

Superficie convenzione L. 392/78 (equo canone)

Art-13. Superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

- È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.
- Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.
- L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Superficie commerciale (UNI 10750-98)

sostituita da UNI EN 15733

che non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici viene effettuato con i criteri di ponderazione

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Coefficienti di differenziazione pertinenze

Verande	60%
Patii e porticati	35%
Balconi e terrazze coperti su tre lati	35%
Balconi e terrazze scoperti	25%
Giardini di ville e villini	15%
Giardini di appartamento	10%

D.P.R. 138-98

Coefficiente di differenziazione

Vani a servizio indiretto (cantine, soffitte e simili)

comunicanti	50%
non comunicanti	25%

Altri vani (terrazze, balconi)

comunicanti fino a 25 mq	30%
quota eccedente a 25 mq	10%
non comunicanti fino a 25 mq	15%
quota eccedente a 25 mq	5%

Area scoperta fino a superficie complessiva

quota eccedente a 25 mq	2%
-------------------------	----

STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE - Tecnoborsa

I criteri univoci sostitutivi, condivisi a livello internazionale, sono divenuti quelli indicati nel Capitolo 19 del “**Codice delle Valutazioni Immobiliari**” (2011):

- a) **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- b) **Superficie Interna Lorda (SIL).** Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

- c) **Superficie Interna Netta (SIN)**. Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.
- d) **Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n.138**. Che prevede i differenti criteri adottati in ambito catastale in funzione delle diverse destinazioni costituite dai gruppi "R", "P" e "T".
- e) **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, di seguito integralmente riportato, maggiormente appropriato per misurazioni con finalità commerciali ovvero finalizzate alla stima del valore di mercato.

Tecnoborsa quindi sceglie di tenere in considerazione il

Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

E COMUNQUE:

Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” (2011), al Capitolo 19, recita che: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l’adozione di differenti criteri.

I presupposti razionali alla base dell’adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore».

Secondo il **Sistema Italiano di Misurazione SIM** la superficie viene determinata:

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

- Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
 - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
 - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
 - autorimessa/garage, 50%;
 - posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
 - giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15%
se con alberi ad alto fusto,
altrimenti 10%;
- con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore), in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

STIMA MONOPARAMETRICA

Per gli immobili si basa sostanzialmente sul valore al metro quadrato e può essere riassunta nella formula:

$$V_s = \frac{\sum V_c}{\sum P_c} P_s$$

Dove:

V_s = Valore del ***soggetto***

$\sum V_c$ = Sommatoria Valori dei ***comparabili***

$\sum P_c$ = Sommatoria dei parametri dei ***comparabili***

P_s = Parametri del ***soggetto***

I parametri del **soggetto** e dei **comparabili** sono il mq. e quindi una volta operata la proporzione non resta altro da fare se non un “aggiustamento” con opportune detrazioni o aggiunte al valore ottenuto, sulla base del bilancio tra pregi e difetti che il **soggetto** ha, rispetto ai comparabili.

Quali potrebbero essere:

- maggiore/minore vetustà
- migliore/peggiore ubicazione
- migliore/peggiore manutenzione
- migliore/peggiore condizione tecnico-amministrativa
- ecc.

Si evidenzia quindi un elevato grado di difficoltà nell’attribuire la giusta rilevanza ponderale ai questi coefficienti.

STIMA PLURIPARAMETRICA

Oltre ai parametri fisici (mq., mc. numero vani ecc.) si deve innanzi tutto stabilire il “peso ponderale” che si attribuisce ai vari parametri degli immobili.

Esempio:

▪ caratteristiche estrinseche	30% (fino a 35%)
▪ caratteristiche intrinseche	20% (fino a 30%)
▪ caratteristiche tecnologiche	15% (fino a 20%)
▪ caratteristiche amministrative	<u>35% (fino a 35%)</u>
	100% (120%)

E' possibile poi, all'interno di queste macro aree determinare una più fine composizione dei dati:

Esempio:

Caratteristiche intrinseche: peso ponderale	20% - 30% (ovvero 0,2 – 0,3)
Vetustà: nuovo	coeff. 1,2
recente/ristrutturato	coeff. 1
da ristrutturare	coeff. 0,5
Ubicazione: panoramica di pregio	coeff. 1,2
normale	coeff. 1
scadente	coeff. 0,8
Qualità: lussuosa	coeff. 1,2
normale	coeff. 1
scadente	coeff. 0,8

per cui il peso ponderale delle caratteristiche amministrative potrebbe essere:
 $0,20 * 1,2 \text{ (nuovo)} * 1 \text{ (ubic. normale)} * 1,2 \text{ (lussuosa)} = 0,288 \text{ (28,8\%)}$

