

LA VALUTAZIONE DELLE QUOTE CONDOMINIALI DI PROPRIETÀ

Maurizio Rulli

Per un corretto giudizio estimativo il riferimento è il valore di mercato che riflette la consistenza e la qualità dell'immobile e l'apprezzamento oggettivo del mercato da parte della domanda e dell'offerta.

Nell'ambito degli immobili urbani, la proprietà condominiale è una forma di proprietà molto diffusa, che prevede una parte di uso esclusivo ed una parte di uso comune.

L'uso comune ha delle quote di diritto di ciascun proprietario, quote predisposte in una apposita tabella il cui impiego regola i rapporti giuridici e, soprattutto, economici tra i vari proprietari.

La quota millesimale di proprietà rappresenta, quindi, l'incidenza espressa in millesimi del valore della parte (riferita alla parte di edificio di proprietà esclusiva) sul tutto, rappresentato dall'intero immobile in condominio.

L'importanza della tabella millesimale di proprietà è evidente, però molto spesso il computo delle quote patrimoniali avviene con procedure basate su indicazioni di scarso fondamento logico e pratico, dando adito a contenziosi in merito all'assegnazione e alla revisione delle quote stesse.

Molti manuali commerciali propongono stime basate su coefficienti tecnici, che generalmente non hanno alcun riferimento alla realtà del seg-

mento di mercato immobiliare intercettato dalle unità immobiliari condominiali.

Il risultato dell'applicazione di queste tabelle, riferite a caratteristiche qualitative degli immobili (orientamento, piano, esposizione, ecc.), sono quote di cui non c'è bisogno di dimostrazione e che sono oggettivamente inconfutabili, e questo a causa del fatto che metodologicamente si ritiene che le caratteristiche qualitative richiamate prima, non possano essere stimate in termini monetari, ergo per la loro valutazione si ripiega su coefficienti tecnici.

Il Codice Civile dice che il valore del diritto di proprietà sulle parti comuni è in proporzione al valore dell'unità immobiliare, e tale valore deve esprimere i vantaggi (o gli svantaggi) rispetto alle altre unità immobi-

La proprietà condominiale è una forma di proprietà molto diffusa, che prevede una parte di uso esclusivo ed una parte di uso comune.

La stima delle quote condominiali di proprietà riguarda la valutazione del prezzo di mercato di ogni singola unità immobiliare componente l'edificio.

Per l'uniformità che presentano le unità condominiali, la procedura di valutazione seguirà uno schema metodologico unico e sistematico.

liari in condizioni di parità tecnologica, funzionale e di finiture, e deve rappresentare un riferimento oggettivo per la stima e la verifica del valore medesimo. Il valore che soddisfa queste condizioni è il valore di mercato che riflette la consistenza e la qualità dell'immobile e l'apprezzamento oggettivo del mercato da parte della domanda e dell'offerta. In tal modo il valore di mercato applica un principio di giustizia perequativa.

Secondo questa impostazione, la tabella millesimale varia al variare dei prezzi degli immobili e delle condizioni di mercato, modificando la misura economica dei vantaggi e degli svantaggi di un'unità ordinaria rispetto alle altre.

La quota millesimale, quindi, rappresenta l'incidenza espressa in millesimi del valore della parte sul tutto, dove il tutto è rappresentato dall'intero edificio in condominio.

La valutazione delle quote si svolge con riferimento ai segmenti di mercato definiti singolarmente nei loro parametri. Il valore di mercato degli immobili può variare con il variare del tempo, e queste variazioni sono precedute da variazioni nell'attività di scambio.

Come noto, il ciclo del mercato immobiliare è caratterizzato da successive fasi di espansione, contrazione, recessione e recupero, e i principali fattori che determinano le fasi del ciclo di mercato sono l'offerta, la domanda, l'invenduto o lo sfitto, il livello del prezzo, il saggio di capitalizzazione e la domanda degli investitori.

Gli ultimi due fattori riguardano il mercato finanziario, mentre i primi quattro i mercati immobiliari.

Nella fase iniziale, un'immobile è collocato nel mercato del nuovo dall'impresa, e le quote stimate per un edificio nuovo rappresentano una validità intrinsecamente limitata, in quanto con il trascorrere del tempo le quote dovranno essere revisionate passando l'immobile dal mercato del nuovo a quello del seminuovo ed infine in quello dell'usato.

Nell'ambito dell'immobile condominiale, i valori delle unità immobiliari possono variare nel tempo, facendo variare l'incidenza relativa dei valori delle unità immobiliari, e di conseguenza le rispettive quote condominiali.

La stima delle quote condominiali di proprietà riguarda la

valutazione del prezzo di mercato di ogni singola unità immobiliare componente l'edificio, valutazione effettuata con un procedimento di metodologia estimativa, essendo il problema della stima del condominio rientrante nel problema generale della valutazione. Per l'uniformità, però, che presentano le unità condominiali in genere, riguardo la localizzazione, la tipologia e la destinazione nonché il coincidere del momento della stima, la procedura di valutazione seguirà uno schema metodologico unico e sistematico.

La valutazione degli immobili condominiali si svolge con riferimento ai principi valutativi, che rappresentano i fondamenti del giudizio estimativo, al valore di mercato e ai procedimenti di stima, mediante i quali si giunge alla formulazione della valutazione.

I procedimenti di stima si classificano nel metodo del confronto di mercato (*market approach*), nel metodo finanziario (*income approach*) e nel metodo del costo (*cost approach*). Nel prossimo articolo entreremo nel dettaglio di questi tre procedimenti, approfondendo la loro trattazione.