

COME SI VALUTA UN IMMOBILE?

Piccola guida alla stima immobiliare

Qualsiasi stima sulla carta deve affrontare la legge della domanda e dell'offerta.

Qualsiasi valore è valido se corrisponde ad un prezzo corrisposto.

Ma un proprietario dovrebbe conoscere i principi fondamentali che portano ad una corretta valutazione del proprio immobile.

Ecco quali sono.

A cura di Maggioli Editore Spa



SOMMARIO

- 1. Cosa è un bene immobile?**
- 2. Cosa è la stima immobiliare?**
- 3. Il processo di valutazione immobiliare**
- 4. La prima fase del processo di valutazione**
- 5. La scelta dell'approccio di valutazione**
- 6. Quando è richiesta una valutazione immobiliare**
- 7. Stima e definizione del valore**
- 8. La documentazione dell'immobile**
- 9. I principi e i parametri economici**
- 10. I parametri di mercato**

Esamineremo gli aspetti teorici e pratici della valutazione degli immobili, cercando di sintetizzare per i non addetti ai lavori le nozioni fondamentali.

1. Cosa è un bene immobile?

Secondo l'articolo 812 del codice civile "sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni anche se unite al suolo a scopo transitorio e, in genere, tutto ciò che, naturalmente o artificialmente, è incorporato al suolo.

Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. Sono mobili tutti gli altri beni".

2. Cosa è la stima immobiliare?

I principi teorici dell'estimo si possono definire come l'insieme dei principi metodologici che consentono la formulazione della stima più realistica dei beni.

La disciplina estimativa è materia di insegnamento universitario; la procedura estimativa parte dal sopralluogo e dalle informazioni raccolte, anche intervistando gli abitanti interni e vicini, e dall'attento esame delle caratteristiche fisiche dell'immobile, ma deve tenere conto di molti altri elementi e documenti.

Il valore di stima può differire dal prezzo di mercato, come il valore delle azioni può essere diverso esaminando i bilanci o le quotazioni di Borsa.

3. Il processo di valutazione immobiliare

Si definisce processo di valutazione immobiliare il processo logico e metodologico di stima, attraverso il quale, dalla identificazione del bisogno estimativo, si perviene al conseguimento dell'obiettivo finale, cioè, alla determinazione del valore attribuibile ad un bene immobiliare.

Il processo di valutazione immobiliare inizia con l'identificazione del quesito di valutazione e termina con la consegna della relazione di stima al cliente.

Nel processo di valutazione sono distinguibili 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 e analisi di dati ed 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 ed alla stesura della relazione finale.

4. La prima fase del processo di valutazione

E' la fase fondamentale e consiste nella definizione del problema di valutazione in tutti i suoi aspetti salienti.

Il raggiungimento dell'obiettivo della valutazione è certamente facilitato dalla chiara individuazione dei seguenti elementi:

- oggetto della valutazione (cosa valutare?);
- finalità della valutazione (perché valutare?);
- quale categoria di valore stimare (quale valore stimare?);
- a quale momento riferire la valutazione (quando valutare?);
- quale approccio adottare nella valutazione (come valutare?).

Le risposte a tali quesiti informano e semplificano l'azione del valutatore, poiché rendono di fatto più completa ed agevole la comprensione del problema di valutazione.

La corretta corrispondenza tra finalità, oggetto, categoria di valore, momento di riferimento e approccio della valutazione è, inoltre, requisito imprescindibile affinché il valore stimato sia congruo, veritiero e difendibile.

Uno dei momenti essenziali della fase di definizione del problema di valutazione è rappresentato dalla corretta individuazione del bene da stimare.

La correttezza metodologica di un processo di valutazione e la congruità dei risultati cui esso consente di pervenire dipendono, infatti, dalla chiara individuazione dell'oggetto. Oggetto di valutazione è sia il bene quale entità avente precise caratteristiche fisiche intrinseche - il cd. **aspetto fisico** - (estensione, superficie, localizzazione, volumetrie), sia il bene-servizio, cioè il bene in grado di soddisfare i bisogni dell'acquirente e, soprattutto, suscettibile di produrre reddito nel medio/lungo periodo. Tali considerazioni definiscono l'**aspetto economico** del bene immobiliare.

