

## ■ 2 La valutazione delle diverse tipologie di immobili e le metodologie da adottarsi

### 2.1 La stima degli alloggi residenziali

Gli alloggi residenziali costituiscono circa l'80% del mercato immobiliare italiano. Il gran numero di contrattazioni annue costituisce il miglior indice di riferimento. Rimane quindi evidente la necessità di sviluppare la valutazione di tali cespiti mediante il ricorso alla metodologia sintetico comparativa.

Come abbiamo già evidenziato nel primo capitolo, il mercato immobiliare offre un'ampia panoramica comparativa per ogni tipologia di valutazione. Ancora una volta si ricordano le seguenti pubblicazioni, tutte ampiamente credibili e soprattutto capaci di analizzare il mercato con profondità estesa alla delegazione o al quartiere di riferimento:

- *Consulente immobiliare*, edizioni Il Sole 24 Ore;
- *Osservatorio sul mercato immobiliare*, edizioni Nomisma;
- *Osservatorio del mercato immobiliare*, Agenzia del Territorio;
- *Monitor immobiliare*, edizioni Scenari immobiliari.

Come già ricordato a questi borsini immobiliari si possono tranquillamente aggiungere tutte le valutazioni e i quadri riepilogativi progressivamente avviati e prodotti dai diversi Politecnici (Milano, Torino) e dalle principali Borse (Milano, Roma).

Il percorso di approccio alla stima deve innanzitutto evidenziare la sostanziale ordinarietà del bene stimando. In altre parole occorre verificare se il bene oggetto di valutazione risulta coincidente con la richiesta del mercato o se in alternativa risulta sovra o sotto dimensionato.

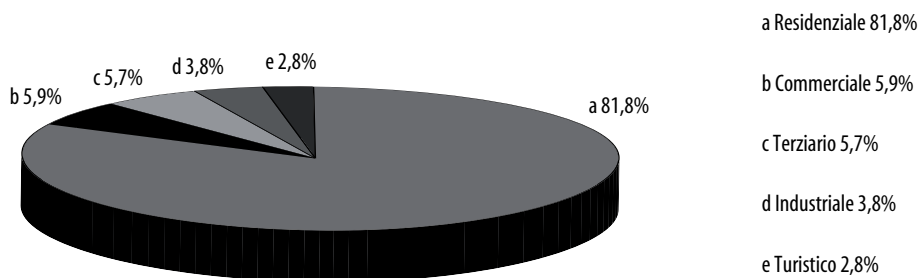


Fig. 1 Composizione del mercato Immobiliare italiano

## APPARTAMENTI

### Per comparazione da borsini immobiliari



Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore  
Osservatorio sul mercato immobiliare, Nomisma  
Osservatorio del mercato immobiliare, DEL  
Monitor immobiliare, edizioni Scenari immobiliari

### Per capitalizzazione dei redditi



Analitica  
Sintetico comparativa

### Per valore di trasformazione



Immobili sovra dimensionati  
Soggetti a cambio di destinazione  
Parcellizzazione turistica o altro

### Per costo di produzione deprezzato



In evidente stato di degrado

Nel caso di perfetta ordinarietà il ricorso ai borsini immobiliari dovrà essere soltanto calmierato dall'applicazione dei più appropriati coefficienti di differenziazione. L'applicazione di tali coefficienti è bene che non superi una percentuale massima del 20 - 25%. In presenza di percentuali superiori occorre riflettere sulla metodologia applicata, ovvero occorre verificare la maggiore congruità di una stima per valore di trasformazione o per costo di produzione deprezzato.

La presenza di un'alta percentuale di **differenza** rispetto all'ordinarietà proposta dalla media dei borsini (come già ricordato è meglio ricorrere a più valutazioni sintetiche comparative, mediate aritmeticamente fra loro) potrebbe indicare la necessità di ponderare il bene in ragione della sua ipotetica propensione ad un **cambio di destinazione d'uso** (dopo ampia riqualificazione o trasformazione), oppure potrebbe indicare la propensione del bene ad essere valutato in ragione della semplice potenzialità edificatoria che esprime.

Accanto alla stima sintetica comparativa, largamente applicata, occorre fare riferimento alla possibilità di stimare un alloggio in ragione del canone di locazione ovvero della redditività che esprime in questo momento.

