

LA RICERCA DEI COMPARABILI NEL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

MAURIZIO RULLI

Il metodo del confronto di mercato è basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni.

Ovviamente maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima; nel settore immobiliare ove il procedimento è applicato regolarmente, si reputa che tre o quattro dati veridici siano sufficienti per un risultato professionalmente buono. In presenza di un mercato poco vivace è accettabile anche il confronto con due o tre dati veridici.

Il metodo del confronto di mercato, come detto, inizia con la ricerca degli immobili con cui effettuare la comparazione con l'immobile oggetto di valutazione, fondata principalmente su rapporti di qualità o di quantità. Infatti, le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confron-

La stima con il metodo del confronto attraverso la ricerca dei beni comparabili è una metodologia basata sulla rilevazione dei dati immobiliari ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. La difficoltà principale del metodo consiste principalmente nella poca trasparenza del mercato immobiliare italiano, caratterizzato dalla scarsa disponibilità degli operatori a fornire le necessarie informazioni. Una alternativa interessante è la ricerca di compravendite recenti presso la Conservatoria che si può effettuare anche on-line, dal proprio studio. Nell'articolo vengono fornite tutte le indicazioni utili per eseguirla con successo.



to possono essere quantitative (superficie, livello di piano, numero dei servizi, ecc.) o qualitative (inquinamento, affaccio, panoramicità, ecc.). Va ricordato che gli immobili comparabili da ricercare devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, oltre ad essere tipologicamente simili ed avere dimensioni tali da consentirne il confronto.

La ricerca dei comparabili può avvenire per indagine diretta nel mercato, intervistando gli addetti del settore immobiliare, chiedendo le notizie necessarie per effettuare la stima (prezzo, data della transazione, stato di manutenzione, planimetria, ecc.), sempre ponendo particolare attenzione alla validità del dato, visto che nessuna informazione può essere considerata attendibile se non si ha la certezza dell'affidabilità della fonte. Questa forma di ricerca dovrebbe essere effettuata presso operatori di mercato noti al valutatore, il quale in questo modo potrà avere la certezza dell'attendibilità del dato immobiliare.

In presenza di un mercato immobiliare italiano caratterizzato da poca trasparenza e di fronte alla difficoltà che si incontra nel reperire dati di confronto a causa della diffidenza degli operatori di mercato quasi sempre scarsamente disponibili a fornire informazioni, la ricerca dei comparabili può avvenire anche con la ricerca di compravendite recenti presso la Conservatoria e tale ricerca si può effettuare anche on-line, dal proprio studio. La procedura che si può seguire è quella di collegarsi al sito della Conservatoria e, selezionando la voce Consultazioni e Ispezioni ipotecarie, si imposta l'Ufficio provinciale che interessa (ad esempio Roma). Si effettua, quindi, la ricerca per immobile, digitando il Comune e il foglio di mappa dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, selezionando il catasto terreni o fabbricati e precisando il periodo delle compravendite che si ricerca (non più "vecchie" di 12 mesi, a causa dell'attuale variabilità dei prezzi, che saranno comunque oggetto di aggiustamento tramite il prezzo marginale della data, per la cui determinazione si rimanda ad articoli esplicativi precedentemente pubblicati). Dopo aver effettuato le opportune restrizioni, escludendo le iscrizioni e le annotazioni, si av-

LE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI CHE DETERMINANO GLI ELEMENTI DI CONFRONTO POSSONO ESSERE QUANTITATIVE (SUPERFICIE, LIVELLO DI PIANO, NUMERO DEI SERVIZI, ECC.) O QUALITATIVE (INQUINAMENTO, AFFACCIO, PANORAMICITÀ, ECC.).

via la ricerca. Il sistema produrrà un elenco di unità immobiliari oggetto di transazione nel periodo temporale selezionato, di cui mostrerà i soli dati catastali: a questo punto si dovrà passare alla banca dati del catasto, effettuando una visura catastale per ogni unità immobiliare riportata nell'elenco prodotto dalla ricerca prima effettuata, selezionando poi quelle unità immobiliari che, per dimensioni e destinazione d'uso, risultano comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Si rientra, poi, nella Conservatoria e nelle ispezioni ipotecarie, riproducendo l'elenco delle unità immobiliari e selezionando quelle che interessano essendo state ritenute comparabili, si clicca su ricerca e si produrrà un ulteriore elenco in cui, però, viene specificato che tipo di transazione è stata effettuata (atto di divisione, di donazione, permuta, compravendita, successione, ecc.). Selezioneremo solo le compravendite e solo quelle dove è disponibile l'atto in formato elettronico, perché così potremo scaricarlo leggendo la descrizione del bene compravenduto, il prezzo di compravendita e la data della compravendita.

All'atto è allegata la planimetria catastale, da cui possiamo desumere tutti i dati metrici necessari per la comparazione, ed è allegato anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), da cui possiamo desumere lo stato degli infissi, la presenza o meno di riscaldamento centralizzato o autonomo, mentre dalle raccomandazioni si può desumere anche lo stato di manutenzione (a volte è indicato anche nell'atto, nel caso di immobile in pessimo stato di manutenzione).

Trovati i comparabili con la metodologia finora descritta, si passerà alla redazione del proprio rapporto di valutazione avendo a disposizione dei comparabili affidabili, curando la conservazione nel proprio fascicolo di copia degli atti prodotti nella ricerca, al fine di dimostrare, se ce ne fosse bisogno, la provenienza del dato e la bontà dello stesso.