

STIMA DEI FABBRICATI CIVILI

1. SCOPI DELLA STIMA E ASPETTI ECONOMICI DEI FABBRICATI CIVILI

Gli aspetti economici che possono essere presi in considerazione sono:

- valore di mercato
- valore di costo
- valore di capitalizzazione
- valore di trasformazione
- valore di complementare

2.1 Valore di mercato dei fabbricati civili. Stima ad impressione e stima storica.

La stima a vista è possibile solo per chi abbia grande esperienza. La stima storica è applicabile con le limitazioni e le incertezze proprie del sistema, aggravate in più dalla mutevolezza non sistematica dei prezzi di mercato.

2.2. Stima per valori tipici o per elementi costitutivi.

È applicabile a fabbricati comprendenti più unità immobiliari che rappresentano gli elementi costitutivi del complesso immobiliare.

2.3. Stima parametrica

È il procedimento più sintetico e più adottato nella pratica. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo tramite aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati simili di noto prezzo recente di mercato, sulla base di un parametro tecnico.

2.4. Stima per punti di merito

Questa stima si basa sul presupposto che il prezzo di mercato sia la risultante dell'azione congiunta di quattro gruppi di caratteristiche dei fabbricati, ciascuno dei quali interviene con un certo peso di percentuale nella composizione del prezzo.

Si considerano i seguenti gruppi di caratteristiche:

1. Condizioni estrinseche dell'immobile nell'ambito del suo mercato localizzato;
2. Condizioni di collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che la ospita;
3. Condizioni intrinseche;
4. Situazione giuridica e reddituale.

2.5. Stima per coefficienti di riduzione

Con questo procedimento si determina il valore unitario del bene da stimare (L/m^2), moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi.

Noto il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche siano tutte ottimali, lo si assumerà come un valore di riferimento. Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

1. Attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
2. Prodotto dei coefficienti di merito;
3. Moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del *valore unitario* di stima (L/m^2);
4. Prodotto del valore unitario per la *consistenza* dell'immobile (m^2).

3. VALORE DI MERCATO PER FABBRICATI CIVILI. STIMA ANALITICA

Con i presupposti e alle condizioni che sono state illustrate nella parte generale, la stima del valore di mercato con procedimento analitico si identifica con la stima del valore di capitalizzazione. Ne esamineremo le varie fasi con specifico riferimento ai beni in oggetto.

3.1 Determinazione del reddito capitalizzabile (B_f).

Un fabbricato civile ha la possibilità di dare reddito attraverso la locazione. Questo comporta per il proprietario la riscossione di un canone, che costituisce la parte essenziale del reddito padronale lordo (R_{pl}). Gravano sul proprietario diversi oneri che costituiscono le spese di parte padronale (S_{pp}).

$$B_f = R_{pl} - S_{pp}.$$

3.1.1 Reddito padronale lordo

Deve essere determinato nel suo ammontare annuo posticipato, medio, ordinario e continuativo. Ne è componente essenziale il canone lordo di locazione. Il canone da considerare deve essere quello che rappresenta il prezzo d'uso del fabbricato, escluse le attrezzature domestiche. Potrebbe essere una ulteriore fonte di reddito per il proprietario la detenzione di un deposito cauzionale versato dal locatario.

3.1.2 Spese di parte padronale

Quota di manutenzione. È la spesa che si rende necessaria per conservare le condizioni di efficienza e di decoro del fabbricato. Si distingue in manutenzione ordinaria e straordinaria. Le spese di manutenzione da considerare nel bilancio sono quelle che competono al proprietario e non già quelle che spettano

all'inquilino. Le spese a carico dell'inquilino sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito.

Quota di reintegrazione. Data la lunga durata dei fabbricati, la quota di reintegrazione si riduce a poca cosa. In pratica essa è in gran parte assorbita da quella di manutenzione.

Quota di assicurazione. I fabbricati sono normalmente assicurati contro i rischi da incendio e da scoppio, e contro i rischi di responsabilità civile.

- Spese per amministrazione e sorveglianza

Perdite per sfritto, inesigibilità e ritardato pagamento: per determinare attraverso il bilancio un Bf continuativo, occorre depurare il reddito padronale lordo delle perdite dovute alla mancata o non puntuale percezione del canone, le cui cause sono: lo sfritto, l'inesigibilità, il ritardato pagamento.

Imposte: ICI, IRPEF.

Spese di gestione: spese necessarie per fornire all'immobile i servizi di cui abbisogna per funzionare in modo da soddisfare le esigenze di chi lo utilizza.

Interessi di anticipazione: Tutte le spese di parte padronale sono distribuite nel corso dell'anno. Ciascuna di esse dà luogo ad interessi passivi per il tempo che intercorre dal momento in cui viene sostenuta alla fine dell'anno.

3.2 Determinazione del saggio di capitalizzazione.

Dal rapporto S_{Bf}/S_{Prezzi} di mercato si ottiene un saggio di capitalizzazione che rappresenta la fruttuosità dei beni considerati e che viene chiamato saggio medio fondiario. Potrà in seguito essere corretto dagli eventuali comodi o scomodi. Si diminuisce il saggio per i comodi e lo si aumenta per gli scomodi.

3.3 Calcolo del valore capitale.

Determinati il beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione, il valore si calcolerà con la formula di capitalizzazione valida per i redditi annui posticipati costanti e illimitati:

$$V_{zero} = Bf / i.$$

4. AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE CAPITALE

Per giungere all'effettivo valore di un fabbricato, può essere necessario apportare aggiunte e/o detrazioni sul suo valore ordinario. Possono essere aggiunte: migliori rifiniture interne, particolari dotazioni interne o esterne, redditi transitori superiori all'ordinario. Possono essere tra le detrazioni: spese straordinarie di

manutenzione, mancanza di elementi costituenti ordinaria dotazione, ipoteche per mutui, redditi transitori inferiori all'ordinario, servitù passive, irregolarità edilizie.

The logo for StudentVille features a stylized house icon composed of a yellow triangle on top and a light blue rectangle below it. To the right of the icon, the text "StudentVille" is written in a large, light blue, sans-serif font.

StudentVille