In questi casi è necessario verificare se il canone oggetto di capitalizzazione è sufficientemente attendibile. Come già ricordato, risulta completamente inutile capitalizzare un reddito frutto di valutazioni antiche e ormai completamente fuori mercato.

Secondo Nomisma il mercato immobiliare da ottobre 1998 a ottobre 2004 ha registrato variazioni nominali in aumento (nelle 13 città principali) del 65%. Del tutto inutile quindi il ricorso all'adeguamento del canone con l'indice ISTAT.

In caso di canone sufficientemente attendibile la capitalizzazione del reddito può essere perseguita mediante il ricorso ad un saggio di capitalizzazione individuato con metodo sintetico comparativo, o meglio, mediante ricerca analitica del medesimo.

Ancora una volta occorre verificare se il saggio sintetico comparativo individuato su riviste specializzate si adatta in modo corretto al bene stimando. In questi casi è sempre meglio affiancare alla ricerca comparativa anche una ricerca analitica, che tenga in debita considerazione ogni influenza ascendente o discendente del medesimo cespite.

Ciò premesso, bisogna ricordare come ogni borsino immobiliare faccia riferimento solo ed esclusivamente alla contrattazione di immobili completamente liberi da cose o persone. Nel caso di **immobili occupati** occorrerà procedere alla valutazione del peculiare canone di locazione in atto. Individuata con esattezza la normativa applicabile, si potrà intervenire sulla valutazione applicando un eventuale coefficiente di svalutazione.

Sinteticamente nella tabella sotto riportata vengono richiamati alcuni coefficienti applicabili in ragione delle diverse tipologie di contratto esistenti.

Abitazioni locate con canone e durata liberi	0,95
Abitazioni locate con canone libero 4 + 4 (L. 431/98)	0,75
Abitazioni locate con canone concordato (L. 431/98)	0,70
Abitazioni locate durata transitoria (L. 431/98)	0,80
Abitazioni locate stagionalmente (L. 431/98)	0,99

Tuttavia ogni singolo contratto potrà manifestare l'esigenza di applicare coefficienti diversi in ragione del periodo temporale di scadenza naturale del contratto in atto, in ragione di disdette già inoltrate, per accordi procedurali già sottoscritti e soprattutto in ragione della natura soggettiva del conduttore.

La L. 431/98 interviene limitando fortemente il recesso del locatore al termine del primo periodo contrattuale. Secondo quanto disciplinato le motivazioni connesse al recesso per giustificato motivo nel nuovo testo legislativo ricalcano, di fatto, molte delle motivazioni già espresse dagli artt. 29 e 57 della L. 392/78.

Secondo quanto ora disciplinato (art. 3), alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 1 (contratti liberi)<sup>1</sup> e ai sensi dell'art. 2 comma 3<sup>2</sup>, il locatore può avvalersi della **facoltà di diniego del rinnovo del contratto**, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

- a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

---

**1 Art. 2 Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione comma 1** – “Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.”

**2 Art. 2 Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione comma 3** – “In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'art. 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.”

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Nei casi di cui alle lettere d) ed e) il rilascio dell'immobile è subordinato all'effettivo rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Naturalmente i termini di decorrenza della concessione e/o autorizzazione si calcolano dall'affettiva data di rilascio dell'immobile. Di regola l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio della concessione. È fuor dubbio che, in caso di immobile occupato, i 365 giorni potrebbero trascorrere invano. Per questo motivo la decorrenza viene traslata al momento dell'effettiva disponibilità dell'immobile. Più in generale la disdetta inviata al conduttore deve contenere e richiamare in modo tassativo uno dei punti di cui sopra.

Il locatore, a seguito di illegittima disdetta e rientro in possesso dell'immobile, è comunque tenuto a corrispondere all'inquilino un risarcimento da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità (calcolato sull'ultimo canone pagato) Per la procedura di diniego si applica la procedura di cui all'art. 30 della L. 27 luglio 1978, n. 392<sup>3</sup>.

