



ESTIMO CIVILE

Generalità

Legge n. 47/1985 sul condono edilizio

Qualsiasi costruzione coperta, infissa al suolo, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia, una o più scale autonome

.L'oggetto di riferimento per i fabbricati ad uso residenziale è l'UNITA' IMMOBILIARE.

.Secondo la definizione catastale: U.I. è un fabbricato intero o una parte di fabbricato appartenente ad uno stesso proprietario, che ha un accesso autonomo ed è capace di un reddito proprio indipendente.

.La definizione di fabbricato che scopo ha?
Di individuare il bene oggetto di stima e di mettere in rilievo le caratteristiche che possono influenzare il valore

.Esempi di UNITA' IMMOBILIARI

•

.1 .Abitazione singola con giardino

•

.2.Villetta a schiera con annesso garage e giardino

•

.3.Appartamento in condominio

•

.4.Posto auto coperto o scoperto con accesso autonomo

•

Un fabbricato a destinazione abitativa può essere costituito da una o più unità immobiliari ed è possibile quindi distinguere:

Fabbricati unifamiliari: villette, villa , abitazioni signorili o di lusso

Fabbricati bifamiliari, trifamiliari: villette a schiera

Fabbricati plurifamiliari: condomini

RURALI

- Asserviti ad un terreno agricolo di almeno 1 ha.
- Utilizzati da coloro che conducono il fondo
- oltre metà del reddito complessivo di chi conduce il fondo deve derivare dall'attività agricola
- non abitazioni signorili, ville o abitazioni di lusso

URBANI

tutti i fabbricati che non sono rurali si distinguono in:

- a) fabbricati civili
- b) fabbricati industriali

a) FABBRICATI URBANI CIVILI

quelli destinati a:

- 1 – uso residenziale
- 2 – uso commerciale
- 3 – uso terziario (ufficio), uso pubblico
- 4 – uso per culto

b) FABBRICATI URBANI INDUSTRIALI

– quelli destinati all'attività produttiva (settore secondario)

1 – FABBRICATI CIVILI AD USO RESIDENZIALE

Il più importante è:

l'unità immobiliare --> fabbricato o porzione di fabbricato che appartiene allo stesso proprietario e che è suscettibile a reddito proprio ed indipendente (ville, appartamenti, porzioni di bifamiliari ecc.)

Possono avere da una a quattro unità immobiliari; se sono più di quattro prendono il nome di edifici condominiali

Villa --> unità immobiliare che ha anche un ampio giardino o un parco

Villetta/villino --> le dimensioni dell'unità immobiliare e delle pertinenze sono più ridotte di quelle della villa

2- FABBRICATI CIVILI AD USO COMMERCIALE

Sono quelli destinati al commercio in ogni sua forma (negozi e grande distribuzione)

SUPERETTES --> negozi che sono più grandi rispetto a quelli tradizionali ma con superficie minore di 500 mq

--> hanno vasta scelta di prodotti alimentari e non: FOOD & NO FOOD

SUPERMERCATI --> strutture di vendita con superficie di vendita di almeno 500 mq, su un piano, con parcheggio per i clienti. Vi sono prodotti sia alimentari che non; sono caratterizzati dalla politica dei prezzi regolati.

IPERMERCATI --> hanno una superficie superiore ai 2500 mq, 8 casse a barriera, prodotti Food & no Food, parcheggio, servizi accessori (bar, giornali, ecc.)

CENTRI COMMERCIALI --> ipermercati, con dei negozi satellite che si avvalgono della clientela dell'ipermercato

DISCOUNT HOUSES --> evoluzione dei supermercati: vendono prodotti non reclamizzati e hanno quindi una riduzione dei prezzi; il personale è ridotto alle sole casse

Per le strutture della grande distribuzione, bisogna fare una valutazione in base alla capitalizzazione del reddito perché mancano, altrimenti, i parametri idonei alla comparazione.

