

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili

La stima immobiliare dei fabbricati civili

Cosa bisogna sapere prima di dare il valore ad una casa

di Paolo Bellini*



I fabbricati sono strutture edilizie, di varie dimensioni e tipologie, con destinazioni diverse in base all'uso a cui sono destinati. Possono essere quindi fabbricati:

- Civili, quando sono destinati ad abitazione principale o secondaria, sia pubblica che privata. Vengono inseriti in tale categoria anche i fabbricati ad uso artigianale come laboratorio, magazzino o altro.
- Rurali, quei fabbricati che appartengono al proprietario del terreno (uso agricolo) o adibiti ad abitazione di coltivatori diretti.
- Industriali, destinati ad attività industriali o di trasformazione collegati o pertinenti l'industria.

Oggi soffermeremo la nostra attenzione sui **FABBRICATI CIVILI** e la loro **VALUTAZIONE**. Prima di affrontare la stima immobiliare di un fabbricato o di un'unità abitativa ad *uso civile*, è necessario sottolineare alcuni concetti in merito al mercato edilizio in generale, alla domanda e all'offerta di abitazioni.

L' Italia presenta un mercato edilizio differenziato a secondo dei vincoli imposti al patrimonio immobiliare, che va distinto in:

- Edilizia Libera, soggetta solamente ai vincoli imposti dai Piani Regolatori Generali o comunque dai Piani Urbanistici di pianificazione territoriale. E' un comparto che, di norma, si rivolge a fasce sociali che possono affrontare gli alti prezzi del mercato immobiliare.
- Edilizia Sovvenzionata, frutto di norme e di leggi specifiche, che prevede la realizzazione di costruzioni economiche e popolari, destinate a cittadini a basso reddito e comunque a fasce di cittadinanza disagiata, con disagio familiare.
- Edilizia Convenzionata, stipula di convenzioni tra i Comuni e i cittadini (imprese o privati) che si impegnano a praticare prezzi di vendita o locazioni concordate con gli stessi Comuni.

Ecco quindi che una corretta stima immobiliare deve tener conto anche di questi parametri, distinguendo i motivi e lo scopo della stima o il tipo di valore da attribuire alla stima, nella seguente distinzione:

valore di mercato, che è il valore da attribuire all'immobile in funzione di una compravendita

valore di costo, che prende in considerazione il solo costo di costruzione dell' immobile, ed è utilizzata per dimostrare le spese effettivamente sostenute per la sua costruzione o realizzazione

valore di trasformazione, che si prende in considerazione per determinare il costo per la ristrutturazione o trasformazione di un immobile;

valore legale, che si utilizza quando l'immobile viene valutato per i soli scopi fiscali.

Per dare corso alla stima è fondamentale identificare l'area, il territorio e la zona sulla quale sorge l'immobile. Lo scopo è quello di evidenziare gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali e finiture, servizi alla residenza. Questa analisi fornirà all'estimatore, i parametri ritenuti fondamentali per la stima che definiranno poi il prezzo di mercato e quindi il valore di mercato. Gli elementi portanti di una stima sono:

- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche
- le caratteristiche tecniche e produttive

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E DA POSIZIONE

E' fondamentale "posizionare" l'immobile oggetto di stima essendo questo uno degli elementi fondamentali della valutazione. Va quindi individuato il bene in relazione alle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o condizionarlo in modo particolare. I parametri e le caratteristiche principali sono:

- la prossimità ad un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- la salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, o la bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- l'efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose, con particolare riferimento a quella notturna.

Va poi analizzata la posizione dell'immobile "*dal suo interno*" verificando le seguenti particolarità:

- la panoramicità, facendo riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona come negozi, banche, uffici pubblici, scuole, ecc.,
- il ceto sociale della popolazione presente: zona signorile, media, popolare, mista ecc.,
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.,
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona: bassa, media o alta;
- la presenza di aree degradate nella zona: vecchi opifici, immobili dismessi, discariche ecc..

CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNICHE

Rappresentano l'immobile al suo interno, la struttura e il grado di finitura del fabbricato. Ecco gli elementi base da considerare:

- il numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani e le altezze interne, in riferimento alle norme igienico sanitarie vigenti;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile, come l'ascensore, le scale di sicurezza, il condizionamento, il tipo di riscaldamento, l'impianto elettrico, le fognature, ecc.;
- i pavimenti, i serramenti, il rivestimento delle pareti, le tinte, i soffitti, i bagni e gli accessori;
- per gli esterni i marciapiedi, i camminamenti, i portoncini d'ingresso, gli eventuali automatismi, i giardini e la piantumazione, l'irrigazione esterna e la illuminazione notturna;
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative o di posti auto custoditi;
- le aree verdi condominiali o giardini esclusivi e le loro delimitazioni;
- la presenza di portineria o custode.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Queste rappresentano gli elementi caratterizzanti la redditività del fabbricato stesso ed in particolare:

- l'eventuale reddito da locazione;
- l'eventuale inesigibilità degli inquilini;
- gli eventuali vincoli storico - ambientali o altro.

*Presidente Nazionale ANAMA – www.anama.it