Per quanto detto, appare doveroso, per ogni estimatore, l'accurata conoscenza di ogni normativa attinente l'intero settore immobiliare. L'errata valutazione di un contratto di locazione, la presenza di un errore procedurale non accuratamente evidenziato (errato inoltro della disdetta) potrebbero incidere, e di molto, sul valore dell'appartamento e di conseguenza, in assenza di specifiche conoscenze anche legislative, indurre l'estimatore in errore grossolano.<sup>4</sup>

In ultimo occorre sottolineare la necessità di valutare accuratamente anche ulteriori e diverse influenze, quali l'esistenza di servitù attive o passive, la presenza di mutui ipotecari e la presenza di particolari vincoli.

---

**3 Art. 30 Procedura per il rilascio.** – "Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'art. 29 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'art. 447-bis del codice di procedura civile.

(Omissis).

Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.

Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice ad istanza del locatore, pronunzia ordinanza di rilascio per la scadenza di cui alla comunicazione prevista dall'art. 29.

L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio.

Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione.

Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario, o nella contumacia del convenuto, si procede a norma dell'art. 420 e seguenti del codice di procedura civile. Il giudice, su istanza del ricorrente, alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza costituente titolo esecutivo."

**4** Per maggiori approfondimenti: F. Paglia, M. Minetti, I. Giribaldo *Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili* EPC Libri, Roma 2005.

Vincolo piano regolatore o piano di risanamento	Dal 20 al 30%
Vincolo storico, archeologico, artistico, paesaggistico	Dal 5 al 15%
Mutui ipotecari gravanti	
Agevolazioni fiscali	

Anche in questo caso i dati riportati risultano puramente indicativi necessitando di ulteriori approfondimenti in merito alla peculiarità del bene e del vincolo stesso. Ad esempio, il vincolo ex D.Lgs. 42/2004 non sempre si pone come peso penalizzante del valore. La possibilità di poter accedere a **contributi della Soprintendenza**, in caso di eventuali ristrutturazioni, potrebbe essere valutato, caso per caso, come fattore positivo e non negativo.

Tutti gli immobili ad uso residenziale apparentemente sovradimensionati devono essere valutati in ragione di una loro parcellizzazione in lotti più piccoli, salvo l'esistenza di una specifica richiesta di mercato.

Occorre evidenziare come nella maggior parte delle **località turistiche** la superficie media degli appartamenti sia più piccola rispetto alla normale richiesta cittadina. Il taglio medio di numerose località marittime o alpine è stato ripetutamente individuato in superfici di 40 - 60 metri quadrati o addirittura meno. Si tratta dei classici bilocali o trilocali.

In tali contesti il più classico degli otto vani potrebbe risultare "fuori piazza". Se valutato con metodologia sintetica comparativa potrebbe scontare un ribasso non giustificato. Ove possibile è meglio procedere con metodologia di trasformazione ipotizzando, se tecnicamente accettabile, la parcellizzazione del cespite (la vendita separata dei trilocali ottenuti consentirà un reddito superiore rispetto alla vendita dell'immobile nelle condizioni attuali).

Il valore di trasformazione interviene anche nel caso di ipotetica **trasformazione d'uso**. Valga per tutti l'esempio dell'appartamento ad uso residenziale collocato al primo piano di una strada principale (A/3) meglio valutabile (effettuata la trasformazione progettuale e catastale) come ufficio privato (A/10).

Gli immobili esistenti, caratterizzati da un evidente stato di degrado, nella maggior parte dei casi, devono essere valutati mediante valore di ricostruzione. Con questa procedura si accentua il valore connesso alla potenzialità edificatoria necessariamente rapportato al costo necessario per conseguirla. Tale procedura non si adatta agli appartamenti collocati in condominio ma necessita, proprio in ragione della potenzialità edificatoria, di un immobile isolato ed indipendente.

È completamente diversa l'analisi e la valutazione degli alloggi di **Edilizia Residenziale Pubblica ERP**.

La L. 560/93, all'art. 1, comma 1, definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali risultano applicabili le norme ivi poste, come "quelli acquisiti, realizzati o recuperati (...) a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali" ed esclude dalla

disciplina le “unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica”.

La normativa del 1993 appare chiaramente finalizzata a regolare la vendita del patrimonio abitativo degli enti territoriali, attraverso la previsione di piani regionali e, comunque, vincola i proventi della detta vendita alla soddisfazione di interessi attinenti al patrimonio abitativo pubblico.

