

ESTIMO

Cinzia Goffi

LA TRACCIA MINISTERIALE

Un costruttore è interessato all'acquisto di un appartamento di 5 vani, in cattivo stato di manutenzione, posto all'ultimo piano di un condominio di 4 piani costituito da 8 appartamenti e 8 posti auto. L'appartamento potrebbe essere frazionato in 2 unità immobiliari, più appetibili dal mercato, che verrebbero immediatamente vendute.

Il candidato, dopo aver analizzato il caso estimativo proposto, provveda a:

1. calcolare analiticamente il costo del frazionamento e della ristrutturazione;
2. determinare il più probabile valore dell'appartamento originario;
3. calcolare la rata annua di ammortamento di un mutuo che il costruttore intende richiedere per procedere all'acquisto, di importo pari all'80% del valore dell'appartamento, da estinguere in 10 anni a tasso fisso;
4. descrivere le variazioni da apportare ai millesimi di proprietà generale in conseguenza del frazionamento;
5. indicare le operazioni catastali necessarie per l'aggiornamento degli atti in conseguenza dell'intervento proposto.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il tema di estimo dell'esame di stato per geometri dell'a.s. 2009-10 presenta dei punti di forza rispetto alle precedenti prove ma anche purtroppo dei punti di debolezza.

Sono punti di forza il riferimento ad una parte del programma ministeriale quale l'estimo civile, che è proprio del profilo professionale del geometra e pertanto generalmente trattato nelle aule scolastiche in modo approfondito ed esaustivo, ed ancora il fatto che le richieste risultano articolate, permettendo così allo studente di esprimere le diverse conoscenze e competenze acquisite.

Un testo monotematico può compromettere in alcuni casi i risultati della preparazione complessiva.

Il punto di debolezza principale è la richiesta, per affrontare il quesito n. 1, di competenze non solo estimative ma anche di altre discipline tecniche quali costruzioni e tecnologia delle costruzioni.

L'individuazione dei costi di frazionamento di un'unità immobiliare urbana e della sua ristrutturazione in modo analitico, come richiesto, presuppone la stesura di un computo metrico estimativo. Questo necessita in primo luogo della rappresentazione grafica planimetrica dell'ipotetico appartamento oggetto di intervento, partendo dai dati tecnici forniti dal testo stesso, quindi di uno studio progettuale relativo alla distribuzione spaziale con applicazione delle

relative normative, con particolare attenzione a locali quali la cucina ed i servizi nonché il possibile sviluppo degli impianti. Nella realtà un appartamento si fraziona se esistono diversi presupposti in termini spaziali e distributivi, se gli impianti già presenti possono essere opportunamente diramati ed altro ancora: diversamente, non sempre è fattibile ed opportuno.

Anche le due unità immobiliari derivate richiedevano una fase di studio progettuale relativamente agli spazi distributivi, ai rapporti aereo illuminanti, ai nuovi accessi sulle parti comuni del condominio.

Questo lavoro di progettazione non è proprio della disciplina estimativa e implica un tempo tecnico di elaborazione non indifferente.

Il dato tecnico di partenza fornito dal testo (5 vani) per dimensionare l'appartamento era generico (Vani utili? Vani uguali locali? Locali più accessori?) e soggetto di conseguenza a interpretazioni varie e significativamente diverse. A questo riguardo sarebbe stato più opportuno esprimere il dimensionamento dell'appartamento in mq di S.l.p. (superficie lorda di pavimento), un parametro tecnico con un significato ben preciso.

Le restanti richieste sono proprie del programma estimativo e generalmente affrontate in modo approfondito.

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'appartamento originario non presentava particolari difficoltà, infatti durante l'anno scolastico si acquisiscono conoscenze del mercato immobiliare locale facendo riferimento alle quotazioni medie sulla base di listini pubblicati dalle camere di commercio, dall'agenzia del territorio tramite il suo osservatorio, dalle agenzie immobiliari locali.

Quotazioni medie che tengono conto dell'ubicazione territoriale, dell'età con riferimento a fabbricati nuovi, agibili o da ristrutturare, una serie di quotazioni ordinarie che poi tramite coefficienti di differenziazione, quali possono essere per un edificio multipiano, come quello del compito, il livello di altezza dal suolo correlato alla presenza o meno dell'ascensore, alcuni elementi di funzionalità, o ancora la presenza di un posto auto abbinato all'appartamento stesso che in città con scarsità di parcheggi può influenzare il valore dell'alloggio stesso, permettono l'individuazione del valore di stima.