Il saggio di capitalizzazione è del 5-6%

3- FABBRICATI CIVILI AD USO TERZIARIO – PUBBLICO

– Sono quelli destinati ad uffici pubblici, uffici destinati all’elaborazione dei dati

Il valore dei fabbricati dove ci sono solo uffici e quindi un notevole flusso di pubblico, è elevato; se l’ufficio si trova in un complesso vario, vale meno.

Per la stima, bisogna tener conto anche dei beni accessori, come ad esempio, ascensori, scale mobili, disposizione dei vani, scaffalature, pareti mobili ecc.

4- FABBRICATI CIVILI PER IL CULTO

– Sono le chiese, ecc..

Caratteristiche che influenzano il valore di un fabbricato

- Caratteristiche estrinseche
- Caratteristiche Intrinseche
- Condizioni legali e catastali

Caratteristiche estrinseche

- . Ubicazione
- . Distanza dai servizi
- . Presenza di parchi e giardini
- . Presenza di collegamenti e di mezzi di trasporto
- . Qualità dell'ambiente

Analisi dei prezzi medi – abitazioni

Torino						
Case	<i>Case nuove o ristrutturate</i>		<i>Case in buono stato abitabili</i>		<i>Case da ristrutturare</i>	
<i>Quartiere</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Barriera di Milano	1.330,00	1.840,00	1.100,00	1.450,00	850,00	1.130,00
Borgo Vittoria	1.330,00	1.840,00	1.150,00	1.500,00	1.020,00	1.250,00
Centro	2.200,00	4.160,00	1.610,00	2.370,00	1.130,00	1.530,00
Crocetta	2.370,00	3.010,00	1.560,00	2.370,00	1.200,00	1.480,00
Lingotto	1.450,00	1.910,00	1.040,00	1.610,00	850,00	1.130,00
Lucento	1.330,00	1.860,00	1.150,00	1.500,00	1.020,00	1.250,00
Madonna di Campagna	1.330,00	1.860,00	1.150,00	1.500,00	1.020,00	1.250,00
Mirafiori nord	1.450,00	2.140,00	1.380,00	1.730,00	1.020,00	1.270,00
Mirafiori sud	1.330,00	1.910,00	920,00	1.500,00	1.020,00	1.130,00
Parella	1.730,00	2.200,00	1.220,00	1.680,00	1.020,00	1.250,00
Precollina	2.250,00	4.740,00	1.680,00	2.660,00	1.200,00	1.760,00
San Donato	1.610,00	2.320,00	1.220,00	1.730,00	910,00	1.130,00
San Paolo	1.680,00	2.370,00	1.270,00	1.860,00	1.020,00	1.250,00
Cit Turin/Cenisia	2.020,30	2.600,00	1.480,00	2.320,00	1.190,00	1.480,00
S. Rita	1.860,00	2.470,00	1.380,00	1.860,00	1.080,00	1.300,00
Vanchiglia	2.200,00	2.360,00	1.150,00	1.790,00	1.020,00	1.300,00
Pozzo Strada	1.940,00	2.420,00	1.340,00	1.840,00	1.120,00	1.370,00
Sassi	2.310,00	2.490,00	1.210,00	1.880,00	1.070,00	1.370,00
Nizza	1.390,00	1.890,00	1.240,00	1.420,00	1.100,00	1.330,00
S. Salvario	1.460,00	2.030,00	1.270,00	1.660,00	1.120,00	1.370,00

Analisi dei prezzi medi – uffici, negozi

Torino		
Uffici		
<i>Quartiere</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Centro	2.234,00	3.298,00
Semicentro	1.064,00	1.330,00
Periferia	531,00	798,00

Valori in Euro al metro quadrato - Rilevazioni 1° semestre 2004 - Osservatorio Immobiliare Fiap

Torino		
Negozi		
<i>Quartiere</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Periferia	620,00	1.553,00
Centri commerciali	2.169,00	2.686,00
Centro	1.395,00	3.202,00
Semicentro	878,00	2.170,00

