

Parte prima

# Esercizi di base



## 1

## Valore di mercato di un appartamento

## Caso di stima

*Sia da stimare un appartamento che è parte di un edificio avente le seguenti caratteristiche (v. foto):*

- *tipologia edilizia, condominio di tipo economico-popolare;*
- *altezza, 7 piani fuori terra più il piano interrato adibito a cantine;*
- *due scale di accesso e 3 appartamenti per piano;*
- *anno di edificazione, 1965;*
- *stato di conservazione, normale.*

*L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al secondo piano ed è composta di tre locali più i servizi e la cantina. È poi compreso nella stima un box a cui si accede dal cortile comune.*

*Si proceda poi a stimare il valore dell'appartamento nei seguenti casi:*

- *l'appartamento è dato in locazione;*
- *l'appartamento richiede l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.*



## Note per lo svolgimento

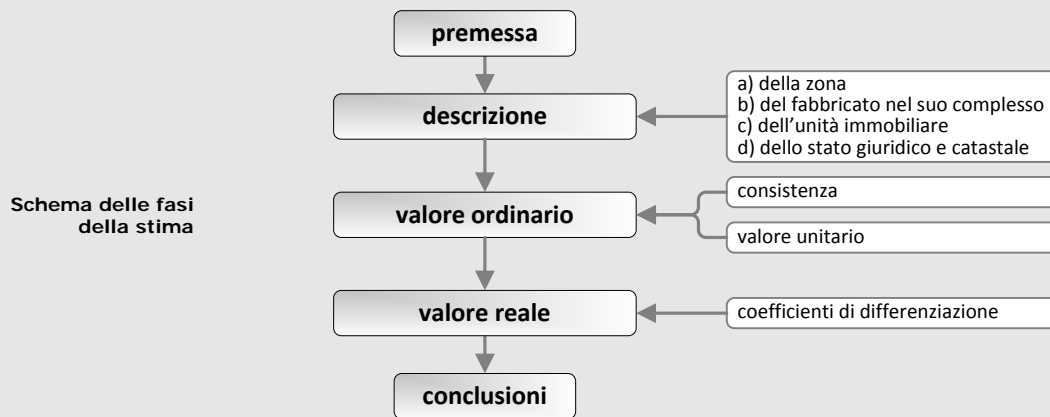
La stima secondo l'aspetto economico del **valore di mercato**, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i *prezzi* di mercato pagati di recente e la *consistenza* (dimensione in m<sup>2</sup> di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del perito. Il *valore unitario ordinario* (€/m<sup>2</sup>) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite gli *operatori dell'intermediazione immobiliare*. Questi ultimi, per le loro finalità, rendono noti i valori medi rilevati, direttamente o con listini pubblicati dalle CCIAA, da catene di agenzie di intermediazione (per esempio Tecnocasa o Gabetti), da riviste specializzate (Consulente Immobiliare) e anche da quotidiani.

Il dato medio di mercato così ottenuto sarà il punto di riferimento iniziale della stima, per essere poi eventualmente modificato dal perito in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto, di cui terrà conto con l'applicazione di adeguati *coefficienti di differenziazione*.

La valutazione dell'appartamento richiede quindi la determinazione di tre dati fondamentali:

- la consistenza dell'unità immobiliare;
- il valore unitario ordinario di mercato;
- i coefficienti di differenziazione.



**Svolgimento 1**

**1. PREMESSA**

In questa fase della relazione il perito si qualifica e premette la finalità dell'incarico ricevuto. In seguito la relazione viene esposta in terza persona (in ambito scolastico questo tipo di premessa non sempre è richiesta).

Io sottoscritto geom. Rossi Mario, con sede in ....., via Italia n. 67, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di ....., matricola 6709, in seguito all'incarico conferitomi il ..... dal sig. ...., procedo alla stima dell'appartamento ubicato in via ....., nella città di ..... e a me noto con il sopralluogo compiuto il giorno .....

La stima è richiesta dagli eredi di ..... per la determinazione del valore dei beni che costituiscono l'asse ereditario.

**2. DESCRIZIONE**

**La zona**

L'appartamento si trova nel quartiere ....., nella periferia della città di ....., in direzione nord.

Il quartiere è da tempo completamente edificato. La sua struttura urbanistica è caratterizzata dalle seguenti tipologie di fabbricato.

