



RICERCA REMOTA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

MAURIZIO RULLI

Nell'articolo si illustra la metodologia da utilizzare in quei casi in cui non sia possibile la ricerca del saggio di capitalizzazione nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare a causa di scarsa o nulla disponibilità di dati, quali canoni di affitto o prezzi di compravendita. In quelle occasioni la ricerca del saggio di capitalizzazione si sposta nel segmento di mercato prossimo e, nel caso di ulteriore scarsità di mercato, nel segmento meno prossimo, tenendo presente che i dati così rilevati dovranno essere corretti in funzione di alcuni parametri: localizzazione; destinazione; tipologia edilizia e immobiliare; dimensione. Nel testo è riportato un esempio pratico di come operare.

Nella pratica professionale può accadere di non avere disponibilità di dati nel segmento di mercato in cui si sta operando, quindi non si rilevano canoni di affitto o prezzi di compravendite per scarsa o nulla attività di mercato.

Come previsto dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'ABI del 14 dicembre 2015, nella nota esplicativa 2 al punto N. 2.3.4.2, in mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi. Il saggio di capitalizzazione estratto da segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da valutare deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- Localizzazione;
- Destinazione;
- Tipologia edilizia e immobiliare;
- Dimensione.

In tale ipotesi, il perito deve specificare le assunzioni relative ai parametri.

Ricordiamo che il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale, e nei procedimenti di capitalizzazione, il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, ossia il suo più probabile prezzo di mercato nel particolare segmento di mercato di appartenenza, ed è una grandezza derivata

dal rapporto tra il canone di mercato ed il prezzo di un immobile.

Tale grandezza non è spontaneamente espressa dal mercato, ma deve essere calcolata con la rilevazione in due diversi segmenti di mercato (compravendite e affitti).

Nel caso di un mercato poco vivace o nullo, la rilevazione si sposta nel segmento di mercato prossimo e, nel caso di ulteriore scarsità di mercato, nel segmento meno prossimo.

I dati rilevati nei segmenti di mercato prossimi o meno prossimi devono essere corretti in funzione di alcuni parametri e vediamo con un esempio come operare.

Dobbiamo ricercare il saggio di capitalizzazione per un immobile da valutare situato in una zona centrale, e la ricerca si svolge nella zona semicentrale a causa di assenza di dati rilevabili nel segmento di mercato dell'immobile.

Si sono rilevati i seguenti dati:

Reddito e prezzo rilevati e parametro	segmento di mercato A				Segmento di mercato subject
	reddito unitario (€/mq)		prezzo unitario (€/mq)		
	R1	R2	P1	P2	
Reddito o prezzo unitari	115,00	125,00	2650,00	2900,00	-
localizzazione	zona semicentrale			zona centrale	

Calcoliamo, ora, il saggio di capitalizzazione del segmento di mercato A con la nota formula:

$$i = \frac{R}{P}$$

e quindi:

$$i = \frac{115,00 + 125,00}{2650,00 + 2900,00} = 4,32\%$$

Abbiamo reperito i seguenti dati ed informazioni di mercato:

quotazione e parametro	Segmento di mercato A		Segmento di mercato subject	
	reddito (€/mq anno)	prezzo (€/mq anno)	reddito (€/mq anno)	prezzo (€/mq anno)
Livello di reddito e del prezzo unitario	120,00	2800,00	150,00	3400,00
Localizzazione	zona semicentrale		zona centrale	

si calcolano, ora, gli aggiustamenti percentuali per il reddito e per il prezzo:

$$r\%(R) = \frac{150,00 - 120,00}{120,00} = 0,25$$

$$p\%(P) = \frac{3400,00 - 2800,00}{2800,00} = 0,2143$$

con le tabelle di valutazione si effettuano le correzioni

Reddito e parametro	Reddito unitario (€/mq anno)	
	R1	R2
reddito unitario	115,00	125,00
localizzazione	$115,00 \times 0,25 = 28,75$	$125,00 \times 0,25 = 31,25$
reddito corretto	143,75	156,25

Prezzo e parametro	Prezzo unitario (€/mq anno)	
	P1	P2
prezzo unitario	2650,00	2900,00
localizzazione	$2650,00 \times 0,2143 = 567,89$	$2900,00 \times 0,2143 = 621,47$
prezzo corretto	3217,89	3521,47

Si calcola il saggio di capitalizzazione del segmento di mercato dell'immobile da stimare:

$$i = \frac{143,75 + 156,25}{3217,89 + 3521,47} = 4,45\%$$

N.d.A.

Questo spazio, presente ormai da molti anni sulla rivista, è nato per illustrare la profonda evoluzione subita dalla dottrina estimativa sulla base delle innovazioni registratesi sia a livello scientifico e normativo sia a livello internazionale e nazionale e, considerata l'importanza che l'argomento riveste per la categoria dei geometri, per fornire un utile strumento informativo nell'esercizio della professione. Per rendere questa rubrica sempre più efficace, invito i lettori ad esprimere alla redazione di Geopunto eventuali suggerimenti e richieste sui temi da trattare che, nei limiti di spazio e dell'interesse generale, verranno sviluppati su queste pagine.