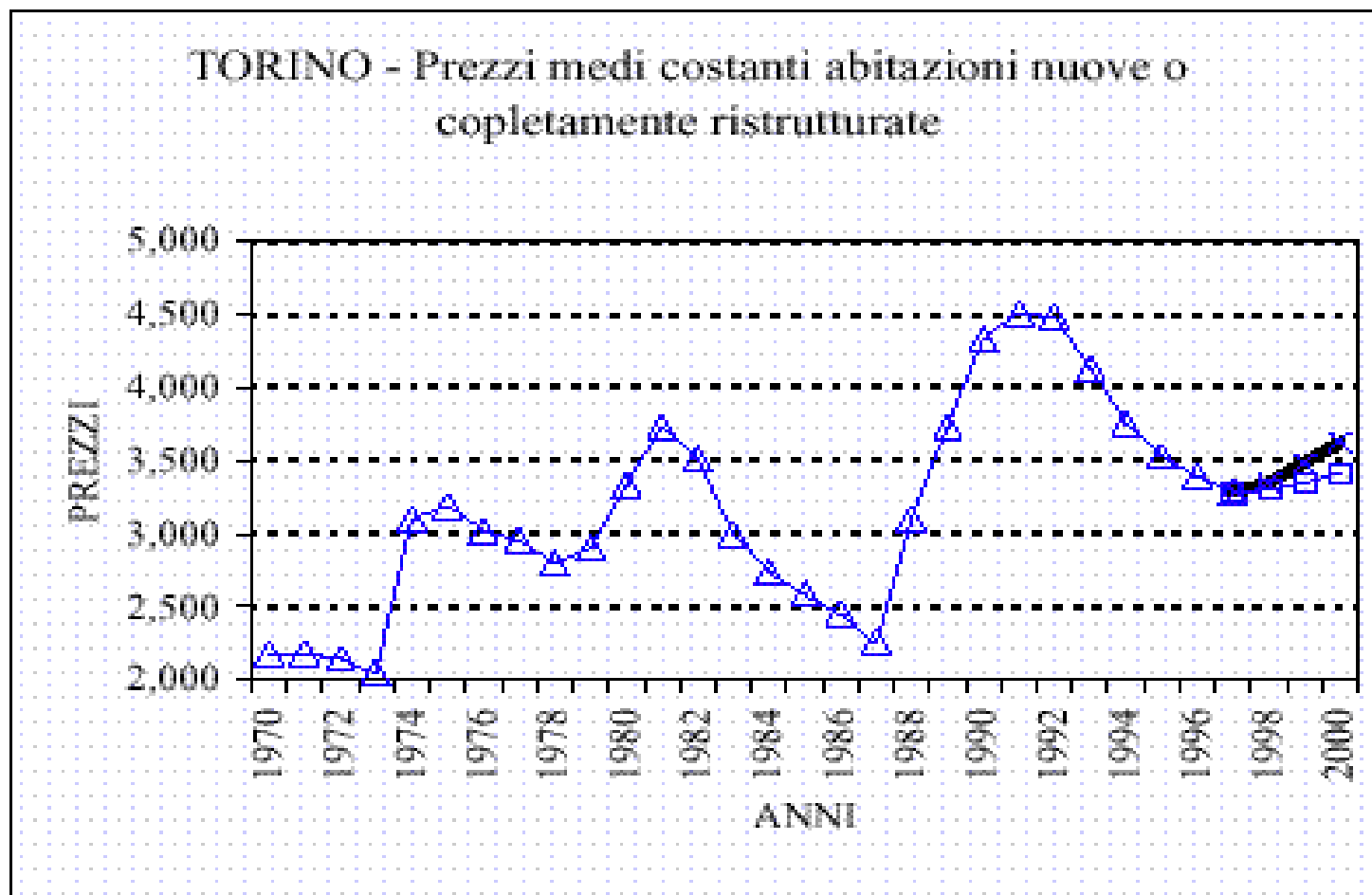
Valori in Euro al metro quadrato - Rilevazioni 1° semestre 2004 - Osservatorio Immobiliare Fiap

