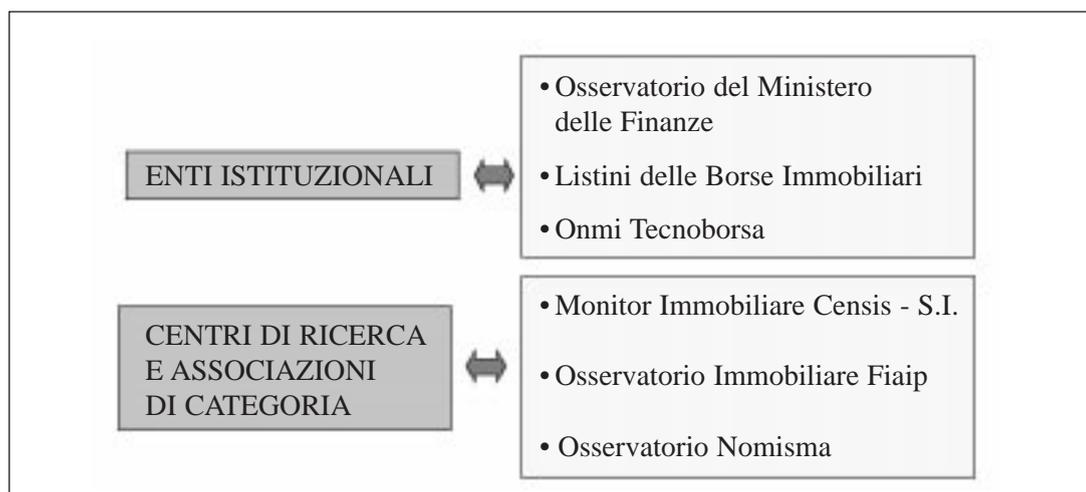
Il prezzo di mercato di un'unità immobiliare varia a seconda del sottomercato reale in cui essa ricade. Per questo le fonti informative del mercato immobiliare, sotto forma di listini, banche dati, rapporti, ecc., presentano i prezzi o i canoni di locazione articolati per sottomercati.

Di seguito vengono analizzate le modalità in cui prezzi e canoni vengono articolati, rilevati, elaborati e diffusi dalle principali fonti presenti nel panorama nazionale. Esse sono rappresentate da enti, centri di ricerca, associazioni di categoria e società private che coincidono in buona parte con i soggetti aderenti al Comitato Tecnico Scientifico dell'Osservatorio nazionale sul mercato immobiliare di Tecnoborsa (figura 3).

<sup>2</sup> Simonotti M. (1997), *La stima immobiliare*, Utet, Milano.

<sup>3</sup> Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma; Forte F., de Rossi B. (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano; Simonotti M., *op.cit.*

Figura 5 - Articolazione dei soggetti e delle fonti informative



Nell'**Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze** vengono raccolti valori relativi al mercato immobiliare per 103 comuni capoluoghi di provincia e per circa 8.100 comuni su tutto il territorio nazionale. I dati di maggior interesse riguardano i settori residenziale, commerciale, direzionale ed industriale. I valori riportati nella pubblicazione e nei CD Rom con diffusione semestrale, si riferiscono al mercato delle locazioni e a quello delle compravendite, ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- a destinazione residenziale (ville-villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse-box);
- a destinazione commerciale (negozi);
- a destinazione direzionale (uffici);
- a destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

A tale riguardo, va detto che il territorio urbanizzato di ogni Comune è stato preventivamente suddiviso in sei zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale o semicentrale, periferica, suburbana, degradata).

In relazione allo stato funzionale ed al grado di vetustà dell'edificio, gli immobili sono poi classificati in nuovi o ristrutturati, recenti, vecchi.

Al momento, i valori sono espressi per unità di superficie utile ovvero di superficie commerciale. Presto saranno tuttavia riferiti al metro quadrato di superficie catastale, di cui all'art.3 del D.P.R. n.138/98, al fine di uniformare la procedura estimale al nuovo classamento catastale.

Tabella 2 - Articolazione delle informazioni nell'Osservatorio del Ministero delle Finanze

<b>Destinazione</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Condizioni manutentive (*)</b>	<b>Disponibilità temporale</b>
<b>Residenziale</b> (103 capoluoghi, circa 8100 comuni)	Pregiata, centrale, semicentrale, periferica artig., periferica, suburbana, degradata	Ville e villini, edifici plurifamiliari intensivi e non intensivi, (box auto)	Abitazioni nuove o ristrutturate, recenti, vecchie	<i>d.n.p.</i>
<b>Commerciale</b> (103 capoluoghi, circa 8100 comuni)	Pregiata, centrale semi- centrale, periferica, suburbana	Negozi	<i>Non specificata</i>	<i>d.n.p.</i>
<b>Direzionale</b> (103 capoluoghi, circa 8100 comuni)	Pregiata, centrale semicentrale, periferica, suburbana	Uffici	<i>Non specificata</i>	<i>d.n.p.</i>
<b>Produttivo</b> (103 capoluoghi, circa 8100 comuni)	Periferica artigianale, suburbana	Capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori	<i>Non specificata</i>	<i>d.n.p.</i>

(\*) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

Oltre ai valori di mercato, espressi in migliaia di lire al metro quadrato, e ai valori di locazione, espressi in migliaia di lire al metro quadrato per mese, sono indicati in percentuale il *saggio di fruttuosità* (redditività al lordo di ogni detrazione) e *l'incidenza del costo dell'area* sul costo di costruzione dell'immobile. L'Osservatorio è completato dai dati sui *terreni edificabili* per i quali sono riportati l'indice di fabbricabilità ed i valori di mercato in mc.

L'Osservatorio individua l'intervallo dei valori immobiliari, di cui riporta il valore minimo e quello massimo. I valori unitari riportati derivano da rilevazioni d'ufficio e da opportune indagini di natura tecnico-economica. Essi sono aggiornati semestralmente da una commissione presieduta dal Dirigente dell'Ufficio locale del Territorio, composta da esperti.

Nel **Listino della Borsa immobiliare di Roma** (rappresentativo dei listini delle Borse immobiliari) aggiornato ogni quadrimestre, il territorio di Roma e Provincia è diviso, per l'analisi del mercato immobiliare, in 12 macrozone. Ogni macrozona, articolata ulteriormente in rioni e quartieri, deriva dalla suddivisione toponomastica e statistica ufficiale delle Amministrazioni locali. Le macrozone sono classificate in:

- rioni del Centro storico;
- quartieri urbani e suburbani;
- zone dell'Agro romano e quartieri marini;

- Comuni della Provincia di Roma (settore 1);
- Comuni della Provincia di Roma (settore 2);
- Comuni della Provincia di Roma (settore 3).

Dal punto di vista della destinazione d'uso, per ogni quartiere o rione vengono analizzati il sottomercato residenziale, il terziario, il commerciale, il produttivo, il turistico e i box o posti auto.

Le unità immobiliari residenziali sono classificate secondo le condizioni manutentive e la vetustà dell'edificio in abitazioni nuove o ristrutturate, abitazioni in stato normale di manutenzione, abitazioni da restaurare o ristrutturare. Le tipologie residenziali prese in considerazione sono "l'appartamento tipo posto ad un piano intermedio con superficie coperta di 100 mq circa"<sup>4</sup> e le abitazioni in ville e villini<sup>5</sup>. Gli immobili residenziali sono considerati liberi; nel caso essi siano occupati è specificato un *range* di decremento del prezzo quotato (dal 20% al 30% in meno).

Tabella 3 - Articolazione delle informazioni nel Listino della Borsa immobiliare di Roma

<b>Destinazione</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Condizioni manutentive (*)</b>	<b>Disponibilità temporale</b>
<b>Residenziale</b> (Provincia di Roma)	Rioni o quartieri	Appartamenti in condominio, ville o villini	Nuovo o ristrutturato in stato normale, da restaurare	Unità immobiliari libere
<b>Commerciale</b> (Provincia di Roma)	Rioni o quartieri	Locali in complessi di attività commerciali	<i>d.n.p.</i>	<i>Non specificata</i>
<b>Turistica</b> (Provincia di Roma)	Rioni o quartieri	Locali in complessi di attività turistiche	<i>d.n.p.</i>	<i>Non specificata</i>
<b>Direzionale</b> (Provincia di Roma)	Rioni o quartieri	Locali in complessi di attività direzionali - uffici	<i>d.n.p.</i>	<i>Non specificata</i>
<b>Produttiva</b> (Provincia di Roma)	Rioni o quartieri	Locali in complessi di attività artigiane e industriali	<i>d.n.p.</i>	<i>Non specificata</i>

(\*) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

<sup>4</sup> Sono riportati i seguenti correttivi al prezzo riportato in tabella al differenziarsi del piano in cui è posto l'appartamento: -25% per il piano seminterrato, -10% per il piano terra, +20% per l'attico.

<sup>5</sup> Il prezzo è riferito "ad una villa tipo con superficie abitabile di 150 mq, un seminterrato di 80 mq e un giardino di 1000 mq circa". Se la superficie del giardino è di 2000 mq circa il prezzo subisce un aumento del 10%. Se il giardino è dotato di particolari accessori quali illuminazione, irrigazione, fontane, alberi ad alto fusto e prato, ecc. viene denominato "parco" e il prezzo della villa subisce un aumento del 15% circa.

Le valutazioni degli immobili commerciali (complessi di attività commerciali – negozi) tengono conto di incrementi o detrazioni riferiti alle potenzialità commerciali relative alla esatta ubicazione.

Per tutte le destinazioni d'uso sono riportati i prezzi di compravendita (espressi in migliaia di lire al mq) e i canoni di locazione (espressi in migliaia di lire al mq al mese). Prezzi e canoni oscillano tra minimo e massimo. Per i valori locativi delle abitazioni si deve tenere conto della tipologia del contratto (patti in deroga, uso transitorio, arredato, ecc.).

**Il Listino Nazionale della Tecnoborsa** viene pubblicato dal 1998 quale sintesi rappresentativa di una amplissima massa di quotazioni rilevate sull'intero territorio nazionale (oltreché per alcune delle principali città europee), concernenti i valori immobiliari sia delle località urbane capoluoghi di provincia che di città intermedie e comuni minori nonché delle principali località turistiche. Quale estratto della quantità di informazioni disponibili viene pubblicato "Il Listino Nazionale" che riporta i prezzi di mercato per la destinazione residenziale in 103 capoluoghi di provincia ed i prezzi di mercato per le destinazioni commerciali e direzionali (uffici) dei capoluoghi regionali.

Le quotazioni di mercato per il settore residenziale sono riferite ad unità immobiliari differenziate per localizzazione e condizioni manutentive. Per ogni città capoluogo di provincia sono state individuate quattro zone: centro, semicentro, prima periferia, estrema periferia. La diversificazione dei prezzi è poi riferita alla qualità delle finiture e alla dotazione impiantistica, a seconda che l'immobile sia "nuovo o ristrutturato", in stato "buono", in stato "normale" o "da ristrutturare".

*Tabella 4 - Articolazione delle informazioni pubblicate nel Listino nazionale della Tecnoborsa (estratto della massa delle quotazioni rilevate capillarmente a livello nazionale).*

<i>Destinazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Condizioni manutentive (1)</i>	<i>Disponibilità temporale</i>
<b>Residenziale</b> (103 capoluoghi)	Centro, semicentro, prima periferia, estrema perif.	Edifici intensivi/estensivi	Nuovo o ristrutturato, buono, normale, da ristrutturare	Unità immobiliari libere
<b>Commerciale</b> (21 capoluoghi)	Centro, semicentro, periferia	Immobili commerciali	Nuovo o ristrutturato, buono, normale	Unità immobiliari libere da vincoli locativi
<b>Direzionale</b> (21 capoluoghi)	Centro, semicentro, periferia	Uffici	Nuovo o ristrutturato, buono, normale	Unità immobiliari libere da vincoli locativi

(1) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per il settore commerciale e terziario, le zone prese in considerazione sono: centro, semicentro e periferia. Anche la qualità dell'immobile viene distinta a seconda che l'immobile sia nuovo o ristrutturato, in buono stato o in stato normale.

Non è specificata la tipologia edilizia delle unità immobiliari di cui viene riportato il prezzo (cfr. tabella 4).

Le quotazioni sono relative solo a compravendite (in euro e migliaia di lire), mentre non sono riportati canoni di locazione o rendimenti. Nel listino vengono utilizzati prezzi indicativi che si riferiscono sia alle compravendite avvenute nell'ultimo semestre all'interno delle Borse immobiliari, sia a contrattazioni perfezionate al di fuori di esse da operatori accreditati, ovvero da altri agenti immobiliari.

Per l'individuazione del prezzo di mercato si è tenuto conto della media delle contrattazioni, scartando quotazioni relative a particolari fattispecie di punte minime e massime. La pluralità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione dei prezzi di mercato di ogni singola unità non sono state esplicitate. I dati si configurano quindi quale ausilio informativo di partenza per effettuare stime più dettagliate.

Nel **Monitor immobiliare**, rapporto annuale redatto da Censis e S.I., i dati, raccolti per capoluogo di provincia, sono relativi al settore residenziale, commerciale e direzionale. Dal punto di vista localizzativo, Monitor immobiliare opera una suddivisione in "zona di pregio", "zone intermedie" e "zone periferiche" per il sottomercato residenziale e terziario, in "zone di pregio" e "altre zone" per il sottomercato commerciale. Per le principali città il sottomercato residenziale è suddiviso in circoscrizioni (A, B, C, ecc.) che accorpano più quartieri.

Tabella 5 - L'articolazione delle informazioni riportate in Monitor Immobiliare

<i>Destinazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Condizioni manutentive (*)</i>	<i>Disponibilità temporale</i>
<b>Residenziale</b> (103 capoluoghi)	Zona di pregio, zone intermedie, zone periferiche	Unità immobiliare in edificio plurifamiliare di circa 100 mq	Buone condizioni di manutenzione	Unità immobiliari libere
<b>Commerciale</b> (103 capoluoghi)	Zone di pregio, altre zone	Negozi (piccola distribuzione)	<i>Non specificate</i>	<i>Non specificata</i>
<b>Direzionale</b> (103 capoluoghi)	Zona di pregio, zone intermedie, zone	periferiche Ufficio di circa 300 mq	Buone condizioni di manutenzione	<i>Non specificata</i>

(\*) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda il mercato residenziale, è preso a riferimento un appartamento di circa 100 mq, in buone condizioni di manutenzione, vuoto, situato in un piano intermedio di un condominio a media densità abitativa. Per quanto riguarda il terziario si fa riferimento ad un ufficio di circa 300 mq, in buone condizioni di manutenzione.

I prezzi di vendita sono espressi in migliaia di lire al metro quadrato commerciale ed i canoni di locazione in migliaia di lire al metro quadrato commerciale l'anno. I canoni di locazione sono da intendersi al lordo delle tasse e al netto delle spese accessorie.

I dati vengono raccolti utilizzando informazioni di immobili posti sul mercato, per i quali è stata data comunicazione (attraverso cartelli, inserzioni, pubblicità) al pubblico. I prezzi di vendita e i canoni di locazione si riferiscono a trattative private effettivamente concluse nell'anno precedente e rilevate direttamente tramite fonti pubbliche e private.

Al fine di rendere omogenei i dati tra le varie città e tra le diverse zone all'interno di uno stesso capoluogo sono state esclusi prezzi e canoni che rappresentano le punte di mercato. Per ogni zona sono riportati i prezzi medi di vendita e canoni di locazione, ulteriormente articolati per massima frequenza, minimi e massimi. Inoltre per ogni città sono riportati il rendimento medio nelle zone di pregio (in percentuale), i metri quadrati compravenduti e i metri quadri offerti.

**L'Osservatorio immobiliare Fiaip** rileva i dati concernenti le compravendite immobiliari relative al comparto residenziale e quelli delle compravendite e locazioni del settore turistico (località di mare, montagna, termali e laghi).

Per il comparto turistico, le quotazioni di compravendita riportano, per 136 località turistiche, valori minimi e massimi relativi ad appartamenti prestigiosi nuovi, appartamenti centrali usati e appartamenti periferici. Altre informazioni riportate sono: le previsioni di vendita (variazioni percentuali positive o negative), la variazione dei prezzi, la disponibilità di appartamenti bilocali o trilocali da 50 - 60 mq, la tipologia più richiesta. I valori sono espressi in migliaia di lire al metro quadrato commerciale.

Tabella 6 - L'articolazione delle informazioni nell'Osservatorio immobiliare Fiaip

<i>Destinazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Condizioni manutentive (*)</i>	<i>Disponibilità temporale</i>
<b>Residenziale</b> (98 capoluoghi)	Vie e quartieri (principali città); centro, semicentro, periferia (per gli altri comuni) Unità immobiliare in	edificio plurifamiliare	Unità immobiliari nuove o ristrutturate (fino a 5 anni), usate (da 6 a 40 anni) in buono stato, case d'epoca in buono stato	<i>Non specificata</i>
<b>Turistica</b> (136 località)	Centro, semicentro, periferia	Bilocale o trilocale da 50-60 mq	Appartamenti prestigiosi nuovi, appartamenti centrali usati, appartamenti periferici	<i>Non specificata</i>

(\*) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per il comparto residenziale vengono riportate le quotazioni di compravendita per i 103 comuni capoluoghi di provincia. Dal punto di vista localizzativo, le unità immobiliari quotate sono distinte per vie e quartieri nelle principali città (Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria), mentre per le altre città sono distinte in centro, semicentro e periferia.

I dati riguardano immobili nuovi o ristrutturati fino a 5 anni, immobili usati da 6 a 40 anni in buono stato e case d'epoca in buono stato.

I dati riportati (valore minimo e massimo) individuano l'intervallo entro cui ricadono i valori posseduti dagli immobili appartenenti al sottomercato considerato. Attraverso tali dati vengono anche elaborate stime sull'andamento del mercato.

La Fiaip, in ragione della capillare diffusione sul territorio delle Agenzie immobiliari e degli agenti associati, raccoglie i valori immobiliari in modo sistematico e continuativo. Infatti, la struttura centrale raccoglie ed elabora i dati che provengono da oltre 5.000 operatori immobiliari. Oltre ai prezzi delle effettive compravendite, l'associazione utilizza stime e valutazioni di operatori del settore, stime ipotecarie, valori accertati dagli uffici tecnici erariali, prezzi di offerta e di domanda.

**L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma** diffonde quotazioni di mercato dal 1988, con cadenza quadrimestrale.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, essa analizza i seguenti sottomercati: residenziale, direzionale, produttivo e commerciale.

Le quotazioni relative al comparto residenziale sono riferite a 13 grandi aree urbane

(Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e ad ulteriori 13 province intermedie (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona). Ogni città è suddivisa in: zone di pregio, centri, semicentri e periferie. I valori sono ulteriormente articolati per abitazioni nuove o ristrutturate, usate e da ristrutturare.

Il comparto direzionale prende in esame uffici liberi in edifici nuovi o in edifici ristrutturati, suddivisi geograficamente in centri, semicentri, periferie terziarie e periferie. Il comparto commerciale fornisce le quotazioni per i negozi tradizionali ben localizzati, suddivise in ragione dell'appartenenza in centri, semicentri e periferie.

Il comparto produttivo, infine, si riferisce a capannoni industriali ben localizzati da 500, 1000 e 3000 mq.

I dati raccolti riguardano offerta e domanda, prezzi di compravendita (in migliaia di lire al metro quadrato) e canoni di locazione, rendimenti. I prezzi medi di compravendita oscillano tra valori minimi e valori massimi.

Tabella 7 - Articolazione delle informazioni nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma

<i>Destinazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Condizioni manutentive (*)</i>	<i>Disponibilità temporale</i>
<b>Residenziale</b> (13 aree urbane e 13 province intermedie)	Zone di pregio, centro, semicentro, periferia	<i>Non specificata</i>	Nuovo o ristrutturato, usato, da ristrutturare	Unità immobiliari libere
<b>Commerciale</b> (13 aree urbane e 13 province intermedie)	Centro, semicentro, periferia	Negozi tradizionali ben localizzati	Nuovo o ristrutturato, buono, normale	Unità immobiliari libere
<b>Produttivo</b> (13 aree urbane e 13 province intermedie)		Capannoni industriali ben localizzati	<i>Non specificate</i>	<i>Non specificata</i>
<b>Direzionale</b> (13 aree urbane e 13 province intermedie)	Centro semicentro, periferia e perif. terziaria	Uffici	Nuovo o ristrutturato	Unità immobiliari libere

(\*) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

<sup>6</sup> “Per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq va applicato un aumento del 15% e per quelle inferiori a 45 mq un aumento del 20%. Per gli alloggi di superficie superiore a 120 mq va applicato un ribasso dal 15% al 20% della superficie eccedente, a seconda dell'entità di tale maggiore superficie” (*Il Consulente immobiliare*, Anno XLIII, dicembre 1999).

Le informazioni vengono raccolte con un'indagine semestrale, realizzata tramite questionario a un panel di esperti. Inoltre l'Osservatorio contiene indagini congiunturali sul mercato edilizio ed immobiliare e approfondimenti su tematiche di attualità (fiscaltà, leasing immobiliare, il mercato dei finanziamenti ipotecari, ecc.).

Il **Consulente immobiliare**, rivista quindicinale de "Il Sole 24 Ore", pubblica semestralmente le quotazioni di mercato (prezzi di compravendita e canoni di locazione) degli immobili a destinazione residenziale, commerciale e produttiva per i 103 comuni capoluoghi di provincia. Per altri molteplici comuni riporta i prezzi di compravendita e i canoni di locazione per le abitazioni e i soli prezzi di compravendita per i negozi. Per le principali aree urbane (Milano, Genova, Torino, Bologna, Firenze, Roma, Napoli e Bari) riporta le quotazioni per le locazioni di uffici e negozi (in migliaia di lire per mq lordo all'anno).

Oltre a tali informazioni, offre la possibilità di desumere le quotazioni per la compravendita di unità immobiliari aventi destinazione diversa (uffici, box, magazzini e laboratori), attraverso l'applicazione di "coefficienti di differenziazione" (riportati in appendice alla rivista) rispetto alle quotazioni di abitazioni nuove.

Per la localizzazione all'interno del comune, le quotazioni per il sottomercato residenziale sono differenziate per zone territoriali omogenee (centro o zone pregiate, semicentro e periferia). Le quotazioni per il sottomercato commerciale si differenziano analogamente per le zone "commercialmente più pregiate", i semicentri e le periferie.

Per i comuni minori le quotazioni di compravendita si riferiscono ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate e a negozi in edifici recenti di buona qualità. Le quotazioni di locazione si riferiscono ad abitazioni in edifici moderni di buona qualità.

Tabella 8 - Articolazione delle informazioni nel Consulente immobiliare

<i>Destinazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Condizioni manutentive (*)</i>	<i>Disponibilità temporale</i>
<b>Residenziale</b> (103 comuni capoluoghi più altri comuni minori)	Centro (o zone pregiate), semicentro, periferia	Edifici plurifamiliari, ville e villini isolati	Edifici nuovi o ristrutturati (e recenti per i capoluoghi) in buono stato manutentivo	Unità immobiliari libere e rinnovi al medesimo inquilino
<b>Commerciale</b> (103 comuni capoluoghi più altri comuni minori)	Centro (o zone pregiate), semicentro, periferia	<i>Non specificata</i>	Edifici nuovi o ristrutturati in buono stato manutentivo	Unità immobiliari libere e rinnovi al medesimo inquilino
<b>Produttivo</b> (93 capoluoghi)	<i>Non specificata</i>	Capannoni tradizionali	Edifici nuovi o recenti in buono stato manutentivo	<i>Non specificata</i>

(\*) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per i comuni capoluogo di provincia le quotazioni delle compravendite riguardano alloggi liberi in edifici nuovi o alloggi liberi in edifici recenti (max 35 anni), o negozi liberi in edifici nuovi.

I canoni di locazione sono invece differenziati a seconda di cui si riferisca ad abitazioni libere (cioè a “prime locazioni”) o a proroghe (cioè ai rinnovi di locazioni al medesimo inquilino conclusi ai sensi dell'art.2, comma 1, legge 431/98).

Le quotazioni delle locazioni di abitazioni si intendono riferite a canoni in migliaia di lire per mq all'anno, spese escluse. Tali quotazioni sono riferite ad alloggi tra i 60 e i 120 mq, di recente costruzione o, comunque, in buono stato di manutenzione e dotati di tutti i servizi localmente in uso<sup>6</sup>. Tutte le superfici si intendono commerciali.

Per gli immobili a destinazione produttiva sono riportate le quotazioni medie di compravendita (in migliaia di lire al mq) e locazione (in migliaia di lire al mq all'anno) riferite a “capannoni tipici”, cioè costruzioni nuove o recenti di tipo tradizionale “rinforzato” di altezza media di 6 metri circa, di almeno 500 mq coperti, con asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta.

I dati sono costituiti da quotazioni semestrali medie indicative formulate da un panel di esperti. I valori riportati si possono utilizzare anche per stimare singole unità immobiliari per differenti tipologie di immobile o aree, purché si applichino gli opportuni *coefficienti di differenziazione*. Questi sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Essi si suddividono in coefficienti di:

- destinazione e piano;
- qualità e stato degli immobili (per negozi a parte);
- svalutazione degli immobili locati.

**Gabetti Agency** è la pubblicazione semestrale del Gruppo Gabetti sui valori immobiliari per le principali aree urbane (Torino, Milano, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo, Cagliari) e per altri numerosi comuni del territorio nazionale (solo per il settore residenziale). Le quotazioni riguardano il mercato immobiliare residenziale ed il mercato immobiliare d'impresa. Dal punto di vista della destinazione d'uso, i sottomercati analizzati sono il residenziale, il terziario, il commerciale e il produttivo. Per quanto riguarda la localizzazione, le unità immobiliari residenziali sono suddivise in vie e quartieri (solo per le principali aree urbane), mentre per le unità con altra destinazione la suddivisione è in: zone di pregio, zone centrali, zone semicentrali e periferia terziaria (per gli uffici); zone di pregio, zone valide e zone secondarie (per i negozi); margini città, periferie attrezzate e zone indu-

striali (per gli immobili industriali).

Le unità immobiliari residenziali sono classificate secondo la vetustà dell'edificio in abitazioni nuove o restaurate (massimo 10 anni di età), abitazioni recenti (massimo 30 anni di età), abitazioni vecchie (oltre 30 anni).

Per uffici e negozi è specificato che i valori si riferiscono ad unità immobiliari libere (per gli immobili occupati tali valori potrebbero subire delle variazioni in funzione del reddito atteso dall'investitore). Per il settore produttivo, i valori si riferiscono ad immobili con al massimo 10 anni, in buono stato, compresi di uffici interni e completi di impianti, con una superficie coperta compresa tra gli 800 e i 2000 mq e un'area esterna di manovra sufficientemente adeguata.

Tabella 9 - Articolazione delle informazioni in Gabetti Agency

<b>Destinazione</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Condizioni manutentive (*)</b>	<b>Disponibilità temporale</b>
<b>Residenziale</b>	Vie e quartieri (per i capoluoghi)	<i>Non specificata</i>	Alloggi nuovi o restaurati, recenti, vecchi	<i>Non specificata</i>
<b>Commerciale</b> (7 principali aree urbane)	Zone di pregio, zone valide e zone secondarie	Negozi	<i>Non specificate</i>	Unità immobiliari libere
<b>Direzionale</b> (7 principali aree urbane)	Zone di pregio, centrali, semicentrali e periferia terziaria	Uffici	<i>Non specificate</i>	Unità immobiliari libere
<b>Produttiva</b> (7 principali aree urbane)	Margini città, periferie attrezzate, zone industriali	Immobili industriali con una superficie compresa tra 800 e 2000 mq	Nuovi (max 10 anni), in buono stato di manutenzione, completi di impianti	<i>Non specificata</i>

(\*) Sotto la dizione *condizioni manutentive* sono compresi la vetustà dell'edificio, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici.

Per il settore residenziale sono riportati solamente i prezzi di vendita (minimo e massimo) rilevati zona per zona (in milioni di lire al mq). Per gli immobili non residenziali sono riportati i canoni di locazione (in migliaia di lire al mq per anno), i prezzi di vendita (in migliaia di lire al mq) e i rendimenti (in percentuale), calcolati sulla base delle attese degli investitori, potendo conseguentemente differire anche notevolmente da quelli risultanti in conseguenza dell'incontro tra domanda ed offerta. Il monitoraggio viene effettuato attraverso un sondaggio svolto presso gli operatori (diretti ed affiliati).

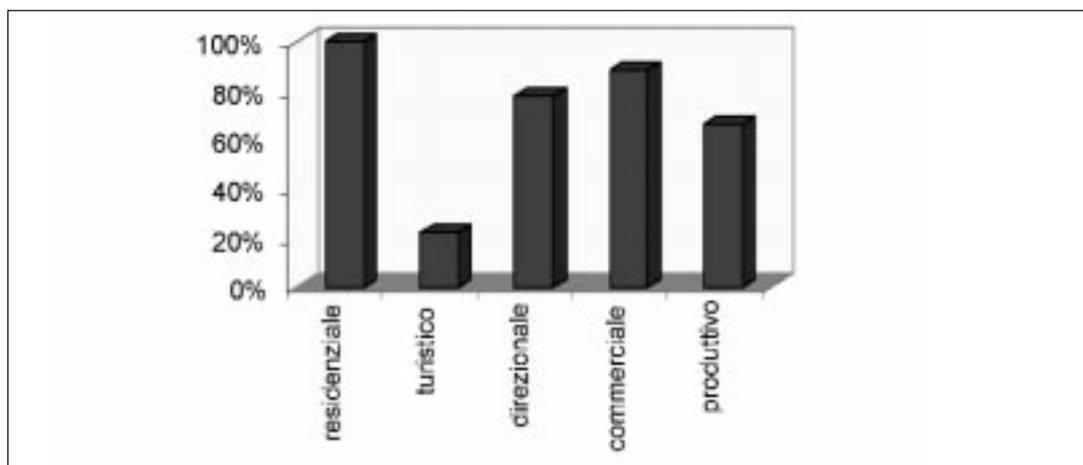
### 3.3 Una lettura comparativa delle fonti informative: limiti ed opportunità

L'analisi comparativa delle diverse fonti è stata effettuata su tre punti di particolare rilevanza:

- le caratteristiche e l'articolazione delle informazioni raccolte;
- le procedure di raccolta ed elaborazione dei dati;
- le modalità di accesso e diffusione delle informazioni.

