

PROFESSIONI
*dalla **a** alla **Z***

Flavio Paglia

VADEMECUM
dell'estimatore
immobiliare

*Le definizioni, i processi,
i contenuti, le osservazioni
e tutti gli approfondimenti possibili
in merito alla professione
dell'estimatore immobiliare*

*Articolato con chiavi
di lettura in ordine alfabetico*



INDICE GENERALE

Premessa	15
----------------	----

A

Accessori - coefficiente di differenziazione	17
Acquisto diritti patrimoniali	19
Annualità costanti limitate	21
Autorizzazione in deroga (prevenzione incendi – richiesta)	23

B

Basilea 2	27
Beni comuni censibili e non censibili	32

C

Canone di mercato	33
Capitalizzazione dei redditi (stima per)	35
Cartolarizzazione	
<i>Il significato del termine</i>	38
<i>Il modello anglosassone e il modello franco-spagnolo</i>	41
<i>I vantaggi della cartolarizzazione</i>	43
<i>La società di cartolarizzazione e l'originator</i>	45
<i>Il confronto con il codice civile</i>	47

INDICE GENERALE

(segue Cartolarizzazione)

<i>Il D.L. 25 settembre 2001 n. 351 e i successivi decreti</i>	49
<i>Natura dei titoli da emettersi</i>	57
<i>La legge finanziaria 2003 articolo 84</i>	58
Categoria catastale	60
Centralità (coefficiente di differenziazione)	67
Certificato di agibilità	69
Certificato di prevenzione incendi	72
Classamento catastale	76
Classe demografica comune (coefficiente di differenziazione)	77
Coefficienti di differenziazione	78
Concessione di beni	100
Condominio (definizione e parti comuni)	102
Consistenza catastale	106
Consulente tecnico d'ufficio (c.t.u.)	115
Cortile (parte comune del condominio)	116
Cose consumabili e inconsumabili	118
Cose fungibili e infungibili	120
Cose mobili e immobili	121
Cost approach	122

D

Deprezzamento

<i>Coefficiente di</i>	123
<i>Tabella di</i>	125
<i>Formula UEC</i>	127
Destinazione d'uso (coefficiente di differenziazione)	128
Diritto personale di godimento sulle cose	130
Diritto reale.....	132

DOCFA	135
Donazione	137
<i>Indiretta</i>	140
<i>Modale</i>	141

E

Entrate nette esegibili	143
Espropriazione	
<i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità D.P.R. in data 8 giugno 2001, n. 327</i>	144
<i>La partecipazione degli interessati</i>	150
<i>Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità</i>	151
<i>La determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione</i>	154
<i>Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione</i>	162
<i>Il decreto di esproprio</i>	163
<i>Pagamento o deposito dell'indennità provvisoria</i>	165
<i>Pagamento definitivo della indennità</i>	167
<i>Pagamento dell'indennità a seguito di procedimento giurisdizionale</i>	168
<i>Determinazione del valore del bene</i>	169
<i>Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile</i>	170
<i>Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata</i>	173
<i>Indennità dovuta in caso di incidenza di previsioni urbanistiche su particolari aree comprese in zone edificabili</i>	174
<i>Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile</i>	175
<i>Indennità aggiuntive</i>	176

INDICE GENERALE

(segue Espropriazione)

Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico	177
La cessione volontaria	178
La retrocessione	181
Estimo	182
Estimo ex ante, ex post	184

F

Fondazioni (parte comune del condominio)	185
Frutti naturali e frutti civili	187

G

Gross area	189
Gross building area	190
Gross floor area	191
Gross internal area	192

H

Highest and best use	193
----------------------------	-----

I

Immobile pubblico	
Stima di un	195
Le motivazioni per un investimento	200
Impianti tecnologici (coefficiente di differenziazione)	204
Income capitalization approach	206

Interesse	
<i>Semplice</i>	207
<i>Composto</i>	209
Interventi manutentivi (incidenza sul valore dell'immobile degli).....	210
Intervento edilizio	214

