

STIMA DEGLI IMMOBILI

SUPERFICI E STIME MONO-PLURI PARAMETRICHE

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI LUCCA

CORSO DI ESTIMO - MODULO 2

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI

A solid orange horizontal bar at the bottom of the slide.

Introduzione:

All'interno di un rapporto di valutazione è importante andare a definire il tipo di **superficie** utilizzata ai fini della stima del bene.

Per la determinazione della **superficie commerciale** è prevista l'applicazione dei **rapporti mercantili** in relazione alle destinazioni e caratteristiche dei vani in esame.

La superficie è uno dei dati fondamentali all'interno di tutte le stime, in particolare in quelle **monoparametriche** e **pluriparametriche**.

La superficie

- Superficie convenzionale L.392/78 - Art.13 (Equo Canone)
- Superficie commerciale UNI 10750/98 sostituita dalla UNI EN 15733/11
- Superficie D.P.R. 138/98
- Standard Internazionali di Valutazione – Tecnoborsa
- Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Superficie convenzionale L.392/78-Art.13

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) L'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) Il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) Il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) Il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) Il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Superficie convenzionale L.392/78-Art.13

Inoltre:

- È detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a 1.70 m.
- 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 dalla UNI EN 15733/11

(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 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.).

Superficie commerciale UNI 10750/98 sostituita dalla UNI EN 15733/11

Il computo delle superfici viene effettuato con i criteri di ponderazione:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici di pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici di 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%.

Superficie commerciale UNI 10750/98 sostituita dalla UNI EN 15733/11

Per le pertinenze si applicano invece i coefficienti di differenziazione:

■ 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%

Superficie D.P.R. 138/98

Coefficiente di differenziazione:

- Vani a servizio indiretto (cantine, soffitte e simili) 60%
- 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 10%
- quota eccedente a 25 mq 2%

Standard Internazionali di Valutazione

I criteri univoci sostitutivi, condivisi a livello internazionale, sono divenuti quelli indicati nel Capitolo 19 del “Codice delle Valutazioni Immobiliari” (2011) e condivisi anche all’interno delle Linee Guida A.B.I. 2022 (Associazione Bancaria Italiana) relativamente ai punti *a*, *b* e *c* che seguono:

- a) **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. 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 1,50 m dal piano pavimento.
- b) **Superficie Interna Lorda (SIL)**. 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 1,50 m dal piano di pavimento.

Standard Internazionali di Valutazione

- c) **Superficie Interna Netta (SIN).** 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 0,50 m dal piano di pavimento.
- d) **Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n.138.** Che, oltre ai criteri per le abitazioni residenziali, 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 riportato, maggiormente appropriato per misurazioni con finalità di compravendita ovvero finalizzate alla stima del valore di mercato.

Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Tecnoborsa quindi sceglie di tenere in considerazione il SIM.

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».

Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Secondo il 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 50 cm per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di 25 cm. 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;

Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

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%;
accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità 35%

Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

- 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%
 - con altezza minima superiore a 1,50, 70%

Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

- c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia, cantina) 60%
 - Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali), 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%

Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

d) Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%
- Giardini/parchi di case indipendenti, con alberi ad alto fusto 15%
- altrimenti 10%

con peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti potrebbero subire delle variazioni (purché argomentate/esplicitate dal valutatore), in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Stima Monoparametrica

Questa stima estremamente sintetica si basa sostanzialmente sul **valore al metro quadrato** dell'immobile 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 dei Valori dei *comparabili*

$\sum P_c$ = Sommatoria dei parametri (superfici) dei *comparabili*

P_s = Parametro (superficie) del *soggetto*

Stima Monoparametrica

L'unico parametro comunemente preso in considerazione sia per il soggetto che per i comparabili è la superficie, il metro quadro.

Una volta svolta la formula che precede 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.

Stima Monoparametrica

Portiamo ad esempio alcune caratteristiche:

- Maggiore/minore vetustà
- Migliore/peggiore manutenzione
- Migliore/peggiore ubicazione
- Migliore/peggiore condizione tecnica

Si evidenzia quindi un elevato grado di difficoltà nell'attribuire la giusta rilevanza ponderale a questi coefficienti di aggiustamento.