L'analisi delle caratteristiche delle informazioni assolve allo scopo di evidenziare quali siano i sottomercati (relativi all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alle condizioni manutentive, alla vetustà e alla disponibilità temporale dell'unità immobiliare) ritenuti più interessanti dalle diverse fonti informative.

Figura 6 – Le destinazioni d'uso degli immobili nelle fonti informative del mercato immobiliare



L'articolazione del mercato immobiliare rispetto alla destinazione d'uso è rappresentata in figura 4. Il grafico evidenzia come il settore residenziale costituisca il segmento comune a tutte le fonti. Accanto al settore residenziale, grande attenzione è rivolta al settore commerciale (soprattutto negozi) e in second'ordine al settore direzionale e produttivo. Scarsa autonomia rispetto al settore residenziale viene generalmente riservata al settore turistico, a cui solamente Onmi Tecnoborsa, l'Osservatorio Fiaip ed alcuni listini delle Borse immobiliari dedicano una specifica attenzione.

L'aspetto relativo alla localizzazione viene affrontato o attraverso un'attenta suddivisione della città in vie e quartieri (talvolta precisando anche se la loro posizione sia centrale, semicentrale o periferica), oppure classificando il territorio in zone omogenee, spesso riconducibili in centro, semicentro e periferia.

Per gli aspetti relativi alle condizioni manutentive e alla vetustà dell'edificio la classificazione più utilizzata è in nuovo/ristrutturato, usato e vecchio/da ristrutturare; qualora siano indicati gli anni dell'immobile, tale suddivisione pare sufficientemente chiara.

La tipologia edilizia è specificata solo in alcune fonti, in cui il riferimento è generalmente ad un alloggio tipo in edifici plurifamiliari, oppure estesa anche alla categoria ville/villini (Listino delle Borse immobiliari, Osservatorio del Ministero delle Finanze, etc).

Generalmente, viene prestata poca attenzione alla disponibilità temporale. Infatti nella maggior parte delle fonti non sempre viene esplicitato se le quotazioni sono da riferirsi a unità immobiliari libere od occupate.

Il secondo punto, relativo alle modalità di raccolta dei dati e di elaborazione delle informazioni, prende invece in esame la periodicità di tali operazioni e la natura dei dati rilevati (prezzi di compravendita, canoni di locazione, valori stimati, rendimenti, ecc.) (tabella 10).

La raccolta e presentazione delle informazioni da parte dei diversi soggetti è in estrema sintesi riconducibile a due modalità: utilizzando i prezzi medi delle compravendite avvenute in un determinato periodo dell'anno, oppure utilizzando i più probabili valori di mercato, sulla base di stime fornite da tecnici ed esperti operanti nel mercato (Osservatorio del Ministero delle Finanze).

La maggior parte delle fonti utilizza i prezzi reali di compravendita rilevati in un determinato periodo di tempo per le categorie di immobili oggetto di analisi. In particolare, Fiaip elabora i prezzi effettivi comunicati dalle agenzie associate diffuse su tutto il territorio nazionale, le Borse Immobiliari quelli rilevati dalle agenzie accreditate.

Va poi aggiunto che alcune fonti, quali il Monitor immobiliare e Nomisma, per avere informazioni relative alle tendenze presunte del mercato, utilizzano anche valori probabilistici ottenuti tramite sondaggi e questionari rivolti ad operatori del settore.

L'ultimo aspetto, di fondamentale importanza per la qualità delle informazioni fornite dalle fonti, è costituito dalla esplicitazione o meno della consistenza dell'unità immobiliare. Infatti non dichiarare se i valori di mercato si riferiscono al metro quadro lordo, a quello commerciale, catastale, ecc. può portare a distorsioni dei valori comunicati ed essere causa di poca trasparenza nei confronti dell'utente finale.

Tabella 10 - Prezzi e valori nelle principali fonti informative del mercato immobiliare

	<i>Quotazioni immobiliari</i>	<i>Fonte</i>	<i>Compravendita</i>	<i>Locazione</i>	<i>Rendimento</i>
<b>Osservatorio Ministero delle Finanze</b>	valori (stime)	uffici tecnici erariali	min/max; 1.000 L/mq commerciale	min/max; L/mq commerciale per mese	min/max %
<b>Osservatorio nazionale sul mercato immobiliare (ONMI) Tecnoborsa</b>	prezzi (compravendite e canoni di locazione)	Borse immobiliari e operatori immobiliari	min/max; L/mq Euro/mq	min/max; 1.000 L/mq per mese	Dati min/max % per le varie tipologie e zone
<b>Listini delle Borse Immobiliari (Roma, Milano, dell'Adriatico, Umbria-Centralia, Brescia, Bari, etc)</b>	prezzi (compravendite e canoni di locazione)	quotazioni rilevate nell'ambito delle Borse immobiliari	min/max; 1.000 L/mq	min/max; 1.000 L/mq per mese	<i>d.n.p.</i>
<b>Monitor Immobiliare</b>	prezzi (compravendite)	fonti varie	min/max; 1.000 L/mq	canone medio	Dato medio (per le sole zone di pregio)
<b>Osservatorio immobiliare Fiaip</b>	prezzi (compravendite)	agenzie e affiliati Fiaip	min/max; 1.000 L/mq	<i>d.n.p.</i>	<i>d.n.p.</i>
<b>Osservatorio immobiliare Nomisma</b>	prezzi (compravendite e canoni di locazione)	<i>d.n.p.</i>	min/max; 1.000 L/mq	min/max; 1.000 L/mq per anno	Dato medio
<b>Gabetti Agency</b>	prezzi (compravendite)	agenzie Gabetti	min/max; 1.000.000 L/mq	<i>d.n.p.</i>	<i>d.n.p.</i>
<b>Il Consulente Immobiliare</b>	prezzi (compravendite) e canoni di locazione	<i>d.n.p.</i>	prezzo medio; 1.000 L/mq commerciale	canone medio; 1.000 L/mq commerciale per anno	<i>d.n.p.</i>

L'analisi comparativa riportata in tabella è finalizzata a capire se le fonti concepiscono i beni immobili unicamente come beni di consumo oppure se li trattano anche come beni di investimento. In alcuni casi, si rivolgono ai consumatori finali (possibili acquirenti del bene casa) e riportano unicamente i prezzi di compravendita. In altri casi, riportando la percentuale di rendimento dell'unità immobiliare, allargano il ventaglio dei fruitori anche a possibili investitori.

Il terzo punto è invece relativo alla modalità di diffusione delle informazioni e alla "presenza" della fonte nel mercato immobiliare. L'analisi si sofferma sulla copertura territoriale della fonte e sulla sua "longevità" (anni di presenza nel mercato immobiliare), la modalità di diffusione delle informazioni (se tramite rivista specializzata, cd rom, sito web, ecc.) e ancora la periodicità di divulgazione dei dati (cfr. tabella 11).

Tabella 11 - Modalità di diffusione delle informazioni

	<i>Copertura territoriale</i>	<i>Anni di presenza nel mercato</i>	<i>Modalità di diffusione</i>	<i>Periodicità nella diffusione</i>
<b>Osservatorio Ministero delle Finanze</b>	nazionale (8100 comuni)	> 5 anni	pubblicazione gratuita, sito web, cd rom	semestrale
<b>Listino nazionale della Tecnoborsa</b>	nazionale (103 capoluoghi) aggiuntivamente sono ottenibili le quotazioni residenziali, commerciali e turistiche relative all'intero territorio nazionale)	> 3 anni	pubblicazione gratuita (limitatamente al Listino)	semestrale
<b>Listini delle Borse Immobiliari (Roma, Milano, Umbria-Centralia, Brescia, dell'Adriatico, Bari, Vicenza, Venezia, etc.)</b>	territorio provinciale o regionale di alcune delle principali aree economiche del paese	> 10 anni (Roma)	pubblicazione gratuita, sito web	quadrimestrale
<b>Monitor immobiliare Censis</b>	nazionale (103 capoluoghi)	> 2 anni	pubblicazione riservata	annuale
<b>Osservatorio immobiliare Nomisma</b>	principali aree urbane	> 10 anni	pubblicazione riservata, sito web	quadrimestrale
<b>Il Consulente immobiliare</b>	nazionale (103 capoluoghi e molteplici comuni)	> 10 anni	pubblicazione in abbonamento	semestrale
<b>Gabetti Agency (mercato residenziale e d'impresa)</b>	nazionale non omogenea)	< 5 anni	pubblicazione riservata	semestrale

Le fonti che aggiornano i dati più frequentemente (con cadenza quadrimestrale e non semestrale od annuale come nella maggior parte dei casi) sono l'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma e i Listini delle Borse immobiliari. La prima copre tuttavia solamente 26 città (13 aree urbane e 13 province medie), mentre le seconde sono riferite ai relativi territori provinciali, regionali o interregionale.

Un altro elemento degno di attenzione è relativo alla modalità di diffusione dei dati. Infatti, sempre più banche dati sono disponibili, gratuitamente, anche su Internet, es. quelle delle Borse immobiliari.

La lettura comparata delle fonti informative indirette del mercato immobiliare italiano mostra come il principale limite delle banche dati sui mercati immobiliari in Italia sia frequentemente costituita dall'assenza di una metodologia trasparente di rilevazione (ed elaborazione) dei dati che, auspicabilmente, possa essere condivisa e unificata.

Un approccio di questo tipo permetterebbe di risolvere alcuni limiti delle fonti informative consolidatisi nella cultura estimativa italiana. Questi possono essere ricondotti principalmente alla mancanza di definizioni operative sulle terminologie adottate e sui criteri di classificazione dei sottomercati (relativi ad esempio alla localizzazione geografica o alle condizioni manutentive), all'assenza di una misura univoca della superficie dell'unità immobiliare (metro quadro netto, lordo, commerciale, ecc.), o ancora alla spesso non evidenziata disponibilità temporale dell'unità immobiliare, etc.

## CAPITOLO 4 - *Le esperienze internazionali per l'armonizzazione delle valutazioni immobiliari. I casi della Francia e del Regno Unito*

### Introduzione

L'obiettivo delle pagine che seguono è di illustrare le principali esperienze europee in materia di regolazione delle valutazioni immobiliari.

I casi selezionati e approfonditi sono quelli della Francia e del Regno Unito. La scelta non è casuale. Il primo caso si rivela di grande utilità poiché il contesto giuridico e normativo francese appaiono i più prossimi ai nostri e il percorso intrapreso oltralpe risulta probabilmente quello maggiormente percorribile anche in Italia. Per quanto dissimili siano i riferimenti normativi fra il Regno Unito ed il nostro paese, l'esperienza d'oltremontana incentrata sul *Red Book* e sulla comunità professionale dei valutatori organizzata intorno alla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (Rics) si rivela come la più stimolante e la più strutturata in Europa e rappresenta un modello per coloro che si occupano dello sviluppo del settore immobiliare e in particolare del settore delle valutazioni. E ciò vale a maggior ragione se consideriamo la politica di progressiva espansione delle norme contenute nel *Red Book* nei paesi del continente – in particolare in Germania – attraverso l'accreditamento di strutture professionali e accademiche, gestito dalla Rics e dalla *European Association Of Chartered Surveyors* (Eacs).

I due casi nazionali non sono considerati isolatamente. Essi vengono analizzati alla luce delle norme che a livello internazionale organizzano l'attività di valutazione. In questo senso, lo studio prende in esame le norme Iso e gli sforzi compiuti da varie associazioni internazionali – prima fra tutte il Tegova – per giungere a un'unificazione di termini, concetti e procedure nel settore delle stime immobiliari.

Questo capitolo è articolato in tre parti. Nella prima viene presentata una rassegna critica delle esperienze francesi e inglesi alla luce delle principali norme di carattere internazionale. La seconda parte affronta il caso inglese con l'esame del *Red Book*, mentre la terza parte considera i contenuti della *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* francese. La struttura di queste ultime due parti riflette l'articolazione impiegata nell'analisi del caso italiano: sono presi in esame i valori di stima, i parametri tecnici per misurare la consistenza degli immobili, i procedimenti di stima e la forma del rapporto di valutazione.

## ***Una rassegna critica delle norme per la valutazione nel Regno Unito e in Francia***

Un esame critico delle forme di regolazione delle valutazioni immobiliari in Francia e in Inghilterra, anche alla luce dei tentativi di armonizzazione effettuati da organismi internazionali, rappresenta un passaggio cruciale per la predisposizione di norme che nel nostro paese consentano una progressiva omogeneizzazione delle pratiche professionali nell'ambito delle valutazioni immobiliari.

A riguardo, questo paragrafo considera in primo luogo la natura delle guide alla valutazione degli immobili ponendo in relazione il ruolo della comunità professionale e la cogenza delle indicazioni contenute nei testi di riferimento. In secondo luogo, sono considerati i valori oggetto di valutazioni: l'analisi comparata rileva come in realtà numerose siano ancora le differenze fra i valori stimati, sebbene rilevanti siano le convergenze verso alcune definizioni condivise. In terzo luogo, il paragrafo esamina le diverse misure di consistenza impiegate a livello europeo, evidenziandone la complessa articolazione. In quarto luogo, oggetto di indagine sono i procedimenti e i metodi impiegati per le valutazioni e, infine, vengono posti a confronto i rapporti di valutazione proposti dalla letteratura internazionale.

### ***4.1 Le guide per le valutazioni immobiliari: due modelli a confronto***

L'analisi comparata delle forme e dei modi in cui si procede alla valutazione degli immobili, appare di grande importanza per la realizzazione di un manuale delle valutazioni nel nostro paese. Nei due principali paesi europei presi in esame – Regno Unito e Francia – si sono affermati modelli distinti di articolazione dei rapporti fra i soggetti abilitati a effettuare stime, gli organismi deputati all'eventuale certificazione di queste ultime e le effettive procedure di valutazione. Di qui l'interesse per una rassegna che, nel considerare le principali caratteristiche dei due modelli stranieri, consenta già di delineare possibili scenari per il caso italiano.

Nel Regno Unito, l'attività di stima viene effettuata da professionisti che si riconoscono in una specifica associazione e che condividono un insieme di pratiche stabilite all'interno del manuale del *Red Book*. Nell'Europa continentale, al contrario, le procedure e le pratiche non risultano codificate da una specifica comunità professionale e la Francia rientra pienamente in questo quadro.

Nel Regno Unito, la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (Rics) che conta attual-

mente circa 70.000 membri, ha sistematizzato i metodi e le tecniche di valutazione degli immobili entro un unico manuale – il *Red Book* – che dalla metà degli anni '90 assolve la funzione di riferimento per tutti coloro che svolgono delle stime immobiliari.

La Rics non solo ha prodotto il *Red Book* integrandolo successivamente con materiali di aggiornamento, ma è divenuta l'associazione privata all'interno della quale sono riuniti tutti i professionisti che effettuano stime. Periti e soggetti che intendano procedere alla valutazione immobiliare devono essere associati e l'esame di accesso – limitato ad architetti, ingegneri e *surveyors* – rappresenta il dispositivo attraverso cui la comunità professionale assicura alla clientela un adeguato livello di professionalità nelle valutazioni immobiliari.

A fronte di un modello organizzato intorno ad un organismo regolatore esclusivo di una comunità professionale – la Rics – e ad un manuale che norma dettagliatamente procedure e termini – il *Red Book* – se ne contrappone un altro, che abbiamo chiamato modello continentale e di cui la Francia è un buon esempio.

In Francia nessun organismo – pubblico o privato – si è fatto carico di organizzare la comunità professionale attraverso un manuale delle procedure che segni il confine tra le pratiche accettate e ritenute conformi a standard di professionalità e quelle che invece non lo sono. I tentativi non sono mancati, ma rappresentano lo sforzo di gruppi professionali specifici che riescono a condizionare solo parzialmente il mercato delle stime. In Francia, l'*Institut français pour l'évaluation immobilière* ha stilato una “carta” per la qualità delle stime, sottoscritta dalle più importanti società specializzate in stime, perizie e valutazioni. Quattro sono i punti chiave: le caratteristiche generali delle stime immobiliari; la guida sui metodi di valutazione; forme e modalità di redazione dei rapporti peritali; il codice professionale e deontologico.

A differenza del manuale inglese, la guida si rivela un documento di orientamento, con l'obiettivo di fissare i principali schemi dei metodi di valutazione utilizzati e di armonizzare la terminologia di settore, priva tuttavia di carattere cogente nei confronti dei professionisti che effettuano valutazioni.

Ciò che appare emergere con chiarezza dai casi europei è la relazione fra l'intensità del processo di armonizzazione delle pratiche di valutazione interne ad un paese e la capacità di auto-organizzazione di una comunità professionale. Stabilire le *best practice*, fissare gli standard professionali di riferimento sono operazioni significative tanto più si accompagnano alla delimitazione – non in chiave corporativa, bensì sulla base della condivisione di specifiche competenze e di precisi strumenti – di corpi professionali che in essi si riconoscono.

Il caso inglese a questo proposito rappresenta un'eccezione di rilievo a cui non fa riscontro alcun'altra esperienza nell'Europa continentale. Non è quindi un caso che l'*Approved Code of Practice* del Tegova si proponga come guida di orientamento e non come manuale dotato di norme e definizioni cogenti. Le numerose associazioni professionali europee che ne hanno sottoscritto la redazione possono sostenerne l'ap-

plicazione dei suoi contenuti presso i propri membri con esortazioni che non possono mai divenire vincolanti.

## 4.2 I valori di stima

Le definizioni di valore contenute nel *Red Book* e nella *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* dell'Ifei rinviano ad una pluralità di valori, ciascuno caratterizzato da una precisa definizione. In particolare, il *Red Book* opera alcune distinzioni che nel lettore italiano possono suscitare qualche perplessità.

Quali, infatti, le differenze fra il *Market Value*, l'*Open Market Value*, l'*Estimated Realization Price* e l'*Estimated Restricted Realization Price*? La lettura delle diverse definizioni sembra apparentemente rinviare al medesimo concetto. Tuttavia, l'analisi delle definizioni proposte permette di individuare due elementi discriminanti:

- **i tempi di commercializzazione e la loro posizione temporale rispetto alla stima;** questi possono riferirsi a prima della stima oppure ad un momento successivo, condizionando quindi la data della possibile transazione;
- **la natura del valore:** il valore può riferirsi al miglior prezzo che il venditore può ottenere dalla vendita del cespite oppure ad un valore atteso.

Il *Market value* del *Red Book* viene definito come “*the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*”. Dalla definizione si evince che la data assunta a riferimento per la valutazione è la stessa della transazione. La conferma giunge dal *Commentary* dello stesso *Red Book* (Ps 4.1.9) che ribadisce con chiarezza come il periodo per la commercializzazione del bene deve essere avvenuto precedentemente alla data della valutazione (“*the exposure period occurs prior to valuation date*”).

Per ciò che concerne la natura del valore, l'espressione “*estimated amount*” permette di considerare tale valore analogo al valore che, nella letteratura estimativa italiana, viene denominato il più probabile valore di mercato.

Nel caso dell'*Open Market Value*, il valutatore esprime un'opinione circa il miglior prezzo (“*an opinion of the best price*”) al quale un immobile potrebbe essere compravenduto. In questa definizione, sembra venire meno il problema dell'oggettività statistica della stima, mentre prevale l'aspetto soggettivo del perito con riferimento ad uno specifico bene immobile. L'*Open Market Value* non si distingue invece dal *Market Value* per la coincidenza fra momento della stima e momento della valutazione.

Diverso è il caso dell'*Estimated Realization Price*. La definizione indica come sia possibile effettuare un'opera di corretta commercializzazione del bene immobile dal

momento della stima in poi: il valore stimato assume quindi la possibilità che la data della compravendita e quella della stima non coincidano.

L'*Estimated Restricted Realisation Price* possiede tutte le caratteristiche dell'*Estimated Realization Price* salvo distinguersi dalla sua definizione per un aspetto non irrilevante: la data entro cui l'immobile deve essere venduto l'immobile non viene stabilita dal perito in funzione dei tempi di commercializzazione propri del segmento a cui il bene appartiene, ma viene stabilita dal committente in funzione delle sue specifiche esigenze.

Più semplificato appare invece il problema dell'analisi del valore di mercato nell'ambito della *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* francese. Il valore di mercato (*Valeur venale*) appare il valore di riferimento e di esso viene proposta una definizione sostanzialmente analoga a quella del *Market Value* inglese: si parla, infatti, di una "*vente à l'amiable au moment de l'Expertise*" assumendo così l'identità tra il momento della stima e quello della transazione, tratto peculiare del *Market value*. Inoltre, la stima si riferisce ad un valore sul quale ragionevolmente ("*raisonnablement*") potrebbero accordarsi domanda ed offerta: l'avverbio sembra quindi far ritenere superiore la coerenza con la definizione di *Market Value* rispetto a quella dell'*Open Market Value*.

Appare interessante confrontare le definizioni proposte dalle due guide con alcune definizioni proposte da organismi internazionali. Il *Market Value* definito dal *International Valuation Standards Committee* è lo stesso del *Red Book*. La transazione avviene dunque dopo una opportuna azione di commercializzazione del bene e il suo valore si riferisce alla data di elaborazione della stima. Il valore non si riferisce ad un possibile miglior prezzo, ma riflette un valore atteso sotto il profilo statistico. Altri organismi internazionali si sono allineati alla stessa definizione di valore di mercato: la definizione proposta dal *Tegova European Group of Valuers' Association* dichiara esplicitamente la propria coerenza con quello dell'Ivsc contribuendo a rafforzare la validità a livello internazionale.

Il *Red Book* individua un valore peculiare per la stima del bene assumendo la permanenza della destinazione d'uso del fabbricato al momento della stima: l'*Existing Use Value*. Quest'ultimo è definito in modo analogo all'*Open Market Value*, salvo specificare che "*the property can be used for the foreseeable future only for the existing use*". Dall'analisi sembra quindi possibile affermare che l'Euv rappresenta un'anomalia rispetto a stime che assumono, di norma, la possibilità di una trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile.

Il contrasto con la tradizione estimativa italiana è sensibile. Infatti, al valore di mercato si affianca un valore di trasformazione che lega la misura del valore a mutazioni fisiche e/o giuridiche dell'immobile.

A differenza del *Red Book*, la *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* ridu-

ce la portata del rapporto fra il valore del bene e la sua destinazione d'uso. Non ammette infatti l'esistenza di un valore specificatamente legato al permanere delle attuali condizioni di impiego dell'immobile, ma si limita a stabilire che "*plusieurs approches de la Valeur Vénale sont possibles suivant que l'on suppose l'immeuble dans son usage actuel ou dans un autre usage*" (p. 20) e che "*les conclusions peuvent bien entendu être très différentes en fonction d'usage divers suivant les conditions du marché et le coût de transformation*". In altre parole, il rapporto con la destinazione attuale deve semplicemente comparire come caratteristica della stima e consente di declinare con maggiore precisione il valore di mercato del bene, senza tuttavia condurre a definire specifici valori di stima.

Di nuovo, appare utile effettuare un confronto fra le definizioni proposte dal *Red Book* e dalla *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* con gli standard internazionali. L'*Approved European Property Valuation Standards* del Tegova individua due valori a questo riguardo: il *Market Value for Existing Use* e l'*Alternative Use Value*. Il primo riprende la definizione del *Market Value*, definito dall'Ivsc e dallo stesso Tegova, specificando che la valutazione si basa "*on continuation of its existing use*". Ne consegue che qualsiasi valore più elevato legato a possibili modificazioni dell'uso attuale del bene non deve essere considerato. Al contrario, l'*Alternative Use Value* può essere definito con riferimento al concetto dell'*highest and best use* diverso da quello corrente dell'immobile.

In sintesi, il rapporto fra destinazione d'uso attuale e futura e valore dell'immobile costituisce un aspetto problematico nelle diverse tradizioni nazionali e negli standard internazionali. Non è quindi un caso che i *Valuation Standards* del Tegova presentino entrambi i valori - il *Market Value for Existing Use* e l'*Alternative Use Value* - differenziandoli dal valore di mercato.

A differenza di quanto avviene nella letteratura estimativa italiana, nel *Red Book* e nella *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*, il costo di riproduzione deprezzato viene individuato come specifico valore oggetto di stima. Il *Depreciated replacement cost* rappresenta il valore "*of the land for the existing use or a notional replacement site in the same locality, and the gross replacement cost of the buildings and the other site works, from which appropriate deductions may then be made to allow for the age, condition, economic or functional obsolescence, environmental and other relevant factors*". La somma del valore del suolo e del costo di costruzione determinano quindi una misura lorda del costo di riproduzione a cui deve essere sottratta la quota di deprezzamento legata alle condizioni di obsolescenza fisica, funzionale e ambientale proprie dell'edificio.

Sulla distinzione fra il costo di riproduzione netto e lordo, la *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* pone maggiore enfasi, distinguendo due specifici valori: il *cout de remplacement brut* e il *cout de remplacement net*.

Ancora una volta emerge con forza il distacco dalla tradizione estimativa italiana che

non considera il costo di riproduzione deprezzato un valore un valore autonomo di stima, e ne confina il ruolo a procedimento nel caso i procedimenti di stima tradizionali si rivelino inadeguati rispetto al contesto della stima.

### 4.3 Le misure di consistenza

L'analisi comparata dei parametri tecnici dei beni immobili nelle esperienze prese in esame evidenzia diversi livelli di armonizzazione in corso.

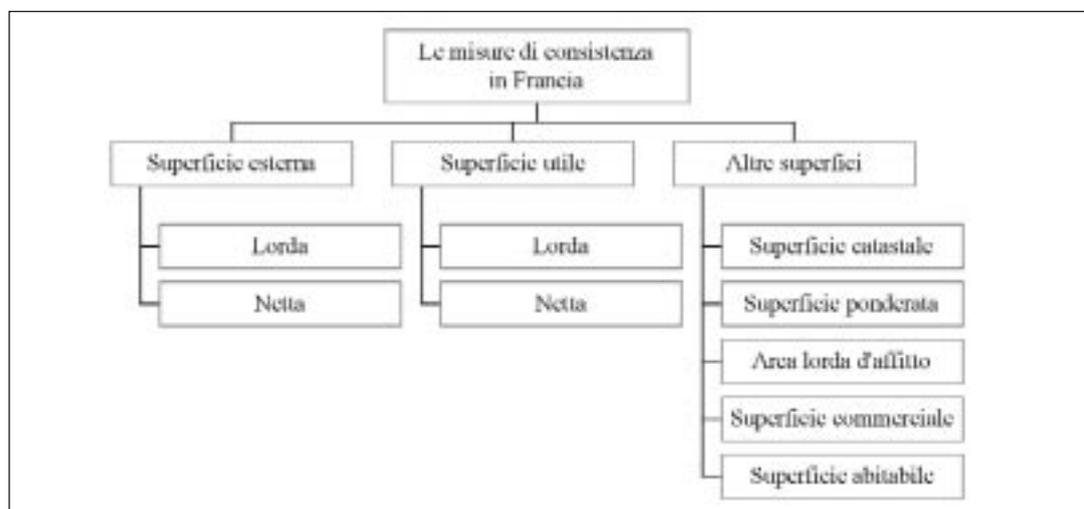
Nel Regno Unito, le misure di consistenza sono state armonizzate nell'abito del *Code of Measuring Practice*, elaborato dai principali organismi associativi che operano in campo estimativo, la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (Rics), l'*Incorporated Society of Valuers and Auctioneers* (Isva) e l'*Institute of Revenues Rating and Valuation* (Irrv).

Il manuale attua una semplificazione delle misure di consistenza proponendo una doppia articolazione della superficie in superficie lorda (esterna ed interna) e superficie netta. La differenza tra le due misure lorde riguarda il computo dei muri perimetrali, esclusi nella superficie interna.

Per quanto riguarda invece la misura netta, essa misura lo spazio utile all'interno dell'edificio, al netto di tutti i muri e degli spazi di servizio (come, ad esempio, i pozzi scala, gli ascensori, le aree destinate agli impianti).

La semplificazione proposta dai manuali inglesi trova parziale riscontro nell'esperienza francese. Nella *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* le misure della superficie sono articolate in 9 definizioni (cfr. figura 5 e paragrafi successivi).

Figura 7 - Le misure di consistenza nella Charte francese



L'analisi comparata delle misure di consistenza in ambito europeo, non può prescindere dalla norma internazionale ISO 9836 e dalle misure di consistenza proposte dall'*Approved European Property Valuation Standards*, elaborato dal Tegova.

Sulla base della norma Iso, dei testi riconosciuti in ambito nazionale (*Red Book, Code of Measuring Practice, Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*) e di quelli di carattere europeo (*Approved European Property Valuation Standards*) è possibile proporre un quadro complessivo di riferimento delle convergenze e delle differenze tuttora esistenti in materia di misura della consistenza immobiliare.

La superficie pavimentata totale è uno dei parametri tecnici della norma Iso. Le caratteristiche di questa superficie la rendono analoga al concetto di superficie esterna lorda inglese (*Gross external area*). Entrambe infatti **misurano la superficie complessiva del fabbricato nel suo insieme**. È interessante notare come in Francia non esista una misura di consistenza così comprensiva. Infatti, la prima misura presente nella *Charte* è la superficie lorda (*Surface hors oeuvre brute*) esclude dal computo i vuoti che non costituiscono superfici di pavimento, inclusi invece nelle altre definizioni.

Analogamente, il concetto di **superficie lorda detratta dei muri perimetrali** trova analoga definizione sia nella norma europea Iso (la superficie intra-muros) che nel Regno Unito (*Gross internal area*):

- la superficie intra-muros è infatti la superficie pavimentata totale meno la superficie occupata dalle pareti esterne;
- la *Gross Internal Area* è la superficie di pavimento interno misurato a partire dalle superficie interne dei muri perimetrali dell'edificio.

Per quanto riguarda il concetto di **superficie netta** - pur con alcune differenze - le definizioni riportate dalla diverse fonti tendono a convergere:

- la norma Iso identifica la superficie pavimentata netta come quella superficie compresa tra elementi perimetrali verticali;
- l'*Approved European Property Valuation Standards* individua l'*Effective floor area*, cioè la sommatoria delle superfici interne comprese tra i muri perimetrali dell'edificio, con l'esclusione dei muri interni, delle superfici destinate ai servizi, ecc.
- il *Code of Measuring Practice* riporta la definizione di *Net internal area*, definita come la superficie utile misurata a partire dai perimetri dei muri di ogni piano del fabbricato;
- nel caso di superfici destinate ad attività produttive, la superficie utile netta francese (*Surface utile nette*) è la superficie utile effettivamente utilizzata e si ottiene deducendo dalla superficie utile lorda le aree destinate alla circolazione orizzontale, gli spazi comuni ed i servizi; nel caso dell'edilizia residenziale, la superficie abitabile (*Surface habitable*) è definita all'articolo R 111-2 del Codice delle costru-

zioni e delle abitazioni e misura la superficie costruita da cui sono detratte le superfici occupate dai muri, armadi, vani scala, rientri di porte e finestre e le parti il cui soffitto ha un'altezza inferiore a 180 cm.

#### 4.4 I metodi di stima

L'analisi comparativa riguardo ai metodi di stima illustrati nel *Red Book*, nella *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* francese e nei manuali internazionali rilevano una significativa differenza. Mentre nella guida francese le metodologie di stima sono trattate in una sezione specifica, sia nel *Red Book* che nel codice del Tegova gli aspetti metodologici della stima non vengono trattati in modo sistematico.

Per quanto concerne i procedimenti di valutazione, la *Charte* francese li riunisce in sei gruppi principali:

- i procedimenti per confronto diretto (*méthodes par comparaison*);
- i procedimenti che ricorrono al bilancio del promotore (*méthode dite du bilan promoteur*);
- i procedimenti che impiegano la capitalizzazione dei redditi (*méthodes per le revenu*);
- i procedimenti che ricorrono al costo di riproduzione (*méthodes per le cout de remplacement*);
- i procedimenti che scompongono suolo e fabbricati (*méthodes dites par sol et construction*);
- i procedimenti indiziari (*méthodes professionnelles et indiciaires*).

In modo molto simile, a partire dalle informazioni che è possibile ottenere dal *Red Book* nei suoi diversi capitoli, i procedimenti estimativi ammessi dalla Rics sono i seguenti:

- i procedimenti per confronto diretto (*comparison method*);
- i procedimenti che si fondano sul calcolo del valore residuo (*residual value method*);
- i procedimenti basati sul profitto (*profit based method*);
- i procedimenti che procedono per capitalizzazione dei redditi (*investment method*);
- i procedimenti tramite la stima del costo di riproduzione (*depreciated replacement cost*).

Al di là quindi della diversa rilevanza attribuita ai procedimenti estimativi sotto il profilo metodologico, le differenze non appaiono importanti. E' infatti quello dei procedimenti l'ambito nel quale minori sono le differenze e le convergenze si rivelano più significative.

I metodi per confronto diretto si basano su comparazioni dei prezzi rilevati sui mercati immobiliari di riferimento, a condizione che esista un campione significativo di rilevazioni effettuate.

I metodi per capitalizzazione si basano sulla attualizzazione di un reddito – assunto illimitato e costante - ad un determinato saggio di fruttuosità. A questo proposito, la *Charte* dell'Ifei presenta un'articolata gamma di saggi che differenziano fra i diversi possibili redditi e fra le diverse posizioni dell'investitore. Si tratta di una differenziazione di grande interesse soprattutto se confrontata con la tradizione estimativa italiana, ancorata al saggio di capitalizzazione netto, e che solo in questi ultimi anni si è aperta all'impiego del saggio di fruttuosità lordo.

Del tutto simile nei due paesi e nel codice del Tegova è il procedimento di stima del costo di riproduzione. Nel *Red Book* come nella *Charte* dell'Ifei il costo di riproduzione o riproduzione rappresenta sia un valore di stima del bene che un procedimento di stima. L'ambito di applicazione prevalente del procedimento è quello di stime di immobili che, per caratteristiche funzionali e tipologiche, non possono essere stimati tramite il metodo del confronto diretto.

In tutti i testi, la stima del costo di riproduzione si accompagna alla possibilità di deprezzarlo in funzione delle caratteristiche del bene oggetto di stima. E' in questa fase che probabilmente appaiono con maggiore nettezza le aporie metodologiche relative al procedimento: in nessuno dei testi di riferimento per l'attività di stima vengono presentate metodologie specifiche di stima del coefficiente di deprezzamento.

Il metodo del valore residuo consiste nella stima del valore di trasformazione di un bene, in relazione ai costi e ai benefici connessi alla trasformazione stessa. Il procedimento appare perfettamente coerente con le metodologie estimative impiegate nel nostro paese: si tratta della stima del valore di trasformazione, saldato con le metodologie di valutazione degli investimenti immobiliari. I metodi finanziari per la stima del valore entrano così a pieno titolo nelle stime immobiliari e non casualmente la *Charte* dell'Ifei inserisce fra i saggi impiegati dall'estimo il saggio di attualizzazione, tradizionalmente impiegato nella *Discount Cash Flow Analysis*.

Il metodo del profitto proposto dalla Rics permette la stima di immobili speciali che - per caratteristiche funzionali, strutturali o tecnologiche - non sono suscettibili di stime basate sul confronto o sulla capitalizzazione. E' il caso di cinema, hotel, alberghi, teatri, centri sportivi. Il procedimento è simile a quello chiamato professionale indicato dalla *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*: al valore di tali immobili si giunge in entrambi i casi passando da grandezze finanziarie al valore dell'immobile attraverso coefficienti moltiplicatori desunti dal mercato. Nel caso del *Red Book*, tuttavia, sono previste anche metodologie più sofisticate che impiegano le tecniche di analisi degli investimenti e l'attualizzazione dei flussi di cassa scontati, analoghe a quelle impiegate nel metodo di stima per il valore residuo.

La differenza più significativa fra l'esperienza inglese e quella francese riguarda il

metodo che divide il suolo dalla costruzione. La *Charte* francese lo riporta fra i metodi di stima affermando così la possibilità di procedere attraverso la valutazione separata dei due elementi costitutivi del bene immobile: il suolo e la costruzione. Tuttavia, la *Charte* stessa evidenzia come si tratta di un metodo derivato, nella misura in cui la valutazione delle due componenti può avvenire tale metodo al metodo comparativo oppure al metodo del *cout de remplacement*. L'enfasi sulla possibilità di disgiungere le due parti dell'immobile e determinare quindi uno specifico metodo di valutazione è contenuta, confermando la sostanziale convergenza tra i procedimenti selezionati in ambito francese e in quello inglese.

Il caso tedesco, che per qualunque dei metodi impiegati (comparativo, per capitalizzazione, tramite il costo riproduzione deprezzato) distingue fra la stima del suolo e la stima della costruzione appare così isolato nello scenario europeo e assolutamente originale nel quadro delle esperienze continentali. A ulteriore conferma della peculiarità del caso tedesco, i *Valuation Standards* del Tegova non attribuiscono alcuna rilevanza specifica a procedimenti che distinguano fra suolo e costruzione, facendoli rientrare nel metodo del *Depreciated Replacement Cost*.

## 4.5 La scelta per le specifiche del servizio

La qualità delle valutazioni può essere assicurata secondo due metodi distinti. Il primo è legato alle definizioni specifiche di prodotto e si propone di dettagliare il contenuto finale del rapporto di stima; il secondo metodo privilegia la formalizzazione del processo che conduce all'elaborazione del rapporto di stima.

La scelta metodologica compiuta nel *Red Book* e nella *Charte* è univoca e mira a regolare le caratteristiche del prodotto ovvero del rapporto di stima, le cui caratteristiche appaiono molto simili. Entrambi i testi individuano infatti i seguenti elementi del rapporto di stima:

- l'identificazione del cliente;
- l'illustrazione dello scopo della stima, del valore economico di riferimento e delle ipotesi assunte. Nel *Red Book* è indispensabile che i valutatori riportino la definizione completa dell'aspetto economico utilizzato facendo riferimento al manuale. Nel caso il valutatore inglese voglia adottare definizioni diverse da quelle indicate nel manuale, deve motivare tale scelta;
- l'identificazione dell'immobile: il valutatore deve redigere un'attenta e dettagliata descrizione dell'immobile considerando:
  - le caratteristiche fisiche e tecniche ovvero la natura, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile, fornendo una descrizione generale completa (caratteristiche tecnologiche e distributive, epoca di costruzione, la dotazione di servizi e attrezzature, ecc.);

- la destinazione d'uso attuale e futura, in funzione della normativa esistente e delle caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile;
- la situazione fiscale, urbanistica e giuridica del bene oggetto di stima deve essere riportata all'interno del rapporto.
- le procedure di valutazione utilizzate;
- nel rapporto di stima devono essere esplicitati i seguenti riferimenti temporali:
  - le date dei sopralluoghi e delle ispezioni effettuate: entrambi i manuali ritengono l'ispezione del bene oggetto di stima un aspetto imprescindibile della qualità della perizia. Nel caso impedimenti permettano la ispezione solo parziale, ciò deve essere riportato nel rapporto;
  - le date in cui viene effettuata la valutazione;
  - le transazioni a cui la stima si riferisce.
- le informazioni di cui ci si avvale. Il *Red Book* specifica che il valutatore deve dichiarare la propria responsabilità in merito alle informazioni utilizzate indicando la loro attendibilità e la loro natura;
- l'esplicitazione delle condizioni di pubblicazione e relative alla confidenzialità delle informazioni trattate nel rapporto.

Inoltre, il *Red Book* obbliga i valutatori a dichiarare gli eventuali limiti presenti nei rapporti di stima. Il valutatore deve sempre evidenziare la sua responsabilità nei confronti del committente o di altri soggetti coinvolti nella perizia, con riferimento alle fonti e alla natura delle informazioni consultate nonché ai limiti della loro attendibilità. Il valutatore deve inoltre chiarire se e quali aspetti della valutazione necessitano di ulteriori approfondimenti, o se gli sia stato precluso l'accesso ad informazioni essenziali o ad eventuali sopralluoghi.

In modo analogo, la *Charte* prevede che qualora l'*expert* sia incerto circa l'affidabilità e l'eshaustività delle informazioni impiegate, deve dichiararlo nel proprio rapporto nella forme di *réserves* che possono condizionare anche significativamente le conclusioni dell'*expertise*.

In ambito europeo, l'*Approved European Property Valuation Standards* del Tegova conferma l'orientamento degli organismi che regolano le valutazioni immobiliari a normare le specifiche di prodotto piuttosto che quelle di processo.

Secondo il codice europeo del Tegova, la valutazione dei un bene si articola nella presentazione dei seguenti elementi:

- il nome del cliente e le sue richieste;
- la data della stima e dell'ispezione;
- l'identificazione degli scopi della stima e delle fonti d'informazione;
- la classificazione e la descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di stima; •

- la localizzazione dell'oggetto di stima;
- la determinazione delle ipotesi di base della valutazione e l'indicazione del valore economico di riferimento;
- il regime giuridico e urbanistico del bene;
- le condizioni strutturali ed ambientali dell'edificio;
- la data e le caratteristiche dell'ispezione effettuata;
- la dichiarazione di coerenza con gli European Valuations Standard;
- l'esplicitazione delle clausole relative alla pubblicazione della stima e relative alla confidenzialità delle informazioni in essa contenute;
- l'esplicitazione di tutte gli eventuali assunti specifici e delle limitazioni alla stima;
- l'illustrazione di tutti gli altri aspetti rilevanti per la valutazione.

Rispetto alle indicazioni contenute nella *Charte* e nel *Red Book*, è evidente la sostanziale omogeneità delle indicazioni del Tegova, a conferma della sostanziale convergenza per ciò che attiene alle specifiche del rapporto di valutazione in ambito internazionale.

## **4.6 *Il Red Book per le valutazioni dei beni immobili nel Regno Unito***

### Introduzione

La prima edizione dell'*Appraisal and Valuation Manual*, il *Red Book*, è il risultato della revisione e della fusione di due manuali della *Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics)*:

- lo *Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes* (il primo *Red Book*)
- il *Manual of Valuation Guidance Notes* (il *White Book*).

Lo *Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes* disciplinava le stime immobiliari di carattere giudiziario, con particolare riferimento a quelle in cui fossero intervenute più parti in causa oltre al perito ed al cliente che aveva commissionato la stima. I principi contenuti nel documento erano obbligatoriamente seguiti da tutti i membri dei principali organismi associativi che operavano in campo estimativo: la Rics, l'*Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (Isva)* e l'*Institute of Revenues Rating and Valuation (Irrv)*. Il secondo manuale, il *White Book*, conteneva la descrizione delle tecniche e dei criteri utilizzati per le stime e le perizie.

L'esistenza di due manuali ha determinato incertezza nella redazione delle stime. Per questa ragione, la Rics ha promosso l'edizione di un nuovo manuale, anch'esso chia-

mato *Red Book*, con l'obiettivo di giungere a standard condivisi per la qualità del servizio di valutazione. La Rics ha ritenuto indispensabile prescrivere i requisiti dei contenuti economici e tecnici delle valutazioni fissando i vincoli che garantiscono le condizioni di accettabilità del servizio e riservandosi di allontanare i periti che non li osservino.

La nuova edizione del *Red Book* costituisce così l'unico manuale di riferimento per tutti i soggetti che si occupano di valutazione immobiliare (periti, banche e società immobiliari) e al suo interno sono fissati gli scopi ed i criteri di attuazione delle stime immobiliari in modo chiaro e analitico.

L'introduzione illustra con chiarezza gli scopi del manuale:

- l'identificazione delle esigenze e delle richieste della committenza;
- la promozione e la diffusione degli aspetti economici e dei criteri di stima esaminati all'interno del *Red Book*, in relazione alle diverse finalità delle stime;
- l'ausilio ai periti per giungere ad un alto livello di competenza professionale, mediante la definizione di norme deontologiche e di criteri comportamentali;
- la definizione di regole per la redazione di stime comprensibili e chiare, che consentano la completezza e la professionalità dell'elaborato.

Il Manuale si articola in due sezioni. Nella prima, relativa ai *Practice Statements*, sono descritte le procedure e le modalità di esecuzione della stima. Tutti i membri della RICS, Isva e Irrv sono vincolati al rispetto di tali procedure.

La seconda sezione del Manuale, le *Guidance Notes*, è complementare alla prima e contiene una serie di note esplicative per la pratica professionale. Le *Guidance Notes* non devono essere necessariamente seguite da chi effettua la valutazione, ma rappresentano "buone pratiche" di orientamento per il professionista.

Figura 8 - La struttura del Red Book



## 4.7 I soggetti, i beni, le azioni: i termini di base del Red Book

La prima parte del *Red Book* definisce i termini di base che ricorrono successivamente in tutto il manuale. Le definizioni si riferiscono a tre ambiti: le prime riguardano i soggetti coinvolti nella valutazione, altre si riferiscono ai beni oggetto di stima, le ultime infine precisano le diverse forme della valutazione.

### I soggetti

#### *Il cliente*

Con il termine cliente, il *Red Book* definisce le persone fisiche e giuridiche che commissionano la stima e che forniscono informazioni ad un valutatore.

#### *Il valutatore*

Il valutatore è un membro della *Royal Institution of Chartered Surveyors*, e/o dell'*Incorporated Society of Valuers and Auctioneers* e/o dell'*Institute of Revenues Rating and Valuation*.

Nell'attività di valutazione, il professionista deve:

- possedere sufficiente conoscenza del mercato locale, nazionale o internazionale e l'esperienza richiesta per una stima;
- qualora non possieda una specifica conoscenza del mercato, egli dovrà essere assistito da una o più persone competenti in materia;
- soddisfare ogni richiesta di carattere legale necessaria alla valutazione.

Qualora il valutatore non sia in grado di conoscere tutti gli aspetti inerenti alla stima può decidere di avvalersi della consulenza di alcuni esperti come altri valutatori, oppure tecnici specializzati quali geologi, ingegneri, contabili o avvocati.

Prima di accettare la commissione, il valutatore deve essere in grado di giudicare la propria conoscenza ed esperienza, alla luce di quanto stabilito nei *Practice Statements* del *Red Book* e delle particolari richieste del proprio cliente.

Nel *Red Book*, i valutatori sono distinti in:

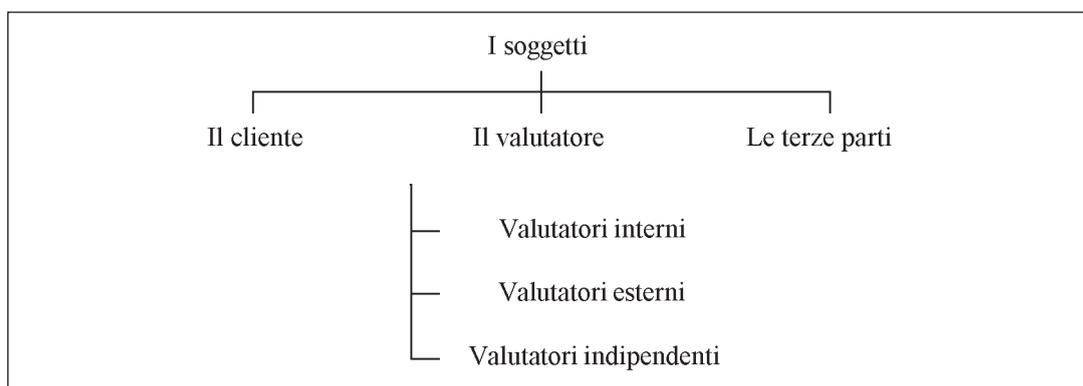
- *valutatori interni*: sono i dirigenti o gli impiegati della società committente che non hanno interessi finanziari in quest'ultima;
- *valutatori esterni*: non hanno legami o interessi di alcun genere con la committenza e, nel caso quest'ultima sia un'azienda, non devono avere interessi nella stessa.

- *valutatori indipendenti*: sono valutatori esterni che non hanno, fatta eccezione per la valutazione stessa, alcuna relazione professionale con altri soggetti relativamente all'oggetto di stima. Inoltre, il valutatore indipendente deve dichiarare al cliente, in forma scritta, qualsiasi relazione presente o intercorsa negli ultimi due anni con qualsiasi soggetto coinvolto nella stima in merito all'oggetto di valutazione.

### *Le terze parti*

Ogni soggetto non rappresentato dal valutatore, dal cliente, o dai suoi consulenti è considerato terza parte.

Figura 9 - I soggetti definiti dal Red Book



## **I beni**

### *I beni immobili*

L'espressione bene immobile definisce i diritti edificatori di un terreno (con o senza edifici), i beni e le unità immobiliari, i macchinari e gli impianti. Con lo stesso termine vengono definiti anche gli edifici, gli impianti o i macchinari ancora in fase di costruzione.

### *I beni immobili speciali*

I beni immobili che, a causa della loro particolare natura, sono rari, vengono definiti beni immobili speciali. Questi beni possono essere caratterizzati da:

- una localizzazione, uso, tipo di costruzione o dimensioni particolari;
- dalla presenza di particolari impianti o macchinari presenti nell'immobile o dal loro particolare utilizzo.

Esempi di immobili speciali, solitamente valutati attraverso l'applicazione del costo di riproduzione deprezzato, sono:

- le raffinerie di petrolio o industrie chimiche;
- le centrali elettriche o edifici ed impianti relativi a darsene e bacini idrici;
- i beni immobili senza mercato;
- i beni immobili localizzati in aree geografiche fuori da centri abitati, in località dove non esiste un mercato immobiliare attivo;
- le scuole, i collegi, le università e i centri di ricerca;
- gli ospedali e le case di cura;
- i musei, le biblioteche o altri edifici pubblici.

### *I beni immobili non speciali*

I beni immobili che non rientrano nella categoria di beni immobili speciali e sono comunemente compravenduti o affittati nel libero mercato sono definiti beni immobili non speciali.

### *Le immobilizzazioni*

La normativa contabile (*The Companies Act*, 1985) richiede che le immobilizzazioni siano chiaramente identificate nel bilancio aziendale. Si sottolinea come il termine immobilizzazione sia un termine legale e commerciale che si riferisce ai beni utilizzati in modo continuativo nell'attività dell'azienda.

Le immobilizzazioni aziendali sono suddivise in tre categorie:

- *i beni intangibili*: le concessioni, i permessi, le licenze, i marchi o diritti e beni di simile entità;
- *i beni tangibili*: i terreni e gli edifici, gli impianti, i beni in corso di costruzione;
- *gli investimenti*: vi sono compresi, ad esempio, le azioni, i titoli obbligazionari, ecc.

Il valutatore è chiamato a formulare dei giudizi di stima per la sola categoria dei beni tangibili.

## Le tipologie di stima e le indagini conoscitive

Il *Red Book* presenta una pluralità di possibili valutazioni, a cui è possibile associare diverse indagini conoscitive.

### *La valutazione*

La valutazione è l'opinione espressa dal valutatore in forma scritta relativa ad un valore di mercato o un valore d'affitto di un bene economico, ottenuta senza formulazione di alcuna ipotesi o senza informazioni relative al bene oggetto di stima. A differenza della previsione del valore di realizzo, la valutazione assume la coincidenza fra il momento della stima e quello della transazione economica.

### *La previsione del più probabile valore futuro*

Con questa espressione si intende la previsione (*Forecast of Value*) del valore futuro di un bene immobiliare entro una data stabilita dal valutatore oppure dal cliente, che si assume posticipata rispetto a quella della redazione del rapporto di stima. La previsione del più probabile valore può riferirsi ad un prezzo di mercato calcolato attraverso la stima del valore di realizzo (*Estimated Realisation Price*), che ci si può attendere da una vendita effettuata in data futura oppure ad un valore di locazione di realizzo (*Estimated Future Rental Value*).

### *La stima*

La stima (*Appraisal*) indica la valutazione di un bene associata ad un'opinione rispetto all'appropriatezza e all'opportunità sotto il profilo economico di una certa proprietà rispetto agli scopi definiti dal committente.

### *La stima del valore*

La stima del valore (*Calculation of Worth*) misura il valore finanziario netto ad una certa data in relazione ai benefici e ai costi di una determinata proprietà.

### *I costi*

I costi possono riferirsi alla sola attività di costruzione oppure possono riferirsi ai costi complessivi di una operazione di promozione immobiliare.

La considerazione degli oneri finanziari, delle imposte non recuperabili e dei costi di acquisizione del suolo dipendono dalla natura della stima e dalle politiche fiscali e

contabili del cliente. Qualora il bene immobile venga commercializzato da una terza parte, si dovranno includere le spese di commercializzazione e di marketing, le imposte non recuperabili e le altre spese ricorrenti durante il periodo in cui l'immobile rimane sfritto (spese di assicurazioni, sicurezza e imposte sulla proprietà).

### *Le indagini*

Le indagini (*Survey*) sono le ispezioni dettagliate di un bene immobiliare (edificio o terreno) finalizzate alla raccolta di informazioni in merito alle sue caratteristiche. Il survey non include, di norma, la formulazione di alcun giudizio di valore.

## **4.8 I valori di stima**

La definizione univoca dei diversi concetti di valore rappresenta uno dei principali scopi del *Red Book*. L'identificazione del corretto valore è considerata operazione fondamentale per procedere ad una stima corretta.

Il *Red Book* presenta una molteplicità di valori:

- il valore di mercato;
- il valore di mercato aperto;
- il valore all'uso attuale;
- il valore futuro;
- il valore futuro condizionato;
- il valore di costo di riproduzione deprezzato;
- il valore di locazione;
- il valore di locazione futura.

### **Il valore di mercato**

L'aspetto economico del valore di mercato (*Market Value*) è stato definito dall'*International Valuation Standards Committee* (Ivsc). Esso corrisponde alla somma di danaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, *al momento della stima*, assumendo che:

- il bene sia stato oggetto di commercializzazione prima della data della stima;
- vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita ed un acquirente effettivamente orientato all'acquisto;
- che entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

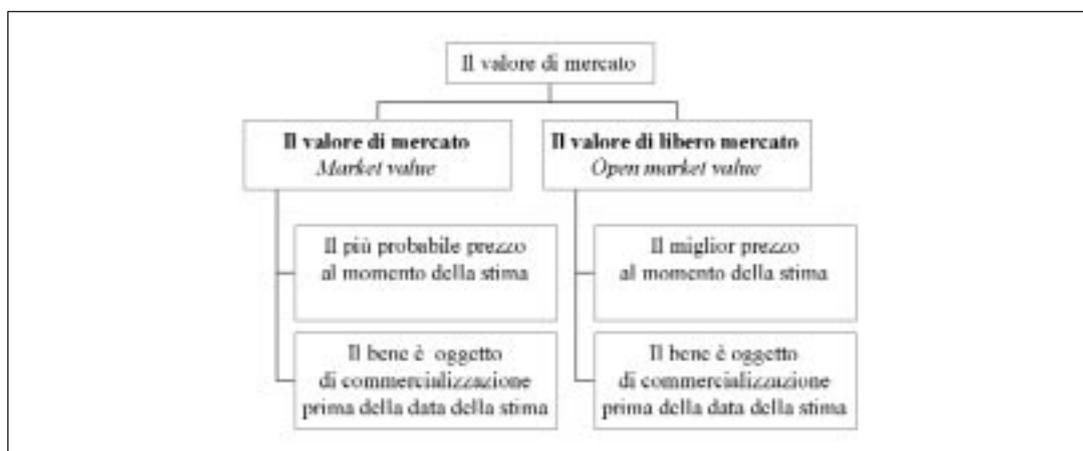
## Il valore di libero mercato

Il valore di libero mercato (*Open Market Value*) è il *miglior prezzo* risultato dalla libera vendita di un bene immobiliare, *alla data della stima*.

Nella definizione si assume che:

- vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita;
- il bene sia stato oggetto di commercializzazione prima della data della stima;
- non vengano tenute in conto le offerte da parte di un acquirente con interessi particolari;
- che entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Figura 10 - Le differenze tra il concetto di valore di mercato e di libero mercato



## Il valore all'uso attuale

Il valore d'uso (*Existing Use Value*) è il *miglior prezzo* al quale la libera vendita di un bene immobiliare può essere realizzata *alla data della stima*. Si assume che:

- vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita;
- il bene sia stato oggetto di commercializzazione prima della data della stima;
- non vengano tenute conto le offerte da parte di un possibile acquirente con interessi particolari;
- che entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- che l'immobile possa essere utilizzato in futuro *solamente con la destinazione attuale*.

## **Il valore di realizzo**

Il valore di realizzo (*Estimated Realisation Price*) è la previsione della somma di denaro, al lordo delle spese di vendita, che il valutatore può ragionevolmente stimare, al momento della valutazione, in una futura compravendita assumendo:

- un venditore interessato alla vendita;
- che la compravendita abbia luogo in una data futura specificata dal valutatore, tale da consentire un ragionevole lasso di tempo per una adeguata commercializzazione del bene (avendo riguardo sia della natura del bene che dello stato del mercato);
- che non sia considerata nessuna offerta ulteriore da parte di un compratore con interessi particolari;
- che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

## **Il valore di realizzo condizionato**

Il valore di realizzo condizionato (*Estimated Realisation Price*) è la previsione della somma di denaro, al lordo delle spese di vendita, che il valutatore può ragionevolmente stimare, al momento della valutazione, in una futura compravendita assumendo:

- un venditore interessato alla vendita;
- che la compravendita abbia luogo in una data futura specificata dal cliente (e riportata nella perizia), tale da non consentire un ragionevole lasso di tempo per una adeguata commercializzazione del bene (avendo riguardo sia della natura del bene che dello stato del mercato);
- che non sia considerata nessuna offerta ulteriore da parte di un compratore con interessi particolari;
- che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

## **Il valore di costo di riproduzione deprezzato**

Il costo di costruzione di riproduzione deprezzato (*Depreciated Replacement Cost*) è la somma del valore del terreno ed il costo di riproduzione degli immobili, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali del bene, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà rilevanti.

## **Il valore di locazione**

Il valore di locazione (*Open Market Rental Value*) è il *migliore affitto* al quale la locazione di un bene immobiliare può essere realizzata assumendo che:

- vi sia un proprietario effettivamente orientato all'affitto;
- vi sia un ragionevole lasso di tempo per un'azione di marketing per la negoziazione del affitto e delle condizioni di stipula dell'atto;
- non vengano tenute conto le offerte da parte di un possibile affittuario con interessi particolari;
- che la durata e le condizioni stabilite dal contratto non siano eccezionalmente onerose o vantaggiose per un contratto d'affitto del tipo e della categoria del bene oggetto di stima;
- che non vi sia alcun premio particolare o alcun periodo di sfritto solo per il tempo necessario per l'affittuario di rendere il bene immobiliare idoneo la locazione;
- che entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

## Il valore di locazione futura

Il valore di locazione futura (*Estimated Future Rental Value*) è l'importo della locazione dell'immobile, *in data futura*, può essere realizzata assumendo che:

- vi sia un proprietario effettivamente orientato all'affitto;
- che la durata e le condizioni stabilite dal contratto non siano eccezionalmente onerose o vantaggiose per un contratto d'affitto del tipo e della categoria del bene oggetto di stima;
- che non vi sia alcun premio particolare o alcun periodo di sfritto durante il tempo necessario a rendere il bene immobiliare idoneo per la locazione;
- che entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

## 4.9 Le misure di consistenza

Per la definizione delle superfici ed i metodi di misurazione, il manuale di riferimento per i periti della Rics, Isva ed Irrv è rappresentato dal *Code of Measuring Practice* realizzato con l'obiettivo di fornire le definizioni dei parametri tecnici da utilizzare in ambito estimativo. Per questa ragione, il *Red Book* rimanda a questo testo per la definizione puntuale delle misure di consistenza.