Analisi dei prezzi medi – autorimesse

Parcheggi			
	<i>Centro</i>	<i>Semicentro</i>	<i>Periferia</i>
Posti auto scoperti	21.690,00	10.845,00	10.845,00
Posti auto coperti	27.114,00	21.695,00	13.560,00
Box singoli	48.800,00	27.114,00	21.695,00

I prezzi si riferiscono in Euro all'intera unità immobiliare, per un solo posto auto.

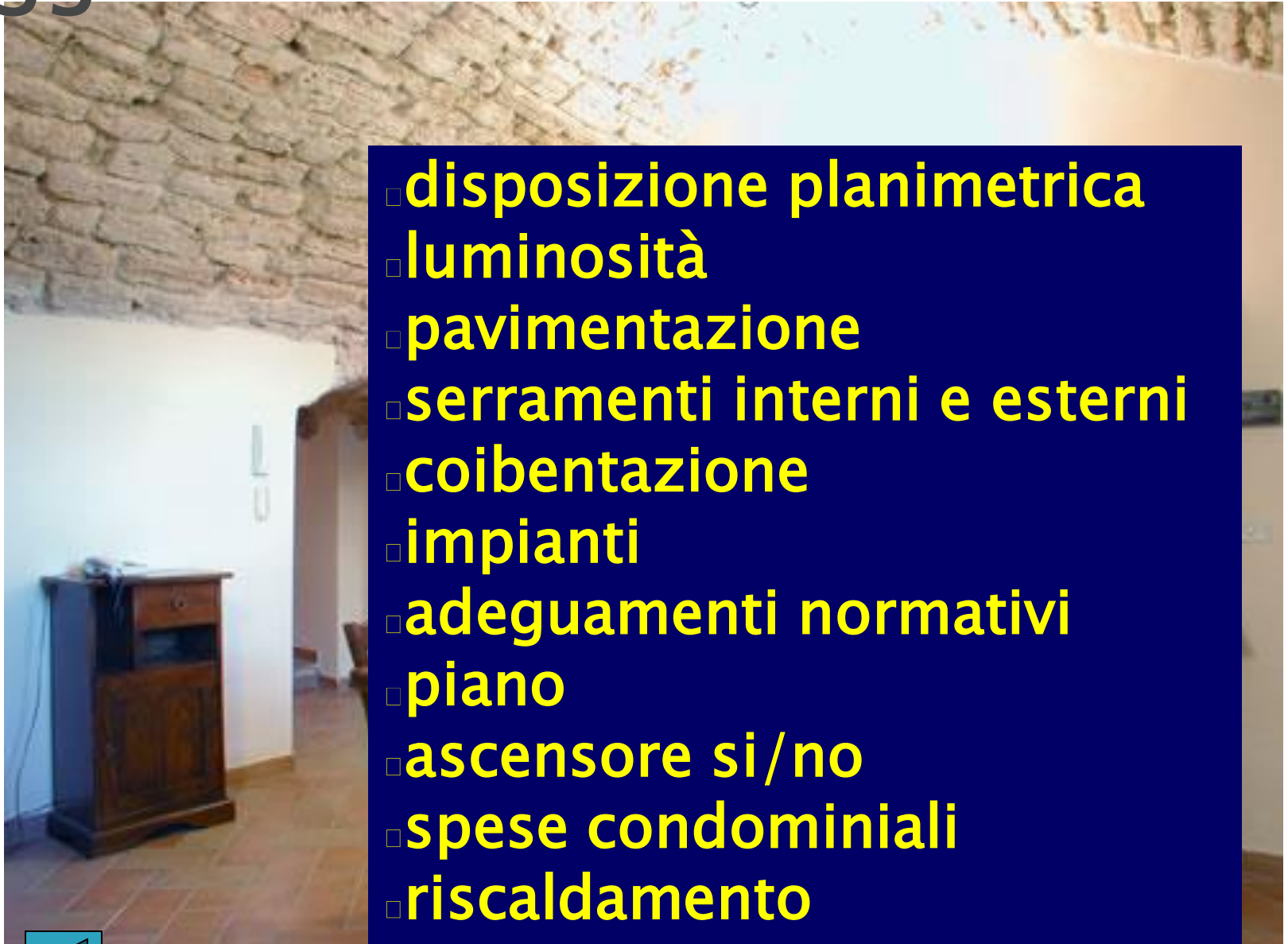
Il mercato immobiliare di Torino



Caratteristiche intrinseche

- . Destinazione d'uso
- . Tipologia edilizia
- . Tipologia costruttiva
- . Ubicazione dell'unità immobiliare nel fabbricato
- . Dimensione
- . Distribuzione interna degli spazi
- . Qualità edilizia

Soggiorno



- ❑ **disposizione planimetrica**
- ❑ **luminosità**
- ❑ **pavimentazione**
- ❑ **serramenti interni e esterni**
- ❑ **coibentazione**
- ❑ **impianti**
- ❑ **adeguamenti normativi**
- ❑ **piano**
- ❑ **ascensore si/no**
- ❑ **spese condominiali**
- ❑ **riscaldamento**



Letto



- n° affacci
- altezza dei soffitti
- stato di conservazione
- vetustà
- regolarità delle stanze
- pertinenze
- etc...



Corridoio



Bagno



Stato giuridico e catastale

- Presenza di servitù attive e passive, di usufrutto, di ipoteche
- Presenza di contratti di locazione in corso
- Regolarità urbanistica
- Regolarità tecnica
- Regolarità catastale

La relazione di stima

.Premessa

.Individuazione del bene immobile da stimare

.Descrizione del bene immobile da stimare

.Determinazione della consistenza
(Superficie Commerciale)

.Procedimento di stima

.Conclusioni

