

**Flavio Paglia
Patrizia Carvelli**

Manuale dei coefficienti di differenziazione

**Guida per l'individuazione, il calcolo
e l'applicazione al processo di stima
di tutti i coefficienti di differenziazione**

INDICE GENERALE

Premessa	11
CAPITOLO 1 I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE, CRITERI GENERALI	13
1.1 L'Estimo e la procedura di stima	13
1.2 I coefficienti di differenziazione	15
1.3 Quando applicare i coefficienti di differenziazione	19
CAPITOLO 2 SCHEDE OPERATIVE	25
1. ACCESSORI o PARTI COMUNI	29
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	31
Destinazione d'uso: UFFICI.....	33
Destinazione d'uso: NEGOZI.....	35
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	37
2. ALEE DI INESIGIBILITÀ	40
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	42
Destinazione d'uso: UFFICI.....	44
Destinazione d'uso: NEGOZI.....	46
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	48

3. AREE ESTERNE GRIGIE O VERDI	51
Destinazione d'uso: PIAZZALI OPERATIVI asserviti ad attività produttive e/o commerciali	55
Destinazione d'uso: AREE GRIGIE ASSERVITE A DESTINAZIONI ABITATIVE [escluse le aree destinate a parcheggio privato della singola unità immobiliare]	58
Destinazione d'uso: AREE VERDI asservite ad attività produttive e/o commerciali	61
Destinazione d'uso: AREE VERDI asservite a complessi condominiali di tipo residenziale	64
Destinazione d'uso: GIARDINI asserviti a singole unità abitative	67
4. BASILEA 2 (compatibilità con)	70
5. CATEGORIA CATASTALE	77
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	85
Destinazione d'uso: UFFICI	87
Destinazione d'uso: NEGOZI	89
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	91
6. CENTRALITÀ	94
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	97
Destinazione d'uso: UFFICI	100
Destinazione d'uso: NEGOZI	102
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	104
7. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	107
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	111
Destinazione d'uso: UFFICI	114
Destinazione d'uso: CENTRI COMMERCIALI	116
Destinazione d'uso: EDIFICI PUBBLICI	118
Destinazione d'uso: GRANDI MAGAZZINI/SPAZI PER LOGISTICA	121

8. CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI	124
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	127
Destinazione d'uso: UFFICI.....	130
Destinazione d'uso: CENTRI COMMERCIALI.....	133
Destinazione d'uso: EDIFICI PUBBLICI.....	135
Destinazione d'uso: GRANDI MAGAZZINI/SPAZI PER LOGISTICA	137
9. CLASSAMENTO CATASTALE	151
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	153
Destinazione d'uso: UFFICI.....	155
Destinazione d'uso: NEGOZI.....	157
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	159
10. CLASSE DEMOGRAFICA COMUNE	162
11. DEGRADO MANUTENTIVO	165
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	171
Destinazione d'uso: UFFICI.....	173
Destinazione d'uso: NEGOZI.....	175
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	177
12. DESTINAZIONE D'USO	179
13. DESTINAZIONI PARTICOLARI CHE CONFERISCONO MAGGIORE SICUREZZA DI LOCAZIONE	183
14. DILAZIONI DEL PREZZO SU TEMPISTICHE MOLTO LUNGHE (POSSIBILITÀ DI)	186
15. DIMENSIONE AREA DI INTERVENTO	191
16. DIRITTO PERSONALE DI GODIMENTO SULLE COSE	196

17. DIRITTO REALE	200
18. ESPROPRI (PROBABILITÀ DI POSSIBILI ESPROPRI)	204
19. FACILITÀ DI INTERVENTO	208
20. FINITURE INTERNE	211
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: SERRAMENTI ESTERNI	213
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: SERRAMENTI ESTERNI Vetri	215
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: RISCALDAMENTO Tipologia.....	217
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: ACQUA CALDA Tipologia.....	219
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: RAFFRESCAMENTO Tipologia.....	221
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: CITOFONO Tipologia.....	223
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: SERRAMENTI INTERNI Tipologia	225
Destinazione d'uso: ABITAZIONI finitura: PAVIMENTAZIONE PREVALENTE Tipologia	227
21. IMPIANTI TECNOLOGICI	229
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	231
Destinazione d'uso: UFFICI	233
Destinazione d'uso: NEGOZI	235
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	238
22. LIVELLO DI PIANO	241
Destinazione d'uso: ABITAZIONI con ascensore.....	243
Destinazione d'uso: ABITAZIONI senza ascensore	248