L

Lastrico solare (parte comune del condominio)	217
Liberalizzazione del mercato energetico	219
Livello di piano (coefficiente di differenziazione)	226
Locazione	
<i>Ad uso abitativo</i>	
<i>Ambito di applicazione della legge 431/98</i>	228
<i>D.M. 30/12/2002</i>	233
<i>Obbligatorietà del primo rinnovo</i>	237
<i>Finita locazione - seconda scadenza</i>	241
<i>Ad uso diverso</i>	
<i>Ambito di applicazione della Legge 392/78</i>	243
<i>Attività stagionali, transitorie, immobili complementari</i>	247
<i>Durata</i>	249
<i>Rinnovo, recesso del locatore</i>	253
<i>Recesso del conduttore</i>	260
<i>Il canone di locazione, aggiornamento Istat</i>	262
<i>La tutela del conduttore, l'applicabilità degli artt. dal 7 all'11</i>	265
<i>Indennità articolo 34</i>	268
<i>Diritto di prelazione in caso di vendita, articolo 38</i>	273
<i>Diritto di prelazione in caso di nuova locazione, articolo 40</i>	279
<i>Diritto di prelazione in caso di nuova locazione</i>	279
<i>Uso diverso da quello pattuito</i>	281

M

Maggioranza assembleare (tabella)	283
Marriage value	285
Millesimi	
<i>Criteria per la determinazione dei millesimi</i>	286
<i>Calcolo delle superfici reali</i> <i>(coefficienti correttivi di differenziazione</i> <i>e determinazione della superficie virtuale)</i>	289
<i>Coefficiente</i>	
<i>Di destinazione</i>	292
<i>Di orientamento</i>	294
<i>Di prospetto</i>	295
<i>Di luminosità</i>	296
<i>Di piano</i>	297
<i>Di funzionalità globale</i>	298
Monopolio e oligopolio bilaterale	299
Montante dell'interesse semplice (ricerca del)	302
Montante dell'interesse composto (ricerca del)	304
Muro maestro (parte comune del condominio)	307

N

Nulla osta provvisorio	309
Net internal area	312

O

Obbligazioni del compratore e del venditore	313
Ordinarietà (teoria dell')	316

P

Parcheggio condominiale	317
Parte comune	
<i>Uso</i>	321
<i>Regolamentazione e godimento</i>	326
Patrimonio	
<i>Demaniale</i>	336
<i>Disponibile</i>	338
<i>Indisponibile</i>	339
Permuta	341
Pertinenza	342
<i>Coefficiente di differenziazione</i>	344
Piani	
<i>Regolatori e norme sull'attività costruttiva</i>	347
<i>Regolatori particolareggiati</i>	348
<i>Territoriali di coordinamento (formazione ed approvazione dei)</i>	349
Piano di bacino	350
Portone, scala, vestibolo (parti comuni del condominio)	354
Prelazione (diritto di)	356
Prevenzione incendi	358
Proprietà privata	361

Q

Quotazioni immobiliari	363
------------------------------	-----

R

Rating	
<i>Immobiliare</i>	365
<i>Strumento di programmazione patrimoniale</i>	371
<i>I principali parametri di valutazione</i>	373
Redditività degli immobili (riflessioni di carattere generale)	395
Rendita catastale	398
Rendita	399
Ricostruzione deprezzato (stima del valore di produzione o)	400
Ripartizione spese condominiali	406

S

Saggio di capitalizzazione (determinazione del)	413
Salvage value	420
Servitù prediale	421
<i>Costituzione ed estinzione di</i>	423
<i>La stima della</i>	425
<i>La stima di servitù per passaggio coattivo</i>	429
<i>La stima di servitù per acquedotto coattivo</i>	431
<i>La stima di servitù per elettrodotto</i>	434
<i>La stima di servitù per metanodotto</i>	437
<i>La stima di servitù per scarico</i>	438
Somministrazione	439
Standard di valutazione	441
Stato di conservazione (coefficiente di differenziazione)	442
Stato di manutenzione (coefficiente di differenziazione)	443
Straordinarietà dell'immobile	444