- a) *Fabbricati vecchi* esistenti prima del "boom" edilizio degli anni '60: alcuni fabbricati rurali e piccoli insediamenti abitativi e produttivi che sono stati completamente assorbiti nel tessuto urbanistico che si è sviluppato successivamente.

b) *Fabbricati di tipo economico-popolare* sorti in ambito cooperativo negli anni '60.

c) *Fabbricati di tipo medio e signorile* edificati negli anni '70 e '80 nella zona est del quartiere, confinante con il parco di .....

L'appartamento da stimare è del tipo *b*.

Nel quartiere sono presenti le principali *infrastrutture*: le scuole dell'obbligo, la scuola materna, una piccola area a verde pubblico attrezzato e il supermercato.

Il quartiere è tagliato in due parti dalla principale via Foscolo, che collega il centro cittadino con il limitrofo Comune di ..... Le grandi arterie di traffico sono facilmente raggiungibili; l'autostrada ..... dista solo 8 km (casello di .....).

La fermata dei mezzi pubblici urbani e interurbani è nei pressi dell'ingresso del condominio.

### Il fabbricato

L'edificio è stato edificato nel 1965 dalla cooperativa "Primavera". È costituito da un sol corpo di fabbrica a forma di parallelepipedo, molto "semplice", con due scale, piano terra e sei piani in elevazione. È dotato di ascensore e di impianto di riscaldamento centralizzato. Dal cortile comune si accede alla schiera di box. Manca totalmente il verde condominiale.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni nell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura portante in cemento armato e finiture di tipo economico. Il rivestimento esterno è in piastrelle di gres. Lo stato di manutenzione generale è normale.

Il fabbricato confina a sud con la strada intercomunale che collega il Comune di ..... con il Comune di ..... (molto trafficata), sugli altri lati con abitazioni che si elevano al massimo per due piani fuori terra.

### L'appartamento

L'unità immobiliare, ubicata al *secondo piano*, è composta di un breve corridoio di ingresso che si apre sulla zona giorno costituita da un soggiorno, non grande, e dalla cucina. La zona notte è costituita da due camere e da un bagno. Vi sono due *balconi*: uno esposto a est, accessibile dalla cucina e dal soggiorno, e uno esposto a ovest, accessibile dal bagno e dalla camera (*v. planimetria*). L'unità immobiliare dispone poi di una *cantina* nel piano interrato e di un *box*.

L'appartamento è dotato di rifiniture di tipo economico. Nella cucina e nel bagno l'impianto idrico-sanitario e i rivestimenti sono stati rinnovati. L'impianto elettrico richiede invece lavori per l'adeguamento alla legge n. 46/1990 (sicurezza degli impianti).

### Individuazione catastale

L'appartamento è censito al catasto fabbricati al foglio II, mappale 123/17, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, reddito imponibile 812,34 €

Il box è censito al foglio II, mappale 96/9, categoria C/6, classe 3, superficie 12 m<sup>2</sup>, reddito imponibile 102,76 €

Le due unità immobiliari sono intestate al sig. .... per 1000/1000.

Coerenze dell'appartamento:

- a nord, mappale 123/18 e scala condominiale;
- a est, affaccio sul cortile comune;
- a sud, mappale 123/16;
- a ovest, affaccio sulla strada.

Coerenze del box:

