



PRODROMI SULLE STIME CATASTALI

Gaspere BARBARO*, **Marina CIUNA***, **Vincenzo FRANCO***, **Giuseppe MALLANDRINO***, **Vincenzo RUISI***, **Marco SIMONOTTI***

* Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, Aerospaziale, dei Materiali (DICAM)
Università degli Studi di Palermo
Viale delle Scienze, 90128 Palermo, Italy
e-mail: marina.ciuna@unipa.it – Tel.: +39 09123896747

(Ricevuto 30 Marzo 2011, Accettato 20 Luglio 2012)

Key words: IVS, stime pluriparametriche, catasto.

1. INTRODUZIONE

Dalla legge istitutiva del 1886, il Catasto italiano valuta la rendita di una parte degli immobili (abitazioni, uffici, ecc.) con il sistema delle tariffe, e la rendita della restante parte (opifici, alberghi, ecc.) con la stima diretta.

Per la stima delle tariffe degli immobili a destinazione ordinaria si è utilizzato il metodo ‘per classi e tariffe’, detto così perché suddivide le rendite degli immobili per scaglioni (o classi): ciascuno scaglione non è definito come un intervallo della rendita (con gli estremi da ... a ...) ma con un'unica rendita intermedia che lo rappresenta, questa rendita riferita all'unità di consistenza dell'immobile (vano, mq) è la tariffa di estimo. Quindi nello stesso scaglione gli immobili con redditi di mercato diversi sono censiti in Catasto con la stessa tariffa, ossia con la stessa rendita intermedia.

Nelle operazioni di formazione, il Catasto italiano ha suddiviso il territorio nazionale in zone censuarie e gli immobili urbani in categorie e classi: la Categoria catastale distingue gli immobili per la tipologia e la destinazione funzionale (abitazioni, negozi, ecc.); la Classe catastale (o scaglione di rendita) specifica in seno alla medesima categoria i livelli di reddito degli immobili, assegnando la prima Classe agli immobili con il reddito più basso e le Classi successive agli immobili con redditi crescenti.

2. STIMA PER VALORI TIPICI

Un sistema catastale affronta la valutazione degli immobili primariamente in base alle disposizioni delle leggi fiscali ed è dunque legato al quadro impositivo, all'ordinamento giuridico, alle condizioni economico-sociali e al sistema politico di un paese. Incidono inoltre sull'assetto del sistema catastale la composizione del patrimonio immobiliare, l'epoca di costituzione e l'evoluzione delle procedure di accatastamento e di stima.

Il Catasto italiano è relativamente recente essendo stato istituito con l'unificazione del Regno d'Italia per perequare l'imposta fondiaria e uniformare i Catasti degli Stati pre-unitari. Nel 1886 per le tariffe del Catasto agrario si ritenne che il **procedimento di stima per valori tipici** (o per punti di merito) fosse un procedimento idoneo alla stima su larga scala della rendita dei terreni. Questo procedimento era stato sviluppato in Germania e in Svizzera a metà del XIX secolo per la stima dei terreni agricoli in base alla loro fertilità, che in mancanza di

misure più precise era stabilita secondo la pratica agronomica con punti di merito (da 1 a 10) assegnati soggettivamente dai tecnici. In questo procedimento si fissa un punto base per un terreno di prezzo noto (ad esempio il punto 6 al terreno pagato 10.000 *CHF*) e un punto di merito al terreno da valutare (ad esempio se migliore del precedente 9): il valore di mercato del terreno da valutare si ottiene applicando una semplice proporzione:

$$6 : 10.000 = 9 : \text{Valore di mercato,}$$
$$\text{Valore di mercato} = \frac{10.000 \cdot 9}{6} = 15.000 \text{ CHF.}$$

L'attribuzione dei punti di merito è un'operazione soggettiva di chi svolge la stima.

Le stime del Catasto italiano, dapprima per gli immobili agricoli poi per quelli urbani, sono svolte in base al procedimento di stima per valori tipici, nella fattispecie detto metodo per classi e tariffe.

3. EXPERTISE IMMOBILIARE

Nella tradizione italiana, le valutazioni immobiliari professionali si fondano sul giudizio di stima formulato da un esperto, sotto forma di un vero e proprio *expertise*, senza la rilevazione diretta di un campione di dati di mercato per il fatto che il mercato immobiliare è ritenuto poco trasparente e carente nel livello di informazione. Di conseguenza l'*expertise* immobiliare si basa su una sequenza di operazioni mentali mediate dall'esperienza e sulla sintesi del giudizio finale, anziché sull'elaborazione di dati puntuali.

La stima dell'esperto di per sé non è dimostrabile né verificabile ma se è confermata dalle stime di altri esperti diviene una stima *ordinaria*. Il consulto di altri esperti raramente o affatto avviene nelle operazioni di stima, che generalmente sono condotte da un solo esperto o da un collegio ristretto di esperti.

La **stima ordinaria** si basa sul 'principio di ordinarietà' il quale postula che la maggior parte delle stime degli esperti tende a concentrarsi intorno al valore medio delle loro stime. Questa distribuzione ricorre per molti fenomeni naturali ed economici e afferma che, al crescere del numero delle stime degli esperti, la stima ordinaria coincide con la stima media. Nell'esempio del terreno agricolo sei esperti (A, B, ..., F) formulano stime di diverso ammontare in base ai punti da loro assegnati: la stima media è 15.139 *CHF* (tabella 1).

Tabella 1 – Punti di merito e stime

Esperto	Punto	Valore
A	9,5	15.833
B	9,5	15.833
C	9	15.000
D	9	15.000
E	9	15.000
F	8,5	14.167

Se si ordinano le stime degli esperti in un grafico, appaiono la distribuzione reale delle stime secondo la tabella precedente, e la distribuzione teorica delle stime secondo il principio di ordinarietà (*figura 1*). Al crescere del numero delle stime, la stima vera e la stima media tendono a coincidere (ma solo in questa circostanza astratta).