Destinazione d'uso: UFFICI con ascensore	253
Destinazione d'uso: UFFICI senza ascensore.....	258
23. LOCAZIONE AD USO ABITATIVO	
(OBBLIGATORietà DEL PRIMO RINNOVO)	263
Destinazione d'uso: ABITAZIONI canone libero e durata 4 + 4 anni, disdettato Redditività percepita allineata con i valori riscontrati sul mercato	268
Destinazione d'uso: ABITAZIONI canone libero e durata 4 + 4 anni, disdettato. Redditività percepita bassa o molto bassa.....	273
Destinazione d'uso: ABITAZIONI canone convenzionato durata 3+2 anni, disdettato. Redditività percepita allineata con i valori riscontrati sul mercato	279
Destinazione d'uso: ABITAZIONI canone convenzionato durata 3+2 anni, disdettato. Redditività percepita bassa o molto bassa.....	284
24. LOCAZIONE AD USO DIVERSO	
(DURATA E TENANT SPECIFIC RISK)	290
Destinazione d'uso: USO DIVERSO disdettato	296
25. LOCAZIONE AD USO DIVERSO (ATTIVITÀ STAGIONALI, TRANSITORIE, IMMOBILI COMPLEMENTARI)	302
Destinazione d'uso: USO DIVERSO	304
26. LOCAZIONE AD USO DIVERSO	
(INDENNITÀ ARTICOLO 34)	307
27. LOCAZIONE AD USO DIVERSO	
(DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA, ARTICOLO 38)	311
28. LOCAZIONE AD USO DIVERSO (DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE, ARTICOLO 40)	316

29. MORFOLOGIA DEL TERRENO	319
30. PARCHEGGI	322
Destinazione d'uso: PARCHEGGIO	326
31. PEREQUAZIONI FISCALI O AGEVOLAZIONI	331
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	333
Destinazione d'uso: UFFICI	335
Destinazione d'uso: NEGOZI	337
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	339
32. PERTINENZA	341
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	344
33. PORTIERATO	347
Destinazione d'uso: ABITAZIONI servizio: PORTIERATO.....	352
34. PREGI ARCHITETTONICI	354
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	356
Destinazione d'uso: UFFICI	358
Destinazione d'uso: NEGOZI	360
35. PREVISIONE DI REALIZZAZIONI INFRASTRUTTURALI	362
Destinazione d'uso: ABITAZIONI	364
Destinazione d'uso: UFFICI	366
Destinazione d'uso: NEGOZI	368
Destinazione d'uso: MAGAZZINI	370
36. PREVISIONE DI PEGGIORAMENTI O MIGLIORAMENTI AMBIENTALI	372

37. PROGETTUALITÀ DELL'INTERVENTO	375
38. SERVITÙ PREDIALE	378
39. SOVRAORDINARIETÀ O SOTTO ORDINARIETÀ DEL CESPITE	381
40. VETUSTÀ DELL'IMMOBILE E CONDIZIONI MANUTENTIVE	386
Bibliografia degli Autori.....	399

Premessa

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”.

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori “normali” tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta che obbliga l'acquirente e il rispettivo tecnico a comparare e a calcolare specifiche convenienze di ogni cespite.

Il libro, unico sull'argomento, offre un ampissimo panorama su tutte le riflessioni che possono caratterizzare ogni immobile.

Attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone, nel bene e nel male, il valore intrinseco ed estrinseco.

Un lavoro “certosino” capace di indicare per ogni singolo coefficiente di differenziazione il grado di incidenza e di conseguenza il grado di autonomia individuale del dato in esame.

Un'apposita tabella indica, con precisione, la tipologia di stima interessata all'applicazione del coefficiente di differenziazione in esame.

L'analisi oltre che sulla tipologia di bene, si sviluppa anche in ragione della collocazione territoriale del bene.

Consci del "peso" estimativo di centralità e ubicazione, l'analisi in oggetto, fornisce, per ogni singola voce, anche il valore e il grado di incidenza territoriale del medesimo coefficiente.

Il libro in esame, ad oggi unico elenco completo e articolato sull'argomento, si pone inoltre all'attenzione del lettore come una profonda riflessione sugli indici e sulle variabili che, senza alcun dubbio, delineano la complessità del valore di qualsiasi cespite immobiliare.

Tutte le singole voci, indipendentemente dalla loro classificazione come coefficienti di differenziazione, intervengono in modo continuo sulla definizione del valore di un bene.