Nelle valutazioni si fa riferimento alle unità di misura riportate di seguito.

### La superficie esterna lorda

La superficie esterna lorda degli edifici (*Gross External Area, Gea*) rappresenta l'a-

rea complessiva dell'edificio misurata al lordo dei suoi muri esterni. La superficie esterna lorda tiene conto degli elementi riportati nella tabella successiva

Tabella 12 - Gli elementi della superficie esterna lorda

Elementi <b>inclusi</b> dal computo della superficie esterna lorda	Elementi <b>esclusi</b> dal computo della superficie esterna lorda
<ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri esterni e le loro proiezioni sul pavimento;</li> <li>• le superfici occupate da muri e partizioni interne;</li> <li>• le superfici occupate da colonne, pilastri, camini, vani scala, dagli impianti per gli ascensori e simili;</li> <li>• gli ingressi in doppia altezza misurati alla base del piano (misurati separatamente);</li> <li>• i balconi interni;</li> <li>• le superfici dei vani ascensori, vani per impianti elettrici, magazzini, locali caldaie, che sono collocati in una struttura permanente o nel sottotetto (misurata separatamente);</li> <li>• i fabbricati esterni che condividono almeno un muro con il fabbricato principale (misurati separatamente);</li> <li>• i montacarichi;</li> <li>• le stanze con altezze inferiori di 1,5m (misurate separatamente);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i balconi aperti;</li> <li>• le uscite di sicurezza antincendio;</li> <li>• i passaggi aperti e coperti e gli ingressi minori scoperti (misurate separatamente);</li> <li>• gli ingressi scoperti;</li> <li>• i parcheggi e le terrazze aperte;</li> </ul>

La superficie esterna lorda si utilizza principalmente nei seguenti ambiti:

- nella pianificazione urbanistica, dove la superficie esterna lorda è la misura di base per l'autorizzazione a edificare, ad esempio per il calcolo dell'indice di edificabilità o di copertura;
- nelle stime fiscali, la superficie esterna lorda è la misura di riferimento per il *Council Tax* nella tassazione di case, bungalow, magazzini e costruzioni industriali in Scozia;
- nelle stime relative ai costi di costruzione.

## La superficie interna lorda

La superficie interna lorda (*Gross Internal Area, Gia*) è la superficie di pavimento interno, misurata a partire dal perimetro interno dei muri. Nel calcolo della superficie

interna lorda si tiene conto dei seguenti elementi:

*Tabella 13 - Gli elementi della superficie interna lorda*

Aree <b>incluse</b> dal computo della superficie interna lorda	Aree <b>escluse</b> dal computo della superficie interna lorda
<ul style="list-style-type: none"> <li>· le aree occupate da muri interni e partizioni;</li> <li>· le superfici occupate da colonne, pilastri, camini, vani scala, dagli impianti per gli ascensori e simili;</li> <li>· le superfici occupate da colonne, dagli impianti per gli ascensori, da vani per la localizzazione di caldaie o impianti di condizionamento, per cisterne, per impianti elettrici, etc.;</li> <li>· gli ingressi in doppia altezza misurati alla base del piano (misurati separatamente);</li> <li>· i balconi interni aperti e simili (misurati separatamente);</li> <li>· i corridoi di uso comune, ad esempio corridoi antincendio e simili (misurati separatamente);</li> <li>· le superfici dei vani ascensori, vani per impianti elettrici, magazzini, locali caldaie, collocati in una struttura permanente o nel sottotetto (misurata separatamente);</li> <li>· le superfici dei servizi come ad esempio: bagni, antibagni, docce, ripostigli, armadi a muro, etc.;</li> <li>· i vuoti sopra il vano scala, ascensore e (misurati separatamente)</li> <li>· le stanze con altezze inferiori di 1,5m;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri esterni e le loro proiezioni sul pavimento;</li> <li>· i balconi aperti;</li> <li>· le uscite di sicurezza antincendio;</li> <li>· i passaggi aperti e coperti e gli ingressi minori scoperti;</li> </ul>

La superficie interna lorda significativamente impiegata per:

- le stime dei costi di costruzione;
- la valutazione di edifici a carattere industriale, negozi o magazzini;
- le stime di carattere fiscale: la superficie interna lorda è la misura di riferimento in Inghilterra e nel Galles per la tassazione di costruzioni industriali, magazzini e tutte le categorie di immobili valutati con riferimento al costo di costruzione;
- infine, la superficie interna lorda è una base di calcolo accettata nella stima di nuove abitazioni.

## La superficie interna netta

La superficie interna netta (*Net Internal Area, Nia, o Effective Floor Area*) è rappresentata dalla superficie utile all'interno dell'edificio, misurata a partire dai muri perimetrali interni. La superficie interna netta tiene conto delle aree riportate nella tabella successiva.

Tabella 14 - Gli elementi della superficie netta interna

Aree <b>incluse</b> dal computo della superficie interna netta	Aree <b>escluse</b> dal computo della superficie interna netta
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gli ingressi in doppia altezza misurati alla base del piano (misurati separatamente);</li> <li>• gli ingressi;</li> <li>• le cucine e gli armadi di servizi;</li> <li>• le unità incassate ed armadi a muro;</li> <li>• i balconi interni aperti e simili (misurati separatamente);</li> <li>• le superfici occupate da battiscopa;</li> <li>• le superfici che contengono griglie di ventilazione e riscaldamento;</li> <li>• le superfici servite da muri interni non strutturali o partizioni mobili;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i bagni, antibagni e simili;</li> <li>• i corridoi e altri spazi di circolazione comuni;</li> <li>• le superfici sotto il controllo di altri enti o autorità;</li> <li>• i muri interni, pilastri, colonne, condotte fumarie, etc.;</li> <li>• le superficie con altezze minori di 1,50 m</li> <li>• le aree di parcheggio (misurate separatamente);</li> <li>• le superfici dei vani ascensori, degli impianti elettrici e delle caldaie, vani scala, vani ascensori e tutte le entrate, atri e balconi di uso comune;</li> </ul>

La superficie interna netta è la misura più utilizzata per:

- le stime immobiliari di edifici destinati a terziario e commerciale;
- la tassazione di edifici a destinazione commerciale e terziaria.

## 4.10 I metodi di valutazione

Il *Red Book* non affronta in modo sistematico il tema dei procedimenti di valutazione. A partire da diversi capitoli del testo è tuttavia possibile identificare metodi di stima:

- metodi per confronto (*comparison methods, Guidance Notes 17.1.1*);
- metodi per capitalizzazione del valore locativo (*investment method, Gn 9, 17*);

- metodi del costo di riproduzione (*Depreciated Replacement Cost, Practice Statements 3.5.1, 3.5.2, 4.8, 7.4.5, 7.5.17, 12.2, 12.8, GN 5.3.9, 10.2.2, 10.2.4, 11.9, 11.10*);
- metodo del valore residuo (*residual value method, Ps 7.5.23, 8.7.2, Gn 17.1.1, 17.2.4., 17.3, 17.8*);
- metodi basati sul profitto (*profit based method, Gn 17.8*).

## Il metodo comparativo

Il metodo comparativo si basa sulla comparazione quanto più possibile oggettiva dei prezzi rilevati nel mercato immobiliare. Il confronto è possibile a condizione che esista un campione significativo di rilevazioni.

I parametri tecnici di superficie più utilizzati sono la superficie esterna lorda (*gross external area*), la superficie interna lorda (*gross internal area*) e la superficie netta interna (*net internal area*). L'unità di misura per i terreni è la superficie dell'area. Il valore di mercato è espresso in sterline per metro quadro (m<sup>2</sup>), iarda quadra (yd<sup>2</sup>), piedi quadri (ft<sup>2</sup>), ettaro (ha) o acro (a).

## Il metodo per capitalizzazione

Il valore del bene può essere stimato tramite la capitalizzazione ad un opportuno saggio di fruttuosità. Il reddito assunto deve essere costante ed illimitato. Se i redditi non possono essere considerati illimitati, il calcolo del valore di mercato avviene mediante la stima di un flusso di cassa limitato e scontato all'attualità.

## Il metodo del costo di riproduzione

Nella pratica estimativa inglese, la stima del costo di riproduzione ricorre nel caso di perizie di immobili che, per particolari caratteristiche funzionali o tipologiche, non presentano un mercato attivo di compravendite, oppure qualora non sia possibile attribuire correttamente loro né un reddito né un saggio di capitalizzazione.

Il costo di riproduzione rappresenta sia un metodo di stima sia un aspetto economico alternativo al valore di mercato. Il campo di applicazione riguarda immobili che si collocano fuori dal mercato come, ad esempio, raffinerie, industrie chimiche, centrali elettriche.

Il costo di riproduzione deprezzato è ampiamente utilizzato dalle compagnie di assicurazione per la stima dei danni in caso di incendio.

Il procedimento si sviluppa a partire dalla stima del valore dell'area e del costo necessario per la riproduzione del fabbricato, opportunamente deprezzato in funzione della sua obsolescenza e della sua vetustà.

Il *Red Book* classifica tre tipi di obsolescenza:

- obsolescenza economica, imputabile alla vetustà e alle condizioni generali dell'immobile;
- obsolescenza funzionale, imputabile alla convenienza dell'uso esistente dell'area;
- obsolescenza ambientale, imputabile alle trasformazioni urbanistiche esistenti nella zona.

L'obsolescenza può essere anche funzione degli anni di vita dell'edificio in percentuale rispetto alla sua durata totale.

## Il metodo del valore residuo

Il metodo del valore residuo consiste nella stima del valore di trasformazione del bene, in relazione ai costi e benefici e ai tempi della trasformazione.

Questo metodo è utilizzato frequentemente per stimare il valore di mercato dei terreni edificabili.

Il procedimento si articola in varie fasi:

- la raccolta delle informazioni di base relativamente al mercato immobiliare locale e alle caratteristiche giuridiche del sito;
- la misurazione del potenziale edificatorio dell'area;
- la stima dei costi di realizzazione delle opere (costi di urbanizzazione e costruzione dei fabbricati, oneri professionali, spese tecniche, spese legali, spese finanziarie, costi di gestione, costi di commercializzazione, interesse, imposte e tasse);
- stima del margine di profitto e del saggio di interesse;
- stima di valore di mercato atteso.

Il procedimento può essere esplicitato anche attraverso una dettagliata valutazione dei flussi di cassa derivanti dalla trasformazione dell'area: in tal caso il procedimento rinvia alle tecniche di tipo finanziario (*Discount Cash Flow Analysis*).

## Il metodo del profitto

Il *Red Book* identifica alcune categorie di immobili, la cui stima deve essere effettuata con il metodo del profitto. E' il caso, ad esempio, di hotel, cinema, teatri, centri sportivi. Infatti, tali beni presentano caratteristiche funzionali, strutturali o tipologiche che rendono problematica la comparazione a beni analoghi, e impongono quindi specifiche indagini relative alla loro capacità di generare benefici finanziari.

Il metodo si fonda sull'ipotesi che questi beni sono capaci di dispiegare redditi e per questa ragione sono acquistati dagli investitori. Il metodo è basato sulla stima del

volume di affari lordo dell'attività ospitata nel fabbricato, opportunamente ponderata per un coefficiente che tiene conto dell'inserimento di un nuovo operatore nella conduzione. Il coefficiente riflette inoltre la possibilità di una più o meno proficua utilizzazione del bene oggetto di stima.

Un secondo metodo prevede la capitalizzazione del più probabile flusso di cassa e si basa sulla capacità di misurare benefici e costi finanziari dell'attività presente in relazione all'edificio.

Analogamente a quanto considerato per il metodo del valore residuo, la valutazione in questo caso ricorre alla stima dei flussi di cassa scontati all'attualità.

Il metodo è utilizzato anche dalle società di investimento interessate a valutare l'appetibilità finanziaria di un'operazione immobiliare.

## 4.11 *Il rapporto di stima*

Tutti i rapporti di stima, fatta eccezione per quelli il cui formato è fornito dal cliente, devono riferirsi allo schema illustrato nel *Red Book*.

Nelle tabelle successive sono riportati gli elementi informativi obbligatoriamente presenti nei rapporti di stima.

*Tabella 15 – Gli elementi del rapporto di stima*

---

### **Committente**

La perizia dovrà contenere i nominativi dei committenti, eventualmente con l'indicazione della loro qualifica nell'ambito della società in cui operano e il loro indirizzo.

### **Particolarità dell'incarico e delle ipotesi assunte**

Qualunque particolare indicazione data al valutatore, o qualunque ipotesi particolare o inusuale, deve essere esplicitamente indicata.

### **Scopo della valutazione**

Lo scopo della valutazione, come concordato con il cliente, sarà espresso chiaramente ed inequivocabilmente (ad esempio, per finalità di bilancio societario, per mutuo ipotecario, ecc.).

### **Data di riferimento**

Può trattarsi della stessa data della perizia, o di una data anteriore, ma non di una data futura.

### **Aspetto economico**

Gli aspetti economici, o "valori", sono quelli definiti dallo stesso *Red Book*. Qualora si intenda adottare una diversa o particolare accezione o una definizione parziale, si dovranno motivare le ragioni di tale scelta.

### **Ipotesi**

Dalla perizia dovranno emergere:

- la presenza/assenza di sostanze nocive o dannose nella proprietà, di materiali inusuali e tecniche realizzative;
- la trasformabilità dell'immobile, l'esistenza di concessioni edilizie, di diritti edificatori, di vincoli, ecc.;
- la presenza di difetti occulti, ecc..

### **Ubicazione e identificazione del bene**

Se la perizia si riferisce a più beni immobili, può essere utile riportare in allegato una serie di tabelle riassuntive, delle quali il *Red Book* fornisce il modello.

### **Impianti e macchinari (se presenti)**

Il valutatore deve specificare se è stato compiuto un esame tecnico degli impianti e dei macchinari presenti nell'edificio e i casi nei quali l'ispezione diretta è stata preclusa.

### **Fonti**

Il rapporto deve esplicitare le fonti impiegate e valutazioni in merito alla loro attendibilità. Il valutatore deve chiarire se la perizia è stata condotta in presenza di tutte le necessarie informazioni oppure se sono necessarie ulteriori verifiche e/o se informazioni importanti non sono state fornite.

### **Proprietà e vincoli**

Vanno indicate la proprietà ed ogni altro diritto o vincolo gravante sull'immobile.

### **Sopralluoghi**

Indicare la data e la natura dei sopralluoghi. Devono essere evidenziate le parti dell'immobile che non è stato possibile visitare.

### **Valutazione del bene**

Si procede alla stima del valore di ogni parte del bene immobili.

### **Tributi e costi di acquisizione**

Ad esempio, Iva o imposta sui *capital gains*.

### **Altre informazioni**

Qualunque altra informazione il valutatore ritenga importante per il cliente.

### **Previsioni**

Qualora nella perizia siano contenuti scenari sul più probabile valore di mercato o di locazione in data futura, precisare le ipotesi assunte.

### **Terzi**

Indicare che la perizia è riservata al committente, con esclusione di responsabilità nei confronti di terzi soggetti.

### **Riferimenti al *Red Book***

E' necessario includere una dichiarazione ove si precisino i riferimenti al manuale di valutazione. Se, per qualsiasi circostanza, la valutazione non è conforme ai principi del manuale il valutatore deve giustificare tale scelta.

### **Divieto di divulgazione senza consenso**

Il valutatore e il cliente specificano le forme di eventuale diffusione del rapporto.

### **Status del valutatore**

Specificare se il valutatore è interno, esterno o indipendente, in base alle definizioni del Manuale.

### **Il valutatore**

Il nominativo, l'indirizzo, la qualifica e la firma del valutatore e dell'organizzazione alla quale appartiene.

### **Data della perizia**

Il rapporto deve precisare la data della perizia

---

Se richiesto, nel rapporto di stima possono essere incluse altre informazioni, quali:

---

**Descrizioni dettagliate**

La perizia deve contenere la descrizione dell'area, degli edifici, dei servizi annessi. Si deve specificare, inoltre, il loro stato di manutenzione. Se esistono impianti e macchinari, essi saranno identificati mediante la loro descrizione, del numero di serie, della ditta produttrice, della capacità o dimensione.

**Condizione di locazione**

Il rapporto deve specificare se il bene oggetto di stima è locato; in questo caso saranno fornite tutte le informazioni relative al contratto d'affitto, al canone d'affitto, ai locatari, alla suddivisione delle spese di manutenzione, gestione, assicurazione etc.

**Presenza di macchinari e impianti**

Il rapporto deve riportare la presenza di particolari impianti o macchinari

**Servitù**

Nel rapporto devono essere evidenziate la presenza di servitù nel sottosuolo, servitù di passaggio o altre condizioni che limitano il valore dell'immobile oggetto di stima.

**Proprietà estere**

Il valutatore deve riportare la presenza di condizioni particolari, aspetti economici o procedure di stima diverse nel paese estero ove è localizzato il bene.

**Licenze o permessi particolari**

Nel rapporto devono essere specificate la presenza di autorizzazione o licenze (ad esempio: Children Act 1991, Education Act 1981, Fire Regulation Certificates)

**Contaminazioni**

Il valutatore deve specificare se il bene è stato oppure è soggetto a contaminazioni che possano compromettere la salute degli abitanti.

**Stabilità del sito**

Deve essere specificato se nel sito vi sono condizioni in grado di mettere in pericolo la stabilità del terreno (presenza di miniere o gallerie nel sottosuolo).

**Fiscalità immobiliare**

Il valutatore deve indicare il regime fiscale a cui è soggetto l'immobile.

**Portafoglio**

Il rapporto deve indicare se il bene fa parte di un portafoglio immobiliare.

**Presenza di acquirenti particolari**

Nel rapporto si deve specificare se una delle parti è motivata da una particolare convenienza all'acquisto del bene.

**Condizioni di mercato**

Il valutatore deve esplicitare le ipotesi relative a:

- l'andamento del mercato immobiliare;
- la più probabile categoria di acquirenti;
- il periodo necessario per la vendita del bene.

**Incertezze**

Il valutatore deve indicare se esistono particolari condizioni di incertezza che determinano un particolare grado di soggettività nella stima.

---

## *La Charte de l'expertise en évaluation immobilière per la razionalizzazione delle valutazioni in Francia*

### INTRODUZIONE

Nel corso degli anni ottanta, le stime immobiliari sono state oggetto di crescente interesse da parte del legislatore e dei soggetti professionali. L'interesse si è manifestato attraverso una serie di interventi normativi e azioni condotte da associazioni di categoria volte a promuovere la trasparenza del processo valutativo dei beni immobili.

Tra i soggetti interessati alla razionalizzazione della valutazione, spiccano quelli legati al settore assicurativo e creditizio. La valutazione dei beni appartenenti ai portafogli immobiliari delle compagnie di assicurazioni è regolamentata dal decreto n. 981 del 5 novembre del 1990. Il regolamento determina gli aspetti economici che devono essere utilizzati per le stime immobiliari e le caratteristiche dei soggetti professionali che eseguono la perizia. Un successivo decreto - il n. 483 del 9 giugno 1994 - vincola le *Sociétés Civiles de Placement Immobilier* (Scpi) nelle procedure di stima dei propri portafogli immobiliari.

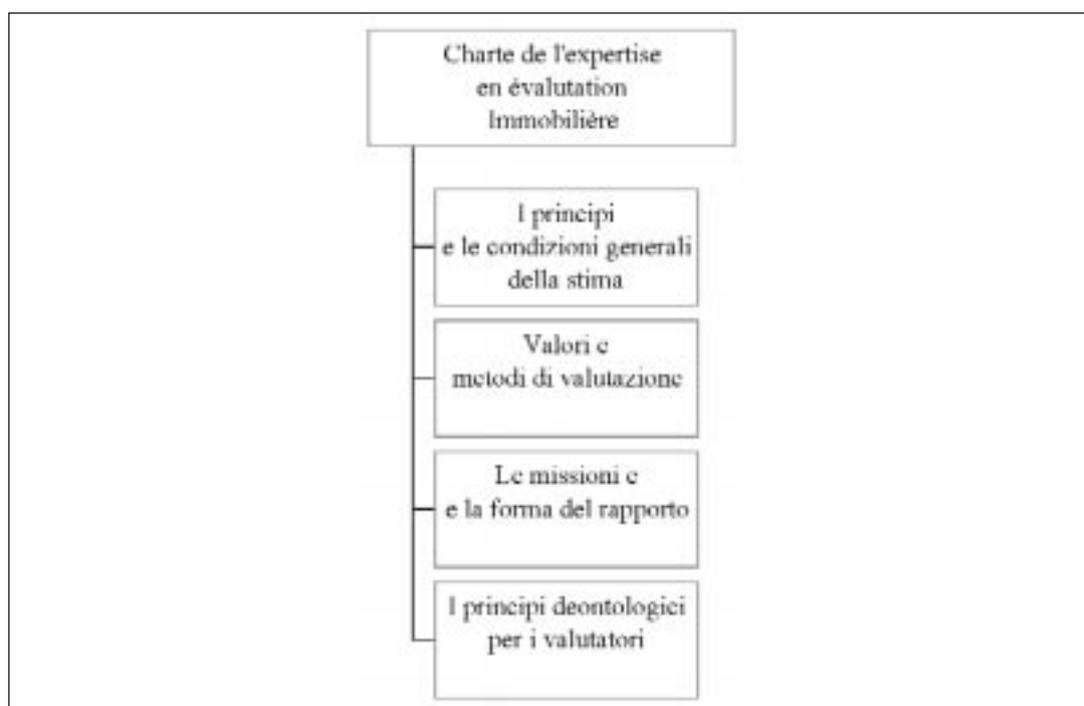
Accanto ai provvedimenti normativi, l'esigenza di uniformare le procedure di stima degli immobili ha spinto l'*Institut Français de l'Expertise Immobilière* (Ifei) a pubblicare una guida metodologica di orientamento per le stime immobiliari in Francia. La *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* ha raccolto gli esiti di una conferenza organizzata nel 1991 dal *Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts Comptables* e della *Fédération National de l'Immobilier*, e successivamente ha sviluppato gli aspetti metodologici ed operativi della stima attraverso successive edizioni della *Charte*.

Il testo illustra i principi e i metodi che rappresentano le buone pratiche utilizzate in Francia nell'ambito delle valutazioni immobiliari e rappresenta il testo di riferimento per un ampio numero di associazioni professionali che si occupano di valutazioni. Tuttavia, a differenza del caso inglese, la guida non ha carattere vincolante e fornisce solo un supporto – pur rilevante – a coloro che effettuano stime e valutazioni.

La *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* è suddivisa in quattro parti. La prima illustra i principi e le condizioni generali dell'attività di valutazione. La seconda parte fornisce le principali definizioni relative ai valori economici, alla consistenza degli immobili, ai metodi di valutazione, ai redditi e ai tassi di rendimento e di attualizzazione da utilizzare nelle stime immobiliari: l'obiettivo è la predisposizione di un "glossario" che introduca omogeneità e trasparenza nella terminologia impie-

gata. La terza parte esamina le procedure relative alle valutazioni ed individua le caratteristiche delle perizie immobiliari, i principi e i contenuti che ne governano la redazione. Infine, la quarta parte illustra i comportamenti e la deontologia professionale (cfr. figura 11).

Figura 11 - L'articolazione della Charte



Le definizioni sono state messe a punto sulla base di quattro categorie di fonti:

- i testi legislativi e i regolamenti esistenti;
- le definizioni già in uso fra i professionisti della valutazione immobiliare;
- le definizioni elaborate dagli organismi rappresentanti gli esperti dei diversi paesi appartenenti all'Unione Europea;
- gli studi elaborati da gruppi di lavoro legati ad organismi specializzati.

## 4.12 I valori di stima

La *Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière* riporta una molteplicità di valori oggetto di stima impiegati nella valutazione. Essi possono essere così classificati:

- i valori patrimoniali: il valore di mercato, il valore di utilità, il valore di apporto, il valore di convenienza particolare e il valore di vendita forzata;
- i valori legati al costo: il valore a nuovo, il valore assicurativo, il costo lordo e netto di riproduzione;
- i valori reddituali: valore locativo di mercato, il valore locativo netto;
- i valori di rendimento o di capitalizzazione: il tasso di capitalizzazione e di rendimento teorico, il tasso di capitalizzazione e di rendimento effettivo.

### Il valore di mercato e gli altri valori patrimoniali

Il valore di mercato (*valeur vénale*) corrisponde al prezzo al quale un bene o un diritto immobiliare può essere ragionevolmente ceduto in caso di vendita consensuale amichevole, al momento della perizia. La valutazione del valore di mercato impone che vengano soddisfatte simultaneamente le seguenti condizioni:

la libera volontà di vendere;

- l'esistenza di almeno due potenziali acquirenti interessati all'acquisto del bene;
- l'esistenza di un ragionevole periodo di tempo per la trattativa, tenuto conto della natura del bene e della situazione di mercato;
- che il valore si mantenga stabile durante questo periodo;
- l'esistenza di normali condizioni di messa in vendita e di pubblicità (condizione di libero mercato);
- che le parti non vengano influenzate da interessi personali.

Possono essere considerati come sinonimi di valore di mercato le espressioni *valore di mercato*, *prezzo di mercato* o anche *valore di realizzo* (espressione utilizzata nel decreto n. 981 del 5 novembre 1990, relativo alla stima dei beni di proprietà delle compagnie d'assicurazione).

Il valore di mercato di un bene immobiliare può essere definito assumendo due diverse ipotesi:

- il valore di un bene libero o supposto tale;
- il valore di un bene locato, tenendo conto della presenza di locatori (sia che essi che abbiano titolo o meno).

Per definizione, il valore di mercato è definito al netto delle commissioni spettanti all'agente immobiliare, delle tasse sul valore aggiunto e delle spese d'acquisto (pubblicità, spese notarili, onorari).

Di norma, il valore di mercato è determinato:

- per confronto diretto;
- attraverso la capitalizzazione di un reddito teorico o effettivo.

Gli altri procedimenti, in particolare il calcolo del costo di riproduzione, vengono utilizzati meno frequentemente. Si può ricorrere al costo di riproduzione come verifica del valore stimato oppure qualora gli altri metodi si rivelino di difficile applicazione.

### *Il valore d'utilità*

Il valore d'utilità (*valeur d'utilité*) rappresenta la somma di denaro che un prudente e avveduto titolare d'impresa accetterebbe di pagare per disporre di un bene direttamente necessario all'esercizio della propria attività.

Talvolta il valore d'utilizzo è indicato con altre definizioni quali: *valore d'uso*, *valore di utilizzazione*, *valore di sfruttamento* e può essere confrontato con la nozione di costo di riproduzione o di valore attuale (*valeur actuelle*) come definito dal *Code de Commerce* ("il valore stimato in funzione del mercato e dell'utilità del bene per l'impresa").

In funzione della natura del bene, si possono impiegare due procedimenti di valutazione per la stima del valore di utilità:

- se si tratta di un bene ordinario, il valore d'utilità corrisponde al valore di mercato cui si sommano le imposte, e le spese sull'acquisto oltre ai costi derivanti da eventuali lavori di adattamento o di sistemazione;
- se si tratta di un bene speciale senza mercato (per rarità tipologica, strutturale, dimensionale o altro) sarà utilizzato il procedimento del costo di riproduzione.

### *Il valore di apporto*

Il valore di apporto rappresenta il valore di un bene immobile nel quadro di un'operazione di conferimento in partecipazione o di trasferimento di attivi.

Il valore è funzione della natura dell'operazione e della destinazione dei beni appartenenti alle parti. Pertanto il valore di apporto non esiste per sua natura, ma solo nel quadro di una precisa operazione finanziaria. E' compito delle parti (chi conferisce e chi riceve in conferimento) definire quale tipo di valore - e quali procedimenti di stima - debbano essere scelti.

### *Il valore di convenienza particolare*

Il valore di convenienza particolare esprime il valore di vendita di un bene immobi-

liare in circostanze particolari. Questo valore è il risultato di una compravendita immobiliare ove una delle parti è motivata da particolari circostanze che falsano la normale interazione fra domanda e offerta.

### *Il valore di vendita forzata*

Si tratta del prezzo di realizzo di un bene o di un diritto immobiliare in un contesto di esecuzione forzata, qualunque sia la natura del contesto (giudiziario, psicologico, finanziario o altro). Questo valore rivela una sensibile differenza, nella maggioranza dei casi, con il valore di mercato.

## **I valori di costo**

### *Il valore a nuovo*

Il valore a nuovo è definito come il costo di riproduzione di fabbricati e immobili. E' generalmente determinato sulla base di un preventivo relativo ad un immobile identico o equivalente.

### *Il valore assicurativo*

Impiegato dalle società di assicurazioni, il valore assicurativo è il valore per il quale un immobile è assicurato presso una compagnia di assicurazione e viene utilizzato come base di calcolo sia per il versamento di premi annuali d'assicurazione, sia come base per l'eventuale importo delle indennità in caso di sinistro.

**Il valore di assicurazione può essere stimato rispetto a due valori:**

- il primo è il “valore a nuovo” calcolato rispetto ad un bene identico;
- il secondo è il “valore a nuovo” dal quale viene dedotta una frazione legata all'età del bene immobile e al suo stato di manutenzione.

### *Il costo a nuovo di riproduzione*

Il costo a nuovo di riproduzione è rappresentato dalla somma del costo d'acquisto del terreno e del costo di nuova costruzione degli edifici. Il costo a nuovo di riproduzione include le spese, le tasse, gli onorari e le imposte non recuperabili.

### *Il costo netto di riproduzione*

Il costo netto di riproduzione è rappresentato dalla differenza fra il costo a nuovo di

riproduzione e un deprezzamento che tiene conto della vetustà e dell'obsolescenza del fabbricato. A questo scopo, al valore a nuovo di riproduzione dell'immobile viene applicato un coefficiente di deprezzamento che riflette lo stato conservativo all'immobile oggetto di stima.