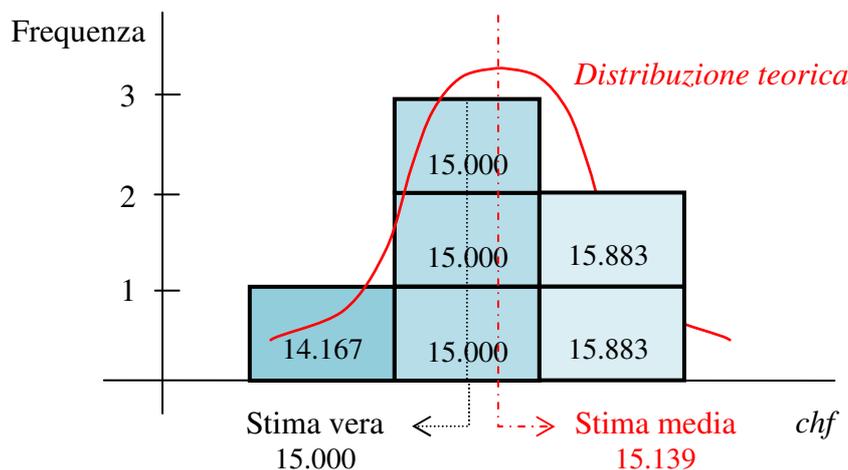


Figura 1 - Expertise e principio di ordinarietà

In pratica l'esperto formula una stima (15.000 CHF) che per il principio è ordinaria, senza rilevare un campione e senza il concorso delle stime degli altri esperti. Mentre lo statistico rileva un campione di stime e calcola la loro media (15.139 CHF). Il principio di ordinarietà si accetta come tale senza dimostrazione e il suo compito è sorreggere la stima dell'esperto.

Nel metodo per classi e tariffe del Catasto italiano (*alias* procedimento di stima per valori tipici) le valutazioni si basano sull'*expertise* e sul concetto di medio e ordinario invocando il principio di ordinarietà, che tuttavia è immateriale.

4. TARIFFA DI ESTIMO

Nella stima della tariffa di estimo, il Catasto italiano impiega il metodo per classi e tariffe, che si basa sulla ripartizione del territorio nazionale in zone censuarie e nella suddivisione degli immobili urbani in categorie e classi catastali. La **Categoria** catastale distingue gli immobili per la tipologia e la destinazione funzionale (abitazioni, uffici, negozi), la **Classe** catastale specifica i livelli di redditività degli immobili in seno alla medesima Categoria (Classe prima, Classe seconda, ecc.).

Al momento della formazione del Catasto edilizio-urbano (1939) il calcolo della rendita catastale avveniva per ogni zona censuaria (all'incirca una provincia) prescegliendo un Comune tipo rappresentativo della realtà immobiliare della provincia. Nel Comune tipo per ogni Categoria di immobili si definiva un **immobile tipo** appartenente a una data Classe (ad esempio: Categoria A1 - Abitazione di tipo signorile - Classe 5^a) su una scala di Classi stabilita a priori (1^a, 2^a, 3^a, 4^a e 5^a). Per questo immobile si determinava la rendita catastale con la redazione di un bilancio riferito al proprietario: nell'attivo figuravano i canoni e le altre entrate e

nel passivo le spese di gestione (con esclusione delle imposte). La rendita catastale dell'immobile tipo era suddivisa per la consistenza dell'immobile (vano) in modo da stabilire la **tariffa di estimo** dell'immobile tipo (ad esempio per l'immobile tipo appartenente alla Categoria A1, Classe 5^a, composto da 4 vani, con rendita catastale calcolata pari a 8.400 *euro/anno*, la tariffa di estimo era posta pari a 2.100 *euro/vano-anno* (8.400/4))(per facilità i calcoli dell'esempio sono espressi con i prezzi attuali).

Per attribuire la tariffa di estimo alle altre classi della stessa Categoria (1^a, 2^a, 3^a e 4^a) si impiegavano le **scale di merito**. Queste scale sono costruite con punteggi (punti di merito) assegnati soggettivamente a ciascuna Classe dal punteggio base 100 fissato per la Classe dell'immobile tipo (nell'esempio Categoria A1, Classe 5^a) (*tabella 2*). Il **punto di merito** è un numero puro senza unità di misura (adimensionale) formulato da uno o più funzionari dell'amministrazione catastale in base alla loro esperienza e competenza.

Tabella 2 – Scala di merito per la Categoria A1 del Comune tipo

Categoria	Classe	Punto	
A1	5 ^a	100	Immobilie tipo
	4 ^a	90	
	3 ^a	80	
	2 ^a	60	
	1 ^a	40	

Nella tabella 2, i punti 100, 90, 80, 60, 40 costituiscono la scala di merito: ciascun punto esprime il merito relativo della Classe considerata rispetto a quella presa come base. I punti sono scalati in base ai gradi *apprezzabilmente* diversi di redditività degli immobili, stabiliti in base al giudizio dei funzionari (ad esempio il 20% tra una Classe e l'altra).

Per attribuire la tariffa di estimo alle Classi degli altri Comuni della Provincia si impiegavano le **scale di collegamento**. Queste scale sono costruite con i punti di merito assegnati soggettivamente a ciascuna Classe di ciascun Comune dal punteggio base 100 fissato per la Classe dell'immobile tipo del Comune tipo (Categoria A1, Classe 5^a) (*tabella 3*).

Tabella 3 – Quadro provinciale dei punti di merito: scale di merito e scale di collegamento (Categoria A1 – Abitazione di tipo signorile)

Categoria	Classe	Comune tipo	Comune A	Comune B	...	Comune Z
A1	5 ^a	100	95	90	...	120
	4 ^a	90	80	70	...	115
	3 ^a	80	75	60	...	100
	2 ^a	60	70	40	...	90
	1 ^a	40	50	30	...	80



Nella tabella 3, i punti della prima riga 100, 95, 90,..., 120 rappresentano una scala di collegamento tra i punti di merito dei diversi Comuni. Il quadro provinciale riporta i punti di merito per tutte le Classi e tutti i Comuni della Provincia riferiti al punto base 100: le colonne della tabella rappresentano le scale di merito; le righe della tabella rappresentano le scale di collegamento.

Il passaggio dal quadro dei punti di merito al *Quadro provinciale delle tariffe di estimo* si svolge ponendo la tariffa di estimo dell'immobile tipo di 2.100 euro/vano-anno pari a 100 punti e calcolando le altre tariffe in proporzione dei loro punti di merito (*paragrafo 2*)(*tabella 4*).

*Tabella 4 – Quadro provinciale delle tariffe di estimo (euro/vano-anno)
(Categoria A1 – Abitazione di tipo signorile)*

Categoria catastale	Classe	Comune tipo	Comune A	Comune B	...	Comune Z
A1	5 ^a	2.100,00	1.995,00	1.890,00	...	2.520,00
	4 ^a	1.890,00	1.680,00	1.470,00	...	2.415,00
	3 ^a	1.680,00	1.575,00	1.260,00	...	2.100,00
	2 ^a	1.260,00	1.470,00	840,00	...	1.890,00
	1 ^a	840,00	1.050,00	630,00	...	1.680,00

Per le altre Categorie della stessa Provincia si procede allo stesso modo con: l'immobile tipo, i punti di merito, le scale di merito, le scale di collegamento e il calcolo delle tariffe di estimo. E così di seguito per l'intero territorio nazionale.