Gli aspetti economici utilizzati per la stima

- . Valore di mercato**
- . Valore di costo**
- . Valore di trasformazione**
- . Valore complementare**
- . Valore di capitalizzazione**

VALORE DI MERCATO



IL PIU' PROBABILE PREZZO CHE, A GIUDIZIO DEL PERITO, UN BENE SPUNTEREBBE, DATE LE SUE CARATTERISTICHE, SUL MERCATO CHE GLI COMPETE



METODO DI STIMA

E' IL PROCESSO LOGICO CON IL QUALE IL PERITO GIUNGE ALLA FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI VALORE. E' UNICO E CONSISTE NEL CONFRONTO CON ALTRI BENI SIMILI O ANALOGHI DEI QUALI SIANO NOTI PREZZI DI MERCATO O COSTI DI PRODUZIONE.

CLASSIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI STIMA

1. SINTETICI

MONOPARAMETRICO

PER VALORI TIPICI O ELEMENTI COSTITUTIVI

A VISTA

MULTIPARAMETRICO

2. ANALITICO

PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo

.Unico

.Comparazione

$$\Sigma V_m : \Sigma p = V_m : p$$

$$V_m = \Sigma V_m / \Sigma p \cdot p$$

Valore di mercato dei fabbricati civili.

Stima a vista

La stima a vista è possibile solo per chi abbia grande esperienza.

Stima per valori tipici o per elementi costitutivi. E' applicabile a fabbricati comprendenti più unità immobiliari che rappresentano gli elementi costitutivi del complesso immobiliare.

Stima parametrica. E' il procedimento più sintetico e più adottato nella pratica. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo tramite aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati simili di noto prezzo recente di mercato, sulla base di un parametro tecnico.