Superficie (diritto di)	447
Superficie lorda vendibile	448

T

Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore (legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)	449
Tariffa catastale unitaria	454
Tipologia finiture (coefficiente di differenziazione)	455
Terrazza a livello (parte comune del condominio)	456
Tipologia lavori (incidenza percentuale delle diverse tipologie in fase costruttiva)	457
Trasformazione (stima per valore di)	459

U

Ubicazione (coefficiente di differenziazione)	467
Universalità di beni	469
Unità immobiliare (catastale)	470
Uso e abitazione	472
Usufrutto	473
Usufrutto (estinzione del)	477

V

Valore	
<i>Catastale degli immobili</i>	479
<i>Di mercato</i>	481
<i>D'uso</i>	482
Variazione catastale	483

INDICE GENERALE

Vendita	486
<i>Immobiliare</i>	488
<i>Di cose mobili</i>	489
<i>Con riserva della proprietà</i>	490
<i>Con patto di riscatto</i>	492
Vetustà (coefficiente di differenziazione	493
Voltura catastale	495
<i>Documentazione da allegare</i>	496
Volume lordo	498

APPENDICE

Libretto analisi ad uso stima (fabbricati e volumetrie in genere)	501
Libretto analisi ad uso stima (terreni, reliquari stradali ecc...)	522

PREMESSA

L'estimo è una materia complessa finalizzata ad individuare e formulare giudizi di valore intorno a beni economici.

L'estimo è quindi una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento.

Trattandosi di valutazioni essenzialmente economiche ogni percorso di stima necessita come presupposto almeno l'impiego di un elemento o fattore di natura economica, ponendo quindi l'economia alla base di tutto l'estimo.

Come meglio verificheremo in altri e diversi paragrafi il valore di stima non corrisponde ad un prezzo ma bensì si concretizza in una supposizione del perito incaricato del giudizio.

Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo). Quest'ultimo, in quanto già verificatosi, è una realtà storica indicante con quante unità monetarie un certo bene è stato scambiato in un certo momento, su un certo mercato.

Il valore di stima si presuppone che possa verificarsi, il valore di mercato si è già verificato. Alla base, quindi, di ogni percorso estimativo vi è il mercato. In sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica (nella peggiore delle situazioni esiste comunque un unico possibile acquirente o un unico possibile venditore – mercato monopolistico).

Per essere credibile ogni stima deve risultare sufficientemente attendibile, ovvero, nell'esprimere il giudizio economico occorre escludere ogni riflessione soggettiva. Occorre, in altre parole, porsi al problema come soggetto "sopra le parti" non influenzato quindi da opinioni personali e/o riflessioni affettive.

Quanto sopra risulta particolarmente difficile per quanti, come chi scrive, appartenendo ad un Ente pubblico è costantemente chiamato a stimare immobili di proprietà (per i quali si richiede la massimizzazione del profitto) o a stimare immobili da acquistare (per i quali si chiede di spendere il meno possibile).

Tuttavia i percorsi estimativi contenuti nel presente lavoro aiutano a creare stime e valutazioni depurate da particolari affezioni.

Come appare ovvio l'obiettività del giudizio di stima equivale a concetto di imparzialità.

PREMESSA

Il presente lavoro si articola mediante l'analisi, la discussione e l'approfondimento di ogni concetto, di ogni definizione e di ogni processo attinente la valutazione e la stima di ogni cespite.

Molto utile alla discussione e all'approfondimento di ogni voce: il *quadro sinottico* riportato in calce alla definizione medesima. In modo **pratico ed immediato** si apprende il grado di influenza, il peso e la tipologia di stima a cui il termine o concetto in analisi meglio si addice.

Ogni voce risulta altresì collegata alle terminologie complementari per meglio esaurire l'intero dibattito.

Il libro approfondisce altresì ogni dettaglio inerente la valutazione delle locazioni, attive o passive, delle pertinenze e la valutazione degli immobili collocati in contesti condominiali.

A completamento dell'analisi ampio spazio viene dedicato all'approfondimento conoscitivo dei principali diritti reali patrimoniali e delle principali normative incidenti sulla valutazione degli immobili (prevenzione incendi, accatastamenti, decreti di agibilità, vincoli architettonici...).

* * * * *

Il percorso estimativo presentato nelle prossime pagine è il frutto di anni di sperimentazione e di utilizzo all'interno dell'Ente in cui opero. Il continuo confronto con altre realtà operative e le opportunità di docenza presso Scuole di Formazione Pubblica né hanno avvalorato l'utilità e la sua complessiva solidità.

Ritengo quindi doveroso ringraziare tutta l'Amministrazione Provinciale di Genova che nel corso di alcuni anni mi ha permesso di costruire e di proporre quanto oggi riunito nel presente lavoro.

Quanto al sottoscritto la possibilità di operare in un contesto armonioso e condiviso mi ha consentito di sviluppare un senso di "*identificazione*" e di "*appartenenza*" all'Ente sincero e leale.

L'Autore



ACCESSORI - COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE



DEFINIZIONE

Per accessori si intendono quelle porzioni di beni, spesso ad uso comune, capaci di influenzare positivamente il valore di un bene.

Rientrano in tale valutazione il giardino condominiale, la piscina comprensoriale, servizi annessi quali la sorveglianza, l'illuminazione ecc...

Quando presenti differenziano positivamente il valore del bene e come tali devono essere opportunamente considerati in stima.

Tabella 1

GRADO DI INCIDENZA					TIPOLOGIA STIMA			
Molto alto	Alto	Medio	Medio basso	Basso	Per Comparazione	Analitica	Giudizi di Congruità	Raffronto tra immobili simili
			ℙ		ℙ			ℙ

Tabella 2

PARTICOLARE RILEVANZA						ORDINARIETÀ			
Abitazioni	Attività commerciali	Centri commerciali	Uffici privati centri direzionali	Magazzini	Edifici pubblici scuole ospedali uffici archivi ecc...	Box, posti auto	Corretto dimensionamento	Sovra dimensionamento	Sotto dimensionamento
ℙ	ℙ		ℙ	ℙ		ℙ			



LEGISLAZIONE

Codice civile Libro terzo della proprietà

- Titolo I dei beni.
- Titolo II della proprietà.
- Titolo III della superficie.
- Titolo IV dell'enfiteusi.
- Titolo V dell'usufrutto dell'uso e dell'abitazione.
- Titolo VI delle servitù prediali.
- Titolo VII della comunione.
- Titolo VIII del possesso.

ACQUISTO DIRITTI PATRIMONIALI



DEFINIZIONE

I diritti patrimoniali si possono acquistare a titolo originario oppure a titolo derivativo.

Il diritto patrimoniale si acquista a titolo originario quando non è trasmesso al soggetto da un'altra persona. Di regola rientrano in questa tipologia l'acquisizione della proprietà per usucapione, l'acquisizione dei diritti d'autore a seguito dell'elaborazione di un'opera oppure più semplicemente il ritrovamento di una cosa mobile.

L'acquisto del diritto viene invece definito a titolo derivativo quando l'acquirente subentra ad un precedente titolare del medesimo diritto sulla cosa. Rientrano in questa tipologia la compravendita di oggetti e beni immobili, il processo ereditario ecc....



APPROFONDIMENTO

La dottrina definisce il soggetto uscente dal rapporto (venditore) dante causa e il soggetto entrante nel rapporto (acquirente) avente causa.

Come facilmente intuibile un acquisto a titolo derivativo esiste solo in presenza di un valido titolo d'acquisto ovvero di un contratto o atto pubblico.

Il crescere delle operazioni economiche, il moltiplicarsi delle traslazioni dei titoli di proprietà ha imposto riflessioni e risposte a episodi di fatto riscontrabili sul mercato. Si pensi ad esempio all'ipotesi dove un soggetto vende ad un compratore in buona fede una cosa che in realtà non gli appartiene.