Una volta predisposto il quadro tariffario si procede all'attribuzione della tariffa catastale alle unità immobiliari a destinazione ordinaria censite in Catasto (Categorie A, B e C). L'operazione di attribuzione della tariffa all'unità immobiliare è detta operazione di **classamento**. Questa operazione consiste nell'assegnazione della Categoria e della Classe a ciascuna unità immobiliare registrata in Catasto e quindi nell'attribuzione della corrispondente tariffa di estimo. Ad esempio per le unità immobiliari del Comune B, l'assegnazione della Categoria A1 e della Classe 3^a attribuisce implicitamente la tariffa di 1.260 euro/vano-anno (*tabella 4*).

Nel metodo per classi e tariffe, l'eventuale contestazione della tariffa di estimo attribuita all'unità immobiliare è possibile soltanto al contribuente titolare dell'immobile tipo, nel quale è stata determinata la tariffa di estimo, il quale probabilmente avendo assistito alle operazioni estimative non avrebbe alcuna ragione ad impugnarla.

In situazioni normali, diverse da quelle del nostro paese, il contenzioso sulle rendite catastali riguarderebbe l'importo monetario della tariffa, contrastato da una contro-stima della rendita catastale svolta dal contribuente per il proprio immobile, sostenuta con prove documentali quali ad esempio i canoni rilevati nel mercato e le spese di gestione comprovate.

Un elemento di iniquità intrinseca del metodo per classi e tariffe è il principio fondamentale che attribuisce una tariffa unica agli immobili appartenenti alla stessa Classe, pur presentando questi ultimi redditi immobiliari diversi: in pratica non si stima la rendita di ogni singolo immobile, immobile per immobile, ma una rendita per tutti. Nell'esempio, assegnando all'unità immobiliare del Comune B la Categoria A1, Classe 3^a si attribuisce conseguentemente la tariffa di 1.260 euro/vano-anno. I confini della Classe 3^a si possono supporre compresi

tra il limite superiore di 1.365 *euro/vano-anno*, calcolato rispetto alla Classe 4^a dividendo a metà la distanza $\frac{1}{2} \cdot (1.470 + 1.260)$, e il limite inferiore di 1.050 *euro/vano-anno*, calcolato rispetto alla Classe 2^a dividendo a metà la distanza $\frac{1}{2} \cdot (1.260 + 840)$ (figura 2).

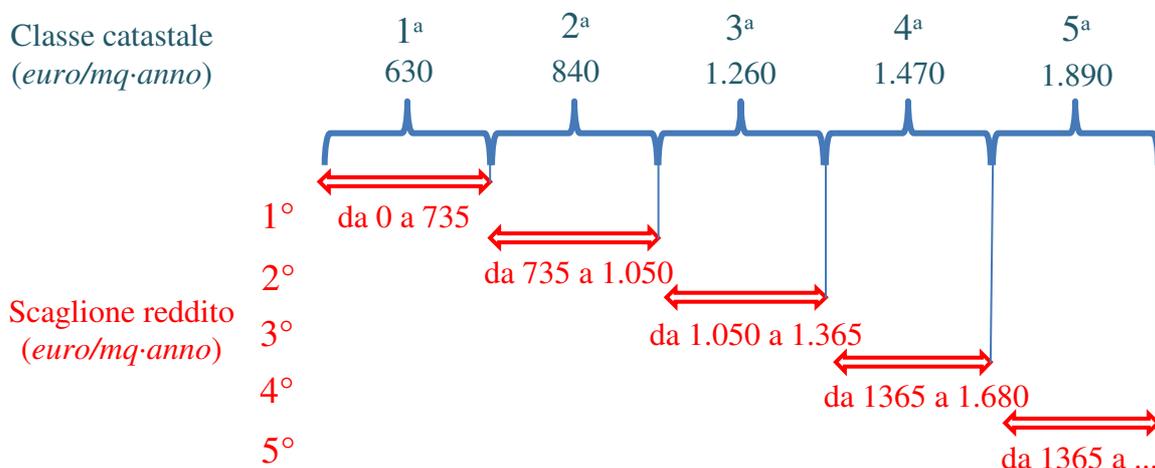


Figura 2 - Scaglioni di reddito e classi catastali (Comune B, Categoria A1)

Nell'intervallo compreso tra il limite superiore e quello inferiore, le unità immobiliari classate con la Classe 3^a hanno attribuita la stessa tariffa nonostante che le loro vere rendite unitarie possano essere maggiori o minori: nel caso di rendite reali maggiori (ad esempio se la rendita reale è di $1.350 > 1.260$) si determina un vantaggio fiscale per il contribuente, nel caso di rendite reali minori si determina uno svantaggio fiscale (ad esempio se la rendita reale è di $1.025 < 1.260$).

In termini metodologici, il metodo per classi e tariffe è un procedimento di stima arcaico e improponibile in presenza di trasformazioni economiche, di dinamiche del mercato immobiliare e per gli immobili complessi come quelli urbani. La stima per punti di merito è una stima empirica, perché si basa su un giudizio sintetico (il punto) che non può essere controllato né verificato razionalmente. Tale giudizio può dare luogo ad arbitrii e a semplificazioni inaccettabili nella stima.

Il Catasto italiano ha mantenuto l'impianto originale del metodo per classi e tariffe fino al 1990, quando si è proceduto alla prima e unica revisione delle tariffe degli immobili urbani.

5. REVISIONE DEGLI ESTIMI

Nel processo di revisione degli estimi del 1990 si è partiti dall'assunto che fosse difficile se non impossibile rilevare il reddito di mercato in presenza di affitti stabiliti per legge. Il processo di revisione ha proceduto così al calcolo delle tariffe di estimo a partire dalle quotazioni patrimoniali, moltiplicando queste ultime per un saggio di fruttuosità fisso per tutto il paese (ad esempio l'1%) e abbandonando così il criterio del bilancio.

Nella legge di costituzione del Catasto edilizio-urbano (1939) il calcolo della rendita in base l'applicazione di un saggio al valore capitale era un'eccezione prevista. Era anche



un'eccezione nella legge di revisione, ma nella stessa revisione è divenuta la regola generale per determinare le tariffe vigenti. Questa regola si può considerare una causa principale del contenzioso che è seguito alla revisione e – certamente – una componente importante delle attuali sperequazioni delle tariffe.