Maggiore è l'elemento non scientifico nella stima, maggiore è la possibilità di commettere errori.

Stima Pluriparametrica

Volendo rendere più accurata la stima, possiamo stabilire **PRIMA** il **peso ponderale** da attribuire alle caratteristiche degli immobili.

Questi diventeranno **ulteriori parametri** da prendere in esame al momento della valutazione, **oltre a quelli fisici** e numerabili (mq, mc, n. dei vani...). Ad esempio:

■ Caratteristiche estrinseche	30% (fino a 35%)
■ Caratteristiche intrinseche	20% (fino a 30%)
■ Caratteristiche tecnologiche	15% (fino a 20%)
■ Caratteristiche amministrative	35%
	100% (fino a 120%)

Stima Pluriparametrica

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

Esempio:

coeff.

Caratteristiche intrinseche:

20%-30% max (ovvero 0,2-0,3)

Vetustà:

nuovo

1,2

recente/ristrutturato

1

da ristrutturare

0,5

Ubicazione:

panoramica di pregio

1,2

normale

1

scadente

0,8

Stima Pluriparametrica

Qualità:	lussuosa	1,2
	normale	1
	scadente	0,8

Ipotizzando le caratteristiche dell'immobile come segue:

$0,20 \text{ (car. Intr.)} * 1,2 \text{ (vet. Nuovo)} * 1 \text{ (ubi. Normale)} * 1,2 \text{ (qual. Lussuosa)} = 0,288 \text{ (28,8\%)}$

N.B.: Dal 20% iniziale siamo passati ad un peso ponderale del 28,8%

Stima Pluriparametrica

Altro esempio:

coeff.

Caratteristiche amministrative:

35% (ovvero 3,5)

(in questo caso mai maggiore perché non si può superare lo stato di conformità)

Agibilità:

presente

1

assente ma ottenibile

0,8

assente e non ottenibile

0,5

Urbanistica:

regolare

1

irregolare ma sanabile

0,8

irregolare e non sanabile

0,5

Stima Pluriparametrica

Catasto:	regolare	1
	irregolare ma sanabile	0,8

Ipotizzando le caratteristiche dell'immobile come segue:

$0,35 \text{ (car. Amm.)} * 0,8 \text{ (abit. Ottenibile)} * 0,8 \text{ (urb. Sanabile)} * 1 \text{ (cata. Regolare)} = 0,224 \text{ (22,4\%)}$

N.B.: Dal 35% iniziale siamo passati ad un peso ponderale del 22,4%

Stima Pluriparametrica

Applicando lo stesso metodo agli altri elementi significativi della valutazione potremmo quindi avere per esempio:

■ Caratteristiche estrinseche	25,0%
■ Caratteristiche intrinseche	28,8%
■ Caratteristiche tecnologiche	19,8%
■ Caratteristiche amministrative	22,4%

Che ci forniscono un coefficiente complessivo pari al:	96,0%
--	-------------

Stima Pluriparametrica

Avendo determinato il peso complessivo dei **parametri** presi in esame, possiamo procedere andando a moltiplicare il coefficiente ottenuto per l'ultimo dei parametri assunti nella valutazione del soggetto, ovvero la **Superficie Commerciale**.

Ottenendo così un **coefficiente sintetico (Ks)** di comparazione, comprensivo di ogni singolo parametro:

$$Ks = 0,96 * \text{Sup.Comm.}$$

N.B.: a questo punto la Superficie non è che **uno dei tanti parametri** del bene

Stima Pluriparametrica

Dopo avere analizzato in questo modo il nostro **soggetto** di stima, andremo ad effettuare lo stesso procedimento per i beni **comparabili** presi a paragone.

Otterremo così:

- Valori dei comparabili
- Coefficiente sintetico dei parametri dei comparabili
- Coefficiente sintetico dei parametri del soggetto

Stima Pluriparametrica

Applicando 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 dei 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:

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

FINE MODULO 2

SUPERFICI E STIME MONO-PLURI PARAMETRICHE

CORSO DI ESTIMO - MODULO 2

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI