

IL DATO IMMOBILIARE

MAURIZIO RULLI

Il dato immobiliare è costituito dal prezzo di mercato vero e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili ed è di fondamentale importanza ai fini di una corretta valutazione di un immobile.

Infatti se il dato immobiliare non è veritiero o è rilevato in modo errone, porterà ad una valutazione dell'immobile palesemente sbagliata.

Nel caso di una compravendita di un appartamento, per esempio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data della compravendita, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello del piano e così di seguito.

IL DATO IMMOBILIARE È COSTITUITO DAL PREZZO DI MERCATO VERO E DALLE CARATTERISTICHE TECNICO-ECONOMICHE DEGLI IMMOBILI.

Il dato immobiliare è costituito da una parte economica relativa al prezzo realmente corrisposto e da una parte tecnica relativa alle caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e tecnologiche dell'immobile.

Dal punto di vista della ricerca estimativa, il dato immobiliare è generato passivamente dalla stipula dei contratti, non è quindi prodotto in condizioni controllate, né al momento stesso in cui si origina può essere conosciuto, quindi la rilevazione del dato immobiliare è relativa al dato storico.

I dati veri di mercato sono noti ai compratori, ai venditori, agli agenti immobiliari, ai notai, ai funzionari di banca che operano nel credito immobiliare, ai tecnici liberi professionisti, ecc.

La rilevazione dei dati immobiliari veridici si svol-



Costituito da una parte economica relativa al prezzo realmente corrisposto e da una parte tecnica relativa alle caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e tecnologiche dell'immobile, risulta un elemento di fondamentale importanza per una corretta valutazione di un immobile.



LA RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI VERIDICI SI SVOLGE SUGLI ATTI UFFICIALI ATTENDIBILI E SULLE FONTI FIDUCIARIE.

ge quindi sugli atti ufficiali, relativamente a quelli attendibili, e sulle fonti fiduciarie rappresentate dai diretti interessati (compratori e venditori, locatori e affittuari) e dagli operatori del mercato. Una rilevazione diretta dei dati di mercato si può svolgere a partire dall'esame dei rogiti e dei contratti che riportano un valore dichiarato veritiero. In pratica la rilevazione del dato immobiliare e dell'informazione di mercato può riguardare un ampio spettro di finalità applicative, che possono essere definite di volta in volta.

Per questo motivo la rilevazione del dato immobiliare e dell'informazione di mercato devono possedere alcuni requisiti, come, a titolo di esempio, la veridicità del dato immobiliare in presenza di un diffuso comportamento a occultare i prezzi effettivamente contrattati, la completezza relativa alla presenza di tutti gli elementi costitutivi del dato immobiliare, o ritenuti tali, con assoluta mancanza di omissioni, l'accuratezza relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

Alcune circostanze concorrono al raggiungimento delle finalità di indagine e all'assolvimento dei requisiti, come il reperimento, il controllo e la rotazione delle fonti di dati e delle informazioni, la definizione di uno standard di rilevazione e la definizione delle procedure di controllo di qualità dei dati, la predisposizione di una sche-

LA RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE E DELL'INFORMAZIONE DI MERCATO PUÒ RIGUARDARE UN AMPIO SPETTRO DI FINALITÀ APPLICATIVE.

da di rilevazione con il compito di porre in diretta relazione le operazioni di rilevazione con i modi di elaborazione statistico-estimativa e la finalità dell'indagine medesima.

Quindi la rilevazione del dato immobiliare si svolge attraverso la scheda di rilevazione, che rappresenta un documento composto da una parte letteraria, da una parte grafica e, se possibile, da una parte fotografica.

Il modello schematico della scheda di rilevazione del dato immobiliare riporta il prezzo di mercato e la data dello scambio, le caratteristiche immobiliari vocazionali, posizionali, tipologiche, economiche e eventualmente istituzionali, i parametri del segmento di mercato ed i rapporti mercantili se non già rilevati nell'apposita scheda del segmento, i nomenclatori delle caratteristiche qualitative, le planimetrie dell'unità immobiliare.

Il dato immobiliare trova applicazione nelle stime professionali, nelle stime su larga scala (mass

LA RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE SI SVOLGE ATTRAVERSO LA SCHEDA DI RILEVAZIONE COMPOSTA DA UNA PARTE LETTERARIA, DA UNA PARTE GRAFICA E, SE POSSIBILE, DA UNA PARTE FOTOGRAFICA.

**IL DATO IMMOBILIARE TROVA
APPLICAZIONE NELLE STIME
PROFESSIONALI, NELLE STIME
SU LARGA SCALA, NELLA
REDAZIONE DI STATISTICHE E
NELLA COSTRUZIONE DI INDICI E
COEFFICIENTI.**

**IN TAL MODO SARÀ POSSIBILE
PREVEDERE E INTERPRETARE IL
MERCATO IMMOBILIARE, NELLA SUA
DIVERSITÀ E COMPLESSITÀ.**

appraisal), nella redazione di statistiche dettagliate e nella costruzione di indici e coefficienti da applicare nella stima immobiliare.

La raccolta e l'analisi dei segmenti di mercato e dei dati immobiliari e delle informazioni di mercato mirano a descrivere, a prevedere e a interpretare il mercato immobiliare, nella sua diversità e complessità.

Gli obiettivi della rilevazione del mercato immobiliare sono molteplici e possono essere classificati in finalità generali e finalità particolari.

Le finalità generali riguardano aspetti positivi e normativi principalmente con riferimento alla descrizione e alla rappresentazione del mercato immobiliare, alle prospettive di evoluzione del mercato e delle sue grandezze, all'interpretazione degli aspetti causativi e generici dei parametri dei segmenti e dei prezzi di mercato, alle indicazioni per le scelte di investimento pubblico e privato, alle indicazioni normative per la politica economica e la pianificazione territoriale.

Le finalità particolari riguardano aspetti economici ed estimativi relativi principalmente all'elaborazione delle statistiche campionarie, di indici di mercato, di parametri di segmento, ecc., alla stima del prezzo di mercato degli immobili, alla stima fiscale e amministrativa degli immobili, alla stima delle tariffe pubbliche.