Il libro, in ultimo, richiamando ogni singolo collegamento legislativo o normativo, consente nella componente di approfondimento di sviluppare accurate riflessioni su ogni tematica trattata.

Gli Autori

1 I Coefficienti di differenziazione, criteri generali

1.1 L'Estimo e la procedura di stima

L'Estimo è una materia complessa finalizzata ad individuare e formulare giudizi di valore intorno a beni economici. Nel complesso si tratta di una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento.

Trattandosi di valutazioni essenzialmente economiche ogni percorso di stima necessità come presupposto almeno l'impiego di un elemento o fattore di natura economica, ponendo quindi l'economia alla base di tutto l'Estimo.

Di regola il valore di stima non corrisponde ad un prezzo, ma bensì si concretizza in una supposizione del perito incaricato del giudizio.

Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo). Quest'ultimo, in quanto già verificatosi, è una realtà storica indicante con quante unità monetarie un certo bene è stato scambiato in un certo momento, su un certo mercato.

Il valore di stima si presuppone che possa verificarsi, il valore di mercato si è già verificato.

Alla base, quindi, di ogni percorso estimativo vi è il mercato. In sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica. (nella peggiore delle situazioni esiste comunque un unico possibile acquirente o un unico possibile venditore – mercato monopolistico).

Per essere credibile, ogni stima deve risultare sufficientemente attendibile, ovvero, nell'esprimere il giudizio economico occorre escludere ogni riflessione soggettiva. Occorre, in altre parole, porsi al problema come sog-

getto “sopra le parti” non influenzato quindi da opinioni personali e/o riflessioni affettive.

Quanto sopra risulta particolarmente difficile per quanti, come chi scrive (Flavio Paglia), appartenendo ad un Ente pubblico, è costantemente chiamato a stimare immobili di proprietà (per i quali si richiede la massimizzazione del profitto) o a stimare immobili da acquistare (per i quali si chiede di spendere il meno possibile).

Come appare ovvio, l’obiettività del giudizio di stima equivale a concetto di imparzialità.

Detto questo, occorre comunque precisare che ogni percorso estimativo risulta condizionato dai fatti posti alla base del giudizio (motivazione del percorso) dagli oggetti di stima e dal momento in cui la stima viene compiuta.

Ogni percorso valutativo risulta quindi idoneo ad un unico momento. Il variare di una sola delle condizioni che determinarono la stima iniziale impone una nuova valutazione.

Tali condizionamenti determinano la fisionomia della stima e in ultima analisi il valore economico risultante.

Il giudizio di stima, ancorché generalmente valido, risulta essenzialmente personale. Proprio perché valutazione e non prezzo, è credibile che un determinato numero di periti chiamati a stimare un unico immobile determini diverse valutazioni economiche che, al di fuori di errori grossolani, si disporranno tutti all’interno di un alea di circa il 10%.

Per determinare un valore occorre sviluppare un processo estimativo essenzialmente riconducibile a sei fasi:

- comprensione delle motivazioni di stima;
- individuazione dell’aspetto economico prevalente;
- ricerca del procedimento estimativo;
- individuazione degli elementi di stima;
- sviluppo della stima e determinazione del valore;
- conclusioni e riflessioni.

Capire le motivazioni per cui si procede ad una stima risulta fondamentale al fine di applicare in seguito un preciso e appropriato procedimento espropriativo.

I processi di stima possono essere riconducibili a sole due macrocatego-

rie: la stima *ex ante* e la stima *ex post*.

La stima *ex ante* riguarda una valutazione di un bene riferita al momento attuale e in prospettiva per i momenti futuri.

La stima *ex post* si identifica in una valutazione svolta al presente, ma riferita, in termini di valutazioni a epoche precedenti. (Si tratta di una stima particolarmente presente nelle valutazioni a seguito di espropriazione pubblica)

La stima di un bene deve concretizzarsi in un giudizio di valore possibilmente accettato e valido per chiunque.

Questo significa che l'estimatore deve prendere in esame il bene da stimare nel modo più obiettivo possibile, in condizioni quindi di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari.

Quanto sopra viene comunemente definito come "Teoria dell'Ordinarietà" ⁽¹⁾.

