

## I FABBRICATI CIVILI

### 1. CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE URBANO

La domanda e l'offerta dei fabbricati civili risentono di cause di variazione legate all'andamento complessivo dei fatti economici, a fenomeni demografici, occupazionali, sociali, nonché alla natura propria dei beni in oggetto. L'esame di queste cause è utile per comprendere la dinamica dei prezzi. E' noto che il prezzo dei beni dipende dalla loro domanda e l'offerta, ed influenza a sua volta le due variabili. In regime di libera concorrenza e per beni che hanno un costo di produzione e una capacità di reddito, l'equilibrio dovrebbe costituirsì attorno ad un prezzo che dia copertura al costo e rappresenti l'equivalente attuale dei futuri redditi. Il prezzo di mercato è in qualche modo correlato con il costo di produzione solo per i fabbricati nuovi, che rappresentano soltanto una parte dell'offerta globale. Il mercato dei fabbricati nuovi, poi, non è propriamente in libera concorrenza, ma realizza piuttosto una situazione di monopolio unilaterale d'offerta. Tale situazione rende possibili profitti cospicui per i costruttori, dissociando sostanzialmente il prezzo dal costo. Il prezzo di mercato delle abitazioni non è strettamente legato al reddito che esse possono fornire al proprietario. Questo avviene perché le abitazioni non sono soltanto beni d'investimento, ma anche beni di consumo per il soddisfacimento di un bisogno primario (la casa) e beni rifugio (tutela del patrimonio contro l'inflazione). Ne consegue che i prezzi che gli acquirenti sono disposti a pagare risultano relativamente indipendenti dalla fruttuosità del capitale impiegato nell'acquisto. L'offerta dei fabbricati è essenzialmente rigida, sia di fronte alla diminuzione sia di fronte all'aumento dei prezzi. I fabbricati sono beni di lunga durata e costituiscono una componente importante dei patrimoni privati: la loro demolizione avviene raramente e, il più delle volte, solo per fare spazio alla costruzione di un nuovo fabbricato. La domanda di fabbricati è suscettibile di oscillazioni più rapide e più ampie rispetto all'offerta. Una delle cause di variazione della domanda sta nei movimenti di popolazione. L'analisi storica del fenomeno migratorio permette di individuare una successione di fasi: dapprima la popolazione tende a spostarsi in vicinanza del luogo di lavoro; in un secondo tempo, con l'aumento del benessere e della facilità di spostamento, la gente tende a trasferirsi in luoghi di residenza meno congestionati e più tranquilli. La domanda di fabbricati non dipende solo dalla pressione demografica, ma è influenzata da molti altri fattori, come il livello medio del reddito e la disponibilità di capitali da parte delle famiglie, nonché la variabile attrazione esercitata dai possibili investimenti alternativi. Gli elevati rendimenti offerti in certi periodi dai titoli obbligazionari e azionari sottraggono capitale all'investimento immobiliare. In altri periodi, la diminuzione del rendimento dei titoli e il rischio insito negli investimenti mobiliari riportano le preferenze dei risparmiatori verso gli immobili. L'elevato livello dei fitti e la difficoltà di trovare case in locazione fanno aumentare la domanda d'acquisto di abitazioni. Non manca di avere influenza l'azione politica, con il mutevole peso fiscale imposto sugli immobili: l'IVA sui materiali da costruzione, gli oneri di urbanizzazione, le imposte sui trasferimenti, l'ICI, le imposte personali sul reddito, le tariffe per i servizi, la concessione di incentivi per le ristrutturazioni o l'acquisto della prima casa. I fattori soggettivi sono legati, per

un verso, ai mutevoli bisogni delle persone, quali quello di avere una casa più grande, o più comoda, o semplicemente indipendente dalla famiglia d'origine; per altro verso, all'interpretazione personale delle prospettive generali d'occupazione e sviluppo. Tutti i fattori sopraindicati hanno agito variamente nel tempo. La domanda dei fabbricati e i relativi prezzi hanno avuto momenti di impennata, periodi di crescita più lenta e fasi di stabilità. Dopo una fase di stagnazione tra il 1994 e il primo semestre del 1998, si è riscontrato fino ad oggi in molte località un aumento della domanda di abitazioni, fatto attribuibile non tanto alle prospettive di sviluppo economico, quanto alla perdita di fiducia nei titoli mobiliari e alla facilità di accesso ai mutui ipotecari. Quanto detto sopra vale soprattutto per le abitazioni. Per i fabbricati ad uso commerciale (negozi, uffici, magazzini) esiste un maggior equilibrio fra domanda e offerta, e il loro acquisto assume più frequentemente il carattere dell'investimento. Questo fatto porta a due conseguenze: la prima è che esiste un meglio definito e più costante rapporto fra prezzo e capacità di reddito; la seconda è che i prezzi, pur potendosi evolvere rapidamente, lo fanno con una più lineare tendenza e sono meno soggetti a sbalzi.