In termini di gestione patrimoniale appare interessante e necessario dare risposta al quesito relativo alla natura dei beni in oggetto, ovvero se siano essi rientranti nella categoria del **patrimonio indisponibile** dell'ente o se siano classificabili come **patrimonio disponibile** dell'ente.

Non c'è dissenso, in dottrina e in giurisprudenza, sul punto della riconducibilità dell'edilizia residenziale pubblica nel novero dei servizi pubblici, essendo peraltro la stessa L. 560/93 a disporre i particolari vincoli relativi all'alienazione degli immobili, come già rilevato, nel caso in cui gli immobili siano specificamente destinati al fine pubblico relativo alle esigenze abitative. La giurisprudenza afferma che l'atto di concessione di alloggi pubblici appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato non è di per sé idoneo a trasformare la natura giuridica degli alloggi da beni appartenenti al patrimonio a beni indisponibili (*Corte dei conti - sez. controllo, 26-1-98, n. 10*). Si deve, pertanto, procedere all'esame dei caratteri distintivi dell'**indisponibilità dei beni**.

Secondo quanto disposto dall'art. 826 del codice civile al di fuori dei beni specificamente indicati dalla norma, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente i beni destinati a pubblico servizio.

I beni indisponibili si dividono tra quelli che prescindono da atti di destinazione al perseguimento di un interesse pubblico e quelli che divengono indisponibili solo in seguito ad un provvedimento di destinazione. Tuttavia, tale atto può essere implicito o consistere in fatti concludenti da cui sia desumibile inequivocabilmente la volontà di sottoporre il bene al vincolo di destinazione.

In questo senso la giurisprudenza ha evidenziato che, ai fini della riconducibilità dei beni nel novero del patrimonio indisponibile, è necessario l'atto e l'effettiva **destinazione**: quanto al primo presupposto esso può concretizzarsi comunque in una manifestazione di volontà dell'ente; relativamente al secondo, deve sussistere la concreta utilizzazione per il fine pubblico (v. *Cass., sez. un., 23-6-93, n. 6950; id., sez. II, 9-9-97, n. 8743; Corte dei conti, sez. contr., 26-1-98, n. 10*).

Con ulteriori sentenze, la Corte Costituzionale si era peraltro già riconosciuta anche l'inseribilità degli alloggi **realizzati dai Comuni**, con propri esclusivi fondi, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, qualora, i medesimi siano stati realizzati in presenza di una chiara volontà dell'Ente di destinare gli alloggi a residenzialità pubblica.

Dalle considerazioni svolte consegue che, a fronte della programmata ed effettuata destinazione allo svolgimento del pubblico servizio degli immobili, l'alienazio-

ne degli stessi, al di fuori delle procedure volute dalla legge n. 560 del 1993, comporta la **preclusione** dello svolgimento da parte della **regione** dei compiti ad essa assegnati per la redazione dei piani di vendita degli alloggi in proporzione al patrimonio abitativo di ciascuna provincia, nonché la **sottrazione** dei proventi delle vendite al fondo destinato agli interventi di incremento e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico. Ciò detto occorre precisare che ai sensi della L. 560/93 hanno diritto e titolo all'acquisto degli alloggi di cui all'art. 1, comma 4 della medesima legge gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio.

Il prezzo degli alloggi non coincide con il valore di mercato, ma, secondo quanto disciplinato, è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore di 100 alle rendite catastali. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20%.

Secondo quanto disciplinato dal comma 15 dell'art. 1, sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica (negozi a piè palazzo, autorimesse ecc.). In questo caso all'affittuario delle unità immobiliari viene riconosciuto il diritto di prelazione.