1.2 I coefficienti di differenziazione

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

1. Occorre sviluppare una tecnica estimativa, per quanto possibile comprensibile e comune a tutti i paesi europei. I percorsi seguiti per individuare il valore devono quindi essere chiari e inconfutabili, occorre uniformare metodologie di misurazione ed estimo. Il percorso fin qua tracciato evidenzia la possibilità di sviluppare percorsi comuni di crescita aderendo e facendo propri i diversi protocolli di estimo già esistenti a livello europeo e recentemente adottati anche nel nostro paese.

In tale contesto occorre ricordare la fatica intrapresa in tale settore da associazioni come IsIVI (Istituto Italiano Valutatori Immobiliari) e da GEOVAL (Geometri Valutatori Esperti).

Piace inoltre evidenziare il lavoro recentemente pubblicato da Nomisma Editore (in collaborazione con IPD) mirato ad individuare una prima bozza di "Linee guida per la valutazione immobiliare".

Ed in ultimo occorre ricordare la necessità di appropriarci di tutte le tecniche estimative recentemente consigliate da TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) dal "RICS Royal Institute of Charter Surveyors" e dal IVSC International Valuation Standard Committee.

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori “normali” tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un *ribasso* della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un *aumento* di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime *uguaglianza* rispetto alla quotazione media di riferimento.

La prima legge ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come “*Legge sull’equo canone*”.

Tale normativa superata per quanto concerne le locazioni di tipo abitativo (*in oggi in vigore la legge 431/98*) risulta tuttora valida per quanto concerne le locazioni ad uso diverso.

La legge in esame ha quindi il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell’“*unicità del cespite*” ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Compito dell’estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi *borsini immobiliari* tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando.

I presupposti che generarono molti dei coefficienti correttivi individuati dalla legge sull’equo canone, risultano tuttora validi e applicabili.

Secondo quanto stabilito dall’articolo 15 della predetta normativa i coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell’ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile

Per quanto concerne “*la tipologia*”, la legge individuava i coefficienti in relazione alla categoria catastale proponendo quindi la sotto riportata tabella:

a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

In merito alla “*classe demografica dei comuni*” l’articolo 17 proponeva la sottoelencata tabella:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune veniva stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall’ISTAT

In relazione all’*ubicazione*, l’articolo 18 prevedeva che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

Per quanto concerne il "*livello di piano*" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente venivano rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

In relazione alla "*vetustà*" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

In relazione allo "*stato di conservazione*" e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

* * * * *

Le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Tuttavia, il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile.

Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione in allora individuati dalla legge 392/78.

In oggi, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o addirittura della strada in esame.

Tale ridondanza di dati semplifica il lavoro dell'estimatore. Affidarsi al valore del quartiere o della via, indubbiamente, facilita, di molto, la nostra fatica.

Tuttavia, esistono peculiarità o meglio caratteristiche intrinseche od estrinseche che i borsini immobiliari sopra richiamati non riescono ancora ad affrontare.

Nel ritornare alla definizione di unicità del bene occorre quindi evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente ogni individuato donando al dato definitivo tutte le considerazioni e riflessioni che il bene in esame merita.

Nelle prossime pagine verranno quindi proposte un'infinità di riflessioni che appartengono, con ogni probabilità, alla maggior parte dei beni oggetto di stima.

1.3 Quando applicare i coefficienti di differenziazione

Non tutte le valutazioni immobiliari richiedono l'applicazione di un coefficiente di differenziazione

Occorre sgombrare, da ogni dubbio, la presente riflessione. L'applicazione dei coefficienti di differenziazione non è un obbligo, ma in presenza di particolarissime condizioni, solo e soltanto un'opportunità.

Come meglio vedremo in altre pagine, l'applicazione del coefficiente di differenziazione è innanzitutto collegato alla motivazione di stima.

Occorre quindi percepire l'utilità di tale applicazione.

In altre parole, se la mia valutazione è orientata alla demolizione e ricostruzione del fabbricato (valore di trasformazione) appare evidente la completa inutilità dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione maggiormente standardizzati (vetustà, stato di conservazione, impiantistica ecc...).

Tuttavia, anche una semplice demolizione può nascondere insidie e peculiarità tali da richiedere l'applicazione di specifici coefficienti di differenziazione o in alternativa sovrapprezzi e costi opportunamente ricondotti al caso in esame.

Ad esempio, appare ovvio come la demolizione di una struttura caratterizzata da amianto o da altri materiali pericolosi manifesti, a lato pratico, costi di demolizione superiori alla normalità.