Nessun problema specifico neppure per il punto n. 3 che riprendeva un quesito di matematica finanziaria frequentemente affrontato.

Il punto n. 4 richiedeva di descrivere le variazioni da apportare ai millesimi di proprietà generale in conseguenza del frazionamento. A tale riguardo più che la descrizione sarebbe stato utile, in un compito proprio di estimo,

l'elaborazione stessa della tabella, a dimostrazione delle competenze acquisite dal candidato

L'ultimo punto richiedeva l'aggiornamento degli atti catastali a seguito della divisione in due dell'unità immobiliare urbana, argomento che è trattato anche utilizzando le procedure informatiche dell'agenzia del territorio, qualora disponibili negli istituti.

PROPOSTA DI SOLUZIONE

Ai fini dell'elaborazione del tema era preferibile affrontare per primo il quesito n. 2: ossia determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento originario.

La ricerca in questo senso implica la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, per ottenere il più probabile prezzo a cui si potrebbe venderlo in zona, considerando che generalmente il mercato per appartamenti siti in condomini in centri urbani intensamente edificati è ancora attualmente attivo e statisticamente validi sono i prezzi medi unitari derivanti. La descrizione nell'ambito delle caratteristiche estrinseche del condominio dovrebbe indicare:

- l'ubicazione nel territorio comunale, considerando che generalmente per i fabbricati residenziali il valore aumenta con la vicinanza del centro città, anche se vi possono essere zone periferiche che per le particolari caratteristiche possono far registrare valori superiori;
- la presenza di infrastrutture quali le vie di comunicazione ed i servizi;
- la qualità urbanistica – ambientale – sociale.

Queste caratteristiche estrinseche associandosi a quelle proprie del condominio quali l'età, lo stato di manutenzione complessivo, la presenza o meno dell'ascensore esprimono le potenzialità economiche dello stesso e delle u.i.u. (Unità Immobiliare urbana) presenti.

Per il singolo appartamento, visto che il testo già forniva il livello di piano, lo stato di manutenzione definito cattivo, qualità da estendersi sia alle finiture interne che alla dotazione degli impianti, ci si doveva soffermare sull'analisi anche planimetrica dello stesso, partendo dal dato tecnico fornito dal testo (con tutte le limitazioni interpretative di cui abbiamo parlato), implementandolo con accessori indiretti ordinari in un condominio, per individuare la superficie commerciale, parametro tecnico cui normalmente ci si riferisce nelle compravendite. La rappresentazione grafica era necessaria anche per l'individuazione dei vani utili ai fini catastali e per procedere al progetto di frazionamento e ristrutturazione. Il procedimento di stima da utilizzare poteva essere sintetico, percorrendo le seguenti fasi:

- determinazione della superficie commerciale;
- determinazione del valore unitario medio ordinario desunto dalla conoscenza del mercato in zona;
- determinazione dei coefficienti di differenziazione desunti dalle caratteristiche proprie dell'u.i.u. da stimare;
- determinazione del valore unitario applicabile;
- determinazione del valore totale ordinario;

eventuali aggiunte o detrazioni (inteso come situazioni che accrescono o riducono il valore, nel caso in esame non si evidenziano);

- determinazione del più probabile valore di mercato.

Nulla vietava al candidato di affrontare il quesito ricorrendo alla stima analitica, ipotizzando la locazione dell'appartamento a canone di affitto libero o convenzionato, con riferimento al mercato in zona, conosciuto se affrontato durante l'anno scolastico ricorrendo a indagini di mercato statisticamente valide, in modo da determinare il reddito netto annuo ordinario percepibile dal proprietario da considerarsi costante e continuativo nel tempo.

Un procedimento che in ambito didattico è affrontato e che, al di là delle teorie economico-estimative anche opinabili, trova le sue maggiori incongruenze nella difficoltà della ricerca del saggio di fruttuosità per immobili simili, che implica serie e precise analisi di mercato non sempre disponibili.

Infatti non è il saggio che fa risultare il valore, ma il valore noto a chi esegue la stima che fa risultare il saggio; un *escamotage* didattico che ricerca il saggio di capitalizzazione



IL TEMA D'ESAME RIPORTA

ALL'ATTUALITÀ LA NECESSITÀ DELL'INTEGRAZIONE

TRA MATERIE AFFINI

del beneficio fondiario partendo dal valore noto per via sintetica. Un procedimento quello analitico più didattico che professionale e che trova la sua giustificazione in alcune competenze che questa metodologia può far emergere.

Quesito n. 1: Calcolare analiticamente il costo del frazionamento e della ristrutturazione.