Ai due aspetti citati, fisico ed economico, deve poi aggiungersi l'**aspetto giuridico**. Infatti, a causa della caratteristica di immobilità, la proprietà immobiliare non può essere fisicamente trasferita sul mercato attraverso la consegna tra gli operatori, per cui si è sviluppato un intero corpo di leggi riguardanti i diritti sulla proprietà e le relative forme di trasferimento.

Analizziamo i tre aspetti specificatamente.

• **Aspetto fisico.** L'aspetto fisico dei beni immobili è quello più immediatamente percepibile ed apprezzabile.

La posizione geografica, la consistenza, la presenza di servizi e agevolazioni accessorie costituiscono elementi distintivi ed evidenti. Le caratteristiche principali riguardanti la fisicità dell'immobile sono: immobilità, intrasferibilità, vita fisica ed economica molto lunga (infinita nel caso del suolo), unicità assoluta di ogni singola particella fondiaria e dipendenza dall'ambiente circostante e dalla posizione geografica.

Queste caratteristiche fisiche del bene immobiliare influenzano in modo determinante i suoi attributi economici, l'organizzazione ed il funzionamento dei mercati immobiliari.

• **Aspetto economico.** Essendo bene economico, l'immobile possiede le caratteristiche di scarsità e utilità. I beni immobiliari hanno caratteri economici distintivi, derivanti direttamente dagli attributi fisici e legali che influenzano il valore con riguardo principalmente all'uso ed alla capacità di produrre reddito.

Infatti, la caratteristica dell'immobilità implica che i benefici forniti da un bene immobiliare siano anch'essi vincolati ad una specifica localizzazione.

Il bene non può essere trasferito in un migliore o più favorevole mercato, ma deve essere utilizzato nella posizione in cui si trova. L'immobile è anche particolarmente sensibile ai cambiamenti che avvengono nelle immediate vicinanze ed agli effetti positivi e negativi indotti dalla presenza di fattori esterni.

Ogni proprietà fondiaria è unica e differente dalle altre. Ne consegue che il confronto tra proprietà diverse è complesso e richiede analisi e valutazioni particolarmente accurate; l'analisi di mercato è complicata dalle imperfezioni derivanti da una differenziazione così elevata.

Il bene immobiliare è, infine, un bene durevole in grado, cioè, di produrre benefici per un periodo molto prolungato; da ciò deriva il fatto che il valore di un immobile sia generalmente elevato. L'ammontare delle risorse richieste da un investimento immobiliare è elevato e le decisioni ad esso relative richiedono il reperimento di ingenti fonti di finanziamento e produttive a lungo termine.

La necessità di effettuare previsioni di reddito a lungo termine e di far fronte ad un mercato ristretto ed imperfetto complica il compito del valutatore.

• **Aspetto giuridico.** Il termine giuridico "proprietà immobiliare" comprende tutti i diritti, i benefici e le rendite relative alla proprietà di un bene immobile; la dottrina giuridica identifica sempre più l'oggetto di valutazione nel diritto reale di godimento, oltre che nel diritto assoluto di proprietà.

L'istituto giuridico della proprietà è disciplinato dall'ordinamento italiano nell'ambito dei diritti reali, cioè dei diritti che assicurano un potere immediato dell'uomo sulla cosa.

I diritti reali si distinguono in due grandi gruppi:

- a) diritti reali sulla cosa propria (proprietà);
- b) diritti reali sulla cosa altrui, detti anche diritti reali parziali o frazionati.

L'esercizio del diritto di proprietà trova limitazione in norme di diritto pubblico e privato. Tra le più note e facilmente identificabili si ricordano l'imposizione fiscale, la presenza di piani regolatori e regolamenti edilizi, di vincoli e servitù di natura ed interesse pubblico e privato.

Nell'effettuare una valutazione è dunque necessario non solo identificare tali vincoli, ma anche quantificarne l'impatto sul valore della proprietà da stimare.