Procedimento monoparametrico

$$V_u = \Sigma V_m / \Sigma p$$

$$V = V_u \times p$$

$$V_m = V_u \cdot p \cdot c \pm A/D$$

Procedimento multiparametrico

$$V_x = \Sigma V / \Sigma (p_1 \times p_2 \dots) \times (p_1 \times p_2 \times \dots)$$

Coefficienti di differenziazione

Sono moltiplicatori che correggono le quotazioni prese come riferimento, per ottenere il valore dell'U. I. le cui caratteristiche differiscono da quelle medie

= 1 normali

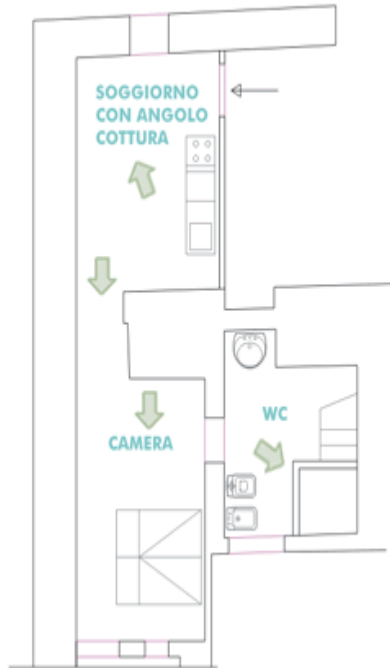
< 1 inferiori alla norma

>1 superiori rispetto alla norma

FASI DELLA STIMA

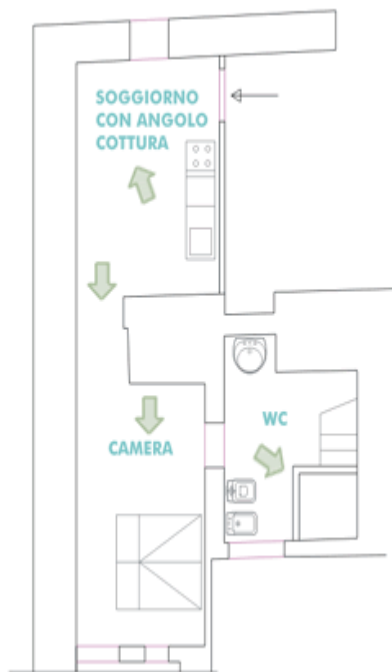
- . determinazione della superficie commerciale
- .Determinazione del valore unitario ordinario
- .Determinazione di eventuali coefficienti di differenziazione
- .Calcolo del valore unitario applicabile
- .Calcolo del valore totale
- .Calcolo di eventuali aggiunte e detrazioni
- .Valore reale

Calcolo della superficie commerciale per abitazioni (mq)



sup. netta calpestabile
Sup. occupata dai muri divisorii interni
50% sup. occupata dai muri perimetrali e dai muri portanti interni
sup. di terrazze, balconi e giardini a uso esclusivo ponderate con c. di r.
Sup. lorde delle pertinenze (cantine, soffitte...) ponderate con c. di r.

Calcolo della superficie commerciale per negozi (mq)



100% sup. netta della bottega
50% sup. netta retrobottega
25% sup. netta cantina e depositi

Procedimento per capitalizzazione dei redditi

- La stima che si utilizza è analitica
- Il valore di mercato di un fabbricato si ottiene accumulando all'attualità il reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (ciò vuol dire che deve essere costante e illimitato nel tempo):

$$V_m = B_f/r$$

Determinazione del Bf

$$\mathbf{Bf = Rlt - (Q+Tr+Amn+Svz+Sf-In+I)}$$

**Rlt = canone di affitto ordinariamente
ritraibile dall'immobile + interessi sulle rate
del canone stesso pagato anticipatamente e sul
deposito cauzionale**

**Gli interessi sul deposito cauzionale spesso non
vengono considerati per cui il**

$$\mathbf{Rlt = Canone mensile (12 + r \cdot (12 \pm 1/2))}$$

Quota di manutenzione. E' la spesa che si rende necessaria per conservare le condizioni di efficienza e di decoro del fabbricato.