Nella realtà immobiliare italiana, le quotazioni delle compravendite dell'allora Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'amministrazione catastale sono riferite ad ampi ambiti di mercato dai contorni approssimativi, identificati per zona (centrale, semicentrale, periferica, ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale, ecc.) e per tipologia (nuovo, usato ristrutturato, ecc.). Le fonti delle quotazioni immobiliari sono numerose e disomogenee: dall'intervista di tecnici, intermediari e pratici che operano nel settore o in settori affini, alla consultazione degli avvisi economici di quotidiani e riviste (emeroteche), ai listini delle aste giudiziarie, ai *depliant* pubblicitari. In genere i repertori delle quotazioni in Italia non indicano chiaramente le finalità della rilevazione, le fonti di indagine, le modalità di rilevazione e di elaborazione.

Ai fini della revisione delle tariffe di estimo, le quotazioni patrimoniali espresse per metro quadrato non collimavano con le superfici delle unità immobiliari espresse in vani catastali, è stato necessario quindi trasformare i vani catastali delle abitazioni (Gruppo A) in metri quadrati. I coefficienti di conversione dei vani in metri quadrati sono stati stabiliti per ciascuna Categoria catastale a livello provinciale con una stima soggettiva (*expertise*) svolta dall'amministrazione senza la rilevazione sistematica di un campione di dati di superfici immobiliari.

Nell'esempio per la Categoria A1 del Comune tipo, il coefficiente di conversione è fissato pari a 35 *mq* per ogni vano catastale (i calcoli sono espressi come in precedenza con i prezzi attuali)(*tabella 5*).

*Tabella 5 – Quadro delle tariffe di estimo convertite in metri quadrati
(Categoria A1 - Abitazione di tipo signorile - Comune tipo)*

Categoria catastale	Classe	Tariffa (euro/vano·anno)	Tariffa (euro/mq·anno)
A1	5 ^a	2.100,00	60,00
	4 ^a	1.890,00	54,00
	3 ^a	1.680,00	48,00
	2 ^a	1.260,00	36,00
	1 ^a	840,00	24,00

Il processo di revisione ha considerato un Comune tipo, nel quale per ciascuna Categoria di immobili si stabilivano una quotazione minima e una quotazione massima, corrispondenti alla prima e l'ultima Classe della Categoria medesima (ad esempio per la categoria A1: le quotazioni 6.500 *euro/mq* e 5.000 *euro/mq* rispettivamente assegnate alla classe 5^a e alla classe 1^a). Quindi le due quotazioni si trasformavano nelle corrispondenti tariffe di estimo con l'impiego del saggio di fruttuosità pari all'1%. Nell'esempio la tariffa della classe 5^a è posta pari 65 *euro/mq·anno* (6.500·0,01) e la tariffa della classe 1^a è posta pari a 50 *euro/mq·anno* (5.000·0,01). Tra la prima e l'ultima Classe si disponevano meccanicamente le classi intermedie, badando che la tariffa di ciascuna Classe distasse da quella della Classe successiva di una percentuale costante. Il conseguente quadro tariffario a scaglioni costanti si raffrontava con il quadro delle vecchie tariffe del 1939 in base al numero delle classi. Se il numero delle classi



presenti nel quadro attuale provvisorio coincideva con quello del quadro preesistente, il quadro attuale si confermava come definitivo (*tabella 6*).

*Tabella 6 – Quadro provvisorio e quadro definitivo delle tariffe di estimo
(Categoria A1 - Abitazione di tipo signorile - Comune tipo)*

Categoria catastale	Classe	Tariffa preesistente (euro/mq-anno)	Tariffa revisionata (euro/mq-anno)
A1	5 ^a	60,00	65,00
	4 ^a	54,00	61,25
	3 ^a	48,00	57,50
	2 ^a	36,00	53,75
	1 ^a	24,00	50,00

Se il numero delle classi presenti nel quadro provvisorio era inferiore o superiore a quello del preesistente si provvedeva a correggere numericamente le tariffe provvisorie secondo gli scaglioni delle vecchie classi.

Completato il calcolo delle nuove tariffe revisionate del Comune tipo si sono predisposti i quadri tariffari revisionati per tutti gli altri Comuni della Provincia, derivandoli dal quadro tariffario del Comune tipo.

In conclusione al bilancio, all'immobile tipo e alle scale di merito e alle scale di collegamento si erano sostituiti: i coefficienti di conversione dei vani in metri quadri, l'impiego delle quotazioni patrimoniali, i saggi di fruttuosità fissi e la ripartizione delle Classi in seno alla Categoria.

La legge finanziaria del 2005 ha previsto il **riclassamento** degli immobili urbani il cui valore si fosse rivalutato nel tempo oltre una certa soglia. L'operazione di riclassamento è consistita nell'attribuzione di nuove Classi a questi immobili. In pratica il nuovo classamento parziale ha inteso operare in due modi: nel primo modo spostando gli immobili dalle posizioni basse alle posizioni alte, definite con la revisione del 1990, in seno alla stessa categoria; nel secondo modo prevedendo la migrazione degli immobili da una Categoria a un'altra più redditizia.

Mentre il passaggio da una Categoria all'altra può svolgersi indicativamente in base alle condizioni edilizie e immobiliari individuabili macroscopicamente (ad esempio da Abitazioni di tipo civile ad Abitazioni di tipo signorile), il passaggio da una classe all'altra nella stessa categoria si prefigura come un'operazione di mera rivalutazione monetaria condotta su basi soggettive senza riferimento alla realtà immobiliare.

6. SUSSIDI CENSUARI

Per sorreggere il metodo di stima catastale per classi e tariffe sono necessari due pilastri: l'epoca censuaria e le Commissioni censuarie. La prima indica l'intervallo al quale riferire le rendite medie ordinarie e quindi le tariffe; le seconde hanno il compito di sostenere l'*expertise* catastale con il quale sono state stimate le rendite.

Nel Catasto edilizio-urbano l'epoca censuaria era riferita al triennio 1937-39, nella revisione degli estimi l'epoca censuaria è stata riferita al biennio 1988-89. Il mercato immobiliare è soggetto a fasi cicliche nel livello dei prezzi e dei canoni. Nelle fasi di mercato di contrazione e di recessione i prezzi o i canoni sono in diminuzione, in queste fasi considerare il valore o la rendita medi degli ultimi anni significa prendere a riferimento un valore o una rendita medi maggiori dei valori o dei redditi correnti nel momento di entrata in vigore delle nuove tariffe (figura 3).