## **I valori reddituali**

### *Il valore locativo di mercato*

Il valore locativo di mercato rappresenta la contropartita finanziaria per l'uso annuale di un bene immobile di qualunque natura. Il valore locativo di mercato è espresso al netto dei diritti di locazione, dell'imposta aggiunta e delle spese locative di pertinenza del locatario.

Inoltre tale valore non tiene conto del versamento di somme forfetarie al locatario precedente (diritto di buona uscita) né al proprietario (diritto di buona entrata).

### *Il valore locativo netto*

Il valore locativo netto è rappresentato dall'affitto annuale e dagli eventuali altri redditi generati dall'immobile dai quali si sottrae l'insieme delle spese annuali di pertinenza del proprietario. Tra le voci da detrarre si possono citare:

- gli onorari o le spese di gestione;
- le assicurazioni degli immobili;
- le imposte
- gli oneri legati alla manutenzione dell'immobile.

### *Il cash-flow*

Il cash – flow è rappresentato dal flusso annuale dei benefici netti, differenza tra l'insieme dei redditi generati da un immobile (affitti, locazione di aree pubblicitarie, rendite finanziarie da depositi di garanzia) e l'insieme delle spese: le imposte sul reddito, gli eventuali rimborsi di prestiti, gli oneri di gestione dell'immobile e gli interessi sui prestiti e/o le spese finanziarie.

## 4.13 *I tassi impiegati nelle stime*

La *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* individua tre nozioni principali di tasso di rendimento:

- il rendimento sul fronte del venditore: si parlerà allora di tasso di capitalizzazione, che esprime il rapporto percentuale fra il reddito dell'immobile (lordo o netto) e il suo valore di mercato. Il saggio sarà detto lordo o netto in funzione del tipo di reddito considerato;
- il rendimento sul fronte dell'acquirente oppure dell'investitore: nella *Charte*, il tasso di rendimento esprime in percentuale il rapporto esistente tra il reddito lordo o netto e il capitale investito (somma del prezzo d'acquisto o spese di acquisizione dell'immobile);
- il rendimento globale che rappresenta la remunerazione globale dei capitali investiti.

Da queste tre nozioni deriva una molteplicità di tassi impiegati nella valutazione per capitalizzazione oppure nella valutazione finanziarie di beni e progetti.

### **Il tasso capitalizzazione teorico**

Il tasso di capitalizzazione si ottiene dal rapporto fra il valore locativo di mercato e il valore di mercato dell'immobile.

### **Il tasso di rendimento teorico**

Il tasso teorico di rendimento è stimato dalla relazione fra il valore locativo di mercato e il valore di mercato dell'immobile a cui devono essere aggiunte tutte le spese necessarie per l'acquisto dell'immobile.

### **Il tasso di capitalizzazione effettivo**

Il tasso di capitalizzazione effettivo esprime il rapporto tra il reddito annuo effettivo (cioè il rendimento rilevabile dal contratto di locazione esistente) ed il valore di mercato dell'immobile stesso.

### **Il tasso di rendimento effettivo**

Il tasso di rendimento lordo effettivo esprime il rapporto fra il valore locativo effettivo (e quindi basato su un contratto esistente) e il valore di mercato sommato alle spese d'acquisizione dell'immobile.

## Il tasso di rendimento effettivo netto

Il tasso di rendimento sul reddito netto effettivo esprime il rapporto fra il reddito annuo effettivo (cioè il rendimento riscontrato dal contratto di affitto esistente dal quale sono detratte le spese a carico del proprietario) ed il valore di mercato dell'immobile stesso a cui sono aggiunte le spese di acquisizione dell'immobile.

## Il tasso di rendimento interno

Il tasso di rendimento interno esprime la redditività media dell'insieme dei capitali investiti in un investimento per un determinato periodo.

Il tasso di rendimento interno tiene conto del rendimento dovuto sulla somma dei cash-flow dell'investimento, ed il plusvalore (o il deprezzamento) realizzato tra la cifra d'investimento di partenza ed il valore del bene alla fine del periodo.

Se  $FM_0, FM_1, FM_2, \dots, FM_t$  sono i flussi finanziari degli anni 1, 2, ..., t, il tasso di rendimento interno (TRI) è il saggio che rende vera la seguente espressione:

$$FM_0 + FM_1/(1 + TRI) + FM_2 / (1 + TRI)^2 + \dots + FM_t/(1 + TRI)^t = 0$$

## Il tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione è il tasso che permette di convertire in valore attuale una somma di flussi finanziari futuri. Il tasso di attualizzazione è utilizzato nel calcolo dei flussi finanziari e nei *business plan*.

## 4.14 *Le misure della consistenza*

### La superficie lorda

La superficie lorda (*Surface Hors Oeuvre Brute, Shob*) è definita al primo capoverso dell'art. R 112 – 2 del Codice dell'Urbanistica (*Code de l'Urbanisme*) come “la superficie lorda di pavimento di una costruzione data dalla somma delle superfici dei pavimenti di ogni livello di costruzione”.

La circolare n. 80 del 12 novembre 1990 del Ministero dei Lavori Pubblici (*Ministère de l'Équipement*) indica gli elementi compresi nella superficie esterna lorda:

- i pianterreni e gli altri piani (compresi quelli delle costruzioni aperte);
- i livelli intermedi, quali i mezzanini e le gallerie;
- i sottotetti ed i piani interrati;
- i tetti piani (accessibili o meno).

Nella superficie lorda sono invece esclusi:

- le cisterne e i silos, le canalizzazioni e in generale le superfici non suscettibili ad alcun impiego residenziale o produttivo;
- le tettoie che costituiscono solamente delle sporgenze di copertura davanti ad un'apertura o una facciata;
- le terrazze non coperte a pianterreno;
- tutti i vuoti che non costituiscono delle superfici di pavimento e in particolare quelli del corpo scale, degli ascensori o dei montacarichi.

Inoltre, non costituiscono superfici di pavimento i gradini delle scale, degli ascensori e le rampe di accesso. Al contrario, fanno parte della superficie lorda esterna la partenza di una scala, una rampe d'accesso o d'arrivo della gabbia dell'ascensore.

### La superficie netta

La superficie netta (*Surface Hors Oeuvre Nette, Shon*) è definita dal Codice dell'Urbanistica e si ottiene detraendo dalla superficie lorda le seguenti superfici:

- le superfici dei piani interrati e dei sottotetti delle costruzioni “non utilizzabili per abitazione o per le attività di carattere professionale, artigianale, industriale o commerciale”. Questa detrazione si calcola in base a:
  - *l'altezza dei locali*: non sono considerate utilizzabili le parti di pavimenti nei sottotetti e negli interrati che dispongono di altezze sottotetto inferiore a 1,80 m;
  - *la destinazione dei locali*: nella superficie netta non vengono considerati i locali in sottotetto o seminterrato (sala caldaia, sistema d'aria condizionata, macchi-

nario degli ascensori, installazioni telefoniche, ecc). Viceversa, sono incluse le superfici di lavanderie, sale gioco, guardaroba, essiccatoi o stendibiancheria;

- *la natura dei locali*: non possono essere considerate utilizzabili le superfici di locali in sottotetto o negli interrati anche se la loro altezza supera 1,80m. se privi dei requisiti statici necessari per l’abitabilità dei locali (ad esempio, tali superfici possono risultare non idonee a sostenere carichi oppure l’ingombro delle travi pregiudica la funzionalità delle superfici).
- le terrazze coperte, balconi, logge e superfici non chiuse al pianterreno;
- le aree di sosta dei veicoli non sono comprese nella superficie netta sia che siano o meno destinate a costituire l’oggetto di una gestione a carattere commerciale e qualunque sia la loro localizzazione rispetto all’immobile (piano interrato, pianterreno, costruzioni in silos o isolate);
- le superfici di specifiche costruzioni ad uso agricolo quali quelle destinate alla conservazione dei raccolti, all’allevamento degli animali, al deposito del materiale agricolo o le serre di produzione;
- le superfici occupate da materiali isolanti: la detrazione avviene in modo forfetario deducendo dalla superficie esterna lorda il 5% considerata la superficie usata per coibentare ed isolare l’edificio;
- sono dedotte dalla superficie, in caso di ristrutturazione di un immobile ad uso abitazione, e nel limite di 5 mq. per alloggio, le aree di pavimento destinate alla realizzazione di lavori di migioria dell’igiene dei locali e quelli per la chiusura dei balconi, logge e superfici aperte situate a pianoterra.

La superficie netta rappresenta un parametro tecnico di rilevanza cruciale in ambito urbanistico. Essa viene infatti utilizzata nelle concessioni edilizie, nella verifica del rispetto degli indici di edificabilità e nella definizione degli oneri concessori.

## La superficie utile lorda

La superficie utile lorda (*Surface utile brute*, Sub) è uguale alla superficie netta (Shob) da cui vengono dedotte:

- le superfici relative agli elementi strutturali come pilastri, muri esterni, muri divisorii ecc.;
- le superfici impiegate per la circolazione verticale.

La superficie utile lorda può essere scomposta di tre elementi:

- le superfici destinate alla circolazione orizzontale;
- i locali comuni ed i servizi;
- le superfici effettivamente riservate alle specifiche destinazioni d’uso (residenza, uffici, studi, laboratori, ecc.).

La superficie utile lorda è diffusamente utilizzata nelle perizie di valore di mercato, di valore di utilità o di valore locativo di mercato.

### **La superficie utile netta**

La superficie utile netta (*Surface utile nette*, Sun) è la superficie utile effettivamente riservata alle attività produttive e alla residenza.

La superficie utile netta si ottiene deducendo dalla superficie utile lorda le aree destinate alla circolazione orizzontale, gli spazi comuni, quelle per servizi e impianti.

La superficie utile netta è comparabile alla superficie abitabile (nel caso degli alloggi residenziali) o commerciale (nel caso dell'edilizia destinata al terziario).

### **La superficie ponderata**

La superficie ponderata (*Surface pondérée*) è calcolata mediante la scomposizione della superficie lorda in zone cui attribuire coefficienti che riflettono il loro interesse commerciale (superficie di vendita, magazzini, etc). Questa superficie è utilizzata prevalentemente negli immobili a destinazione commerciale e, più raramente, per altre tipologie di immobili.

### **La superficie commerciale**

La superficie commerciale corrisponde alla superficie utile lorda a cui possono essere detratte le parti comuni (spazi distributivi, servizi, ecc.). La superficie commerciale è spesso utilizzata nelle valutazioni di immobili a carattere commerciale e terziario.

### **La superficie abitabile**

Definita all'art. R.112, 2 del *Code de l'Architecture*, la superficie abitabile (*Surface habitable*) è la superficie di pavimento al netto di superfici occupate da muri, gradini e vani scala, strombature delle porte e delle finestre. Inoltre, nel computo della superficie abitabile non si tiene conto dei vani con altezza inferiore al 1,80 m.

### **La superficie lorda d'affitto**

Questo parametro tecnico è frequentemente impiegato per la misura dei centri commerciali. Denominata anche attraverso la definizione inglese *Gross Leasing Area* o *Gross Lease Area*, la superficie lorda d'affitto corrisponde alla superficie esterna netta di un locale commerciale a cui vengono aggiunte pensiline, pianerottoli esterni e superfici destinate a impianti.

La superficie lorda d'affitto non comprende invece gli spazi comuni di servizio e di circolazione.

### **La superficie catastale**

La superficie catastale di un terreno è la superficie fondiaria, come risulta dai documenti catastali (*Surface cadastrale*). La superficie catastale può essere ottenuta dalla misurazione diretta del terreno oppure dalla misurazione eseguita sulla base della mappa catastale.

## 4.15 I metodi di valutazione

I metodi di stima applicati in Francia possono essere identificati in sei gruppi:

- **i procedimenti per confronto diretto**, basati su transazioni effettivamente avvenute nel mercato immobiliare;
- **i procedimenti secondo il reddito**, quando la stima viene realizzata mediante capitalizzazione del valore locativo di mercato;
- **i procedimenti secondo il costo di riproduzione** che consistono nel calcolo dei costi di riproduzione dell'immobile al quale eventualmente viene sottratta una quota di deprezzamento imputabile alla sua vetustà e obsolescenza;
- **i procedimenti secondo il valore di trasformazione**, prevalentemente utilizzati nella stima di un'area edificabile con l'ausilio di modelli finanziari (Dcf);
- **i procedimenti che stimano separatamente il suolo e la costruzione**;
- **i procedimenti professionali e indiziari**.

### I procedimenti per confronto diretto

I procedimenti per confronto diretto (*méthode par comparaison*) si fondano sul confronto diretto del bene oggetto di stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche intrinseche e localizzazione simili.

### I procedimenti per capitalizzazione

I metodi secondo il reddito (*méthode par le revenu*) sono anche definiti metodi “per capitalizzazione di reddito” o per “rendimento”.

Questi metodi consistono nella capitalizzazione di un reddito ad un determinato saggio di fruttuosità. Il reddito può essere l'effettivo valore di locazione oppure un reddito teorico o potenziale desunto da indagini di mercato.

### I procedimenti secondo il costo di riproduzione

Il costo di riproduzione può costituire un valore autonomo (valore di riproduzione) oppure un procedimento rivolto alla stima del costo di riproduzione.

Relativamente al procedimento di stima, il costo di riproduzione di un immobile aggrega il valore fondiario e quello delle costruzioni e degli impianti connessi.

Il costo di riproduzione si può calcolare in tre modi diversi:

- come *costo di riproduzione di un bene identico*: si tratterà in questo caso del valore di mercato (*valeur vénale*) del terreno, aumentato del costo di riprodu-

- zione di edifici e di impianti dello stesso tipo, delle spese accessorie all'operazione e delle imposte non recuperabili. Questo tipo di calcolo è poco utilizzato nella determinazione del valore d'utilità (*valeur d'utilité*), ma ampiamente impiegato nella determinazione del valore assicurativo per gli edifici;
- come *costo di riproduzione equivalente*: si considera il valore di mercato del terreno, a cui si somma il costo di riproduzione di edifici simili al momento della stima. Ciò implica che gli edifici che vengono ricostruiti abbiano superficie, materiali e attrezzature differenti dall'edificio esistente considerato;
  - come *valore di mercato dell'immobile* preso nel suo insieme, a cui vengono aggiunte le spese e i diritti d'acquisto, gli eventuali lavori di adattamento per esercitarvi una precisa attività. Questo procedimento è generalmente impiegato quando si valuta un immobile che non presenta beni analoghi nello stesso mercato.

## **Il valore di trasformazione**

Impiegato per stimare il valore di mercato di terreni edificabili, questo procedimento (*méthode dite du bilan-promoteur*) è anche chiamato procedimento di “recupero fondiario” o di “conto del promotore - operatore alla rovescia”. Esso consiste nel calcolo del valore di un'area edificabile stimandone il più probabile valore di trasformazione. Il valore di un'area edificabile si configura come la differenza attualizzata tra il valore di mercato del prodotto della trasformazione e i costi necessari alla trasformazione stessa (costo di costruzione, costi tecnici, oneri finanziari e profitto del promotore). Il valore risultante dalla sottrazione – effettuate le opportune operazioni di sconto - rappresenta il più probabile valore dell'area edificabile.

## **I procedimenti che distinguono suolo e costruzione**

I metodi che distinguono il valore del suolo dal valore della costruzione (*méthodes dites par sol et construction*) procedono attraverso la separazione del contributo al valore dei due fattori che compongono l'immobile. In realtà, secondo le modalità operative con cui esso viene declinato, il metodo si avvicina al metodo comparativo oppure al metodo del costo di riproduzione.

## **I procedimenti indiziari e professionali**

Questi procedimenti (*méthodes indiciaires*) si riferiscono ad un valore storico a cui viene applicato opportunamente un indice o un coefficiente di variazione.

Questi procedimenti sono scarsamente utilizzati poiché non esiste nessun indice generale che permetta di determinare con certezza l'evoluzione dei prezzi di mercato dei

beni immobiliari. Valutazioni di questo tipo, al contrario, sono impiegate nella stima dei valori di costo.

Questi procedimenti (*méthodes dites professionnelles*) sono applicati nei casi di stima di beni immobiliari con caratteristiche specifiche o ad unica destinazione, come ad esempio alberghi, cinema, ospedali, cliniche. Sono frequentemente utilizzati nella stima di immobili per il tempo libero e per alcune tipologie di edifici commerciali.

Questi procedimenti sono generalmente derivati da quelli per confronto diretto o secondo il reddito e assumono come valori di riferimento il volume di affari, oppure altre misure finanziarie, delle attività svolte.

## 4.16 Il rapporto di stima

Secondo la *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* un rapporto di valutazione immobiliare deve riportare gli elementi della tabella riportata di seguito.

Tabella 16 – I contenuti del rapporto di stima

---

### La missione

La perizia dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- l'identità del cliente;
- gli scopi dell'incarico;
- i beni o i diritti immobiliari da valutare;
- la data del valore della perizia;
- la data della stesura;
- la data dell'ispezione e descrizione;
- l'ipotesi di lavoro considerate e richiamo agli aspetti economici e alla definizioni utilizzati;
- l'elenco dei documenti e delle informazioni messi a disposizione dal cliente o utilizzati dal valutatore.

### Clausole di non pubblicazione e di utilizzazione del rapporto

Si ritiene opportuno includere nel rapporto le clausole che specificano le forme di possibili utilizzo, da parte del cliente della perizia. Dovrà essere comunque sempre esplicitato che la perizia in nessun modo, sarà pubblicata in parte o nella sua interezza, senza il previo consenso del perito stesso.

### Situazione geografica e localizzazione del bene

Il rapporto deve contenere una descrizione dell'ubicazione dell'immobile.

**Situazione giuridica del bene** Il rapporto deve identificare il regime di proprietà o la situazione giuridica del bene o del diritto immobiliare.

### Situazione urbanistica e amministrativa

Il rapporto deve specificare le indicazioni degli strumenti urbanistici. Tali informazioni pubbliche sono fornite dagli uffici tecnici delle amministrazioni locali per iscritto oppure a voce.

### Descrizione del bene immobiliare

Il rapporto deve riportare:

- la natura e le consistenza del bene oggetto di stima;
- la destinazione d'uso;
- la superficie del terreno e delle costruzioni;
- lo stato di manutenzione generale dei beni.

### Situazione locativa

Il rapporto deve specificare l'uso dell'immobile, se occupato a titolo oneroso gratuito oppure se è sfritto.

### Analisi qualitativa

Il valutatore deve fornire una valutazione sintetica o dettagliata dei beni rispetto al loro utilizzo e delle loro condizioni rispetto al mercato immobiliare in cui si collocano.

### **Indagini di mercato**

Il valutatore deve effettuare un'indagine di mercato relativamente a beni analoghi. Nel rapporto non devono essere riportate sistematicamente le transazioni rilevate: di esse il valutatore può riferire verbalmente al cliente nel rispetto della confidenzialità delle informazioni trasmesse.

### **Valutazione**

Nella valutazione deve essere esplicitato qual è l'aspetto economico e quale metodo di stima è utilizzato.

### **Conclusioni**

Le conclusioni devono riprendere l'identificazione del bene immobiliare oggetto di stima, gli aspetti economici utilizzati e le procedure di valutazione adottate. Esse possono contenere alcune considerazioni in merito al più probabile utilizzo futuro del bene oggetto di stima.

### **Allegati**

Nel rapporto saranno incluse:

- le mappe e la documentazione urbanistica;
- le fotografie del bene immobiliare;
- le condizioni locative ed i contratti d'affitto (ove esistenti);
- le spese locative.

### **Data della perizia**

---

## CAPITOLO 5 - *La terminologia e le convenzioni*

### INTRODUZIONE

L'obiettivo di questo capitolo è di operare un confronto critico tra le terminologie utilizzate in Italia nella letteratura scientifica e in quella tecnico-professionale in relazione all'attività di valutazione degli immobili.

La raccolta e l'analisi riguarda i termini utilizzati nell'ambito delle maggiori comunità professionali e nelle fonti più autorevoli. Non si è ritenuto utile indagare terminologie poco utilizzate (ad esempio i termini di carattere puramente locale) in ragione della loro scarsa rilevanza.

L'esito della ricerca è duplice. Da un lato, il lavoro identifica le definizioni maggiormente condivise in diversi ambiti disciplinari. Dall'altro, i risultati delle analisi vengono confrontati con le più avanzate esperienze europee: il confronto intende individuare una terminologia riferita all'esperienza italiana condivisibile anche a livello europeo.

I temi affrontati nel capitolo riguardano:

- la misurazione della consistenza dell'immobile;
- i valori oggetto di stima;
- le misure di rendimento e di redditività;
- i procedimenti di stima.

Il capitolo si articola in due parti. Nella prima parte, di carattere analitico e critico, si effettua un'analisi comparata delle fonti e degli ambiti tematici. Vengono affrontati i temi relativi alle misure della consistenza, le diverse accezioni di valore, la misura della redditività e il concetto di reddito, ed infine i principali procedimenti di valutazione. L'obiettivo della prima parte è duplice. Da un lato vengono individuati i punti di forza e di debolezza emersi dall'analisi delle definizioni; dall'altro si sottolineano i punti di convergenza fra definizioni di analoghi concetti che consentono di proporre un quadro di riferimento condiviso dagli operatori del settore, coerente con le indicazioni emerse dalle più avanzate esperienze straniere.

La seconda parte riporta la terminologia ripresa delle fonti consultate, raggruppate per ambiti tematici.

## LE MISURE DI CONSISTENZA

Il primo ambito tematico indagato riguarda le misure di consistenza degli immobili in relazione a diverse funzioni: l'identificazione del bene e la sua misurazione rappresentano infatti il primo punto del problema valutativo.

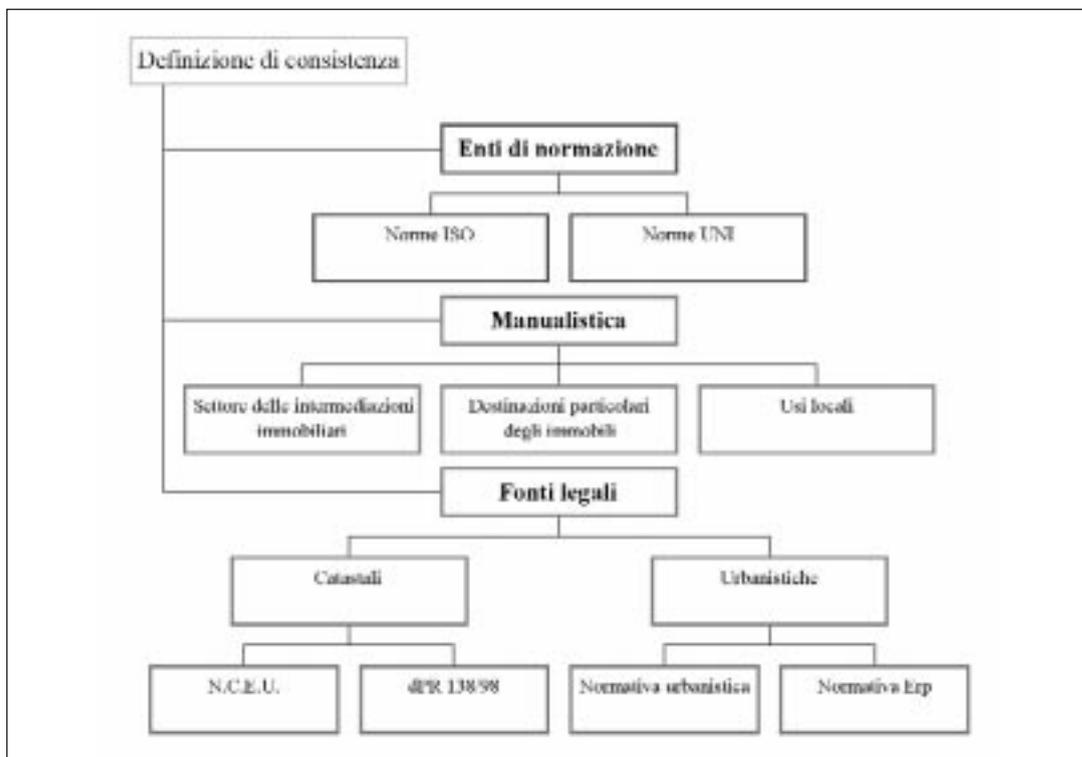
Le fonti utilizzate sono raggruppate in tre classi:

- **gli enti di normazione**, con particolare riferimento alle:
  - norme ISO;
  - norme UNI;
- **la manualistica e gli usi locali** suddivisi in:
  - manualistica specializzata nel settore delle intermediazioni immobiliari;
  - parametri tecnici adottati per particolari destinazioni dei beni immobili;
  - usi locali;
- **le fonti legali, catastali e urbanistiche** articolate in:
  - il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e il D.P.R. n.138 del 1998 in materia di rinnovamento del Catasto;
  - la normativa urbanistica finalizzata alla stesura dei piani e quella utilizzata nell'Edilizia residenziale pubblica per il calcolo dei massimali del costo di costruzione.

Dall'analisi emerge con chiarezza l'interdipendenza tra la misura di consistenza del bene e la finalità della misurazione:

- la progettazione del bene e la sua realizzazione rinviano a parametri urbanistici;
- la misura del bene riconosciuta a fini fiscali fa riferimento ai documenti catastali;
- la valutazione economica del bene, infine, impiega misure di superfici che, pur riferendosi al metro quadro commerciale, rinviano a coefficienti di ponderazione delle superfici tutt'altro che univoci.

Figura 12 - Le fonti per l'analisi della misura di consistenza



Le misure di consistenza possono essere raggruppate in ragione del tipo di spazi che misurano:

- **le superfici relative al fabbricato nel suo insieme**, come la superficie coperta, la superficie pavimentata totale, la superficie lorda di piano;
- **le superfici che computano le unità immobiliari e le loro pertinenze**, come la superficie commerciale, la superficie complessiva, la superficie convenzionale;
- **le superfici riferite alla sola unità immobiliare** (in genere a destinazione abitativa), ad esempio la superficie utile abitabile, la superficie utile, la superficie calpestabile, la superficie pavimentata netta, la superficie netta;
- **le superfici riferite solo alle pertinenze o ai servizi**, ad esempio la superficie dei servizi, la superficie di circolazione, la superficie non residenziale, la superficie parcheggi.

A differenza delle misure di superficie, quelle di volume forniscono informazioni circa la consistenza del fabbricato soprattutto per finalità progettuali o per il calcolo dei costi. Queste misure sono comunemente utilizzate da categorie professionali che

non si occupano della misura del valore del bene, quanto della produzione edilizia e dei suoi costi. Solo per particolari destinazioni, la consistenza espressa in volume rappresenta un riferimento per la stima del valore immobiliare.

Le note ora illustrate evidenziano il rapporto fra scopo dell'attività (produzione, progetto, ecc.) e la misura di consistenza. Un quadro sinottico è proposto da Ferrero, Songini, Tirri<sup>7</sup> ed è riportato nella seguente tabella.

*Tabella 17 - Le principali unità di misura adottate nel caso di beni immobiliari particolari*

<i>Tipo di bene immobile</i>	<i>Unità di misura di riferimento</i>
Aree agricole	Superficie fondiaria
Aree edificabili	Superficie territoriale e fondiaria: edificabilità; volume edificabile vuoto per pieno
Industria	Superficie lorda di piano
Villaggi turistici, camping	Numero di posti letto
Residence	Unità abitative, numero di camere
Negozi	Superficie lorda di piano, numero di vetrine
Parcheggi, box	Numero di unità
Centri commerciali all'ingrosso	Superficie lorda di piano
Centri commerciali al dettaglio	Superficie di vendita
Alberghi, hotel	Posti letto, numero di camere
Scuole, chiese, caserme	Volume vuoto per pieno
Ospedali, cliniche	Numero di posti letto
Teatri, cinema	Numero di posti

Fonte: modificata da Ferrero, Songini, Tirri

La misura di consistenza fiscale del bene è affidata ai parametri individuati dalla normativa in materia. La misura della consistenza fiscale è strumentale alla determinazione della rendita catastale di un'unità immobiliare urbana: per questa ragione si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari ordinarie, mentre non viene determinata per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

All'interno di ogni gruppo di unità immobiliari a destinazione ordinaria sono assunti diversi elementi unitari di riferimento:

- per la residenza si utilizza il vano utile;
- per i fabbricati del gruppo B (ad esempio, collegi, convitti, conventi, caserme, ospedali) si utilizza il metro cubo;

<sup>7</sup>Ferrero C., Songini L., Tirri V. (1996), *La valutazione immobiliare. principi e metodologie applicative*, EGEA

- per gli immobili che appartengono al gruppo C (ad esempio, negozi, botteghe, magazzini, locali da deposito, laboratori), la misura fa riferimento al metro quadrato.

Con la Legge 662 del 23 dicembre del 1996 contenente le *Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*, il Catasto ha avviato un processo di trasformazione nel quale si intende, tra l'altro, rinnovare la misura della consistenza dei fabbricati. Il D.P.R. 138/98 specifica le nuove modalità di calcolo delle consistenze, introducendo il metro quadrato di superficie catastale per tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria (le unità immobiliari a destinazione abitativa, a destinazione pubblica, di interesse collettivo e a destinazione terziaria).

L'analisi delle misure di consistenza evidenzia aspetti problematici e punti di convergenza.

I primi riguardano l'assenza di omogeneità della terminologia all'interno delle diverse comunità professionali. Questo problema rende difficoltoso il passaggio da una misura ad un'altra, in ragione della mancanza di coefficienti di conversione standardizzabili. Operativamente, questo si riflette nella difficoltà di controllare diversi aspetti economici relativi ad un bene immobile (ad esempio, costi di produzione, costi di manutenzione e gestione, redditività, valore di mercato) utilizzando un'unica misura di consistenza.