N.B.: Dal 20% di “peso ponderale” siamo passati al 28,8%

Altro esempio

Caratteristiche amministrative: peso ponderale 35% (ovvero 0,35)
(in questo caso mai maggiore perché non si può superare la conformità)

Agibilità:	presente	coeff.	1
	assente ma ottenibile	coeff.	0,8
	assente e non ottenibile	coeff.	0,5
Urbanistica:	regolare	coeff.	1
	irregolare ma sanabile	coeff.	0,8
	irregolare e non sanabile	coeff.	0,5
Catasto:	regolare	coeff.	1
	irregolare ma sanabile	coeff.	0,8

per cui il peso ponderale delle caratteristiche amministrative potrebbe essere:
 $0,35 * 0,8$ (abit.ottenibile) $* 0,8$ (urb. sanabile) $* 1$ (catasto ok) = $0,224$ (22,4%)

N.B.: Dal 35% di “peso ponderale” siamo passati al 22,40%

ALLO STESSO MODO PER GLI ALTRI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELLA VALUTAZIONE.

Facendo lo stesso procedimento per gli altri parametri,
potremmo quindi avere per esempio:

▪ caratteristiche estrinseche	25,00%	(su 30%)
▪ caratteristiche intrinseche	28,80%	(su 20%)
▪ caratteristiche tecnologiche	19,80%	(su 15%)
▪ caratteristiche amministrative	22,40%	(su 35%)
che forniscono un coefficiente globale di:	96,00%	(su 100%)

in altri termini possiamo esprimere questo coefficiente pari a

$$96\% = \text{coeff. } 0,96$$

e moltiplicarlo per l'ultimo dei parametri assunti per il nostro soggetto di stima:

la Superficie Commerciale (Sup.comm)

così facendo otterremo un coefficiente globale che possiamo chiamare **Coefficiente Sintetico (Ks)** di comparazione, ottenuto dalla sommatoria dei **prodotti** dei singoli parametri

$$Ks = 0,96 * Sup.comm$$

(la superficie commerciale non è che **uno** dei tanti parametri intrinseci del bene)

A questo punto dobbiamo fare la stessa analisi per i beni immobili “**comparabili**” che avremo assunto a paragone

Alla fine avremo una serie di:

- valori dei comparabili
- parametri dei comparabili, con cui otterremo il relativo Ks
- parametri del soggetto, con cui otterremo il relativo Ks

Potremo ora applicare la formula per le stime multiparametriche:

$$V_s = \frac{\sum V_c}{\sum K_{sc}} K_{ss}$$

Dove:

V_s = Valore del soggetto

$\sum V_c$ = Sommatoria Valori dei comparabili

$\sum K_{sc}$ = Sommatoria dei coefficienti sintetici dei comparabili

K_{ss} = Coefficiente sintetico del soggetto

Esempio *(fonte: Nuovo corso di Economia ed Estimo – Stefano Amicabile - ed. Hoepli)*

Rif.	Prezzo pagato (€)	Superficie (m ²)	Accesso	Ubicazione dal mare	Ubicazione dal paese	Stile architettonico	Età e stato di conservaz.	Area di pertinenza	Prodotto
Villa 1	1.100.000	242	1,00	1,00	0,97	0,98	1,00	1,05	241,55
Villa 2	1.570.000	446	0,85	0,93	0,97	1,00	1,05	0,97	348,31
Villa 3	1.400.000	533	1,00	0,92	1,00	1,05	0,80	1,07	440,74
Totale	4.070.000								1.030,60

Per la **villa oggetto di stima** vengono fissati i seguenti coefficienti.

Superficie (m ²)	Accesso	Ubicazione dal mare	Ubicazione dal paese	Stile architettonico	Età e stato di conservaz.	Area di pertinenza	Prodotto
419	1,00	1,00	0,92	1,00	0,70	1,00	269,84

Il valore della villa risulta:

$$\frac{4.070.000}{1.030,60} \times 269,84 = 1.065.640 \cong \mathbf{1.070.000 \text{ €}}$$

INTRODUZIONE AL METODO DI COMPARAZIONE DI MERCATO

(MARKET COMPARISON APPROACH)



7_Stima MCA +
SGS.xls

Geom. Danilo Evangelisti