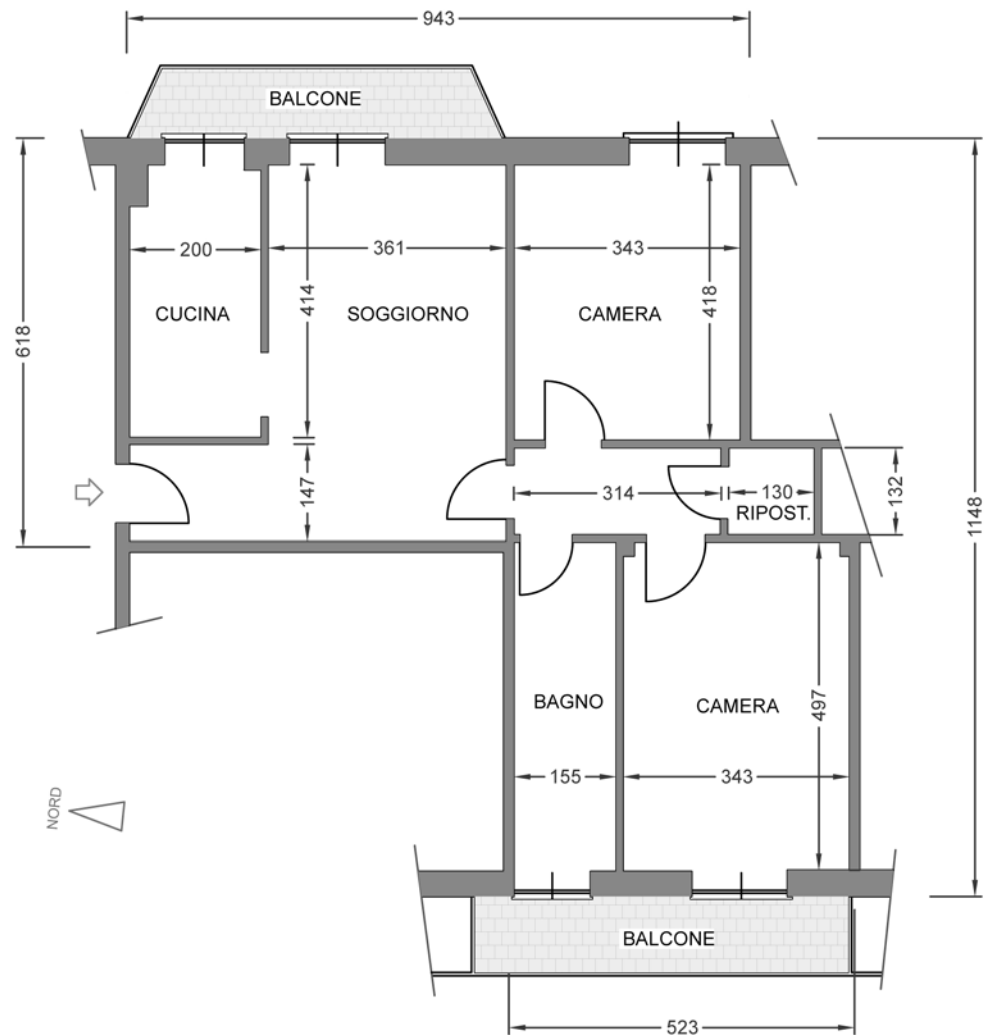
- a nord, mappale 96/8;

- a est, cortile comune;
- a sud, mappale 96/10;
- a ovest, confine di proprietà condominiale.

Lo stato attuale dell'immobile differisce da quanto dichiarato in catasto al momento dell'iscrizione del fabbricato per piccole modifiche interne che non alterano in alcun modo le caratteristiche censuarie dell'unità immobiliare originaria.

Si allegano:

- la planimetria dell'unità immobiliare;
- la visura catastale per immobile (*omissis*).



Planimetria dell'unità immobiliare

### Stato giuridico

(\*) La *licenza* edilizia è stata introdotta per i fabbricati edificati dopo il 1°/9/1967, la *concessione* edilizia dopo il 28/1/77.

L'edificazione del fabbricato è iniziata prima dell'1/9/1967 (\*) ed è stata ultimata il 13/9/1965 (certificato di abitabilità). L'immobile è libero da vincoli e da diritti di terzi (ipoteche, contratti, diritti ecc.).

**Nota bene che...**

... nelle perizie sommarie la descrizione viene effettuata a volte con modelli standard simili al seguente. Tale procedura consente comunque di inquadrare il fabbricato nel contesto del mercato immobiliare, definendo in modo sufficientemente attendibile il giusto gradino della scala dei prezzi.

| <b>Caratteristiche estrinseche</b> |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Ubicazione</b>                  | <p><i>Comune:</i> ..... <i>Prov.:</i> .....</p> <p><i>Via:</i> ..... <i>n.</i> .....</p> <p><i>Importanza della città:</i></p> <p><input type="checkbox"/> grande metropoli</p> <p><input type="checkbox"/> capoluogo di Provincia</p> <p><input type="checkbox"/> Comune con più di 100.000 abitanti</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Comune con più di 25.000 abitanti</p> <p><input type="checkbox"/> Comune con più di 3.000 abitanti</p> <p><input type="checkbox"/> piccolo Comune con meno di 3.000 abitanti</p> <p><input type="checkbox"/> località di interesse turistico</p> <p><input type="checkbox"/> .....</p> <p><i>Zona:</i></p> <p><input type="checkbox"/> centrale</p> <p><input type="checkbox"/> zona intermedia</p> <p><input type="checkbox"/> periferia di pregio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> periferia</p> <p><input type="checkbox"/> zona agricola</p> <p><input type="checkbox"/> .....</p> <p><i>Importanza della strada:</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> via principale o piazza</p> <p><input type="checkbox"/> via secondaria</p> <p><input type="checkbox"/> strada privata</p> <p><input type="checkbox"/> .....</p> |
| <b>Collegamenti</b>                | <p><i>Con mezzi pubblici:</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> autobus linea urbana a 10 m</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> autobus linea interurbana a 10 m</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> stazione ferroviaria a 2,4 km</p> <p><input type="checkbox"/> metropolitana a ..... km</p> <p><input type="checkbox"/> .....</p> <p><i>Stradali:</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> autostrada a 8 km</p> <p><input type="checkbox"/> .....</p>   |
| <b>Servizi</b>                     | <p><input checked="" type="checkbox"/> scuola materna a 600 m</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> scuola elementare a 600 m</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> scuola media a 1.300 m</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> supermercato a 3.000 m</p> <p><input type="checkbox"/> .....</p>  |