## 2. CARATTERISTICHE INFLUENTI SUL VALORE DEI FABBRICATI

Sul valore dei fabbricati civili hanno influenza le caratteristiche estrinseche, intrinseche e la situazione giuridica. Nel corso delle indagini preliminari, il perito deve esaminare tutte le caratteristiche del fabbricato, allo scopo di fornire un quadro di notizie delle quali potrà essere studiata l'incidenza combinata sul valore.

### 2.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Le **caratteristiche estrinseche** sono quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato un fabbricato. Esse sono:

- **COMUNE DI APPARTENENZA DEL FABBRICATO:**

La richiesta per l'acquisto di un fabbricato aumenta quando esso è ubicato in grandi città e in zone con alta concentrazione di attività produttive e sociali.

- **FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO:**

Diversamente apprezzati sono: il centro storico ,la zona compresa tra il centro e la periferia, la periferia stessa e le estreme propaggini del nucleo abitativo. In ciascuna di queste fasce a sua volta vi possono essere zone residenziali o scadenti.

#### • **TONO SOCIALE DELLA ZONA**

Esso è determinato da elementi obiettivi: il ceto sociale medio della popolazione residente, a caratteristiche architettoniche dei fabbricati, l'esistenza di centri per manifestazioni culturali e di vita modana.

#### • **AMENITÀ E SALUBRITÀ DEL LUOGO**

Ne sono componenti naturali la bellezza del paesaggio e le condizioni climatiche; ne sono componenti artificiali le opere dell'uomo: in senso positivo quelle realizzate a scopo ornamentale e ricreativo, in senso negativo quelle risultanti dall'attività produttiva (inquinamento atmosferico).

#### • **ACCESSIBILITÀ**

Essa dipende dall'esistenza e dall'efficienza dei servizi di trasporto (tram, autobus e metropolitana); dall'esistenza di strade di collegamento e dalla disponibilità di parcheggio.

#### • **DOTAZIONE DI STRUTTURE:**

Hanno importanza sia le attività private fornitrice di servizi vari (banche, punti vendita, locali di ritrovo ecc.), sia le strutture pubbliche che assicurano servizi sociali (scuole, ospedali, ambulatori, chiese, attrezzature sportive).

### 2.2. CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Le caratteristiche intrinseche, invece, sono quelle proprie del fabbricato e riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, la sua età, il suo stato di conservazione e di efficienza. Esse sono:

#### • **TIPOLOGIA EDILIZIA**

Le abitazioni possono essere in ville, villette a schiera, in condomini verticali. Ogni tipo di abitazione ha il suo grado di apprezzamento nel mercato immobiliare.

#### • **PROSPICIENZA DELL'EDIFICIO**

Un fabbricato è diversamente apprezzato a seconda se la sua facciata principale è rivolta verso un cortile, un viale alberato, una piazza, un parco.

#### • **EPOCA DI COSTRUZIONE**

Incide su diverse caratteristiche: sullo stile architettonico, sul tipo di strutture portanti, sulla funzionalità della distribuzione degli spazi interni.

Inoltre se prendiamo in esame un edificio con struttura portante, usuale nelle

costruzioni di una certa età, ci rendiamo conto che a parità di superficie commerciale, la superficie utilizzabile è minore rispetto alle strutture in calcestruzzo armato.

#### • **DOTAZIONI COMUNI: LORO STATO DI CONSERVAZIONE ED EFFICIENZA**

Gli elementi che riguardano questo punto sono molteplici: gli ingressi, le scale, il tetto (di primaria importanza per il suo elevato costo di riparazione o di rifacimento); gli ascensori, la portineria, il citofono; gli impianti di riscaldamento, elettrico, idraulico; gli spazi esterni attrezzati, campi da gioco ecc.

#### • **CATEGORIA CATASTALE**

Determina l'entità del reddito imponibile e quindi influisce sul reddito netto dell'immobile, e dipende da elementi obiettivi che si possono rilevare dall'esame del fabbricato; a livello di mercato è importante perché costituisce un'attribuzione di qualità.