D'altro canto, la ricerca ha messo in luce come sia oggettivamente difficile ricondurre le misure esistenti ad una sistematizzazione compiuta. Di questa difficoltà sono testimoni gli enti di normazione, Uni e Iso, che attualmente non hanno ancora introdotto uno standard comune a tutti i settori relativi ai beni immobili.

A fronte di questi problemi, gli esiti della ricerca hanno evidenziato convergenze significative. Di particolare interesse, in ragione degli obiettivi di questo studio, appare la **convergenza tra la misura di consistenza del catasto, il metro quadro catastale, con le misure utilizzate nell'ambito nel mercato immobiliare, il metro quadro commerciale.**

Si tratta di un risultato importante, nella misura in cui la misurazione ufficiale della consistenza, stabilita dal legislatore, si allinea alla misurazione ufficiosa, comunemente impiegata da tutti i soggetti che operano nel mercato. Questo risultato è rafforzato dalla definizione di mq commerciale riferita alla norma Uni 10750 e dall'analogia misura definita dalla norma Iso 6707, la superficie pavimentata totale.

Merita sottolineare come queste misure si allineino alle misure utilizzate in alcune tra le più avanzate esperienze straniere. Il concetto di metro quadro commerciale infatti rinvia a quello di metro quadro lordo, e dunque può essere confrontato al concetto di superficie esterna lorda inglese (*Gross external area*) e alla superficie lorda francese (*Surface hors oeuvre brute*). A fronte di questa convergenza, va sottolineata l'assenza, in ambito europeo, del sistema di ponderazione delle superfici accessorie.

E' lecito affermare che è poco probabile che tutte le comunità professionali che si occupano di immobili aderiscano ad un unico standard di misurazione. Tuttavia, in ragione della convergenza tra metro quadro catastale e metro quadro commerciale, il metro quadro lordo rappresenta la misura di superficie più idonea a descrivere la consistenza di un immobile, nel caso quest'ultimo sia considerato entro una prospettiva di carattere economico.

La scelta del metro quadro lordo, tuttavia, pone il problema del calcolo delle pertinenze. Infatti, l'adesione al metro quadro commerciale da parte dei più autorevoli soggetti che operano sul mercato immobiliare presenta un aspetto controverso, legato alle diverse modalità di computo delle superfici pertinentziali. Le numerose tabelle riportate nelle pagine successive testimoniano pratiche ancora poco omogenee, che inevitabilmente rendono problematico e contraddittorio il contatto tra misure e valori.

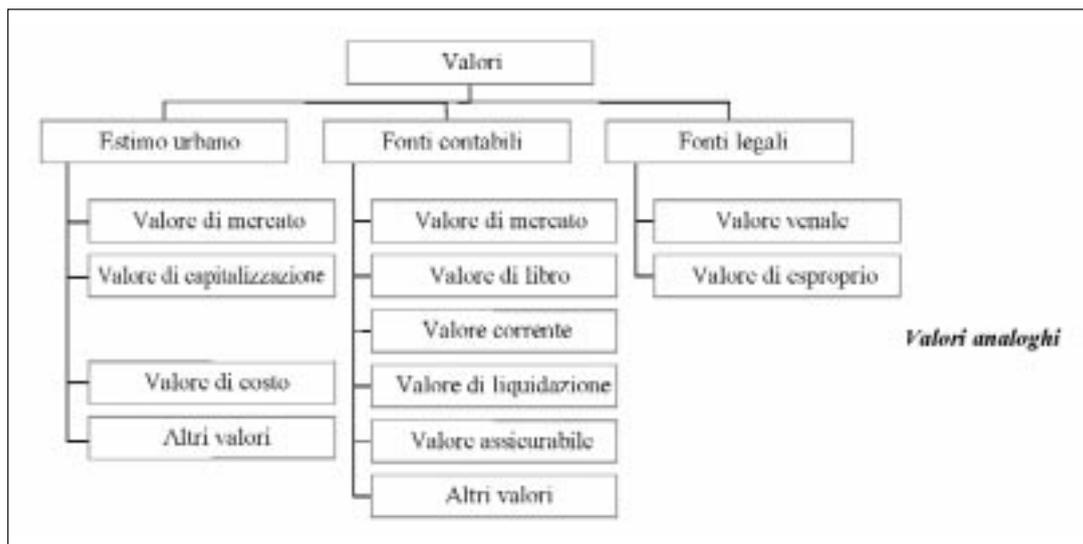
## IL CONCETTO DI VALORE

L'analisi dei concetti di valore si è basata su diverse categorie di fonti:

- la letteratura estimativa tradizionale;
- la letteratura contabile;
- le riviste tecniche;
- i testi legislativi.

In materia di valutazione dei beni immobili, si fa riferimento a diverse tipologie di valore ognuno delle quali, a sua volta, presenta ulteriori articolazioni in ragione degli ambiti e delle finalità di utilizzo.

Figura 13 - Le fonti e i valori



Per quanto riguarda i valori patrimoniali, dall'analisi delle fonti, emerge come il **valore di mercato** sia il valore patrimoniale più frequentemente utilizzato per il bene immobile. Le definizioni del valore di mercato presenti in letteratura convergono nel riferirsi alla quantità di denaro con il quale il bene sarebbe scambiato se fosse messo in vendita. Ad un analogo concetto rinviano le definizioni di valore quali il **valore venale** e **valore corrente**.

L'esperienza del Regno Unito evidenzia come, accanto ad un valore di mercato (*Market Value*) analogo a quello utilizzato nelle esperienze continentali (ad esempio, Francia e Italia), esiste un'altra accezione di valore di mercato ampiamente utilizzato: il valore di libero mercato (*Open Market Value*). Questo valore non rappresenta il

prezzo statisticamente atteso, ma **il migliore prezzo ottenibile** da una libera compravendita.

Accanto all'utilizzo corrente, il valore di mercato presenta anche una valenza strumentale per giungere a definire **valori convenzionali** quali il **valore di esproprio**: la stima dell'indennità espropriativa si basa infatti sull'applicazione di formule stabilite dal legislatore che, nel caso di espropri di aree edificabili o a suscettività edificatoria, assumono a riferimento il valore di mercato del bene espropriato.

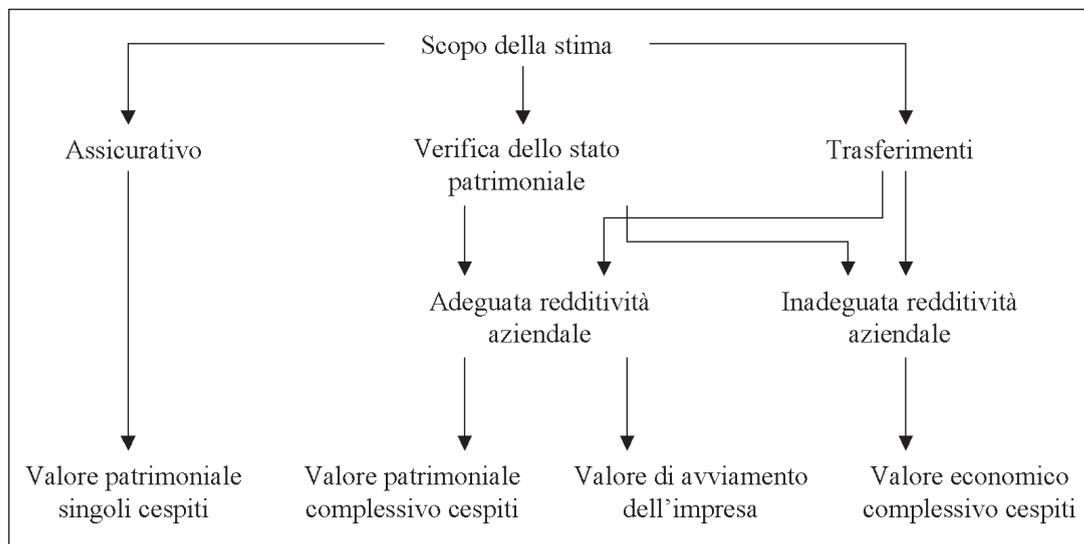
Alcuni autori sottolineano l'esistenza di un altro valore nell'ambito della valutazione patrimoniale di un immobile, il **valore di capitalizzazione**. Tuttavia, la letteratura non appare unanime a riguardo: per alcuni autori il valore di capitalizzazione deve essere considerato un valore autonomo, mentre per altri rappresenta un semplice procedimento che conduce alla stima del valore di mercato.

Accanto al valore di mercato, il **valore di costo** rappresenta un valore utilizzato nell'ambito della valutazione degli immobili, soprattutto in relazione al rapporto esistente fra valore di mercato e valore di costo. Il valore di mercato di un immobile può essere infatti inteso come la somma del valore di costo e del profitto del promotore.

Anche il **valore complementare** e il **valore di trasformazione** sono considerati fra i principali concetti di valore nella letteratura tecnica e scientifica italiana. Tuttavia, l'analisi comparativa con le esperienze straniere ha dimostrato che sia il valore complementare che quello di trasformazione non trovano riscontro nella letteratura tecnica internazionale. Infatti, il primo viene semplicemente considerato una fattispecie del valore di mercato: si assume infatti che, nel caso sussista una relazione sinergica fra beni (o parti di esso), il valutatore debba necessariamente tenerne conto e stimare il valore alla luce di tale peculiare relazione. Per quanto concerne il secondo, la stima del valore di mercato deve già tenere nella debita considerazione le trasformazioni del bene immobile, a condizione che esse risultino fisicamente possibili, giustificabili in modo appropriato, legalmente ammissibili e finanziariamente fattibili. L'*Approved European Property Valuation Standards* del Tegovia stabilisce così l'identità fra *Highest and Best Use Value* e *Market Value* così come definito dalla Rics e dalla Ivcs.

Valori e riferimenti patrimoniali degli immobili sono elementi rilevanti anche nelle valutazioni d'impresa. Queste valutazioni hanno come scopo la misurazione dell'entità del contributo delle "immobilizzazioni tecniche" alla formazione del patrimonio netto reale dell'azienda.

Figura 14 - Lo scopo della valutazione dei cespiti



Fonte: Guatri, Brugger (1989)

In ambito contabile, il valore di mercato presenta un'analogia definizione rispetto a quelle presenti nelle fonti estimative. Tuttavia, il Guatri<sup>8</sup> sottolinea un secondo aspetto distintivo che riguarda la definizione del valore di mercato in relazione alla data della transazione. Infatti, in ragione dello scopo della stima, il valore di mercato si può articolare in funzione del tempo di realizzo del bene in:

- il **valore di mercato immediato**;
- il **valore di mercato differito**.

La seconda definizione rinvia ad un concetto di valore diverso da quello analizzato in precedenza. Il valore di mercato differito si stima in funzione di un realizzo graduale nel tempo, mediante opportune procedure. Ad esempio, frazionamenti, parziale liberazione dell'immobile previo adattamento ad altre destinazione, ecc.

Quest'ultima definizione è di particolare interesse nella misura in cui si rivela analoga a quella del valore di realizzo (*Estimated Realisation Price*). Quest'ultimo valore viene infatti definito dal *Red Book* come la previsione del prezzo che ci si può ragionevolmente attendere da una vendita da effettuarsi *entro una data futura stabilita dal valutatore*.

Inoltre, vengono utilizzate altre definizioni di valore, come, ad esempio, il **valore assicurabile**, il **valore di liquidazione per stralcio**, il **valore a libro**, il **valore d'in-**

<sup>8</sup> Guatri L. (1990), *La valutazione delle aziende. Teoria e pratica a confronto*, Egea

**ventario.** Questi concetti, estranei all'estimo urbano tradizionale, sono impiegati, nell'ambito delle valutazioni delle aziende per fini contabili, quali, ad esempio, l'iscrizione di un bene a bilancio, a fini ipotecari o assicurativi.

## REDDITO E REDDITIVITÀ

Il valore della redditività, o il rendimento di un immobile, si articola in reddito lordo e netto, legale o imponibile.

Tutte le fonti, sia quelle legate all'estimo sia le fonti contabili e di ambito aziendale, convergono nel definire il **reddito lordo** il ricavo della messa a reddito di un immobile.

Più problematica appare invece la definizione di **reddito netto**. La letteratura estimativa definisce il reddito netto come un reddito lordo detratto dalle imposte e da tutte le spese sostenute dal proprietario. Tuttavia, ogni autore identifica una diversa quantificazione (in termini percentuali) delle spese in detrazione, alterando il risultato finale dell'operazione.

La letteratura in ambito contabile propone un'articolazione del reddito netto più dettagliata, in ragione delle diverse finalità di utilizzo di tale concetto (ad esempio: il reddito operativo, il reddito ante imposte, il reddito netto fiscale).

Il **reddito imponibile** è affine al reddito netto. Tale valore - definito ad uso fiscale - si distingue in quanto fra le spese in detrazione non vengono computate le imposte. La stima del reddito netto è cruciale per la valutazione del rendimento netto degli immobili. L'aleatorietà della stima delle spese in detrazione ha indotto molteplici operatori del mercato immobiliare italiano a fare riferimento esclusivamente a redditi lordi. Questa scelta porta inevitabilmente a riconsiderare le possibili stime del saggio di fruttuosità.

Molteplici sono i tassi impiegati dagli operatori nell'ambito delle valutazioni immobiliari:

- il tasso di capitalizzazione o fruttuosità;
- il tasso di rendimento interno.

In letteratura e nella pratica professionale, il concetto di tasso di interesse non presenta aspetti controversi o definizioni divergenti. Diversamente accade per il tasso di capitalizzazione e per il tasso di rendimento.

La letteratura estimativa tradizionale converge nella definizione di **tasso di capitalizzazione** inteso come il rendimento annuo netto di un immobile.

Figura 15 - I tassi di rendimento in letteratura



Al contrario le pubblicazioni specializzate (come ad esempio Nomisma, Tecnoborsa, Borse Immobiliari, etc.) utilizzano prevalentemente **tassi di rendimento lordi**.

I principali centri di ricerca sul mercato immobiliare sono concordi nell'utilizzare esclusivamente grandezze lorde a cui fanno riferimento nelle loro pubblicazioni. Per questa ragione, nella pratica professionale il ricorso ai saggi lordi è prassi sempre più frequente.

L'impiego di modelli di valutazione finanziaria ha determinato la crescente importanza del tasso di attualizzazione e del tasso di rendimento interno. Frequente è infatti l'impiego di modelli finanziari per la valutazione di valori di trasformazione e per attualizzare i redditi (lordi e netti) d'immobili a richiesta limitata.

Il tasso di attualizzazione rappresenta il tasso che permette di convertire in valori attuali importi futuri.

Il tasso di rendimento interno esprime il rendimento di un capitale investito per un determinato periodo di tempo. Questo indicatore fornisce all'operatore immobiliare una misura globale della redditività del suo investimento. A questo proposito, le fonti propongono definizioni analoghe, anche se caratterizzate da diversi livelli di approfondimento. L'applicazione del tasso di rendimento alla valutazione degli immobili è prassi poco diffusa tra gli operatori immobiliari italiani. Al contrario, lo studio delle esperienze europee, ed in particolare l'esperienza inglese e francese, evidenzia l'impiego del tasso di rendimento interno per la stima gli immobili, in particolare gli immobili caratterizzati da un ciclo di vita utile breve, quali, ad esempio, i fabbricati industriali o artigianali.

## I PROCEDIMENTI

L'analisi delle procedure utilizzate per la stima degli immobili impiegano le fonti relative all'estimo urbano e civile e le fonti contabili.

L'articolazione dei procedimenti in stime sintetico-comparative e stime analitiche appare condivisa da tutte le fonti. I procedimenti per confronto diretto procedono alla stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con beni recentemente compravenduti e analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Nell'ambito delle **stime sintetiche** tutte le fonti analizzate convergono nell'individuazione di due procedimenti di stima, il confronto diretto e la scala dei prezzi. Tuttavia, mentre le fonti contabili analizzate riportano esclusivamente questi due metodi, le fonti estimative si soffermano su un numero maggiore di procedimenti di stima (fra gli altri la stima storica, la stima per valori tipici, quella per punti di merito).

Merita sottolineare come tutti i procedimenti di stima in Italia, come in Germania e in Francia, mirano ad individuare il **più probabile valore di mercato del bene**. Il valore più probabile è il valore più frequente in un campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. Assumendo l'ordinarietà del campione, e quindi l'andamento a "curva gaussiana" dei prezzi, il valore più probabile coincide con il prezzo medio rilevato.

Invece, nel Regno Unito, il *Red Book* riporta due accezioni di valore che merita riportare. Da un lato, il concetto di valore di mercato (*Market Value*) si allinea a quello utilizzato nelle esperienze continentali. Dall'altro, esiste un'altra accezione di valore di mercato, ampiamente utilizzato, il valore di libero mercato (*Open Market Value*). Questo valore non è il prezzo statisticamente atteso, ma **il migliore prezzo ottenibile da una libera compravendita**.

La **stima per capitalizzazione** rappresenta il riferimento condiviso da tutte le fonti per quanto riguarda i procedimenti analitici di stima del valore di mercato. Tuttavia, emerge una differenza significativa tra i due gruppi di fonti in relazione alla definizione del reddito capitalizzabile. Se infatti l'estimo fa riferimento esclusivamente a redditi netti, le fonti contabili presentano un quadro più problematico, assumendo la possibilità di impiegare sia redditi netti che redditi lordi.

Il procedimento di **stima dell'attualizzazione dei flussi di cassa** non viene riportato nella letteratura estimativa tradizionale sebbene la manualistica più recente suggerisce l'utilizzo di modelli finanziari per la stima del valore, determinando un'importante convergenza con la manualistica relativa alla valutazione degli investimenti.

## LA RACCOLTA DELLA TERMINOLOGIA E DELLE CONVENZIONI

### *5.1 Le definizioni di consistenza*

L'analisi dei parametri tecnici per la misura della consistenza degli immobili si è basata su quattro categorie di fonti:

- gli enti di normazione, in particolare l'Organizzazione internazionale di normazione (Iso) e l'Ente nazionale italiano di Unificazione (Uni);
- il secondo gruppo considera la manualistica specializzata nel settore della valutazione e le riviste tecniche;
- il terzo gruppo riprende i riferimenti legislativi in materia catastale;
- infine, l'ultimo gruppo di fonti fa riferimento alle misure di consistenza utilizzate in ambito urbanistico e nell'Edilizia residenziale pubblica.

L'analisi comparata delle definizioni rinvia ad una pluralità di misure e parametri. Tuttavia, è possibile individuare nello scopo della misura l'elemento caratterizzante della scelta del parametro. La misura del bene finalizzata a scopi commerciali e fiscali rinvia sempre ad una misura di superficie, mentre le misure finalizzate alla sua progettazione e alla sua produzione sono riferiti sia a parametri di superficie che di volume.

La misura della superficie finalizzata alla commercializzazione del bene presenta una sostanziale convergenza verso il metro quadrato commerciale. Tale misura viene assunta quale parametro di riferimento tanto da fonti autorevoli riconosciute a livello nazionale (norma Uni), quanto da fonti non riconosciute ufficialmente, ma ampiamente utilizzate dagli operatori del settore.

Il metro quadro commerciale viene definito come unità di superficie lorda ponderata in ragione delle pertinenze dell'unità immobiliare.

Questa definizione introduce l'aspetto problematico del concetto di metro quadrato commerciale, ovvero la scelta dei coefficienti di ponderazione per le superfici delle pertinenze. Il confronto tra i coefficienti riportati nel testo evidenzia la mancanza di un riferimento univocamente definito in ambito nazionale.

Inoltre, è interessante sottolineare come questa misura, alla quale si allinea sostanzialmente tutto il settore immobiliare italiano, non presenta alcuna corrispondenza in

ambito europeo. Se infatti il concetto di metro quadro commerciale rinvia a quello di metro quadro lordo, e dunque può essere confrontato al concetto di superficie esterna lorda inglese (*Gross external area*) e alla superficie lorda francese (*Surface hors oeuvre brute*), d'altro lato assume un sistema di ponderazione delle superfici accessorie assente in ambito europeo.

La definizione di metro quadrato commerciale presenta una interessante convergenza con la definizione di consistenza proposta dal legislatore in materia catastale. Il metro quadrato lordo catastale rappresenta, infatti, una misura lorda della superficie, anch'essa computata come sommatoria della superficie lorda dell'unità immobiliare ponderata rispetto alle pertinenze. Anche in questo caso, l'aspetto problematico è legato alla ponderazione delle pertinenze, che rinvia ad un'ulteriore insieme di coefficienti.

I parametri tecnici finalizzati alla progettazione e alla produzione dei fabbricati presentano una articolazione meno condivisa tra le fonti analizzate e sono di minore interesse, in ragione del loro prevalente utilizzo in ambito urbanistico e nella stima dei costi di produzione edilizia. Tuttavia, è interessante notare come la norma Iso, recepita in modo ufficioso dall'Uni, si proponga di armonizzare le definizioni attualmente in uso in ambito italiano ed europeo, introducendo criteri ordinatori per la misura delle superfici e dei volumi.

## La norma UNI per le Agenzie immobiliari

La norma (Uni 10750) è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1998. Lo scopo del documento è di definire i servizi caratteristici forniti da un'agenzia immobiliare.

La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale direzionale, industriale e turistico.

Per il **computo della superficie commerciale** degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

*Tabella 18 - I criteri di computo della superficie commerciale espressi nella norma Uni 10750*

---

<b><i>Tipologia di superfici</i></b>	<b><i>Criterio di computo</i></b>
Superfici coperte	100% delle superfici calpestabili 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
Superfici scoperte	25% dei balconi e delle terrazze scoperte 35% dei balconi e delle terrazze coperte 35% dei patii e porticati 60% delle verande 15% dei giardini di appartamento 10% dei giardini di ville e villini
Pertinenze	In quota percentuale variabile

---

## Norme internazionali ISO

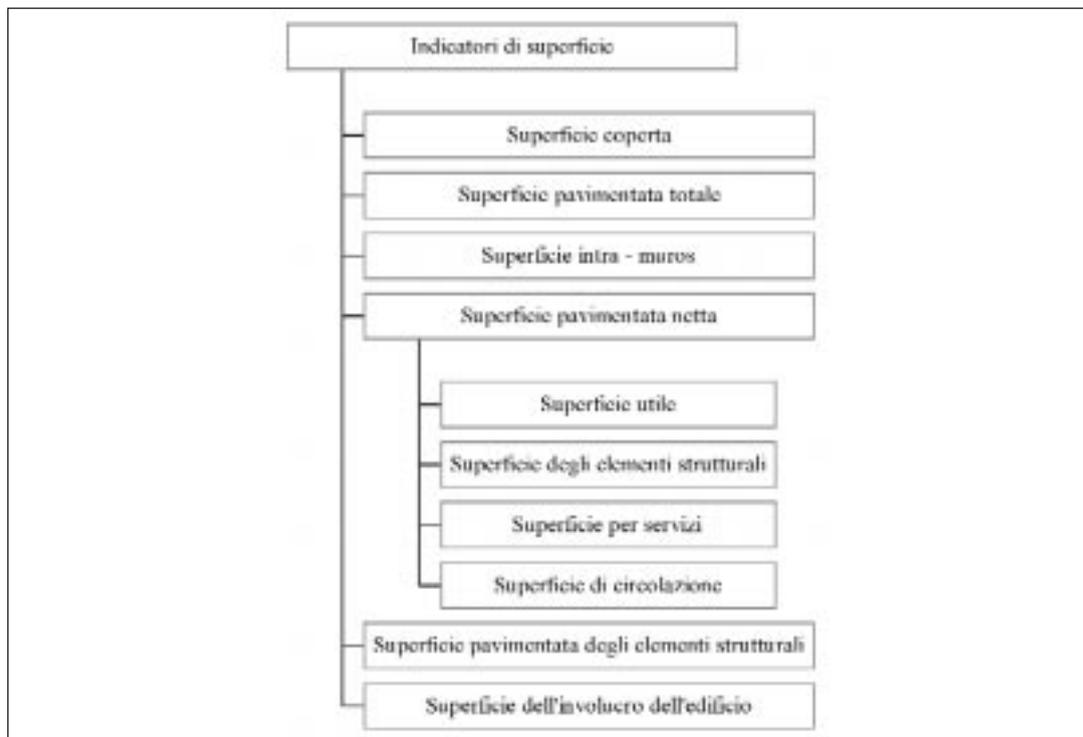
La normativa internazionale ISO 9836 definisce indicatori di superfici e volumi per misurare diversi livelli di prestazione degli edifici, anche come ausilio dell'attività di progettazione.

Per quanto riguarda la consistenza delle superfici, si assume che le superfici orizzontali e verticali, espresse in metri quadrati con due cifre decimali, siano misurate in base alla loro dimensione effettiva, mentre i piani inclinati siano misurati in base alla loro proiezione verticale sul piano orizzontale.

Le basi per il calcolo dei volumi sono le superfici definite successivamente e le altezze sopra le superfici (vale a dire l'altezza del fabbricato, l'altezza dei piani, l'altezza dei vani, l'altezza degli elementi perimetrali verticali). I volumi sono espressi in metri cubi, con due cifre decimali.

Nel caso di fabbricati o parti di fabbricati delimitati da lati che non sono né verticali né orizzontali, i volumi vengono calcolati con le formule appropriate. Le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali ed estetici, i profili e altri componenti secondari (per es. scale esterne, rampe esterne, pensiline, tettoie orizzontali, aggetti di gronda, gole di camino, arredo urbano, ecc.) non sono compresi nel calcolo del volume.

Figura 16 – Quadro riepilogativo delle definizioni di superficie ISO



*Superficie coperta*

La superficie coperta è la superficie del terreno coperta dai fabbricati finiti. La superficie coperta è determinata in base alla proiezione verticale delle dimensioni esterne del fabbricato sul terreno. Non sono compresi i seguenti elementi:

- costruzioni o parti di costruzioni che non si proiettano sulla superficie del terreno;
- componenti secondarie, per es. scale esterne, rampe esterne, pensiline, tettoie orizzontali, aggetti di gronda, illuminazione stradale;
- le superfici di strutture esterne quali per es. serre ed annessi.

*Superficie pavimentata totale*

La superficie pavimentata totale di un fabbricato è la superficie totale di tutti i piani che possono essere completamente o parzialmente interrati, fuori terra, attici, terrazze, terrazze a tetto, piani di servizio o piani di sgombero. Occorre distinguere tra:

- a) superfici pavimentate cinte da elementi perimetrali verticali e coperte su tutti i lati;
- b) superfici pavimentate che non sono cinte da elementi perimetrali verticali su tutti i lati per l'intera altezza, ma che sono coperte, come i balconi rientrati;
- c) superfici pavimentate che sono racchiuse all'interno di componenti (per es. parapetti, fasce, corrimano), ma che non sono coperte, come per es. i balconi aperti.

La superficie pavimentata totale di ogni livello si ottiene considerando le dimensioni esterne degli elementi perimetrali verticali al livello del pavimento. Questi elementi comprendono le finiture, i rivestimenti e i parapetti. Le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali o estetici e i profili non sono compresi se non alterano la *superficie pavimentata netta*. Le superfici pavimentate coperte che non sono cinte da elementi perimetrali verticali oppure che lo sono parzialmente e che sono prive di elementi perimetrali (per es. le superfici conformi al punto b) si calcolano in base alla proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura.

La superficie pavimentata netta non viene determinata per i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato, per es. cunicoli;
- spazi all'interno dei tetti ventilati;
- tetti non soggetti a calpestio se non per interventi di manutenzione.

La superficie pavimentata totale viene calcolata separatamente per ciascun piano. Anche le superfici con piani ad altezza variabile facenti parte di uno stesso piano (per es. grandi atri, auditorium) vengono calcolate separatamente.

Se si sommano le superfici pavimentate, i rapporti tra le diverse superfici devono essere distinguibili allo scopo di consentire la valutazione, il confronto e il calcolo

separato dei volumi.

La superficie pavimentata totale è costituita dalla superficie pavimentata netta e dalla superficie occupata dalla struttura.

### *Superficie intra-muros*

La superficie intra-muros è la superficie pavimentata totale meno la superficie occupata dalle pareti esterne.

La superficie intra-muros viene determinata separatamente per ciascun piano. Si applicano i principi di calcolo definiti per la *superficie pavimentata totale* e per la superficie occupata dalle pareti esterne. La superficie intra-muros si ottiene sottraendo dalla superficie pavimentata totale la superficie occupata dalle pareti esterne.

La superficie intra-muros comprende la *superficie pavimentata netta* e la superficie occupata dalle pareti interne.

### *Superficie pavimentata netta*

La superficie pavimentata netta è la superficie compresa tra gli elementi perimetrali verticali.

La superficie pavimentata netta viene determinata separatamente per ciascun piano e suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale.

Si calcola sulla base delle dimensioni libere del fabbricato finito all'altezza del pavimento, esclusi i battiscopa, soglie, ecc.

Le superfici pavimentate coperte che non sono cinte da elementi perimetrali verticali oppure che lo sono parzialmente e che sono prive di elementi perimetrali (superfici pavimentati coperte di cui al punto b) si misurano con la proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura. Le superfici con piani ad altezza variabile facenti parte di uno stesso piano (per es. grandi atri, auditorium) vengono calcolate separatamente.

Sono compresi nella superficie pavimentata netta anche componenti smontabili quali tramezzi, tubi e condotti.

Le superfici pavimentate degli elementi strutturali, dei recessi di porte e finestre e delle nicchie dei recessi negli elementi perimetrali verticali degli spazi non sono incluse nella superficie pavimentata netta.

La superficie pavimentata netta si divide in:

- *superficie utile;*
- *superficie dei servizi;*
- *superficie di circolazione.*

### *Superficie degli elementi strutturali*

La superficie degli elementi strutturali è la superficie compresa all'interno della superficie pavimentata netta (su una sezione orizzontale a livello del pavimento) degli elementi perimetrali verticali (per es. pareti portanti esterne e interne) e la superficie di colonne, pilastri, contrafforti, camini, tramezzi, ecc. non accessibili.

La superficie degli elementi strutturali viene determinata separatamente per ciascun piano e, se necessario, suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale. Si calcola sulla base delle dimensioni del fabbricato finito all'altezza del pavimento, esclusi battiscopa, soglie, plinti, ecc.

Nella superficie degli elementi strutturali sono comprese anche le superfici pavimentate dei recessi delle porte e quelle dei recessi e delle nicchie degli elementi perimetrali verticali.

La superficie degli elementi strutturali può anche essere calcolata come differenza tra la *superficie pavimentata totale* e la *superficie pavimentata netta*.

### *Superficie utile*

La superficie utile è quella parte della superficie pavimentata netta che corrisponde alla destinazione d'uso del fabbricato.

La superficie utile viene determinata separatamente per ogni piano e suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale.

Le superfici utili vengono classificate secondo la destinazione del fabbricato e l'uso per le quali sono previste. Generalmente, si dividono in superfici utili principali e superfici utili secondarie. La classificazione in superficie utile principale e superficie utile secondaria dipende dalla destinazione d'uso del fabbricato.

### *Superficie dei servizi*

La superficie dei servizi è la superficie pavimentata netta nella quale sono alloggiati gli impianti tecnici come per esempio:

- a) gli impianti e le tubazioni per lo smaltimento delle acque usate;
- b) l'alimentazione e la distribuzione dell'acqua;
- c) gli impianti del riscaldamento e dell'acqua calda;
- d) gli impianti per il gas (esclusi quelli di riscaldamento) e gli impianti per i liquidi;
- e) gli impianti di alimentazione di energia elettrica e generatori;
- f) gli impianti di ventilazione, condizionamento d'aria e raffreddamento;
- g) gli apparecchi di commutazione telefonica;
- h) gli ascensori, le scale mobili e nastri trasportatori;
- i) qualsiasi altro impianto di servizio centrale.

La superficie dei servizi viene determinata separatamente per ciascun piano e, se necessario, suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale.

Le superfici pavimentate degli spazi destinati agli impianti di servizio principali, i fusti di alimentazione e i condotti ad altezza d'uomo e i piani di servizio sono inclusi nella superficie dei servizi.

### *Superficie di circolazione*

La superficie di circolazione è la superficie netta per la circolazione all'interno dell'edificio (per es. la superficie di vani scala, corridoi, rampe interne, superfici di attesa, balconi di sicurezza).

La superficie di circolazione viene determinata separatamente per ogni piano e suddivisa secondo quanto indicato ai punti a), b) e c) della superficie pavimentata totale. Le superfici con piani ad altezza variabile facenti parte di uno stesso piano vengono calcolate separatamente.

Anche le superfici pavimentate nette dei fusti di sollevamento e le superfici pavimentate degli impianti di distribuzione incorporati per la circolazione generale (per es. le scale mobili) su ciascun piano sono incluse nella categoria della superficie di circolazione.

### *Superficie dell'involucro dell'edificio*

La superficie dell'involucro dell'edificio si ottiene sulla base dei fabbricati o delle parti di fabbricato che sono cinte da elementi perimetrali verticali su tutti i lati e coperte, comprese quelle parti della struttura che si trovano al di sopra del livello superiore del terreno e quelle che si trovano al di sotto.

Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine qui di seguito specificato:

- a) superficie delle fondazioni;
- b) superficie delle pareti esterne interrato;
- c) superficie delle pareti esterne fuori terra;
- d) superficie del tetto.

Le superfici finestrate sono specificate separatamente come parti delle superfici delle pareti esterne o del tetto.

I seguenti elementi non sono inclusi nella superficie considerata:

- componenti del fabbricato che si trovano al di sotto del piano più basso (per es. parti delle fondazioni);
- rientranze e sporgenze realizzate per scopi estetici, lucernari carrabili, scale esterne, rampe esterne, pensiline, tettoie orizzontali, aggetti di gronda, lanterne, gole

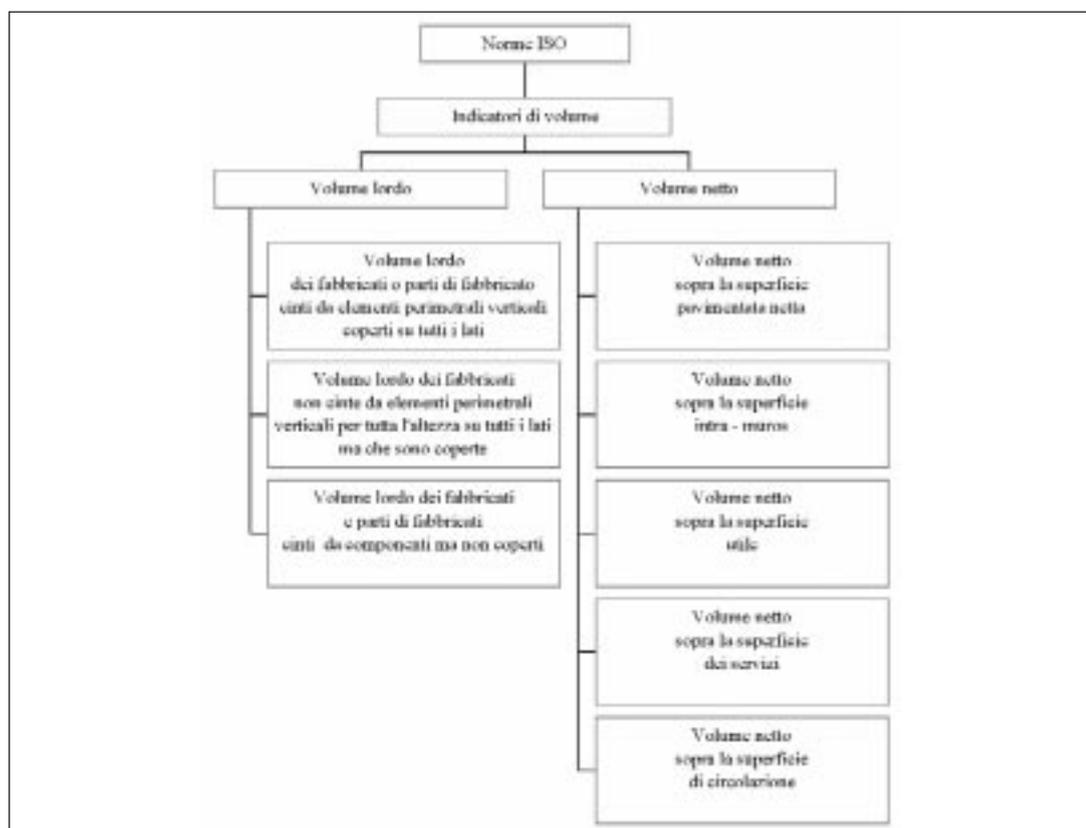
di camino, ecc. La superficie delle fondazioni di un fabbricato è la superficie totale della base del piano più basso.

### *Volumi*

Il volume lordo di un fabbricato si ottiene sulla base dei lati esterni di delimitazione. Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine qui di seguito specificato:

- a1) volume lordo dei fabbricati o di parti di fabbricato cinte da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati;
- b1) volume lordo di parti di fabbricato che non sono cinte da elementi perimetrali verticali per tutta l'altezza su tutti i lati, ma che sono coperte;
- c1) volume lordo di fabbricati e parti di fabbricato cinte da componenti (per es. parapetti, fasce, corrimano), ma non coperti.

*Figura 17 - Quadro riepilogativo di tutte le definizioni di volume presenti nella norma ISO*



Il volume netto di un fabbricato si ottiene sulla base dei lati interni di delimitazione. Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine qui di seguito specificato:

a2) volume netto sopra la superficie pavimentata netta:

- volume netto dei piani completi;
- volume netto dei piani interrati;
- volume netto di altri piani incompleti;

b2) volume netto sopra la superficie intra-muros;

c2) volume netto sopra la superficie utile;

d2) volume netto sopra la superficie dei servizi;

e2) volume netto sopra la superficie di circolazione.

Questi tipi di volume netto possono essere ulteriormente suddivisi per analogia con i precedenti punti a1), b1) e c1) per il calcolo del volume lordo.

*Volume lordo di fabbricati o parti di fabbricato cinti da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati*

Il volume lordo dei fabbricati o di parti di fabbricato cinti da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati è dato dal prodotto della superficie pavimentata totale e dell'altezza appropriata se questa non è calcolata in conformità al calcolo dei volumi, come riportato alla voce precedente.

L'altezza applicata è la seguente:

a) Per le superfici interrate:

- la distanza tra la parte sottostante della costruzione che sostiene il terreno e la superficie del pavimento del piano soprastante (le fondazioni, gli strati di massiccata, ecc. non sono inclusi);

b) Per le superfici di piani normali fuori terra:

- la distanza tra la superficie del pavimento e il soffitto (superficie del pavimento del piano di sopra);

c) Per le superfici dei piani in cui il soffitto costituisce anche la facciata esterna o il piano del tetto (per es. piano sopra un pavimento di intercapedine, attico):

- la distanza tra la superficie del pavimento e la superficie del tetto o della terrazza.

d) Per le superfici dei piani in cui la parte inferiore fa anche da facciata esterna (per es. un piano sopra un piano a intercapedine):

- la distanza tra questa parte inferiore e la superficie del pavimento del piano soprastante.

*Volume lordo di fabbricati o parti di fabbricato che non sono cinti da elementi perimetrali verticali a tutta altezza su tutti i lati ma che sono coperti*

Il volume lordo dei fabbricati o di parti di fabbricato che non sono cinti da elementi perimetrali verticali a tutta altezza su tutti i lati ma che sono coperti è dato dal prodotto della superficie pavimentata totale e dell'altezza appropriata.

L'altezza applicata è la seguente:

a) Per le superfici interrato coperte da un piano cinto da elementi perimetrali verticali su tutti i lati (es. l'atrio di ingresso aperto di un edificio senza scantinato):

- la distanza tra la parte inferiore della costruzione che sostiene il terreno e la parte inferiore del piano soprastante (le fondazioni, gli strati di massicciata, ecc. non sono inclusi).

b) Per le superfici tra piani cinti da elementi perimetrali verticali e coperti su tutti i lati (per es. l'atrio di ingresso aperto di un edificio con scantinato piano a intercapedine):

- la distanza libera tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del piano di sopra.

c) Per le superfici sotto un piano che non è cinto da elementi perimetrali verticali su tutti i lati oppure per superfici di piani il cui soffitto fa anche da superficie esterna oppure da superficie per il tetto (per es. loggia, corridoio esterno, piano aperto in un parcheggio a più piani, terrazza sul tetto coperta):

- la distanza tra la superficie del pavimento e la superficie del tetto o del soffitto.

d) Per le superfici sotto un piano che non è cinto da elementi perimetrali verticali su tutti i lati e la cui parte inferiore fa anche da superficie esterna (per es. corridoio esterno più basso):

- la distanza tra questa parte inferiore e la superficie del componente di copertura.

e) Per fabbricati o parti di fabbricato a un solo piano (per es. stazioni di rifornimento di carburanti, corridoi di collegamento coperti, spazi ricreativi aperti):

- la distanza tra la parte inferiore della costruzione che regge il terreno e la superficie del tetto (le fondazioni, gli strati di massicciata, ecc. non sono inclusi).

*Volume lordo di fabbricati o parti di fabbricato cinti da componenti perimetrali verticali ma non coperti*

Il volume lordo dei fabbricati e di parti di fabbricato che sono cinti da componenti perimetrali (per es. parapetti, fasce, corrimano) ma che non sono coperti è dato dal prodotto della superficie pavimentata totale e dell'altezza appropriata.

L'altezza applicata è la seguente:

- a) Per le superfici sopra un piano (per es. terrazza sul tetto):
  - la distanza tra la superficie di questo piano e il bordo superiore dei componenti perimetrali verticali.
- b) Per le superfici dei componenti sporgenti:
  - la distanza tra la parte inferiore di questo componente e il bordo superiore dei componenti perimetrali verticali.

### *Volume netto*

Il volume netto è il prodotto della superficie pavimentata netta e dell'altezza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore dei soffitti.

Occorre compiere una distinzione tra i seguenti elementi, nell'ordine specificato:

- a) volume netto di piani completi fuori terra;
- b) volume netto di piani interrati;
- c) volume netto di piani incompleti.

Il volume netto può essere suddiviso ulteriormente per analogia con i punti a1), b1) e c1) per il calcolo del volume lordo.

### *Volume netto sopra la superficie intra-muros*

Il volume netto sopra la superficie intra-muros è il prodotto della superficie intra-muros e dell'altezza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto.

Il volume netto sopra la superficie intra-muros viene determinato separatamente per ciascun piano.

### *Volume netto sopra la superficie utile*

Il volume netto sopra la superficie utile è il prodotto della superficie utile e dell'altezza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto.

Il volume netto sopra la superficie utile viene determinato separatamente per ciascun piano.

### *Volume netto sopra la superficie dei servizi*

Il volume netto sopra la superficie dei servizi è il prodotto della superficie dei servizi e dell'altezza appropriata. L'altezza da applicare è la distanza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto successivo, indipendentemente dalla loro posizione nel fabbricato (per es. fusti a più piani).

*Volume netto sopra la superficie di circolazione*

Il volume netto sopra la superficie di circolazione è il prodotto della superficie di circolazione e dell'altezza appropriata. L'altezza applicata è la distanza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto successivo, indipendentemente dalla loro posizione nel fabbricato (per es. scale a più piani, fusti di sollevamento).

## La manualistica specializzata e le riviste tecniche

### *La superficie commerciale*

La superficie commerciale è definita come la superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine. La superficie commerciale comprende le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti.

La sostanziale convergenza delle fonti verso una definizione comune, rivela tuttavia divergenze significative in ragione del computo delle pertinenze. Un'analisi approfondita evidenzia come ogni definizione proponga una propria tabella di conversione delle superfici. Inoltre, alcune fonti sottolineano come il calcolo della superficie commerciale varia in relazione alla tipologia del bene immobiliare e quindi i criteri di misurazione delle unità immobiliari a destinazione abitativa differiscano da quelli utilizzati per gli immobili a destinazione terziaria o commerciale (Ferrero, Songini, Tirri<sup>9</sup>; Greppi, De Gasperis, Bucchia, Autieri<sup>10</sup>).

Le indicazioni presenti in letteratura propongono quindi una differenziazione. Da un lato, la definizione di metro quadrato commerciale richiede che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in maniera diversa rispetto alla superficie dell'unità immobiliare. Dall'altro, tali superfici presentano una ulteriore differenziazione, dovuta alla destinazione del fabbricato.

Tra le fonti, alcune propongono una semplificazione del computo della superficie commerciale, considerando tra le pertinenze solo balconi e terrazze.

Altre fonti invece propongono un'articolazione più ricca. Tra queste, il **Consulente immobiliare** propone un'articolazione che considera diversi coefficienti:

- i coefficienti delle pertinenze;
- i coefficienti per i posti macchina coperti e scoperti di proprietà esclusiva.

*Tabella 19 – Calcolo della superficie commerciale secondo il Consulente immobiliare*

Tipo di pertinenza	Coefficiente di differenziazione
Cantine e solai inabitabili	0,20
Camere a tetto o soffitte	0,33
Balconi scoperti	0,25
Balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
Verande	0,95
Terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda delle dimensioni*
Giardini di proprietà	0,18

\*aumentando la dimensione oltre i 20 mq diminuisce proporzionalmente il primo dei due coefficienti

Altri manuali per la stima (Prestinenzza Puglisi<sup>11</sup>; Ferrero, Sogini e Tirri<sup>12</sup>) e altre pubblicazioni di settore, propongono ulteriori coefficienti per la valutazione delle pertinenze (cfr. tabelle successive).

Tabella 20 - I coefficienti da attribuire ai vari spazi accessori secondo il manuale della Dei

---

Spazio accessorio	Coefficiente moltiplicatore
Cantine	0,50 - 0,75 a seconda della dimensione e abitabilità 0,75 - 1,00 se direttamente connessa all'appartamento
Soffitte	0,50 - 0,75 a seconda della dimensione e abitabilità 0,75 - 1,00 se direttamente connessa all'appartamento
Soppalchi non praticabili	0,00
Soppalchi praticabili	1,00
Posti auto scoperti	0,35 - 1,00 a seconda della facilità di parcheggio della zona
Posti auto coperti	0,50 - 1,25 a seconda della facilità di parcheggio della zona
Box	0,60 - 1,50 a seconda della facilità di parcheggio della zona
Balconi scoperti e terrazze	0,33 - 0,50 sino 10 mq 0,25 - 0,33 oltre 10 mq 0,20 - 0,20 oltre a 20 mq 0,15 - 0,25 oltre a 30 mq 0,50 - 0,20 terrazze particolarmente panoramiche
Logge	0,33 - 0,50
Verande	1,00
Giardino	0,10 sino 100 mq 0,5 oltre 100mq 0,2 oltre a 200mq.
Oltre: valore agricolo	
Cortile	0,10

---

<sup>9</sup> Ferrero C., Songini L., Tirri V. (1996), *Op. cit.*

<sup>10</sup> Greppi L., De Gasperis B., Bucchia M., Autieri F. (1998), *la valutazione immobiliare*

<sup>11</sup> Prestinenzza Puglisi A. e L. (1995) *Guida alla stima delle abitazioni*, Dei

<sup>12</sup> Ferrero C., Songini L., Tirri V. (1996), *Op. cit.*

Tabella 21 – I criteri di misurazione delle pertinenze: un confronto tra fabbricati residenziali, pubblici o collettivi e superfici terziarie (Ferrero, Sogini e Tirri, 1996)

<i>Tipo di vano</i>	<i>Percentuale di computo (fabbricati residenziali, pubblici o collettivi)</i>	<i>Percentuale di computo (terziario)</i>	<i>Caratteristiche specifiche</i>
Vani principali e accessori a diretto servizio dei principali	100%	100%	
Vani accessori a indiretto servizio dei principali	50% 25%	50% 25%	Se collegati da scala interna Se non collegati da scala interna
Balconi, terrazze e simili	30% 10% 15% 30%	10%	Fino a 25 mq Per la quota eccedente se allo stesso livello dei vani principali Fino a 25 mq Per la quota eccedente, se non sono allo stesso livello dei vani principali Sempre
Aree scoperte, costituenti pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	10% 2%	10% 20%	Fino ad una superficie pari alla superficie dell'unità immobiliare Per le superfici eccedenti il precedente limite Ad eccezione dei negozi e locali assimilabili Per negozi e locali assimilabili
Vani accessori a servizio diretto di posti auto coperti o scoperti su aree private	50%		
Locali accessori a servizio diretto di quelli principali per negozi e locali assimilabili	50%		

La **Borsa Immobiliare di Roma** intende per **superficie commerciale**: “per unità immobiliari in complessi condominiali si considerano: a) il 100% sulle superfici calpestabili, b) il 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne non portanti, c) il 50% delle superfici occupate da pareti portanti interne e perimetrali (il computo delle superfici di cui al punto c) con potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per immobili indipendenti (case autonome, villini, etc.) tutte le percentuali di cui sopra devono considerarsi al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (chiusi su tre lati), e) il 35% dei patii e dei porticati, f) il 60% delle verande, g) il 15% dei giardini di appartamento; h) il 10% dei giardini di ville e villini; Le quote percentuali indicate possono variare a giudizio del Perito-Agente immobiliare in rapporto al particolare stato e ubicazione dell’immobile, ai valori tra superfici interne ed esterne e fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale”.

*Tabella 22 – Calcolo della superficie commerciale secondo la Borsa Immobiliare di Roma (tipologia residenziale di tipo condominiale)*

<b><i>Tipo di pertinenza</i></b>	<b><i>Caratteristiche della pertinenza</i></b>	<b><i>Coefficiente di abbattimento</i></b>
Cantine e soffitte	non abitabili	0,10
Cantine e soffitte	abitabili collegate-non collegate	0,25 – 0,50
Balconi e terrazze	scoperti, sino a 30 mq. (oltre da valutare a parte)	0,25
Logge e terrazze	coperte e chiuse su tre lati	0,35
Patii e porticati		0,35
Verande	superfici chiuse abitabili	0,60
Giardini pertinenti appartamenti	per una superficie massima pari a quella dell’abitazione (l’eccedenza da valutare a parte)	0,15

*Tabella 23 - Calcolo della superficie commerciale secondo la Borsa Immobiliare di Roma (Tipologia uffici e studi professionali)*

<b><i>Tipo di pertinenza</i></b>	<b><i>Caratteristiche della pertinenza</i></b>	<b><i>Coefficiente di abbattimento</i></b>
Cantine e soffitte	non abitabili	0,10
Cantine e soffitte	agibili collegate/ non collegate	0,25 – 0,50
Soppalchi fissi	pienamente agibili	0,50
Balconi e terrazze	in tutti i casi	0,25
Verande	superfici chiuse abitabili	0,60
Altre superfici scoperte di proprietà	Per una superficie massima pari a quella dell’ufficio	0,10

*Tabella 24 - Il calcolo della superficie commerciale secondo la Borsa Immobiliare Umbria-Centriatalia (Perugia), (Tipologia laboratori, magazzini, depositi)*

<b>Tipo di pertinenza</b>	<b>Caratteristiche della pertinenza</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>
Cantine e soffitte	non agibili	0,10
Cantine e soffitte	agibili non collegate	0,10 – 0,25
Cantine e soffitte	agibili collegate	0,25 – 0,50
Terrazze	collegate, carico utile come depositi	0,10 – 0,20
Altre destinazioni	uffici e servizi	1,00 – 1,50
Cortili ed altre superfici di proprietà coperte e scoperte	in tutti i casi	0,10

### *Superficie netta per l'affitto*

La superficie netta per l'affitto viene utilizzata per la misura della consistenza degli esercizi commerciali in generale (negozi e strutture della grande distribuzione). È definita come la superficie adibita alle sole operazioni di vendita e comprende sia lo spazio destinato all'accesso da parte del pubblico e del personale addetto alla vendita, sia quello occupato da casse, banchi, scaffali, ecc.

## La consistenza catastale

La misura della consistenza catastale rientra tra le misure di consistenza legali del bene immobile, nella misura in cui è strumentale alla determinazione della rendita catastale di una unità immobiliare urbana. Le misure adottate nel Nuovo catasto edilizio urbano e nel Nuovo catasto dei fabbricati sono recentemente state oggetto di revisione da parte del legislatore. Infatti, il D.P.R. 138/98 specifica le nuove modalità di calcolo delle consistenze, in riferimento al metro quadrato di superficie catastale per tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria. Questo aspetto è di grande importanza, poiché rende coerente la misura del bene espressa dal mercato con la sua consistenza a fini fiscali.

### *Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano*

All'interno del N.C.E.U. la misura della consistenza delle singole unità immobiliari urbane costituisce un elemento indispensabile per la determinazione delle rendite catastali. Essa fa riferimento all'unità basilare costituita dal **vano utile** definito come "quello che ha destinazione principale (camera, stanza, salone, galleria e simili), nell'uso ordinario della unità immobiliare" (L. 1249/39).

*Tabella 25 – L'articolazione delle tipologie in relazione ai gruppi*

<i>Categoria ordinaria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Elemento di riferimento</i>
Gruppo A	abitazione	Vano utile
Gruppo B	alloggi collettivi (collegi, convitti, conventi, caserme, ospedali, padiglioni e simili)	Metro cubo
Gruppo C	commerciali e varie (negozi, botteghe, magazzini, locali da deposito, laboratori per arti e mestieri, autorimesse, tettoie, ecc.)	Metro quadrato

Secondo le indicazioni ministeriali (L. 1239/39; D.P.R. 1142/1949) la consistenza in vani utili si determina conteggiando separatamente e sommando:

- i vani utili;
- i vani accessori, sulla base della seguente definizione: "vani aventi destinazione ordinaria accessoria dei vani principali si calcolano per tanti vani utili quanti, per ogni categoria, sono fissati dagli usi locali. Si considerano vani accessori quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali (latrine, bagni, dispense, ripostiglio, veranda, ingresso, corridoio e simili), nonché quelli che, pur non essendo strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ne integrano la funzione. Sono compresi fra gli accessori quelli che, pur avendo destinazione principale nell'uso ordinario dell'unità immobiliare, hanno superficie minore di quella

minima prestabilita in ogni zona censuaria per ciascuna categoria e classe. La cucina è considerata vano utile, qualunque ne sia la superficie, purché sia fornita degli impianti relativi alla sua speciale destinazione nel modo ordinario per la categoria e classe cui appartiene l'unità immobiliare. In mancanza di usi locali i vani accessori si computano per un terzo di vano utile se sono strettamente necessari al servizio od al disimpegno dei vani principali, per un quarto di vano utile in caso diverso”;

- i vani ragguagliati: “Si computano per più di un vano utile i vani principali che abbiano superficie maggiore di quella massima stabilita in ogni zona censuaria per ciascuna categoria e classe. Il ragguaglio a vani utili od a frazione di vano utile della eccedenza di superficie, rispetto a quella massima anzidetta, viene fatto riportando l'eccedenza alla superficie massima stessa”;
- apportando al risultato del conteggio un'aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tenere conto delle “aree formanti parti integranti di esse, ovvero sia congiunto l'uso, in comune con altri, di locali per deposito, per bucato e simili, quando tali circostanze non siano state tenute presenti nell'attribuzione della classe”.

Analogamente, tenuto presente quanto si è detto per il computo delle dipendenze, la consistenza in **metri cubi** si determina:

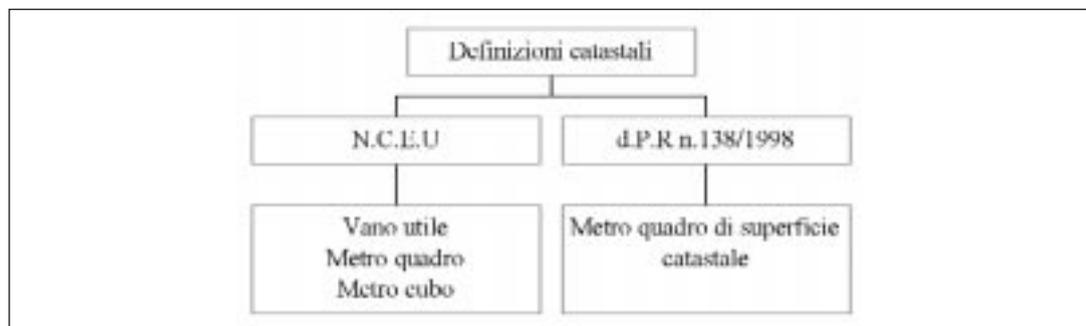
- computando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete;
- apportando ad essa un'aggiunta o una detrazione, nei limiti del 10%, quando si verificano le circostanze indicate più sopra a proposito del conteggio a vano;
- arrotondando il risultato a metro cubo.

La consistenza in **metri quadrati**, si ottiene sommandole superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare.

La consistenza complessiva delle unità immobiliari con destinazione ordinaria ad uso negozi e botteghe, quando esse comprendono locali accessori (retro botteghe, gabinetti e simili), si diminuisce riducendo la superficie degli accessori in misura corrispondente alla loro minore produttività di reddito rispetto al locale principale.

La consistenza è aumentata di una percentuale non maggiore del 10% per le unità immobiliari alle quali siano annesse aree formanti parti integranti di esse, ovvero sia congiunto l'uso, in comune con altri, di locali per deposito, per bucato e simili, quando tali circostanze non siano state tenute presenti nell'attribuzione della classe; arrotondando infine il risultato del conteggio al metro quadrato.

Figura 18 - La misura di consistenza catastale



### *Il Nuovo Catasto*

Il primo comma del D.P.R. n.138 del 1998 afferma che “l’unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all’Allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale” (art.3) precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell’Allegato C del Regolamento stesso.

L’Allegato C del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T).

### *Metro quadrato di superficie catastale*

Per quanto concerne i criteri generali, l’allegato riporta i seguenti punti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitati-

va di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) e P (unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo), l'allegato C riporta le seguenti modalità di computo:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Infine, i criteri per il gruppo T (unità immobiliari a destinazione terziaria) sono i seguenti:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

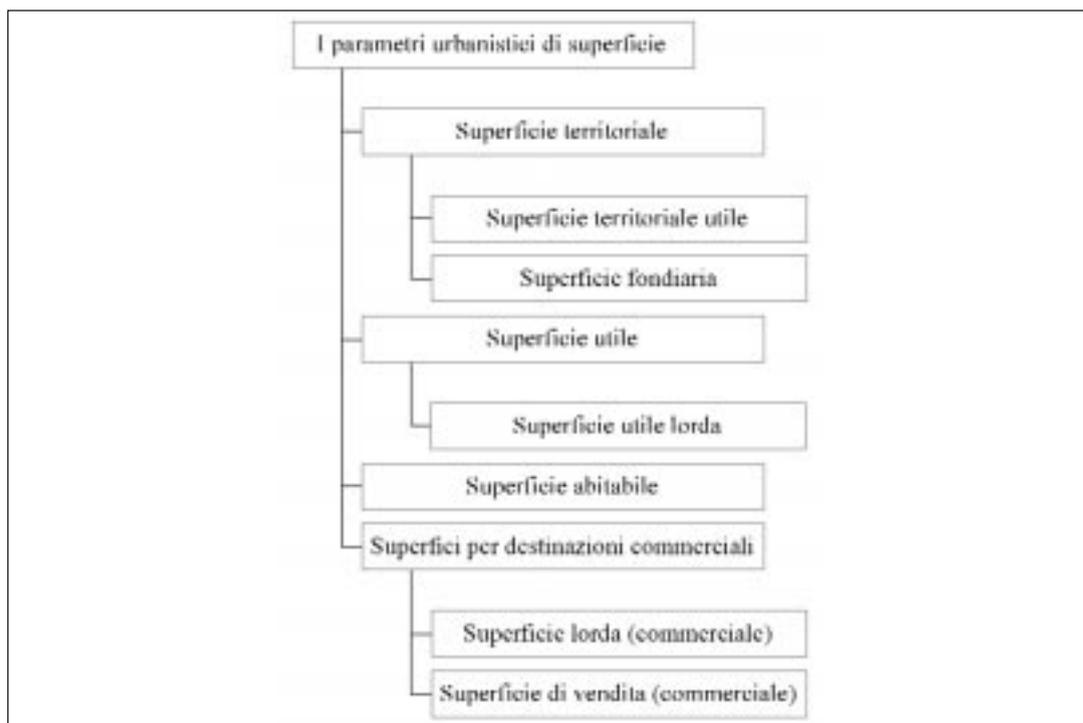
## La consistenza e i parametri urbanistici

La definizione delle norme che regolano le trasformazioni urbanistiche del territorio richiede l'utilizzo di un adeguato sistema di parametri a cui fare riferimento per disciplinare le trasformazioni stesse.