(continua)

| <b>Caratteristiche intrinseche</b> |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Tipologia edilizia</b>          | <p><i>Appartamento:</i></p> <input checked="" type="checkbox"/> in palazzo al piano 3<br><input type="checkbox"/> in palazzina al piano .....   |
| <b>Tipologia costruttiva</b>       | <input type="checkbox"/> muratura<br><input checked="" type="checkbox"/> cemento armato<br><input type="checkbox"/> prefabbricato   |
| <b>Età</b>                         | Anni: 28  |
| <b>Impianti</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Ascensore</i><br><i>Impianto idrico-sanitario (stato complessivo):</i><br><input type="checkbox"/> nuovo<br><input checked="" type="checkbox"/> medio<br><input type="checkbox"/> da restaurare<br><i>Impianto elettrico:</i><br><input type="checkbox"/> conforme alle norme UNI (L. 46/90)<br><input checked="" type="checkbox"/> efficiente<br><input type="checkbox"/> obsoleto<br><i>Impianto di riscaldamento:</i><br>Tipo: Stato:<br><input type="checkbox"/> autonomo <input checked="" type="checkbox"/> conforme alle norme UNI (L. 46/90)<br><input checked="" type="checkbox"/> centralizzato <input type="checkbox"/> efficiente<br><input type="checkbox"/> a stufa <input type="checkbox"/> obsoleto<br><input type="checkbox"/> mancante |
| <b>Finiture esterne e tetto</b>    | <p><i>Stato complessivo:</i></p> <input type="checkbox"/> nuovo<br><input checked="" type="checkbox"/> medio<br><input type="checkbox"/> da restaurare  |
|                                    | <p><i>Materiali di facciata: .....</i></p> <p>.....</p>   |

(continua)



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Pavimenti e rivestimenti</b> | <p><i>Stato complessivo:</i></p> <input type="checkbox"/> nuovo<br><input checked="" type="checkbox"/> medio<br><input type="checkbox"/> da restaurare<br><p><i>Materiale:</i></p> <input checked="" type="checkbox"/> piastrelle in ceramica, cotto ecc.<br><input type="checkbox"/> marmo o pietra naturale<br><input type="checkbox"/> parquet<br><input type="checkbox"/> moquette o gomma |
| <b>Serramenti interni</b>       | <p><i>Stato complessivo:</i></p> <input type="checkbox"/> nuovo<br><input checked="" type="checkbox"/> medio<br><input type="checkbox"/> da restaurare<br><p><i>Materiale:</i></p> <input type="checkbox"/> legno di .....<br><input checked="" type="checkbox"/> legno verniciato<br><input type="checkbox"/> .....   |
| <b>Serramenti esterni</b>       | <p><i>Stato complessivo:</i></p> <input type="checkbox"/> nuovo<br><input checked="" type="checkbox"/> medio<br><input type="checkbox"/> da restaurare<br><p><i>Materiale:</i></p> <input type="checkbox"/> legno di .....<br><input checked="" type="checkbox"/> legno verniciato<br><input type="checkbox"/> plastica<br><input type="checkbox"/> alluminio                                  |

| Regolarità della costruzione                                      |                   |
|---|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Edificato prima dell'1/9/1967 |                   |
| <input type="checkbox"/> Concessione edilizia (o licenza)         | n. .... del ..... |
| <input type="checkbox"/> Concessione in sanatoria                 | n. .... del ..... |
| Certificazione di abitabilità n. 2589 del 13/9/1965               |                   |

| Identificazione catastale  |                |               |                |               |               |                    |                    |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione presentata con protocollo n. 12.894 del 5/4/1966 |                |               |                |               |               |                    |                    |
| <i>Unità immobiliare</i>   | <i>Partita</i> | <i>Foglio</i> | <i>Mappale</i> | <i>Categ.</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Reddito (€)</i> |
| Appartamento   | 14.287         | 2             | 123/17         | A/3           | 2             | 4,5 vani           | 812,34             |
| Box  | 14.287         | 2             | 96/9           | C/6           | 3             | 12 m <sup>2</sup>  | 102,76             |
| <input type="checkbox"/> Non dichiarato  |                |               |                |               |               |                    |                    |

### 3. STIMA DELL'APPARTAMENTO

#### Criteri di stima

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del *valore di mercato*. Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'immobile con appartamenti simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente sulla base del parametro della superficie commerciale. Eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti.

