

Esercitazione 1. Stima di un bene immobile

Lo scopo dell'esercitazione è di applicare ad un concreto caso di stima alcune delle metodologie che lo studente ha appreso durante il corso. Nell'ambito dell'esercitazione, inoltre, lo studente ha la possibilità di verificare la natura delle informazioni tecniche ed economiche disponibili presso alcuni importanti uffici pubblici (Agenzia del Territorio, Comune) e presso le fonti informative dei mercati immobiliari.

L'esercitazione consiste in una perizia estimativa relativa alla stima del valore di un bene immobile. La relazione di stima va espletata seguendo lo schema sotto riportato e sviluppando i punti in esso indicati.

1. Premessa

Nome e cognome, qualifica, indirizzo e recapiti del professionista incaricato.

Committente, estremi dell'incarico.

Oggetto e scopo della stima.

2. Documentazione di riferimento

2.1. Documentazione esaminata

Elenco della documentazione messa a disposizione dal committente, elenco della documentazione reperita direttamente, sopralluoghi effettuati, indagini esperite presso pubblici uffici.

2.2. Identificazione catastale

Identificazione del bene oggetto di stima tramite i dati identificativi catastali. Altre informazioni desunte dal Catasto dei Terreni e dal Catasto dei Fabbricati. Verifica della conformità del bene agli atti catastali.

2.3. Proprietà

Indicazione della proprietà e possibilmente dell'atto di provenienza del bene.

2.4. Disciplina urbanistica e vincoli

Citazione del titolo che ha abilitato all'esecuzione della costruzione (se noto). Verifica della regolarità edilizia (se possibile). Evidenziazione delle norme urbanistiche che disciplinano la trasformabilità del bene o comunque influiscono sul suo valore. Indicazione dell'esistenza di vincoli particolari.

3. Caratteristiche del bene

3.1. Caratteristiche generali

Natura e consistenza del bene. Ubicazione (città, via e n. civico, zona).

3.2. Caratteristiche dell'edificio cui appartiene il bene oggetto di stima

Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato di appartenenza (posizione nel contesto urbano e territoriale, accessibilità viaria, parcheggi, trasporto pubblico, prossimità a servizi pubblici e privati ...)

Caratteristiche tipologiche e tecnologiche del fabbricato di appartenenza (tipologia, epoca di costruzione, struttura portante, tipo di copertura, finiture, stato di conservazione, destinazione d'uso....)

3.3. Caratteristiche del bene oggetto di stima

Caratteristiche posizionali intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, affacci, distribuzione interna, ...)

Caratteristiche tecnologiche del bene oggetto di stima (finiture, impianti, loro caratteristiche e stato di conservazione

4. Stima del bene

4.1. Criterio di stima, ipotesi di trasformazione se necessaria

Richiamo del criterio di stima che si intende applicare ed indicazione dei procedimenti estimativi.

4.2. Consistenza

Quantificazione della superficie commerciale. (v. Norma Uni 10750 “ Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”; DPR 138/98; rivista “Consulente Immobiliare”; criteri desunti dal mercato immobiliare locale).

4.3. Indagini di mercato

Indagini presso fonti accreditate (fonti indirette); restituzione dei loro esiti e analisi comparata. Indagini presso fonti dirette: interviste ad operatori locali; indicazione dei criteri assunti per selezionare un campione di beni compravenduti od offerti in vendita simili al bene oggetto di stima; rilevazione puntuale dei prezzi; elaborazione matematica e rappresentazione grafica della distribuzione dei prezzi rilevati; esiti.

4.4. Indicazione e motivazione dei valori assunti per la stima del bene

Richiamo dei valori individuati, applicazione del procedimento e individuazione del valore del bene oggetto di stima. Verifica dell’attendibilità del valore individuato (con almeno un altro procedimento di stima). Analisi dei risultati. Commento.

5. Conclusioni

Riepilogo del criterio e dei procedimenti utilizzati e del valore individuato (da arrotondare).

6. Documentazione da allegare alla perizia estimativa

- 1.Documentazione cartografica e fotografica (immagine del contesto territoriale con identificazione del bene, planimetria del bene con con visuali, immagini fotografiche)
- 2.Documentazione catastale (estratto del foglio di mappa, visura, planimetria catastale solo se già disponibile)
- 3.Documentazione urbanistica (estratto delle norme urbanistiche e dei provvedimenti di vincolo incidenti sul valore del bene).

* * * * *

Modalità di calcolo delle superfici commerciali

(Punto 4.2 della perizia estimativa)

1. Norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”

La norma UNI 10750 riporta i seguenti i criteri di computo della "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, ecc.).

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".

2. DPR 138/98

Il Dpr 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). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

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 delle 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) di seguito sono riportate le modalità di computo.

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);
- c) del 25 per cento qualora non comunicanti;
- d) 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;
- e) 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.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

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.