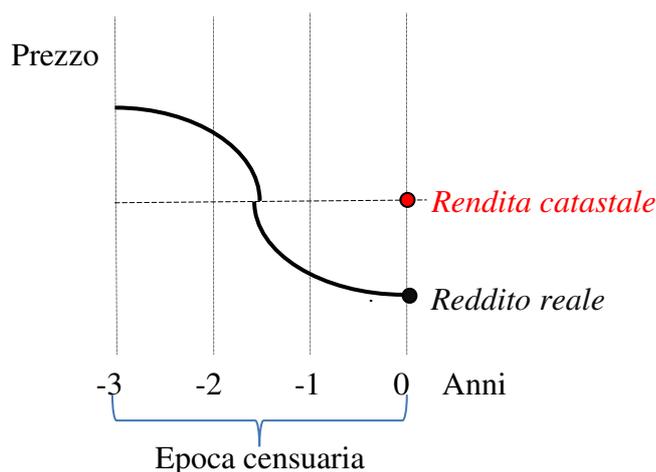


Figura 3 - Fasi di mercato recessive: sovrastima della rendita

Avviene l'opposto nelle fasi di recupero e di espansione del ciclo di mercato, in quanto le tariffe risulterebbero minori dei prezzi o dei canoni correnti nel momento di entrata in vigore delle tariffe nonostante la tendenza al rialzo dei canoni (figura 4).

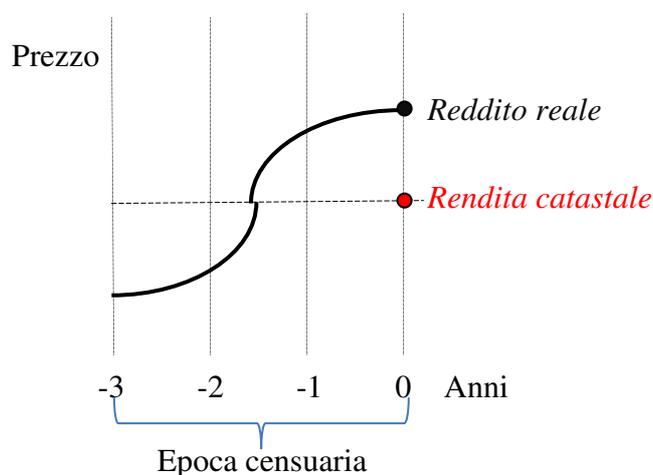


Figura 4 - Fasi di mercato espansive: sottostima della rendita

Il riferimento della rendita catastale all'epoca censuaria è intrinsecamente iniquo perché sovrastima o sottostima i redditi effettivi, non tenendo conto dei cicli del mercato immobiliare. Il fenomeno è maggiormente evidente considerando l'intervallo che comprende l'epoca censuaria e il successivo periodo necessario allo svolgimento delle operazioni di formazione o di revisione delle rendite catastali (figura 5).

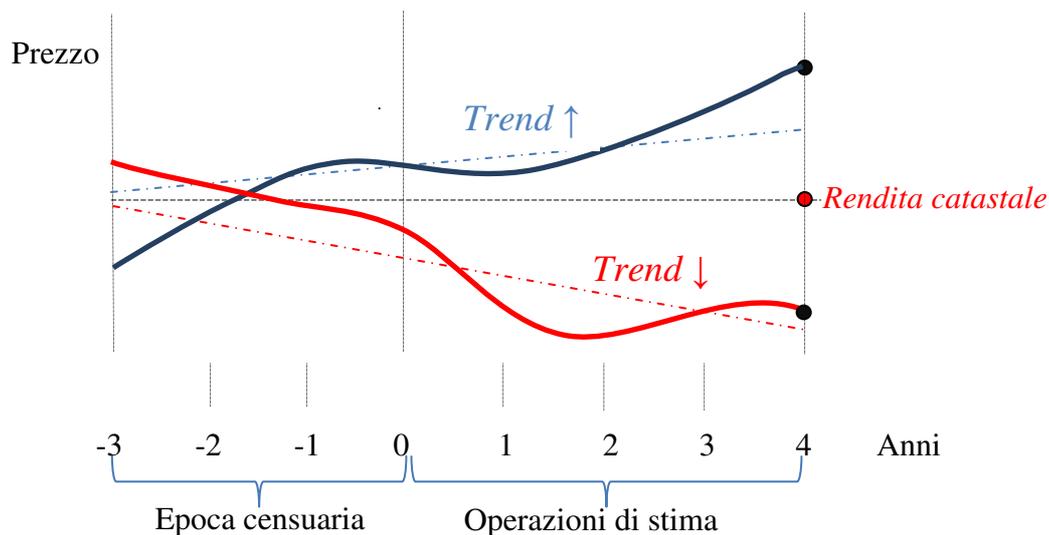


Figura 5 - Trend e operazioni di stima catastale

Si è detto che l'*expertise* per trasformarsi in una stima ordinaria deve trovare il riscontro delle stime di altri esperti (paragrafo 2). Nella stima delle tariffe di estimo, questo compito è affidato alle **Commissioni censuarie**, la cui funzione rappresenta l'unico modo per verificare le tariffe di estimo di per sé è indimostrabili. La verifica delle tariffe si può svolgere infatti aumentando il numero di soggetti che compiono o controllano le stime. In pratica si tratta di pareri della Commissione espressi su altri pareri dell'amministrazione catastale. Storicamente questa esigenza si poneva nei Catasti dove le stime erano eseguite sulla base della dichiarazione dei contribuenti.

Nel Catasto borbonico (1741) la verifica della rendita era svolta con l'*apprezzo*, ossia con una stima formulata da una commissione composta da sei deputati di diverso censo e da quattro estimatori (due cittadini e due forestieri). I deputati controllavano le dichiarazioni (*rivele*) dei proprietari, mentre gli estimatori si occupavano della congruità dell'apprezzo. Il Catasto milanese (1718) fu avviato da una commissione di lavoro di nomina reale, composta di funzionari di origine non milanese, per salvaguardare la neutralità e l'oggettività dei dati.

7. VALUTAZIONI IMMOBILIARI

La stima immobiliare si sviluppa in relazione al sistema economico, all'ordinamento giuridico e ai rapporti sociali esistenti in ogni Paese. Nel nostro paese, il mercato immobiliare presenta una scarsa trasparenza e un carente livello di informazione, di conseguenza nella professione estimativa è prevalso l'impiego di procedimenti di stima empirici basati su giudizi sog-

gettivi, volti a supplire con l'esperienza e la competenza (*animus aestimandi*) la mancanza di informazioni (vere) di mercato.