5. La scelta dell'approccio di valutazione

La fase di definizione del problema di valutazione si conclude con la selezione dell'approccio di valutazione più correttamente utilizzabile.

Nella scelta dell'approccio da seguire è sicuramente utile rifarsi ai principi fondamentali, che costituiscono l'analisi immobiliare.

Innanzitutto, la stima del valore economico, sia esso valore di mercato, o assicurabile, o ipotecabile deve sempre essere il risultato di un procedimento, che abbia caratteristiche di:

- a) generalità;
- b) razionalità;
- c) dimostrabilità.

Una valutazione è generale se prescinde dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione e dalle forze contrattuali che esse esprimono. Nella stima, cioè, si devono evitare o utilizzare con cautela dati e parametri viziati da situazioni anomale ed inconsuete, che possono esaltare o deprimere il valore del bene immobiliare.

Valutare secondo razionalità significa pervenire al valore attraverso uno schema di analisi logico, chiaro e condivisibile.

6. Quando è richiesta una valutazione immobiliare

Le motivazioni originanti un procedimento di valutazione immobiliare possono essere di natura volontaria o obbligatoria:

- valutazioni volontarie (conoscitive o cautelative), disposte liberamente e volontariamente dal committente;
- valutazioni obbligatorie (vincolate), disposte dal committente in presenza di norme giuridiche vincolanti o cogenti.

Un'altra classificazione è quella che distingue i fatti che originano la valutazione in fatti privati e pubblici. I primi sono poi divisi in fatti conflittuali e fatti non conflittuali.

Il contesto conflittuale è quello che ricorre con maggior frequenza nella prassi, con la situazione di due parti in posizione divergente nei riguardi del valore di un bene o servizio da stimare.

Nel contesto non conflittuale o economico, invece, la valutazione è sempre di parte: lo scenario non è, come nel caso precedente, di lite o divergenza nei riguardi del valore, ma quello di un committente che, generalmente per ragioni economiche (di scambio o di investimento), intende conoscere il valore di un determinato bene.

Il terzo contesto valutativo, quello che ha per oggetto la valutazione di beni pubblici, ha alcuni motivi di contiguità con entrambi i due precedenti: contiguo al primo (fatti privati conflittuali) nel caso in cui la valutazione sia dovuta a fini di esproprio per pubblica utilità e al secondo per la necessità di fornire informazioni per assumere decisioni. In questo caso il committente è un organismo politico-istituzionale interessato a conoscere il valore di un bene per effettuare scelte di tutela ambientale, di valorizzazione nei processi di pianificazione territoriale.

Lo scopo condiziona la stima. Tra i principali scopi possiamo ricordare:

- la compravendita;
- la divisione ereditaria;
- la locazione;
- l'usufrutto;
- la fusione o la scissione di società immobiliari;
- la costituzione di società;
- l'indennità di esproprio;
- le polizze assicurative;
- le concessioni di credito.

La stima si diversifica in rapporto alla tipologia degli immobili (terreni, fabbricati ad uso civile o industriale).

7. Stima e definizione del valore

L'analisi comparativa di mercato, cioè con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti è un principio essenziale per calcolare quello che:

- civilmente si chiama valore venale in comune commercio;
- economicamente si definisce valore di un bene in stato di efficienza (adatto al suo uso);
- fiscalmente come valore normale.

Il probabile valore di mercato è il fondamento ed il risultato della stima: come nei bilanci societari si va a guardare per primo il risultato di esercizio (che è pur sempre un valore stimato), così nelle perizie si va a vedere il "prezzo" finale (salvo risalire poi a tutte le sue riserve e giustificazioni).

La stima tiene conto della situazione attuale e delle prospettive collegate a fattori sociologici micro e macro economici (come lo spostamento della popolazione dai centri urbani a quelli periferici, l'inquinamento, il traffico e così via).

La stima deve essere basata su elementi oggettivi e riscontrabili; il fattore soggettivo (come ad esempio quello sentimentale che può spingere a riavere la casa dove si è nati) è un premio che il compratore paga al venditore e che influenza la conclusione di un contratto.