Si distingue in manutenzione **ordinaria** e **straordinaria**. Le spese di manutenzione da considerare nel bilancio sono quelle che competono al proprietario e non già quelle che spettano all'inquilino. Le spese a carico dell'inquilino sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito.

Quota di reintegrazione. Data la lunga durata dei fabbricati, la quota di reintegrazione si riduce a poca cosa. In pratica essa è in gran parte assorbita da quella di manutenzione.

Quota di assicurazione. I fabbricati sono normalmente assicurati contro i rischi da incendio e da scoppio, e contro i rischi di responsabilità civile.

***Tributi: IRPEF (sul 95% del canone)
IMU e 50% imposta sul registro***

Spese per amministrazione

Spese di gestione. Spese necessarie per fornire all'immobile i servizi di cui abbisogna per funzionare in modo da soddisfare le esigenze di chi lo utilizza. Gli oneri accessori sono a carico dell'inquilino.

Perdite per sfritto, inesigibilità e ritardato pagamento.

Interessi di anticipazione. Tutte le spese di parte padronale sono distribuite nel corso dell'anno. Ciascuna di esse dà luogo ad interessi passivi per il tempo che intercorre dal momento in cui viene sostenuta alla fine dell'anno.

Determinazione del saggio di capitalizzazione.

METODO DIRETTO

$$r = \Sigma Bf / \Sigma V$$

Potrà in seguito essere corretto dagli eventuali comodi o scomodi. Si diminuisce il saggio per i comodi e lo si aumenta per gli scomodi.

METODO INDIRETTO

Aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Per giungere all'effettivo valore di un fabbricato, può essere necessario apportare aggiunte e/o detrazioni sul suo valore ordinario. Possono essere **aggiunte**: Migliori rifiniture interne, particolari dotazioni interne o esterne, redditi transitori superiori all'ordinario. Possono essere tra le **detrazioni**: spese straordinarie di manutenzione, mancanza di elementi costituenti ordinaria dotazione, ipoteche per mutui, redditi transitori inferiori all'ordinario, servitù passive, irregolarità edilizie.

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

$$V_0 = Bf/r$$

$$V_0 = Bf \cdot c \text{ dove } c = 1/r$$

Usato per fini fiscali

STIMA DEL VALORE DI COSTO

Quando non esistono beni simili a quello oggetto di stima, oppure non esiste un mercato di beni simili e quindi non può essere utilizzato il valore di mercato;

Per la stima di danni

Per fornire un preventivo al committente di un fabbricato da costruire

Per la stima delle aree fabbricabili

Valore di costruzione, di ricostruzione e di recupero. Il valore di costo è la somma delle spese che un imprenditore puro dovrebbe ordinariamente sostenere per realizzare un fabbricato non esistente, ma di cui esiste il progetto (V. di costruzione), per ricostruire un fabbricato esistente (V. di ricostruzione) o per recuperare un fabbricato in stato di degrado (V. di recupero).

$$C_c = C_t + S_g + U_i$$

C_c = Costo di costruzione

C_t = Costo tecnico o costo a secco di cantiere (Materiali, manodopera, trasporti e noleggi)

S_g = Spese generali (Sp. Impianto cantiere, amm, personale tecnico, imp,int., sp.progetto)

U_i = Utile impresa edile

Il costo di costruzione è influenzato da :

- Destinazione d'uso e il livello di finiture;
- Presenza di vincoli ambientali e architettonici;
- Sismicità della zona;
- Localizzazione dell'opera;
- Costi unitari dei materiali e della manodopera, che differiscono da zona a zona.