Partendo dall'ipotesi progettuale del frazionamento bisognava elaborare un computo metrico, stabilendo in prima battuta il costo secco di cantiere, descrivendo e misurando le opere necessarie, per poi individuarne i relativi costi unitari, utilizzando il manuale dato a disposizione, per altro provvisto di prezzi non sempre aggiornati e non sempre rappresentativi della realtà in cui si opera.

Opere diverse: dalla demolizione dei muri divisorii interni, degli intonaci, dei pavimenti e rivestimenti con relative spese di sgombero, fino ai rifacimenti vari, alla messa in opera dei nuovi impianti, infissi ecc, distinguendo le opere relative al puro frazionamento dalle opere necessarie per la ristrutturazione. Ai costi di cantiere bisognava aggiungere le spese relative agli incarichi professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, accatastamento) e gli oneri dovuti al comune per la presentazione della dichiarazione di inizio attività, costi valutati in modo forfettario.

Quesito n. 3: Calcolo quota di ammortamento.

Sul più probabile valore di mercato dell'appartamento doveva essere calcolato l'80% indicato dal testo, individuando così il capitale da estinguersi in 10 rate annue e poi la relativa quota di ammortamento con l'espressione finanziaria:

$Q/amm = Co \cdot r^n / (q^n - 1)$ con $n = 10$ e r = tasso annuo fisso ordinario per mutui.

Quesito n. 4: A seguito della formazione di una nuova u.i.u. si richiedeva di descrivere le variazioni da apportare ai millesimi di proprietà generale.

I millesimi di proprietà esprimono il valore di ogni autonoma u.i.u. ragguagliato al valore dell'intero edificio, valore che viene espresso come superficie virtuale, un parametro quantitativo che tiene conto della dimensione dell'u.i.u. (generalmente la sup.netta calpestabile) e delle caratteristiche qualitative (generalmente destinazione, altezza del piano dal suolo, prospetto, esposizione prevalente) espresse mediante dei coefficienti di differenziazione.

La superficie virtuale di ciascuna u.i.u. darà in proporzione a mille (valore complessivo dell'intero condominio) i corrispondenti millesimi di proprietà generale.

Quesito n. 5. Aggiornamento degli atti catastali a seguito del frazionamento.

Il frazionamento di una u.i.u. in due rientra nella casistica di variazione planimetrica per divisione. L'aggiornamento degli atti catastali avviene tramite il pacchetto docfa, software di ausilio al professionista per la compilazione e presentazione del modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana.

Questo pacchetto prevede una parte descrittiva formulata con il mod. D, i modelli 1N necessari ai fini del classamento e una parte grafica costituita dalle planimetrie, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni.

La casistica in oggetto implica per il classamento la compilazione

- del mod. D per la denuncia di variazione, con casuale "divisione";

- del mod. 1N parte I per la descrizione delle caratteristiche generali del fabbricato e parte II per le caratteristiche specifiche di ciascuna u.i.u. derivata allegando:

- le due planimetrie relative una alla u.i.u. derivata dalla variazione e l'altra alla u.i.u. di nuova costituzione, redatte in conformità alle normative;

- l'elaborato planimetrico vista la costituzione di un nuovo subalterno relativo alla u.i.u. di nuova costituzione; nonché

- l'elenco dei subalterni.

INTEGRAZIONE TRA DISCIPLINE

Il compito emulava un pratico quesito professionale, ideale per la seconda prova dell'esame di abilitazione alla professione geometra, vista la richiesta di competenze complementari che solo la pratica e l'esperienza diretta possono potenziare ed affinare. Un po' meno per l'esame di stato indirizzato geometri, visto che nella scuola secondaria, nonostante molti istituti abbiano a seguito dell'autonomia scolastica introdotto le cosiddette «aree di progetto» finalizzate a favorire l'approccio multidisciplinare ed interdisciplinare alle problematiche anche professionali, non sempre si riesce a superare la polverizzazione dell'insegnamento e dello studio.

Il compito riporta all'attualità la necessità dell'integrazione tra materie affini, per arrivare all'approccio globale nell'acquisizione di conoscenze e competenze anche professionali.

Quali tracce di estimo per il futuro? Un testo articolato con richieste proprie dell'estimo, quali l'estimo civile, legale e catastale con l'abbandono totale dell'estimo rurale che è sempre meno significativo per il profilo professionale del geometra, e con dati tecnici precisi e definiti.

Cinzia Goffi
ITCG «Cesare Battisti»
Salò (BS)