La stima deve essere "professionale", anche se non è necessario essere professionisti iscritti agli albi per eseguire delle perizie, salvo i casi in cui la legge lo prescrive.

Ingegneri, architetti, dottori commercialisti, ragionieri e geometri sono i professionisti più qualificati. Presso il Tribunale è tenuto uno speciale albo dei periti con l'indicazione delle specifiche competenze.

La stima può indicare, nei casi più complessi, un ambito di valore influenzato da variabili indipendenti, per esempio, allo sviluppo di infrastrutture.

La stima dovrebbe essere verificabile nel senso che il valore finale dovrebbe essere la sommatoria di diversi elementi, la cui analisi potrebbe portare a risultati differenti.

La stima può essere sintetica o analitica, urgente o meno, asseverata, confidenziale o segreta.

L'etimologia del termine valutazione riconduce al concetto di stima di un valore. In campo economico una delle più generali e diffuse definizioni del termine è quella secondo cui valutare (o stimare) un bene significa determinarne il valore economico. Con il termine valutazione si intende anche: l'espressione di un giudizio di equivalenza, in presenza di determinate condizioni e in date circostanze di tempo, tra il grado di utilità di un bene economico oggetto di stima ed una data quantità monetaria. Valutare un bene significa, cioè, determinare il valore espresso in quantità monetaria. Benché il valore economico sia normalmente e genericamente l'unico tipo di valore direttamente attinente ad una valutazione compiuta in ambito economico, esistono molteplici configurazioni di valore.

Alcune delle definizioni di valore più diffuse sono:

– **valore di mercato**: è l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente accettare se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo ed alla condizione che, sia il compratore, sia il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare;

– **valore di libro**: è il valore di un bene, o di un gruppo di beni, iscritto ad una certa data nel bilancio di una società e corrispondente al costo di acquisto o di produzione (art. 2426 codice civile);

– **valore di rimpiazzo**: è il valore del bene determinato attraverso la stima analitica del costo di ricostruzione, cioè del costo necessario alla produzione di un bene avente le medesime caratteristiche fisiche e funzionali del bene da stimare, oppure attraverso la stima del costo di sostituzione;

– **valore di liquidazione**: è il valore stimato ricavabile dalla vendita del bene. La vendita può comportare sia una liquidazione forzata, da eseguirsi, cioè, in tempi molto rapidi, sia un'operazione

di tipo normale; pertanto l'ammontare netto dei proventi è probabilmente diverso nelle due situazioni;

- **valore assicurabile;**
 - **valore ipotecabile;**
 - **valore di corrente utilizzo:** è il valore attribuibile ad un bene immobiliare in relazione alla sua consistenza, alle caratteristiche ed alla vita residua, nell'ipotesi di un suo utilizzo continuato all'interno del contesto produttivo in cui il bene è inserito;
 - **valore di trasformazione:** è il valore di mercato del bene immobile nell'ipotesi della sua trasformazione per il miglior utilizzo, che può essere definito come il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che offra il maggior tasso di rendimento.
- Ciascuno degli scopi della valutazione individuati richiede la stima di una specifica categoria di valore.

8. La documentazione dell'immobile

A prescindere dalla necessità di avere una perizia per i vari scopi che abbiamo prima indicato, ogni proprietario di immobile dovrebbe avere una documentazione completa della sua proprietà.

Elenchiamo di seguito:

- l'atto notarile di acquisto (che la legge chiama compravendita);
- il numero di codice fiscale e/o partita IVA;
- il certificato catastale con le rendite attribuite alle varie categorie di beni;
- le piantine catastali ovvero le planimetrie delle varie unità abitative;
- gli eventuali contratti di locazione in corso;
- le eventuali domande di condono edilizio;
- le dichiarazioni dei redditi;
- gli eventuali accertamenti tributari ed i ricorsi;
- le denunce e le autorizzazioni dei Vigili del Fuoco;
- la corrispondenza con gli eventuali inquilini;
- le polizze assicurative;
- le pratiche con gli enti previdenziali;
 - eventuali servitù attive e passive.

9. I principi e i parametri economici

Tutti i criteri valutativi, per essere ben applicati, necessitano di conoscenze economiche; tra queste vi sono alcuni principi fondamentali.