I parametri edilizi sono parametri che regolano l'uso edilizio di un lotto (densità edilizia fondiaria, rapporto di copertura, altezza, distanze, ecc.). I parametri urbanistici regolano invece l'urbanizzazione di un'area e servono a strutturare l'organismo urbano ed a promuoverne l'efficiente organizzazione.

I parametri urbanistici rappresentano una scelta operativa all'interno del processo di elaborazione del piano regolatore. Malgrado la scelta del parametro rivesta grande importanza, allo stato attuale non esiste un sistema di parametri omogeneo. Esistono, tuttavia, grandezze ufficiali, piuttosto diffuse, che in questa sede merita ricordare.

Figura 19 – Quadro riepilogativo dei principali parametri di superficie utilizzati a fini urbanistici



### La superficie territoriale e la superficie territoriale utile

La superficie territoriale rappresenta la superficie totale di un ambito d'intervento, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

La superficie territoriale netta si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale le seguenti aree:

- le superfici bagnate (mari, laghi, bacini, fiumi, ecc.);
- le aree che per motivi naturali non sono utilizzabili a fini edilizi;
- le aree soggette a vincolo a norma di legge;
- le aree che per destinazione del piano urbanistico sono sottratte all'uso edilizio e/o privato.

### *Superficie fondiaria*

La superficie fondiaria è la proiezione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico.

### *Superficie utile e superficie utile lorda*

La superficie utile è la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Invece, la superficie utile lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurati al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.

### *Superficie abitabile*

La superficie abitabile è la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle camere da letto, delle camere da pranzo, da studio e da soggiorno, delle soffitte abitabili, delle camere dei domestici, delle cucine e degli altri spazi destinati alla abitazione (esclusi perciò i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio).

### *Volume lordo*

La Circolare del 23 luglio 1960 n.1820 del Ministero dei Lavori pubblici “*Definizioni in materia di costruzioni edilizie*” definisce il volume lordo come la cubatura compresa tra la superficie esterna dei muri perimetrali, il livello di pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura ana-

loga a quella della costruzione principale e siano stati costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

## **Le definizioni per l'Edilizia residenziale pubblica**

Le definizioni della misura di consistenza utilizzate nell'ambito dell'Edilizia residenziale pubblica trovano applicazione in un ambito estraneo al mercato. Tuttavia è utile segnalare alcuni concetti, fra cui:

- la superficie utile abitabile, definita dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 61/1991;
- la superficie complessiva, che impiega i coefficienti di ponderazione per i vani accessori.

### *Superficie utile abitabile*

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

### *Superficie non residenziale*

La superficie non residenziale rappresenta la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali le logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo edilizio quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie utile dell'organismo abitativo.

### *La superficie complessiva*

Per superficie complessiva si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie destinate a servizi accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingressi e porticati liberi;

- logge e balconi.

I porticati sono esclusi dal computo delle superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

### *Superficie parcheggi*

La superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo compresi gli spazi di manovra viene definita superficie dei parcheggi. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie utile dell'organismo abitativo. A questa percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie inferiore a 60mq.

## 5.2 Definizione di valore

### Valori patrimoniali

#### *Gli aspetti economici di un bene*

Il primo principio dell'estimo afferma che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima da effettuare. Il valore di stima assume l'attributo di "più probabile valore" data la natura previsionale del giudizio di stima.

In funzione di altrettanti aspetti economici del bene, si individuano cinque valori fondamentali:

- il valore di mercato;
- il valore di costo;
- il valore di trasformazione;
- il valore complementare;
- il valore di surrogazione.

Per quanto diversamente articolati, i valori desumibili dalla letteratura contabile assumono a riferimento il concetto di valore di mercato.

#### *Valore di mercato*

Il valore di mercato, secondo Simonotti<sup>13</sup> rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale il bene oggetto di stima viene liberamente venduto in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella definizione dell'*International Valuation Standards Committee* (Ivsc), successivamente recepita dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (Rics) e dal Tegova nei suoi *Valuation Standards*, "il valore di mercato (*Market Value*) corrisponde alla somma di danaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima fra un compratore e un venditore entrambi interessati, privi di interessi particolari nella compravendita, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato."

---

<sup>13</sup> Simonotti M. (1989), *Fondamenti di metodologie estimativa*, Liguori Editore

Tale definizione appare significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera della Banca d'Italia n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile”.

Le principali caratteristiche del valore di mercato, presenti in tutte le definizioni, si possono riassumere in:

- il riferimento al valore atteso sotto il profilo statistico;
- la presenza di un'acquirente e di un'offerente;
- la presenza di un adeguato periodo di commercializzazione;
- il comportamento libero e ragionevole delle parti contraenti.

Anche il legislatore ha proposto una definizione di valore di mercato. La definizione di valore di mercato riportata nel D.P.R. 1142/49 e ripresa nel più recente D.P.R. 138/98 coincide con quella di valore di mercato. Infatti, il valore di mercato si determina “tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe”.

Pur nella convergenza delle definizioni, ampiamente condivise da tutti gli autori, l'analisi della letteratura ha evidenziato due aspetti problematici.

Il primo riguarda la letteratura estimativa, dove il valore di mercato presenta un aspetto per certi versi controverso, legato al concetto di capitalizzazione. Alcuni studiosi, fra cui Michieli<sup>14</sup>, Polelli<sup>15</sup>, Grillenzoni e Grittani<sup>16</sup>, comprendono tra i valori fondamentali anche il valore di capitalizzazione, distinguendolo dal valore di mercato.

Il valore di capitalizzazione corrisponde quindi alla somma attuale di redditi futuri forniti da un bene.

Va tuttavia sottolineato come secondo alcuni autori, il valore esito della capitalizzazione dei redditi non è necessariamente un valore di mercato ma deve essere considerato un valore autonomo che solo in presenza di determinate condizioni coincide con il valore di mercato.

Il secondo aspetto distintivo riguarda la definizione del valore di mercato in relazione alla data della transazione. La definizione riportata dal Guatri<sup>17</sup>, rinvia ad un con-

---

<sup>14</sup> Michieli I. (1993), *Trattato di estimo*, Edagricole

<sup>15</sup> Polelli M. (1997), *Trattato di estimo*, Maggioli

<sup>16</sup> Grillenzoni, M., Grittani G. (1990), *Estimo: teoria, procedure di valutazione, casi applicativi*, Edizioni agricole

petto di valore diverso da quello analizzato in precedenza.

Il valore di mercato differito è in funzione di un realizzo graduale nel tempo, mediante opportune procedure. Ad esempio, frazionamenti, parziale liberazione dell'immobile previo adattamento ad altre destinazione, ecc.

Quest'ultima definizione è di particolare interesse, nella misura in cui si rivela analoga a quella del valore di realizzo (*Estimated Realisation Price*). Quest'ultimo valore viene infatti definito dal *Red Book* come la previsione del prezzo che ci si può ragionevolmente attendere da una vendita da effettuarsi *in una data futura stabilita dal valutatore*.

### *Valore di costo*

Accanto al valore di mercato, il secondo concetto utilizzato nell'ambito della letteratura estimativa e contabile è quello di valore di costo e di costo deprezzato. Nella pratica valutativa italiana, il valore di costo deprezzato non rappresenta un aspetto economico di un bene, a differenza del valore di costo. Il costo deprezzato viene utilizzato come valore alternativo al valore di mercato quando non è possibile procedere alla stima sintetica o analitica del valore di mercato.

Il costo di produzione di un bene viene definito<sup>18</sup> come la somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per realizzare attraverso un processo di produzione il bene. Questa definizione è da considerare estimativamente incompleta e riflette quella economica corrispondente. Affinché tale nozione di costo sia estimativamente completa occorre specificare che l'imprenditore preso in considerazione è generalmente ordinario salvo eccezioni e che il costo di produzione si riferisce sempre a un dato luogo, a un dato tempo e a un dato processo produttivo.

Il concetto di costo corrente fa appello al concetto del costo di riproduzione o a quello di costo di sostituzione. Il primo indica l'insieme degli oneri che un operatore dovrebbe sostenere per realizzare *ex novo* e per portare in attività dei cespiti con le stesse caratteristiche dei beni considerati. Il valore a nuovo naturalmente dovrà essere ridotto per tenere conto di:

- del deperimento fisico che caratterizza i beni da valutare, i cui effetti si esprimono in termini di minore vita economica residua e di inferiorità operativa (generalmente collegata ad un differenziale di produttività e/o di costi) rispetto ai cespiti a nuovo; entrambi gli aspetti dipendono naturalmente anche dalle condizioni di manutenzione e dalle modalità di utilizzo dei beni;
- dell'obsolescenza economica provocata dai maggiori costi imputabili a circostanze

---

<sup>17</sup> Guatri L. (1990), *La valutazione delle aziende. Teoria e pratica a confronto*, Egea

<sup>18</sup> Simonotti M. (1989), *Op. cit*

ze estranee alle caratteristiche dei cespiti ma influenti sul loro utilizzo, come la localizzazione dell'impresa, l'esistenza di vincoli ambientali, ecc.

Il concetto di costo di sostituzione o di rimpiazzo<sup>19</sup> si richiama agli oneri da sopportare per la realizzazione di beni rispondenti ai nuovi sviluppi intervenuti, ma equivalenti per l'utilità dei cespiti da valutare. Anche in questo caso devono essere apportate al valore a nuovo tre abbattimenti che tengano in considerazione:

- il deperimento fisico;
- l'obsolescenza economica;
- l'obsolescenza economica conseguente all'inferiorità mostrata dai beni esistenti rispetto ai mezzi produttivi che si avvalgono delle più recenti tecnologie.

È utile riportare anche il concetto di costo di riproduzione deprezzato (*Depreciated Replacement Cost*) riportato nell'*Approved European Property Valuation Standards*, Tegova "è la somma del valore del terreno ed il costo di ricostruzione degli immobili, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali del bene, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di altri fattori considerati rilevanti. Il valore del costo di riproduzione deprezzato è utilizzato per stimare il valore dell'immobile assunto il suo impiego attuale nel caso di immobili speciali o privi di un mercato significativo."

### *Valore complementare*

Il valore complementare non trova riscontro nella letteratura tecnica internazionale. Esso viene semplicemente considerato una fattispecie del valore di mercato: si assume infatti che, nel caso sussista una relazione sinergica fra beni (o parti di essi), il valutatore debba necessariamente tenerne conto e stimare il valore alla luce di tale peculiare relazione. Tuttavia, poiché il valore complementare è considerato fra i valori dell'estimo nella letteratura tecnica e scientifica italiana, se ne riporta la definizione.

Se dall'impiego congiunto di più beni economici si può conseguire un apprezzamento del mercato maggiore della somma dei singoli apprezzamenti di ciascuno dei beni, ne risulta una complementarità tra ciascun bene e il complesso di beni congiunti. Può quindi definirsi valore complementare il valore che assume un singolo bene nei confronti di un complesso di beni ai quali può congiungersi.

### *Il valore di trasformazione*

La letteratura tecnica e scientifica italiana considera il valore di trasformazione fra i valo-

---

<sup>19</sup> Guatri L., Brugger G. (1989), *La valutazione dei cespiti*, Egea

ri dell'estimo. Il valore di trasformazione rappresenta la differenza attualizzata tra il prezzo di mercato del prodotto della trasformazione e il costo di produzione di quest'ultimo.

Si ritiene opportuno riportare anche la definizione proposta da Ferrero, Songini e Tirri in ragione della sua analogia all'*Highest and Best Use Value* del Tegova e dell'Ivcs. Il valore di trasformazione è il valore di mercato di un bene immobiliare nell'ipotesi della sua trasformazione per il migliore utilizzo, che può essere definito come il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che offra maggiore tasso di rendimento.

Nella letteratura tecnica e scientifica internazionale non esiste una specifica definizione del valore di trasformazione. La stima del valore di mercato deve già infatti tenere nella debita considerazione le trasformazioni del bene immobile, a condizione che esse risultino fisicamente possibili, giustificabili in modo appropriato, legalmente ammissibili, finanziariamente fattibili. L'*Approved European Property Valuation Standards* del Tegova stabilisce così l'identità fra *Highest and Best Use Value* e *Market Value*, così come definito dalla Rics e dalla Ivcs.

## I valori patrimoniali amministrativi

Il secondo gruppo di valori presentato fa riferimento esclusivamente alla letteratura contabile. Questi valori rispondono a due diverse finalità di valutazioni<sup>20</sup>:

- finalità di trasferimento quali, ad esempio, fusioni, scissioni, cessioni e acquisizioni di azienda, conferimento di aziende;
- finalità patrimoniali come, ad esempio, valutazioni a fini assicurativi, operazioni di finanziamento, adempimenti fiscali.

### *Valore di libro*

Il valore di libro, anche chiamato valore contabile o valore di carico, è il valore di un bene, o di un gruppo di beni, iscritto ad una certa data nel bilancio di una società.

Secondo il disposto dell'art. 2426 (*criteri di valutazione*), C.C., comma 1, punti 1 e 2, nelle valutazioni devono essere osservati i seguenti criteri:

- le immobilizzazioni sono iscritte a costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori;
- il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabile al prodotto;
- il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione.

*Valore di liquidazione per stralcio*

Il valore di liquidazione per stralcio, analogo al valore di realizzo, indica il presumibile ricavo di realizzo del cespite, in ipotesi di cessazione dell'attività aziendale. Di regola si ammette di avere a disposizione un periodo di tempo adeguato per condurre a termine la vendita, evitando il sacrificio del prezzo che l'urgenza imporrebbe. In pratica, per comporre la stima si applica un abbattimento al valore corrente di mercato o al costo (di riproduzione o sostituzione rettificato) del cespite, per tenere conto dell'alea di realizzo, dell'eventuale margine da riconoscere agli intermediari e di ogni altro costo da sostenere ai fini della cessione, compresi gli eventuali oneri tributari. Qualora i tempi d'attesa non fossero brevi, è necessario introdurre un ulteriore correttivo per l'attualizzazione dei valori, ad un tasso in linea con il saggio di interesse corrente.<sup>21</sup>

*Valore assicurabile*

Il valore assicurabile rappresenta la misura dell'interesse esposto ad un rischio: ad esempio, il valore dell'abitazione assicurata contro l'incendio.<sup>22</sup>

*Valore cauzionale*

Il valore cauzionale è quella frazione di un bene immobiliare che esprime l'importo massimo finanziabile, affinché date certe ipotesi medie circa la probabilità di insolvenza, incremento del credito, riduzione del valore del cespite e riguardo alla durata della procedura esecutiva, l'Istituto erogante recuperi dalla vendita forzata del cespite la totalità del suo credito accumulato

Accanto a queste definizioni, il Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia, 20 settembre 1999, *Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio*, pubblicato sulla G.U. n. 230 del 30 settembre 1999 definisce il valore corrente di un immobile, analogamente al valore di mercato.

*Valore corrente*

Il valore corrente di un immobile – analogo al valore di mercato così come definito nella principale manualistica tecnica internazionale - indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione

---

<sup>21</sup> Guatri L., Brugger G. (1989), *Op. cit*

<sup>22</sup> Formulazione ANIA Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici

ne, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;
- i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;
- l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.

### 5.3 I valori legati al reddito

La letteratura estimativa identifica due concetti di reddito: il reddito lordo e il reddito netto. La loro stima è cruciale per valutare il rendimento dell'immobile, oppure il suo valore nel caso si proceda alla stima per capitalizzazione dei redditi.

Il reddito lordo è rappresentato dall'affitto di locazione al lordo di tutte le spese e le imposte.

Il reddito netto si calcola detraendo al reddito lordo i costi di produzione del reddito sostenuti dal proprietario, equivalenti a:

- la somma dei costi di gestione dell'immobile;
- le imposte specifiche.

Il reddito netto è dunque pari al reddito lordo ordinario dell'immobile, al netto delle detrazioni. La tabella successiva propone alcuni esempi di detrazioni dal reddito lordo, espresse in termini percentuali, proposte, in ambito estimativo, da alcuni autori italiani.

Tabella 26 – Detrazioni percentuali massime e minime dal reddito lordo (valori espressi in percentuale)

<i>Voci di detrazione</i>	<i>Forte, De Rossi</i>	<i>Michieli</i>	<i>De Rossi</i>	<i>Forte</i>	<i>Realfonzo</i>
Manutenzione	2 - 4	4 - 8	4	2 - 4	2 - 6
Servizi	2 - 5	5 - 8	0	2 - 5	2 - 5
Improduttività	1 - 4	2 - 3	0	0 - 5	1 - 3
Assicurazioni	0 - 0,5	1 - 2	0,5	0 - 0,5	0,50
Ammortamento	0 - 1	2 - 3	0,5	0 - 0,5	0,50 - 2,50
Amministrazione	0 - 3	2 - 4	0	0 - 3	0,50 - 3
Imposte	7 - 11	10 - 15	21	10 - 22	11,25
<b>Totale</b>	<b>12 - 28,5</b>	<b>26 - 43</b>	<b>26</b>	<b>14 - 27</b>	<b>17,75 - 30,25</b>

Fonte: Forte C., De Rossi B (1992); Michieli I. (1993); De Rossi B. (1976); Forte C. (1973); Realfonzo A. (1994)

Concetti analoghi al reddito netto sono:

- **il reddito capitalizzabile;**
- **il reddito imponibile.**

Per reddito capitalizzabile si deve intendere quel reddito (annuo o periodico, limitato o indefinito) che la persona economica del proprietario può in media ritrarre dall'immobile supposto in condizioni normali, secondo un altrettanto normale destinazione economica.

All'interno del Nuovo catasto edilizio urbano, il reddito imponibile delle singole unità immobiliari viene determinato moltiplicando la corrispondente rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento che vengono stabiliti ogni anno dal Ministero delle Finanze per le singole unità immobiliari. (cfr. L. 1429/39, D.P.R. 1142/49).

Per la determinazione della rendita catastale, il reddito lordo annuo va depurato da tutte le spese e perdite, escluse soltanto quelle relative all'imposta fabbricati, alle relative sovraimposte ed ai contributi di ogni specie, a decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari:

- le spese e perdite eventuali indicate sono quelle che si riferiscono: all'amministrazione, alla manutenzione ed alla conservazione del capitale fondiario e agli sfitti ed alle rate di fitto dovute e non pagate;
- le spese di amministrazione si determinano sulla base della relativa contabilità nel caso in cui la gestione dell'immobile sia affidata dal proprietario a terzi. Nell'ipotesi di gestione da parte del proprietario tali spese si calcolano presuntivamente, con riferimento agli immobili della stessa categoria e classe la cui gestione sia affidata a terzi;
- le spese di manutenzione sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano quelle della categoria e classe;
- le spese di conservazione sono quelle relative alla quota di assicurazione ed alla quota di perpetuità del capitale fondiario (...);
- la perdita relativa agli sfitti si determina tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente fra locazioni successive, nonché la periodicità e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria.

Le spese e le perdite si determinano facendo riferimento a condizioni normali e si esprimono in una quota parte del reddito lordo. In mancanza di dati espliciti, le quote parti si determinano con apprezzamento sintetico sulla base dei dati complessivi raccolti per unità immobiliari analoghe.

## Le definizioni di saggi e tassi

I tassi che gli operatori impiegano nell'ambito delle valutazioni immobiliari sono i seguenti:

- il saggio di attualizzazione;
- il tasso di capitalizzazione lordo;
- il tasso di capitalizzazione netto;
- il tasso di rendimento interno.

### *Tasso di attualizzazione*

Il tasso di attualizzazione rappresenta il tasso che permette di convertire in valori attuali importi futuri. Il tasso di attualizzazione è utilizzato nei procedimenti finanziari per la stima dei beni immobili.

### *Tasso di capitalizzazione lordo e netto*

Il tasso di capitalizzazione lordo è il rapporto percentuale tra il reddito lordo dell'immobile e il suo valore di mercato. Il rapporto percentuale tra il reddito netto e il valore di mercato dell'immobile esprime il tasso di capitalizzazione netto.

### *Tasso di rendimento interno*

Il tasso di rendimento interno (Tir) esprime il rendimento di un capitale investito per un determinato periodo di tempo. Esso rappresenta il saggio che annulla il Valore Attuale Netto, cioè quel tasso che rende equivalenti i flussi positivi e negativi di un investimento.

Detti  $F_0, F_1, F_2, \dots, F_n$  i flussi finanziari degli anni 1, 2, ..., n, il tasso di rendimento interno (Tri) è il saggio che rende vera la seguente espressione:

$$F_0 + \frac{F_1}{(1 + tri)} + \frac{F_2}{(1 + tri)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1 + tri)^n} = 0$$

## 5.4 I procedimenti di stima

L'analisi dei procedimenti di stima illustrati nella letteratura estimativa e in quella contabile, evidenzia la convergenza dei metodi all'interno di cinque famiglie:

- i procedimenti diretti;
- i procedimenti analitici;
- il metodo del costo deprezzato;
- il procedimento che impiega il valore di trasformazione;
- i procedimenti finanziari.

### Le stime sintetico-comparative

Tutte le definizioni presenti nella letteratura estimativa convergono nel definire la stima diretta, come un procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima ad altri beni, i cui prezzi siano rilevati sul mercato.

In linea generale, le stime sintetiche si possono effettuare se si verificano tre condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) secondo un prestabilito aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni presi a confronto;
- esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra il bene oggetto di stima e i beni considerati simili.

Con particolare riferimento al valore di mercato, il procedimento di stima sintetico utilizza un valore di mercato parametrico, riferito generalmente all'unità di misura della superficie espresso in metri quadri commerciali (cfr. la norma Uni relativa alla misura di consistenza).

Il valore di mercato dell'immobile si determinerà quindi moltiplicando la consistenza dell'immobile per il valore unitario individuato.

L'esito di un procedimento di stima in Italia, come in Germania e in Francia, è il **più probabile valore di mercato del bene**. Il valore più probabile è il valore più frequente in un campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. Assumendo l'ordinarietà del campione, e quindi l'andamento a "curva gaussiana" dei prezzi, il valore più probabile coincide con il prezzo medio rilevato.

Nel Regno Unito, invece l'esito di una stima non è necessariamente il valore più probabile, ma il migliore prezzo ottenibile. Infatti, il *Red Book* riporta (tra le tante) due accezioni di valore che merita riportare. Da un lato, il concetto di valore di mercato (*Market value*), che corrisponde al valore più probabile, si allinea a quello utilizzato nelle esperienze continentali. Dall'altro, esiste un'altra accezione di valore di merca-

to, ampiamente utilizzato, costituita dal valore di libero mercato (*Open Market Value*). Questo valore non è il prezzo probabile, ma **il migliore prezzo ottenibile da una libera compravendita.**

## La stima analitica

La stima analitica del valore di mercato di un bene immobile si basa sull'attualizzazione di redditi futuri. Il fondamento concettuale della stima risiede nell'ipotesi di equivalenza fra il valore del bene e la somma scontata all'attualità di redditi che è in grado di generare.

La stima analitica del valore di mercato dei fabbricati urbani si risolve nell'attualizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, ordinari, costanti continuativi, medi. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri, dei saggi di sconto e, inoltre, nell'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità.

Le fasi in cui si articola la stima di capitalizzazione sono quattro:

- la ricerca del reddito capitalizzabile, normale e continuativo,
- la ricerca del saggio normale di capitalizzazione proprio di quell'immobile;
- la risoluzione della formula di capitalizzazione;
- l'apporto delle necessarie aggiunte o detrazioni al valore normale per riportare l'immobile nelle reali condizioni, e per ottenere, in definitiva, il più probabile valore di mercato cercato.

Verificata la validità e l'identità circa il presupposto concettuale e il procedimento adottato, le definizioni riscontrate in letteratura presentano una sostanziale divergenza in ragione del reddito e del saggio adottato.

La letteratura estimativa propone di norma l'utilizzo di redditi e saggi. La letteratura contabile presenta argomentazioni più problematiche, affermando la possibilità di utilizzare tanto redditi e saggi netti, quanto grandezze lorde.

Di analogo avviso sono alcune riviste di settore che, allineandosi ad alcune esperienze europee, propongono esclusivamente l'utilizzo di grandezze lorde.

Nel *Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio* (G.U. n. 230 del 30 settembre 1999) la Banca d'Italia assume la possibilità di stimare il valore di mercato di un immobile tramite "l'attualizzazione dei flussi di reddito ordinari attesi. Si ricorda che il tasso di attualizzazione va individuato considerato il valore di rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio – lungo termine a cui si applica una componente rettificata, in aumento ovvero in diminuzione,

che tenga conto delle caratteristiche del cespite.

Per i beni immobili dati in affitto il valore corrente tiene conto del reddito riveniente dal contratto in relazione alla data di scadenza del contratto medesimo, alle eventuali clausole di revisione del canone e alle ipotesi di revisione dello stesso.”

## **Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato**

La stima del valore di mercato di fabbricati civili e/o industriali può richiedere l'utilizzo del procedimento di stima del costo di ricostruzione deprezzato. Nell'esperienza italiana, il costo di ricostruzione deprezzato non rappresenta un aspetto economico, quanto un procedimento di stima nei casi in cui non sia possibile procedere attraverso un procedimento sintetico o analitico.

Il costo deprezzato risulta uguale al prodotto tra il costo di riproduzione e un coefficiente di deprezzamento  $<$  di 1.

Il coefficiente di deprezzamento esprime la vetustà e l'obsolescenza dell'immobile e rappresenta il costo, espresso in percentuale sul costo di riproduzione a nuovo delle costruzioni, necessario per adeguare il fabbricato oggetto di stima alle condizioni statiche, allo standard edilizio e all'efficienza funzionale del fabbricato riprodotto con moderne tecniche costruttive.

Se  $V_r$  è il valore di costo di ricostruzione a nuovo, il costo di riproduzione deprezzato  $V_c$  risulterà:

$$V_c = K * V_r$$

L'aspetto problematico del metodo è riconducibile alla mancanza di metodologie specifiche per la stima del coefficiente di deprezzamento. Tale debolezza si rileva anche negli analoghi metodi utilizzati in Europa, come la stima del costo di sostituzione o ricostruzione nel Regno Unito (*Depreciated Replacement Cost*) e i metodi secondo il costo di sostituzione (*Methodes par le cout de remplacement*) in Francia.

## **Il procedimento che impiega il valore di trasformazione**

Nella letteratura estimativa italiana il valore di trasformazione rappresenta sia un aspetto economico che un criterio di stima.

Il procedimento di stima che impiega il valore di trasformazione viene utilizzato prevalentemente nei casi di valutazione per via analitica del valore di mercato di un'area edificabile, analogamente alle altre esperienze europee analizzate.

Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato si può porre che:

$$V_a = V_m - K$$

Poiché il valore di trasformazione considera il flusso di cassa dei costi e dei ricavi proprio del processo di produzione del bene immobile, l'espressione della valore di trasformazione può essere espressa nel seguente modo:

$$V_m = VT = \frac{VMT_n}{q^n} - \frac{K_t}{q^m} - \frac{P}{q^n}$$

dove:

$V_m$  = il valore di mercato dell'immobile da trasformare;

$VMT_n$  = il valore di mercato del bene trasformato, all'anno  $n$ ;

$K_t$  = il costo della trasformazione ipotizzato, per semplicità, all'anno  $m$ ;

$P$  = il profitto normale dell'imprenditore.

La formalizzazione del procedimento di stima del valore di trasformazione attraverso il flusso dei ricavi e dei costi lo rende analogo al procedimento finanziario, ovvero la valutazione dei flussi di cassa attualizzati. Anche in questo caso, l'esperienza italiana è coerente alle pratiche valutative delle altre esperienze europee analizzate.

## La valutazione dei flussi di cassa attualizzati

Le fonti evidenziano che il metodo finanziario per la stima del valore immobiliare è entrato, in Italia come in Europa, a pieno titolo nelle stime immobiliari. La manualistica più recente apre significativamente all'uso di modelli finanziari per la stima del valore determinando un'importante convergenza con la letteratura relativa alla valutazione degli investimenti.

Il procedimento stima il valore dell'immobile tramite l'attualizzazione dei flussi netti di cassa generati dall'investimento. Tali procedimenti assumono l'esistenza di redditi netti futuri la cui somma attualizzata determina il valore del cespite oppure di investimento immobiliare.

Nell'analisi dei flussi di cassa o analisi costi-ricavi (*Discounted Cash Flow Analysis*) i flussi monetari sono rappresentati dalla differenza in ogni periodo temporale tra i ricavi (affitti o vendite) ed i costi di realizzazione e di gestione (nel caso dell'affitto). Nel caso di più flussi di capitale ( $F_1, F_2, \dots, F_n$ ), il valore iniziale è rappresentato da:

$$V_0 + \frac{F_1}{(1+i)^1} + \frac{F_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+i)^n} = 0$$

I flussi possono essere considerati al netto e/o al lordo sia degli oneri finanziari che delle tasse. Il principale indicatore finanziario impiegato per la stima del valore è rappresentato dal valore attuale netto, eguale alla somma attualizzata dei benefici netti del cespite o del progetto. Il tasso di rendimento interno del progetto, che esprime la redditività complessiva dell'investimento effettuato, può essere altresì impiegato.