Nelle sue diverse forme l'*expertise* immobiliare può essere classificato per la natura del giudizio estimativo in:

- a) *expertise con giudizio libero* basato sul prezzo unitario e sui coefficienti correttivi assunti liberamente dal tecnico professionista;
- b) *expertise convenzionale* fondato su valori base e coefficienti correttivi fissati per legge (equo canone 1978; valore agricolo medio 1971; ecc.);
- c) *expertise catastale* basato sul metodo per classi e tariffe.

a) Per gli immobili urbani, la stima professionale del valore di mercato si fonda sulla superficie commerciale e su una serie di coefficienti che esprimono l'effetto delle altre caratteristiche immobiliari diverse dalla superficie (stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, ecc.). In pratica si moltiplica il prezzo unitario (*euro/mq*) assegnato con un'*expertise* per una serie di coefficienti stabiliti soggettivamente. Ad esempio per la stima del valore di mercato di un appartamento signorile locato, con superficie commerciale di 120 *mq* sito in una zona urbana centrale, si procede nel modo seguente: il prezzo unitario è stimato in 4.500 *euro/mq*; il coefficiente per lo stato di manutenzione buono è posto pari 1,1; il coefficiente per il 3° piano con ascensore è posto pari a 1,15; il coefficiente per il vincolo locativo è posto pari a 0,7:

$$4.500 \frac{\text{euro}}{\text{mq}} \cdot 1,1 \cdot 1,15 \cdot 0,7 \cdot 120 \text{ mq} = 478.170,00 \text{ euro}.$$

L'*expertise* riguarda il prezzo unitario e i coefficienti, stabiliti come punti di merito. La stessa formula si può presentare in termini simbolici riportando il prezzo unitario, il coefficiente C_1 dello stato di manutenzione, il coefficiente C_2 del piano, il coefficiente C_3 del vincolo locativo e la superficie commerciale. In generale il valore di mercato degli immobili residenziali è il seguente:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Prezzo unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot \text{Superficie commerciale}.$$

Questa formulazione generale sotto altra veste ricompare più avanti (*paragrafo 8*). Al di fuori del settore dei professionisti (veramente esperti) i risultati della stima basata sul prezzo unitario e sulle correzioni con i coefficienti possono divenire imprevedibili.

b) Nell'*expertise* convenzionale è di particolare interesse la stima del valore normale dei fabbricati ai fini dell'accertamento sulle compravendite immobiliari (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 recante "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296). Il *valore normale* dei fabbricati ceduti è stabilito sulla base dei valori unitari minimo e massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI_{min} e OMI_{max}) dell'Agenzia del Territorio e di coefficienti di merito arbitrari per il livello piano (k_1), per il taglio della superficie (k_2), per la conversione dalla categoria catastale alla tipologia edilizia OMI (g_1), per la tipologia edilizia suppletiva (g_2) (*figura 6*).

$$\text{Valore normale} = \left[OMI_m + (OMI_M - OMI_m) \cdot \frac{k_1 + 3 - k_2}{4} \right] \cdot g_1 \cdot g_2 \cdot \text{Superficie catastale}.$$

OMI_{min}

OMI_{max}

1
0,8
0,5
0,3
0

0
0,2
0,4
0,5
0,8
1

0,83
0,91
0,95
1
1,1
1,5

1
1,2

Figura 6 - Valore normale: valori unitari e coefficienti di merito

c) L'expertise catastale per fini fiscali è basato sul metodo per classi e tariffe (paragrafi 4, 5 e 6). Si tratta di un expertise applicato su larga scala nella stima delle rendite di tutti gli immobili residenziali censiti in Catasto. Nelle stime che prevedono l'uso ripetuto e sistematico di expertise, come nel caso delle stime catastali, tende a manifestarsi l'effetto di **smoothing estimativo** (*appraisal smoothing*), secondo il quale la valutazione di un immobile con un expertise è influenzata dalle stime precedenti svolte dallo stesso esperto. In pratica stima dopo stima si genera una deriva che allontana le stime dai redditi e dai prezzi reali. La conseguenza più evidente nell'esercizio dell'expertise è la tendenza a generare stima dopo stima un livellamento nel valore stimato. L'effetto già oggi si riscontra nelle tariffe di estimo correnti, che in genere sono minori dei redditi reali e ne divergono in misura variabile.

L'esperto tende ad ancorare la stima da svolgere a quella già svolta o a quella di un momento precedente. Lo *smoothing* estimativo è stato rilevato per i dati temporali quali i numeri indice *appraisal based* (Geltner, 1991), ossia per gli indici basati su stime svolte periodicamente da esperti del settore immobiliare, ed è stato misurato confrontando gli indici basati sulle stime con quelli elaborati sui prezzi di mercato (*transaction based*).

8. FUNZIONI STATISTICHE

Nel generale contesto estimativo e catastale, la recente proposta di revisione del Catasto dei fabbricati (articolo 2, Schema di disegno di legge delega 2012) prevede l'introduzione di **funzioni statistiche** per la stima dei valori patrimoniali e delle rendite.

La proposta di revisione fonda la stima dei valori e delle rendite sulle funzioni statistiche laddove sono disponibili i dati di mercato, e sugli ordinari strumenti catastali nelle altre circostanze.

L'applicazione delle funzioni statistiche considera una successione di fasi:

- la definizione dell'*ambito territoriale* del mercato immobiliare;
- la definizione delle *destinazioni di uso* delle unità immobiliari;
- la misura del *metro quadrato* per la consistenza immobiliare;
- le *funzioni statistiche* per la stima dei valori patrimoniali e delle rendite.



Con l'**ambito territoriale** si intende una suddivisione arbitraria dello spazio urbano ed edilizio. Come tale non rappresenta un criterio di suddivisione economico-estimativa del mercato immobiliare, che in modo pertinente si rappresenta per *segmenti di mercato* definiti in base ad una serie di parametri quantitativi e qualitativi (localizzazione, tipo di contratto, destinazione, tipologia immobiliare e edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello del prezzo). Il segmento del mercato immobiliare ha una dimensione orizzontale (zona, quartiere, isolato) e una dimensione verticale per destinazione (garage, botteghe, appartamenti piccoli, medi e grandi, mansarde). Verosimilmente è da ritenere che la definizione degli ambiti territoriali riguardi una ripermimetrazione delle zone censuarie e delle microzone esistenti.

Le **destinazioni di uso** definiscono la suddivisione degli immobili in raggruppamenti secondo l'utilizzo. La suddivisione degli immobili in raggruppamenti (comunque individuati) fa parte dell'attuale metodo catastale per Categorie.

