

# VALUTAZIONI IMMOBILIARI

**Maurizio Rulli**

*Le difficoltà che si incontrano e i metodi da utilizzare nella stima di un bene, valutando con attenzione tutti i fattori che ne possano influenzare il valore.*

**U**no degli incarichi più delicati che il geometra è chiamato ad espletare riguarda la valutazione di un immobile.

Sia che riguardi un appartamento o che riguardi un opificio, è da essa che partirà la trattativa che porterà alla stipula di un atto notarile, e per questo il geometra dovrà effettuare la sua valutazione con particolare perizia, evitando pericolose approssimazioni o frettolosi apprezzamenti.

I metodi di stima a cui si può fare riferimento sono molti, e sta al tecnico valutare caso per caso quale adottare, in quanto la scelta ricadrà sul metodo più appropriato per il bene in questione e per la situazione collegata al bene stesso, ossia si dovrà differenziare il metodo di stima in dipendenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene.

Indubbiamente assegnare un valore ad un immobile è un incarico difficile, perché si deve tenere conto di molti fattori sia direttamente collegati al bene (vetustà, stato di manutenzione, esposizione, livello di piano, destinazione, ecc.) sia indirettamente (vicinanza di negozi o uffici pubblici, col-



**La valutazione di un immobile rappresenta per il geometra un incarico di grande delicatezza.**

legamento al resto della città con mezzi pubblici, appetibilità commerciale della zona, ecc.), e proprio per questo, prendendo un esempio di un abitazione in un condominio, lo stesso appartamento posto ad un piano superiore e con miglior stato di manutenzione può avere un valore di mercato maggiore.

Attualmente la maggior parte degli agenti immobiliari seguono il metodo della stima "a corpo", consistente nel visitare il bene e fare la valutazione non usando il parametro €/mq, ma stimando "a vista" il bene. Indubbiamente per potere effettuare questo metodo di stima, è necessario essere molto

**Un metodo di stima che riesce a fotografare il valore del bene è quello comparativo.**

esperti dei valori in uso nella zona dove è il bene ed essere sufficientemente equilibrati.

Non è parere dello scrivente che questo sia un metodo corretto, ma è comunque un metodo usato da una categoria che lavora normalmente nella compravendita di immobili e che lo usa in maniera continua. Uno dei metodi di stima che sicuramente riesce a fotografare il valore del bene è quello comparativo, usando il citato parametro €/mq della zona dove è situato il bene, applicando tutti quei coefficienti necessari per portare il valore unitario in nostro possesso alla realtà di fatto dell'immobile da stimare. Bisogna porre molta attenzione nella ricerca dei coefficienti, come anche nella ricerca del valore unitario da applicare per la valutazione.

Detto valore unitario a volte

**Bisogna porre molta attenzione nella ricerca del valore unitario da applicare per la valutazione.**

può essere di non facile reperimento perché spesso non ci sono pubblicazioni semplicemente consultabili, ma il perito dovrà ricercare il dato con una sua personale indagine di mercato, cercando beni simili nella zona ed estrapolando dai loro valori l'elemento da inserire nella propria stima.

Questo tipo di valutazione può essere usata per immobili che hanno destinazione d'uso ufficio o residenziale, come anche per laboratori, magazzini e commerciali, ponendo attenzione, per questi ultimi, di tenere anche conto della loro potenzialità lavorativa, cioè di inserire nella valutazione anche l'elemento reddituale che un'attività produce.

Così la valutazione di un negozio, ad esempio, situato nel centro storico della città avrà qualcosa in più rispetto al negozio che troveremo in periferia, e non solo per il coefficiente di zona, ma anche per la redditualità che esso produce; e quindi anche nell'ambito della stessa zona centrale, un negozio che ha affaccio su una strada particolarmente popolata dal passaggio delle persone avrà una valutazione maggiore del negozio che affaccia



**Per edifici commerciali si deve valutare anche l'elemento reddituale.**

in una strada con minore passaggio di persone.

L'elemento del passaggio non è così influente per i laboratori (anche se se ne deve tenere il dovuto conto), ma per essi è determinante la disponibilità degli ambienti, che devono essere disposti in modo tale da rendere l'attività artigianale ospitata praticabile con efficienza.



**La metodologia per la valutazione di un lotto di terreno deve tenere conto del fattore edificabilità.**

Per i magazzini l'elemento del passaggio potremmo definirlo come un elemento negativo, perché un magazzino è destinato ad accogliere cose e non persone e di conseguenza una migliore accessibilità data da un minore traffico di persone ed auto ne aumenta l'appetibilità commerciale.

La metodologia di stima da seguire per la valutazione di un lotto di terreno deve, invece, tenere conto del fattore edificabilità.

Infatti in base a questo elemento, il valore può sostanzialmente variare, e questo dato ci è fornito dalle previsioni di P.R.G. e dai relativi strumenti attuativi.

Nel caso di lotto ricadente in zona con destinazione agricola, il valore da applicare sarà determinato sempre effettuando un'indagine di mercato per poter ottenere il valore unitario da applicare all'intera area, ponendo attenzione alla morfologia e qualità del terreno, che implica variazioni, seppur lievi, del valore.

Infatti un terreno prevalentemente pianeggiante e di forma più o meno regolare avrà una valutazione maggiore di un terreno con notevoli dislivelli

**Per stimare un terreno edificabile, dovremmo conoscere la sua potenzialità edificatoria.**

o di forma irregolare, così come un terreno che ha una fertilità particolare data dalla sua composizione, verrà valutato in maniera maggiore rispetto ad un terreno sassoso e di difficile lavorazione.

Se, invece, ci troviamo a dover stimare un terreno edificabile, dovremmo conoscere, tramite gli strumenti attuativi del P.R.G., la sua potenzialità edificatoria, ossia quanta cubatura si può realizzare su di esso e con quale destinazione d'uso prevalente, poi applicare la valutazione corrente del valore di mercato riferito all'unità €/mc, ossia quanto è normalmente stimato il valore a metro cubo di edificabilità nella zona in cui è sito il lotto.

Anche questo è un dato che va individuato con attenzione, effettuando una ricerca di mercato che tenga conto dei costi di costruzione, dell'utile di impresa e dell'utile del venditore.

Come abbiamo visto, stimare con perizia un bene non è cosa da prendere alla leggera, ma deve essere fatta con attenzione e tenendo conto di tutti i fattori che possono influenzare il valore unitario da applicare.