Facendo riferimento alla norma sopraddetta il compratore non dovrebbe acquistare la proprietà.

In tal modo pur privilegiando l'interesse del vero proprietario si rallenterebbero inevitabilmente tutti i traffici economici con una ricaduta dell'intero sistema economico.

In questo contesto, contrariamente a quanto sopra enunciato, la legge, spesso, interviene tutelando l'acquirente in buona fede.

Il primo e vero proprietario "spogliato" della titolarità potrà rivalersi sul falso venditore.

Tale principio generalmente denominato "della tutela dell'affidamento" si concretizza in una serie di regole, disciplinate con legge, destinate a diverse situa-

zioni e a diversi settori, elaborate in modo da assicurare alle ragioni del vero titolare del diritto la massima tutela, il tutto compatibilmente con le crescenti esigenze del mercato e della sicurezza dei traffici.

L'acquisto dei diritti patrimoniali

a titolo originario

quando non è trasmesso al soggetto da un'altra persona. (**usucapione**, l'acquisizione dei diritti d'autore, il ritrovamento di una cosa mobile)



a titolo derivativo

quando l'acquirente subentra ad un precedente titolare del medesimo diritto sulla cosa. (la **compravendita**, il **processo ereditario**)



esiste solo in presenza di un valido titolo d'acquisto



LEGISLAZIONE

Codice civile Libro terzo della proprietà

- Titolo I dei beni.
- Titolo II della proprietà.
- Titolo III della superficie.
- Titolo IV dell'enfiteusi.
- Titolo V dell'usufrutto dell'uso e dell'abitazione.
- Titolo VI delle servitù prediali.
- Titolo VII della comunione.
- Titolo VIII del possesso.



VOCI CORRELATE

- Diritto Reale (vedi pag. 132).

ANNUALITÀ COSTANTI LIMITATE



DEFINIZIONE

Per annualità costanti limitate si intendono valori annui costanti capaci di ripetersi per un numero costante **ma limitato** di anni.



APPROFONDIMENTO

Nell'analisi del problema le priorità di ricerca ed analisi vanno poste nell'individuazione dell'accumulazione finale (S_n), cioè la somma dei montanti relativi ai valori annui costanti che si verificheranno in un dato periodo di tempo, e nell'individuazione dell'accumulazione iniziale (S_0) ovvero la somma al momento iniziale di tutti i valori che si verificheranno negli anni successivi.

Ulteriore necessità di ricerca può individuarsi nell'accumulazione intermedia:

$$M = C (1+r)^n$$

Da cui

$$S_n = q^n + q^{n-1} + q^{n-2} + q^{n-3} + \dots + q + 1$$

Infatti il primo euro che scade alla fine del primo anno resta impiegata dal tempo 1 sino al tempo n ovvero sarà capace di fruttare interessi per un periodo di **($n-1$)** anni. Il suo montante sarà quindi $(1+r)^{n-1}$.

Determinato $1+r = q$ si otterrà q^{n-1}

Il penultimo euro che si verificherà al tempo $(n-1)$ resterà impiegato per un solo anno e determinerà il montante q .

L'ultimo euro non frutterà alcun interesse e il suo montante coinciderà con 1.

L'espressione sopra riportata rientra nel campo delle "progressioni geometriche" (il rapporto fra due termini consecutivi è sempre q).

La somma dei termini di una progressione geometrica coincide con una frazione avente per numeratore l'ultimo termine q^{n-1} moltiplicato per la ragione q meno il primo termine (in questo caso 1) e per denominatore **la ragione q** meno l'unità.

$$S_n = \frac{q^{n-1} * q - 1}{q - 1}$$

Da cui

$$S_n = \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

Essendo $q = (1+r)$

$$S_n = \frac{(1+r)^n - 1}{1+r-1} = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

La formula

$$S_n = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

Offre quindi la sommatoria finale di annualità unitarie posticipate che si ripetono per n anni al saggio r

Quota di ricostituzione o di reintegrazione di capitale

Dalla formula

$$S_n = a \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

Si ricava

$$a = S_n \frac{r}{(1+r)^n - 1}$$



VOCI CORRELATE

Rendita (vedi pag. 399).

AUTORIZZAZIONE IN DEROGA - PREVENZIONE INCENDI – RICHIESTA



APPROFONDIMENTO

Nel caso in cui un'attività non possa integralmente rispettare la normativa tecnica antincendio di riferimento, ad esempio, che un'autorimessa non abbia tutta la superficie di aerazione richiesta (1/25 della superficie in pianta della stessa), c'è la facoltà di richiedere una deroga.

A differenza del semplice esame progetto, la pratica in deroga, oltre che ad essere visionata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco competente, viene trasmessa all'Ispettorato Regionale dei Vigili del Fuoco competente, al quale spetta l'approvazione definitiva, o il diniego, della stessa.

Una volta ottenuta la deroga richiesta, deve essere richiesto il C.P.I. (Certificato di prevenzione incendi) con le normali procedure che sono state trattate alla voce corrispondente (vedi pag. 72).

Il professionista incaricato alla redazione del progetto in deroga, deve indicare delle misure di sicurezza alternative in grado di sopperire al mancato rispetto del disposto della norma a cui si intende derogare.

Cioè, facendo riferimento all'esempio di cui sopra, in luogo di tutta la superficie di aerazione richiesta si può installare un impianto di estrazione meccanica dei fumi in concomitanza ad un impianto sprinkler.

Tali accorgimenti, devono essere concordati caso per caso con il funzionario tecnico che ne curerà l'istruttoria.

Il tempo massimo entro il quale dovrebbe essere rilasciata la deroga è di 90 giorni.

Tabella 3

GRADO DI INCIDENZA					TIPOLOGIA STIMA			
Molto alto	Alto	Medio	Medio basso	Basso	Per Comparazione	Analitica	Giudizi di Congruità	Raffronto tra immobili simili
	R				R	R	R	R

Tabella 4

PARTICOLARE RILEVANZA							ORDINARIETÀ		
Abitazioni	Attività commerciali	Centri commerciali	Uffici privati centri direzionali	Magazzini	Edifici pubblici scuole ospedali uffici archivi ecc...	Box, posti auto	Corretto dimensionamento	Sovra dimensionamento	Sotto dimensionamento
	☞	☞	☞	☞	☞	☞			



LEGISLAZIONE

- D.M. 12/04/1996, regola tecnica di prevenzione incendi inerente gli impianti termici funzionanti a combustibile gassoso (gas metano o G.P.L.);
- D.M. 28/04/2005, regola tecnica di prevenzione incendi inerente gli impianti termici funzionanti a combustibile liquido (gasolio, olio combustibile, ecc.);
- D.M. 01/02/1986, regola tecnica di prevenzione incendi inerente le autorimesse costruite dopo la data di entrata in vigore di tale decreto (resta ferma la facoltà di applicare lo stesso anche per quelle realizzate antecedentemente);
- D.M. 20/11/1981, regola tecnica di prevenzione incendi inerente le autorimesse costruite antecedentemente l'entrata in vigore del D.M. 01/02/1986;
- D.M. 16/05/1987, n. 246, regola tecnica di prevenzione incendi inerente gli edifici di civile abitazione con altezza antincendi (altezza calcolata dal piano più basso dell'edificio al filo inferiore della finestra posta in posizione più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, con l'esclusione dei vani tecnici) superiore a 12 m;
- D.M. 15/09/2005, regola tecnica di prevenzione incendi inerente gli ascensori;
- D.M. 14/05/2004, regola tecnica di prevenzione incendi inerente i depositi di g.p.l. con capacità complessiva non superiore a 13 mc.;
- D.M. 16/02/1982, in materia di determinazione delle attività soggette al controllo dei VV.F.;
- Legge 05/03/1990, n. 46 in materia di sicurezza degli impianti in generale;
- Legge 01/03/1968, n. 168, in materia di regola d'arte degli impianti elettrici;