Il **metro quadrato** mira a rimpiazzare il vano catastale come misura di consistenza dell'immobile. Secondo il regolamento catastale del 1998, il metro quadrato catastale computa per intero la superficie principale e per frazioni le superfici secondarie dell'immobile (balconi, terrazze, ecc.) (ad esempio un balcone di 12 mq concorre alla superficie totale in ragione del 10% ossia con 1,2 mq). Il concorso delle superfici secondarie è stabilito in percentuali fisse per tutte le categorie di abitazioni e per tutto il territorio nazionale, sia si tratti di immobili signorili che popolari, al centro e in periferia, in una grande e in una piccola città, in una località amena e in un quartiere degradato.

Il vano catastale è derivato concettualmente dal vano commerciale che oggi per le abitazioni si può considerare una misura obsoleta, perché ritenuta un riferimento impreciso nei contorni. Nel concetto di vano infatti prevale l'aspetto funzionale che varia nel tempo secondo le abitudini, le preferenze e le esigenze degli abitanti. I perimetri del vano o del mezzo-vano sono spesso vaghi e la loro definizione è puramente letteraria (camera, stanza, cucina abitabile, ripostiglio, corridoio largo, disimpegno, ecc.). Si può supporre che al contribuente possa sfuggire il perimetro astratto del vano, ma non la misura del metro quadrato che è più precisa dell'indicazione del vano.

Nella documentazione catastale la misura della superficie in metri quadrati degli immobili è già disponibile per gli immobili post 1993 catastati con il metodo Docfa (Documento Catasto Fabbricati). Per gli immobili ante 1993, se si esclude la misura diretta delle superfici condotta in loco immobile per immobile, la misura *on the desk* si potrebbe svolgere: *a*) sulle carte originali nelle condizioni di conservazione in cui si trovano; *b*) sulle immagini raster in base all'accuratezza delle operazioni di restituzione. La misura della superficie sarebbe più difficile: *i*) per gli immobili catastati soltanto con l'indicazione dei vani senza la planimetria; *ii*) per gli immobili per i quali la planimetria fosse andata perduta; *iii*) per gli immobili per i quali la planimetria è danneggiata o errata; *iv*) per gli immobili non catastati (immobili fantasma). Per questi immobili un possibile ripiego è costituito dall'uso di coefficienti di conversione dei vani in metri quadrati, predisposti in occasione della revisione degli estimi dagli Uffici provinciali del Catasto (*paragrafo 5*).

Le misure della superficie degli immobili ante 1993 possono facilmente essere impugnate in un contenzioso che potrebbe dimostrarsi numericamente consistente, intrapreso da soggetti che chiedono la soluzione della comune questione di misura geometrica oggettiva delle abitazioni.

Le **funzioni statistiche** esprimono la relazione tra il valore di mercato da una parte e la localizzazione e le caratteristiche edilizie degli immobili dall'altra. Nell'ambito della precedente proposta di riforma del sistema valutativo (2006), il Catasto ha svolto una sperimentazione



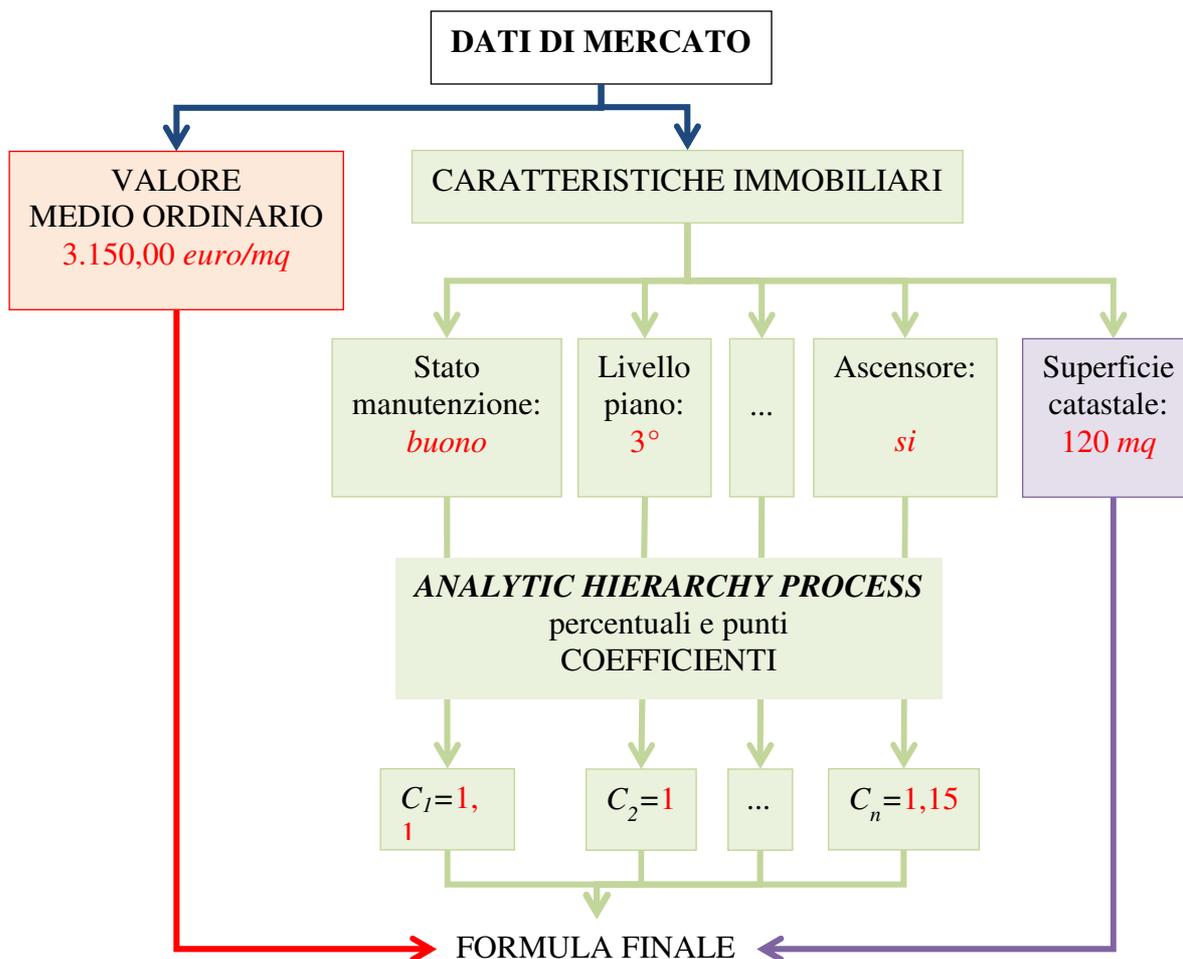
che ha mirato a trovare le semplificazioni possibili verso una forma di ‘sistema valutativo sostenibile’ riguardo l’applicabilità, la copertura, il rapporto qualità-costi e il tempo richiesto nelle valutazioni catastali. Il modello generale era la cosiddetta ‘funzione di valutazione’ (oggi probabile funzione di stima) presentata ufficialmente al Convegno internazionale *Automated valuation models of real state for cadastral purposes* svoltosi a Santiago de Compostela (2006). La funzione di valutazione calcola il valore catastale (*euro*) di un immobile basandosi su: un valore medio ordinario (*euro/mq*); una serie di coefficienti di zona (C_1), di quartiere (C_2), delle caratteristiche tecniche di edificio (C_3) e dell’unità immobiliare (C_4); la superficie catastale dell’immobile. Il valore catastale è allora pari a:

$$\text{Valore catastale} = \text{Valore medio ordinario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4 \cdot \text{Superficie catastale},$$

ossia con la stessa formulazione dell’*expertise* tradizionale (*paragrafo 7*).