#### Superficie commerciale

La superficie dei balconi viene calcolata in misura pari al 35%, quella della cantina per il 25%.

| Destinazione         | m <sup>2</sup><br>sup. lorda | %   | m <sup>2</sup><br>sup. comm. |
|----------------------|------------------------------|-----|------------------------------|
| Superficie abitabile | 82,7                         | 100 | 82,70                        |
| Balconi              | 12,4                         | 35  | 4,34                         |
| Cantina              | 9,8                          | 25  | 2,45                         |
| <b>Totale</b>        |                              |     | <b>89,49</b>                 |

#### Valore unitario ordinario

Il mercato degli alloggi è molto attivo nella zona. Le quotazioni di mercato per appartamenti della stessa tipologia:

- ubicati nella stessa zona del Comune di .....
- edificati negli anni '60;

rilevati consultando:

- i listini pubblicati dalla locale CCIAA, visti anche i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare;
- gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona (mediatori, tecnici);

si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di:

$$2.400 \text{ €/m}^2$$

#### Valore unitario reale

L'appartamento in oggetto, rispetto alla media dei fabbricati simili, presenta le seguenti caratteristiche:

- la *prospicienza* direttamente sulla strada intercomunale ..... molto trafficata e rumorosa;
- la *difficoltà di parcheggio* sul suolo pubblico;
- l'*assenza di verde condominiale*, anche a livello minimo;
- l'*aspetto architettonico* squadrato e monolitico, poco gradevole allo sguardo.

Tali caratteristiche accentuano in modo evidente la caratteristica tipologica di edificio economico-popolare. Si ritiene quindi applicabile un deprezzamento per *comodi negativi*, rispetto alla media di mercato, pari al 5%. Il valore unitario risulta pertanto:

$$2.400 \text{ €/m}^2 \times 95\% =$$

$$2.280 \text{ €/m}^2$$

**Valore dell'appartamento**

Sulla base dei dati sopra determinati il valore dell'unità immobiliare risulta:

$$89,49 \text{ m}^2 \times 2.280 \text{ €/m}^2 = 204.037 \text{ €}$$

che si arrotonda a:

**204.000 €**

**4. STIMA DEL BOX**

Per la stima del box si procede con riferimento alle quotazioni di mercato di autorimesse singole, vendute con un'abitazione o singolarmente, ubicate nella stessa zona. Il valore medio rilevato è di 15-20.000 €/cadauno.

Considerando la probabile domanda di box nell'ambito dello stesso condominio (il cui numero è inferiore a quello degli appartamenti), si attribuisce un valore a corpo di:

**18.000 €**

**5. CONCLUSIONI**

Il valore degli immobili oggetto della presente stima risulta come segue:

|                |                  |
|----------------|------------------|
| - appartamento | 204.000 €        |
| - box          | 18.000 €         |
| <b>Totale</b>  | <b>222.000 €</b> |

**Svolgimento 2*****L'appartamento è dato in locazione*****Note per lo svolgimento**

Nella valutazione si deve tenere conto del contratto di locazione in corso che determina una riduzione del valore di mercato. Infatti nell'ipotesi di compravendita (a parità di altre condizioni) la domanda di appartamenti occupati è sensibilmente inferiore rispetto a quella di appartamenti liberi. Ciò è dovuto alla indisponibilità diretta dell'immobile per il potenziale acquirente per la durata residua del contratto in corso e, non di rado, per il tempo necessario per ottenere legalmente uno sfratto esecutivo.

Nella stima con procedimento sintetico si potrà operare con riferimento ai *prezzi pagati per appartamenti liberi* ed effettuando poi una detrazione dal valore ordinario per l'esistenza del contratto di locazione.

Si noti la diversità concettuale tra comodi e aggiunte e detrazioni, nonostante in questo esempio le modalità di calcolo siano del tutto simili (in percentuale sul valore ordinario per entrambi). I *comodi* sono dovuti a caratteristiche non modificabili (prospicienza, aspetto architettonico ecc.), le *aggiunte e detrazioni* sono dovute a uno stato momentaneo e quindi modificabile (contratto in corso).