Le categorie catastali sono: abitazione signorile, civile, economica, ecc.

#### • **LIVELLO DEL PIANO**

Sono poco apprezzate dal mercato le unità immobiliari del piano terra e del piano rialzato mentre le più pregiate sono quelle del piano attico.

#### • **GRANDEZZA**

La domanda delle unità immobiliari urbane si manifesta con diversa intensità a seconda della loro grandezza. Gli alloggi urbani piccoli o medi, rispondendo alle necessità di una più larga fascia utenti hanno prezzi unitari superiori.

#### • **DISTRIBUZIONE INTERNA**

Questa caratteristica tiene conto della distribuzione razionale delle stanze rispetto ai vani accessori, l'ampiezza dei vani stessi, la forma delle stanze.

#### • **DOTAZIONE DI BALCONI E TERRAZZI**

Sono elementi che aggiungono comodità ad un alloggio, consentendo l'affaccio, lo stendere dei panni ecc.

#### • **DOTAZIONI INTERNE**

I pavimenti, i serramenti e gli intonaci vanno valutati con riguardo ai materiali di cui sono fatti e allo stato di conservazione. L'impianto idraulico-sanitario è di primaria importanza e ha bisogno di manutenzione (tenendo presente che l'impianto ha una durata media di 35-40 anni).

#### • **DOTAZIONI ESTERNE COMPLEMENTARI**

Un esempio di dotazione esterna più comune è senz'altro il box per auto, o semplicemente posto-macchina al coperto o all'aperto. Anche se sono unità immobiliari separate, aumentano notevolmente il prezzo dell'unità principale.

#### • **PROSPICENZA, ORIENTAMENTO, LUMINOSITÀ**

Un esempio ben chiaro di prospicenza lo si può riscontrare ad esempio nei negozi, dove a parità di superficie, assume notevole importanza la lunghezza sul fronte stradale e quindi la grandezza delle vetrine.

L'orientamento rispetto ai punti cardinali è importante, perché determina il grado di soleggiamento e di luminosità degli interni.

La luminosità è apprezzata per il comfort che arreca e il risparmio di energia elettrica che consente.

### **2.3 SITUAZIONE GIURIDICA**

Tra le condizioni che influiscono sul valore di un fabbricato vi sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da rapporti con terzi.

Le condizioni sono le seguenti:

#### • **CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE E ALLE DISPOSIZIONI URBANISTICHE**

Un fabbricato deve essere in regola con il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune e con il Piano particolareggiato della zona. Deve essere realizzato in conformità con la licenza o concessione edilizia. In caso di difformità, deve essere stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47. Deve avere ottenuto il certificato di abitabilità o, se a destinazione diversa dall'abitazione, il certificato di agibilità.

#### • **SITUAZIONE DEBITORIA O CREDITORIA**

Il fabbricato può essere gravato da un mutuo ipotecario, oppure, il proprietario può avere conti in sospeso con l'amministrazione del condominio, o dover risarcire danni. Il debito ipotecario si trasferisce con la proprietà dell'immobile e grava automaticamente sul suo valore. I debiti personali hanno un'influenza riflessa sul valore, in quanto rappresentano una situazione di disagio per l'acquirente, che vi deve far fronte pur con diritto di rivalsa.

#### • **SERVITÙ PASSIVE E ATTIVE**

L'immobile può essere soggetto d'usufrutto totale o parziale, che riduce il valore della nuda proprietà. Può essere oggetto di esproprio per motivi di pubblica

utilità. Può godere del diritto di sopraelevazione o, più in generale, può essere suscettibile di trasformazione per un migliore sfruttamento.

#### • **SITUAZIONE FISCALE**

Per il nostro mutevole sistema tributario, il fabbricato potrebbe godere di un'esenzione fiscale temporanea, che si tradurrebbe in un maggior reddito transitorio per il proprietario, e di conseguenza, maggior valore rispetto a fabbricati esenti.

#### • **SITUAZIONE LOCATIZIA**

La locazione rappresenta la via di utilizzazione fruttifera di un fabbricato civile. La domanda nasce però soprattutto dal bisogno di possesso per uso proprio e si rivolge ad alloggi liberi e subito disponibili. Quando esiste un contratto di locazione in atto, la liberazione degli alloggi diventa più difficile e ha tempi più lunghi per questo si ha una svalutazione del 25%-30% degli alloggi occupati rispetto a quelli liberi.