In termini logici si tratta di una tautologia che fa dipendere il valore catastale di un immobile dal suo valore medio ordinario ossia da se stesso.

Sulla natura delle funzioni statistiche, le sperimentazioni svolte dell’Agenzia del territorio (2006), studi monografici (2012) e recenti anticipazioni di stampa propongono il calcolo della rendita e del valore catastale con una serie di coefficienti legati alla zona e alle caratteristiche delle unità immobiliari (financo 30 coefficienti). Il calcolo di questi coefficienti è proposto con un procedimento che non è statistico né estimativo (*Analytic Hierarchy Process, AHP*, Saaty, 1988): questo procedimento infatti non utilizza i prezzi o i fitti rilevati ma opera soltanto sui coefficienti assegnando a ciascuno di essi un peso e un punteggio: il peso è fissato soggettivamente in una percentuale e il punteggio è compreso in una scala arbitraria (ad esempio 1-100, 1-3). Si tratta quindi di *expertise* numeriche equivalenti ai punti di merito (*paragrafi 4 e 7*). L’attendibilità dei risultati di questo procedimento dipende naturalmente dalla scelta dei pesi e dei punteggi da parte degli esperti e dal sottostante effetto *smoothing*. I coefficienti di merito così calcolati entrano nelle funzioni statistiche per stimare il valore catastale (*figura 7*).



$$\text{Valore catastale} = \text{Valore medio ordinario} - C_1 - C_2 - \dots - C_n - \text{Superficie catastale}$$

$$\text{Valore catastale} = 3.150,00 - 1,1 - 1 - 1,15 \cdot 120 = 478.170,00 \text{ euro}$$

Figura 7 - Costruzione delle funzioni catastali

Il procedimento di calcolo dei coefficienti di merito non è statistico né estimativo e non è contemplato negli standard catastali e valutativi nazionali e internazionali (Tecnoborsa, 2011: *Codice delle valutazioni immobiliari IV. Italian property valuation standard*. Tecnoborsa, Roma. Cap. 17: Stime su larga scala (*mass appraisal*); *International Association Of Assessing Officers*, 2012: *Standard on Mass Appraisal of Real Property*. International Association of Assessing Officers. Kansas City, Missouri. *International Valuation Standards Committee*, 2007: *International valuation standards*. IVSC, London. GN 13: *Mass appraisal for property taxation*).

Riepilogando il quadro di applicazione delle funzioni statistiche catastali si prefigura essere basato di massima:

- sulla definizione dell'*ambito territoriale* del mercato immobiliare, che non ha riscontro nella letteratura scientifica che indica invece il segmento di mercato come unità elementare di indagine;



- sulla definizione passiva delle *destinazioni di uso* delle unità immobiliari;
- sulla misura del *metro quadrato catastale* delle superfici immobiliari che considera le superfici secondarie in percentuali fisse della superficie principale;
- sui coefficienti di conversione arbitrari delle superfici delle unità immobiliari censite prima del 1993, per le quali si dispone delle planimetrie o del numero dei vani;
- sulla costruzione di funzioni statistiche catastali sulla base delle quotazioni immobiliari approssimative e di un modello matematico basato (paradossalmente) sui punti di merito;
- sull'applicazione del valore catastale nella sua formulazione riconducibile al tradizionale *expertise* immobiliare.

BIBLIOGRAFIA

- AGENZIA DEL TERRITORIO, TECNOBORSA: *OMI. Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare* (versione 1.07.2005).
- APPRAISAL INSTITUTE (2008): *The Appraisal of Real Estate. 13th Edition*. Appraisal Institute. Chicago.
- GELTNER D. (1991): *Smoothing in Appraisal-based Returns*. In “*Journal of Real Estate Finance and Economics*”, n. 4.
- INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS (2010): *Standard on Verification and Adjustment of Sales*. IAAO. Kansas City.
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE (2007): *International valuation standards*. IVSC, London.
- MICIELI I. (1993): *Trattato di estimo*. Edagricole, Bologna.
- SIMONOTTI M. (1997): *La stima immobiliare: con principi di economia e applicazioni estimative*. UTET Libreria, Torino.
- (2000): *Valori catastali e prezzi del mercato immobiliare di Vibo Valentia*. In “*Rivista del Dipartimento del territorio*”, n.1.
 - (2003): *I procedimenti di stima immobiliare e le stime catastali in Italia*. Relazione al Convegno “*L’estimo tra sapere critico e sapere pratico: a 25 anni dalla scomparsa di Carlo Forte*”, Napoli, 2003.
 - (2005): *Il valore di un immobile tra fabbricato e terreno*. in “*Estimo e territorio*”, n. 11.
 - (2007): *Test di verifica delle quotazioni immobiliari*. In “*Estimo e territorio*”, n. 4.
 - (2008): *Il metodo catastale per classi e tariffe*. In “*Estimo e territorio*”, n. 2.
 - (2008): *Stime catastali e standard internazionali*. In “*Estimo e territorio*”, n. 3.
 - (2011): *Valutazione immobiliare standard*. Stimatrix, Mantova.
- SIMONOTTI M., CIUNA M. (2011): *Linee guida per la rilevazione dei dati del mercato immobiliare*. In “*Geocentro*”, n. 15.
- SIMONOTTI M., CIUNA M. (2011): *Linee guida per la rilevazione dei dati del mercato immobiliare*. In “*Geocentro*”, n. 16.
- THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (2009): *Standard di valutazione RICS*. Rics Book, Coventry.
- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni immobiliari IV. Italian property valuation standard*. Tecnoborsa, Roma.
- THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS’ ASSOCIATIONS (2007): *Standard europei di valutazione immobiliare*. FrancoAngeli, Milano.