L'alienazione delle unità immobiliari di cui sopra (non abitative) deve essere effettuata a prezzo di mercato sulla base del parere vincolante rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la desti-

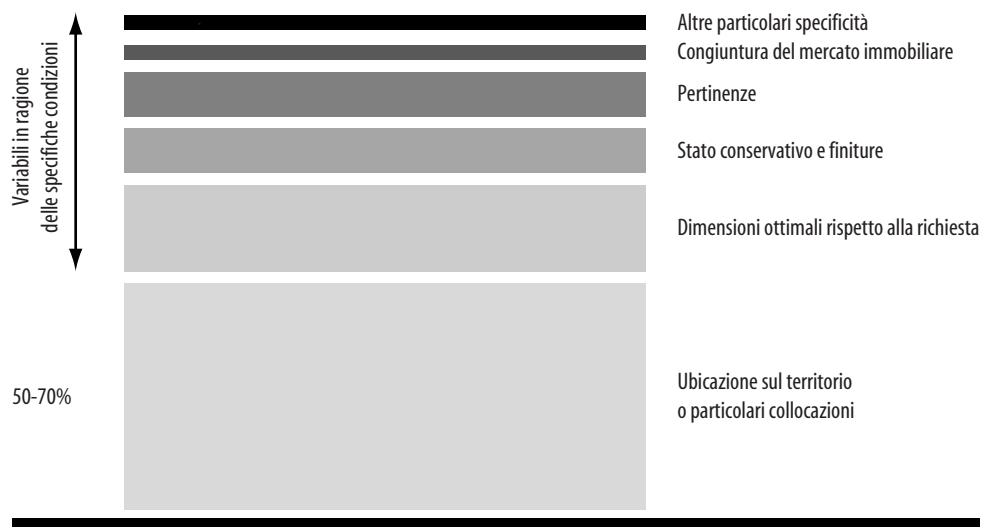


Fig. 2 Condizioni incidenti sul valore di un immobile ad uso abitativo



nazione d'uso, per un periodo di dieci anni. In assenza di parere favorevole rilasciato dall'ente alienante, ogni vendita successiva (nell'ambito temporale dei dieci anni) è nulla.

## 2.2 La stima degli immobili ad uso commerciale

Il settore commerciale rappresenta circa il 6% delle transazioni immobiliari ma soprattutto occorre ricordare l'alta redditività ad esso connessa. Secondo studi approfonditi le attività commerciali, mediamente, offrono redditività superiori all'8% con punte, in ragione della specifica collocazione sul mercato, del 10 - 14%.

La valutazione di un immobile destinato ad attività commerciale risulta particolarmente complessa.

La redditività del cespite risulta fortemente influenzata, oltre che dall'**ubicazione**, anche dalla **soggettività dell'imprenditore** che svolge l'attività stessa.

Particolari redditività sopra ordinarie potrebbero quindi essere il frutto di particolari qualità manageriali e gestionali dell'attuale conduttore. In egual modo la poca propensione alla redditività dell'immobile potrebbe essere funzione di un errata conduzione dell'attività o di un errata destinazione d'uso della medesima. Molto spesso la redditività particolarmente elevata di un attività commerciale potrebbe essere connessa alla particolare condizione di monopolio o oligopolio gestionale.

Tutte le condizioni sopra esposte devono sollecitare l'estimatore a maggiori riflessioni metodologiche in quanto, molto spesso, il medesimo interviene nella stima al fine di ricercare il solo e più probabile valore di mercato dell'immobile, ovvero la valutazione della semplice volumetria in assenza di particolari valutazioni delle caratteristiche soggettive del conduttore.

Un'attività commerciale deve essere quindi valutata in ragione dell'ipotetica presenza di un imprenditore medio e ordinario, depurando la redditività attuale da influenze positive o negative connesse al gestore in oggi presente.

L'estimatore deve quindi valutare il cespite in considerazione dell'intrinseca capacità del medesimo di **produrre reddito** indipendentemente dalla presenza soggettiva del conduttore.

L'ubicazione dell'attività, ad esempio, incide sul valore del cespite indipendentemente dalla presenza di qualsiasi tipologia di imprenditore.

Per quanto detto, la collocazione centrale di un negozio risulterà fortemente premiata; così pure la collocazione all'interno di aree pedonali dedicate allo shopping o di grandi centri commerciali o in outlet (Mc Arthur Glen ecc.). Viceversa, la collocazione del cespite in aree periferiche, scarsamente frequentate, inciderà in modo negativo sul valore del medesimo.

La collocazione marginale può essere in parte calmierata dalla possibilità di offrire prodotti in condizione di oligopolio o addirittura di monopolio. È questo