Metodo di stima

. Unico

. Comparazione

$$\Sigma V_k : \Sigma p = V_k : p \text{ da cui } V_k = \Sigma V_k / \Sigma p \cdot p$$

. ΣV_k = sommatoria dei c. di costr. sostenuti di recente per costruire edifici simili

. Σp = sommatoria dei param. di confronto relativi ai fabbr. simili

. V_k = valore di costo del fabbricato oggetto di stima

. p = parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima

Il **costo di costruzione** è calcolato facendo riferimento a questi parametri di confronto:

- .Metro cubo vuoto per pieno (m^3 vpp)
- .Superficie lorda del pavimento (Slp)
- .Superficie netta calpestabile (o superficie utile abitabile)

Stima sintetica.

La stima sintetica del valore di costo applica lo stesso principio comparativo della stima sintetica del valore di mercato. Si tratta di confrontare, sulla base di un parametro tecnico, il fabbricato da stimare con altri simili o analoghi, dei quali sia accertabile il costo di produzione. Il parametro più usato è la cubatura vuoto per pieno. Il valore trovato per confronto è il costo ordinario. A questo dovranno farsi aggiunte e detrazioni.

$$K_u = \Sigma V_k / \Sigma p$$

$$V_k = K_u \cdot p \cdot c_v$$

K_u è rilevabile da:

- Imprenditori edili
- Pubblicazioni specializzate

Stima analitica. La stima analitica del valore di costo si compie valutando tutte le componenti di spesa che un imprenditore ordinario dovrebbe ordinariamente sostenere per realizzare un fabbricato. L'elaborato tecnico con cui viene svolto tale calcolo è il computo metrico estimativo.

Esso consiste in un'analisi tecnica dei processi di costruzione necessari per realizzare l'opera.

Il computo deve contenere quantità e prezzi di:

- materie prime;
- mano d'opera (salari);
- amministrazione (stipendi);
- costi vari di produzione (energia, manutenzioni, ecc...)
- quote ammortamento sugli impianti utilizzati;
- oneri finanziari;
- oneri fiscali;
- oneri commerciali
- utile dell'impresa

Il computo metrico estimativo si svolge in tre passaggi:

- la definizione degli elementi costitutivi dell'opera (demolizioni, solai, murature, opere da falegname, impianti ecc..)
- la definizione delle quantità necessarie o la misurazione se il computo metrico è fatto a consuntivo, ovvero a fabbricato ultimato
- l'applicazione dei prezzi unitari da prezziario

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO E VETUSTA'

Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza.

Il coefficiente di deprezzamento : è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la durata complessiva del fabbricato e deve tenere conto :

Dell'età del fabbricato

Dello stato di manutenzione del fabbricato

(Vedi formula sul libro)

$$\text{Coefficiente di vetustà} = 1 - Cd$$

Valore di trasformazione dei fabbricati civili. Il valore di trasformazione è la differenza, riferita al momento della stima, fra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il costo ordinario di trasformazione.

$$V_t = V_m - K_t$$

. è derivato

V_m si può determinare con stima sintetica o analitica

K_t è determinato con computo metrico o con stima sintetica parametrica; questo comprende spese dirette ed indirette

Se i lavori di trasformazione comportano lunghi tempi di realizzazione la formula sarà:

$$V_t = V_m \cdot \frac{1}{q^n} - K_o$$

VALORE DI DEMOLIZIONE O “A SITO E CEMENTI”

E' un particolare valore di trasformazione che riguarda un fabbricato in pessime condizioni di cui, l'unica destinazione conveniente è l'abbattimento finalizzato a recuperare l'area edificabile.

Riguarda:

- i fabbricati abusivi non sanabili
- fabbricati rurali non più utilizzabili
- fabbricati industriali abbandonati.....

$$V_d = V - K + V_r$$

V = valore dell'area che si potrà ottenere con la demolizione del fabbricato

K = costo della demolizione

V_r = Valore di recupero

Valore complementare dei fabbricati civili.

Può essere considerato per la stima di danno se il bene viene distrutto parzialmente

$$V_a = V - V_b$$

V = valore intero del fabbricato

V_b = valore di mercato o di costo del fabbricato senza la parte oggetto di stima