Fra questi citiamo:

***principio di anticipazione:** il prezzo è determinato dall'aspettativa di futuri vantaggi derivanti dal bene stesso. Occorre quindi stimare la quantità, la qualità e la durata dei futuri benefici, lordi e netti.

***principio di sostituzione:** qualora più beni e servizi presentino sostanzialmente la stessa utilità e siano parimenti disponibili sul mercato, la domanda si concentrerà sul bene o servizio di prezzo più basso. La conoscenza dell'offerta, effettiva e potenziale, è necessaria per effettuare una stima attendibile.

***principio della domanda e dell'offerta:** un aumento dell'offerta e una diminuzione della domanda tendono a generare un effetto negativo (in pratica riduttivo) sui prezzi di vendita. Viceversa una contrazione dell'offerta e una crescita della domanda tendono a provocare un surriscaldamento del mercato con prezzi in tensione.

***principio di armonia:** si raggiunge il prezzo massimo per un bene immobile quando esiste un ragionevole livello di omogeneità funzionale, urbanistica, architettonica del bene in rapporto con altri beni all'intorno. Una bellissima villa inserita in un'area industriale ad alto livello di inquinamento è un esempio di come possa essere disatteso il principio dell'armonia.

***principio dei condizionamenti esterni:** una situazione generale positiva produce effetti positivi anche per i valori immobiliari e viceversa.

I **parametri economici** sono il canone d'affitto, il reddito netto e il reddito fiscale imponibile.

La commerciabilità di un immobile, intesa come la possibilità della sua vendita sul mercato, è un parametro economico fondamentale.

Connessa alla commerciabilità è l'abitabilità.

L'inflazione è altro fattore da tener presente.

Il mattone è generalmente considerato un bene rifugio contro l'inflazione, che beneficia dell'espansione dei centri urbani ovvero dell'aumento delle infrastrutture e del tenore di vita.

10. I parametri di mercato

Intendiamo per parametri di mercato quelli inerenti al criterio del confronto con le compravendite di fabbricati analoghi e vicini.

Riviste specializzate pubblicano periodicamente i prezzi indicativi degli immobili nelle grandi città o nelle località di villeggiatura.

Anche la stampa quotidiana dà, ogni tanto, queste indicazioni, che sono di larga massima ma significative della tendenza generale del mercato.

Esse devono essere prese in considerazione con attenzione ma anche con cautela: gli annunci economici nelle inserzioni sui giornali possono essere utili indicatori ma possono però anche esprimere precise strategie immobiliari.

Più aderenti alla realtà possono essere i riferimenti a concrete compravendite di immobili limitrofi.

Quando si vede vicino alla propria casa un cartello "vendesi" può essere utile assumere informazioni, prima e dopo. Naturalmente bisogna tenere conto che il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che possono discostarsi da quelli reali.

Il valore di mercato viene in tal senso anche chiamato sintetico-comparativo. Ovviamente i prezzi di riferimento saranno più attendibili quando sono recenti e numerosi. Come si è detto,

i prezzi indicati nei rogiti, soprattutto se stipulati da privati, possono non essere uguali a quelli effettivamente corrisposti.

I prezzi possono pure variare nelle ipotesi di vendita in blocco o di vendite frazionate, generalmente preve opere di ristrutturazione. Come nel collezionismo i singoli pezzi possono essere valorizzati dall'insieme, così gli immobili possono essere meglio apprezzati se inseriti in un contesto ambientale costruttivo di buona qualità.

Questo approfondimento, insieme ad altre interessanti monografie, è reperibile sul sito www.sanpaoloimi.com/casacommunity/, iniziativa del network SanpaoloImprese.com dedicata al canale immobiliare.

**“Casa.community: immobili in vendita ed all’asta.
Per non perdere la strada verso casa”**

**Documento pubblicato su licenza di Maggioli S.p.a.
© Copyright 2004 by Maggioli S.p.a.
Maggioli Editore è un marchio di Maggioli S.p.a.
Azienda con sistema qualità certificata ISO 9001:94**