In ogni processo estimativo occorre quindi innanzitutto porsi il problema della necessità e dell'opportunità di calcolare ed eventualmente applicare il coefficiente di differenziazione

Esistono contesti urbani ove il coefficiente di differenziazione tende a comprimersi fino ad esaurire la propria utilità. È questo il caso, ad esempio, dei contesti cittadini fortemente urbanizzati. In questi casi coefficienti come lo stato manutentivo, la vetustà, il livello di piano, e l'asservimento logistico tendono a perdere buona parte del proprio significato.

Un appartamento ad uso ufficio nella principale via di una grande città conserva il proprio valore assoluto a prescindere da qualsiasi stato manutentivo.

In termini generali occorre quindi valutare se il bene oggetto di stima può essere influenzato da peculiari condizioni intrinseche (ad esempio il livello di piano o la vetustà) o se, viceversa, la "location" particolarmente premiante è in grado di annullare qualsiasi ulteriore riflessione.

Massima attenzione all'applicazione di molteplici coefficienti di differenziazione

Come meglio evidenziato in altri libri ⁽²⁾, il valore di un immobile risulta principalmente definito da due condizioni assolute: la location e la destinazione d'uso.

2. Vedi nota bibliografica degli autori.

Le due condizioni sopra esposte, da sole, riescono a determinare l'ottanta e forse il novanta per cento del valore del cespite in esame.

A quanto sopra, come già accennato, occorre aggiungere la possibilità, nelle nostre valutazioni, di poter ricorrere a quotazioni immobiliari assolutamente precise; spesso riferite alla micro zona catastale e/o addirittura alla singola strada.

In questo contesto, occorre evidenziare come il valore medio di partenza sia fortemente già comprensivo di valutazioni e osservazioni inerenti le due principali condizioni valutative (location e destinazione d'uso).

I coefficienti di differenziazione, escluso casi eccezionali, intervengono quindi per determinare e meglio individuare la porzione rimanente di valore.

Per quanto sopra premesso appare evidente la necessità di non attribuire alla sommatoria dei coefficienti applicabili un valore complessivamente superiore al 10% -15%.

I coefficienti, benché metodologicamente corretti, non possono e non devono stravolgere un valore medio che, nella maggior parte dei casi tiene già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la strada in oggetto.

Se, nell'ambito estimativo, più coefficienti di differenziazione trovano effettiva giustificazione occorre valutare l'opportunità di procedere alla valutazione seguendo una diversa metodologia estimativa.

In altre parole, se un immobile oggetto di stima, rivendica l'applicazione del coefficiente di vetustà, di cattivo stato manutentivo, di superamento tecnologico ecc... probabilmente il percorso estimativo più corretto, anziché quello comparativo, potrebbe essere quello per ricostruzione deprezzata o per trasformazione.

Un'altra valutazione in grado di influenzare moltissimo l'applicabilità dei coefficienti di differenziazione corrisponde con il grado di saturazione urbanistica raggiunta.

Per saturazione urbanistica si intende il complessivo inurbamento del territorio con la conseguente massima concentrazione del tessuto costruito.

In tali contesti, il valore "dell'esistente" tende inevitabilmente a rafforzarsi. Non potendo costruire nuove volumetrie, lo stato di conservazione dell'esistente tende ad assumere una minore importanza.

L'esistente assume valore non in ragione dello stato conservativo, ma bensì in ragione della stessa esistenza del bene.

Ciò premesso, occorre ricordare che in linea generale e fatte salve le possibili eccezioni, nei contesti fortemente urbanizzati i coefficienti di differenziazione tendono ad assumere valori complessivi più contenuti.

In tali circostanze, alcuni coefficienti, quali ad esempio le pertinenze, tendono inevitabilmente ad assumere valori propri trattabili, in termini immobiliari, in modo disgiunta dal bene principale (ad esempio posto auto o box).

Nel tempo i coefficienti di differenziazione tendono ad assumere valori diversi. Le variabili che incidono su tale trasformazione sono moltissime.

Come già evidenziato, il valore dei beni risulta determinato anche da influenze estrinseche al cespite stesso. Condizioni macroeconomiche o finanziarie possono, anche nel breve periodo, mutare profondamente le modalità di approccio e di valutazione dei beni.

Più semplicemente, il valore complessivo attribuito ai beni è anche frutto del mutare della società, dei gusti e delle necessità espresse dalla medesima.

Difficile quindi stabilire un coefficiente di differenziazione che risulti fisso e invariabile nel tempo. Con riferimento al presente lavoro occorre evidenziare come ogni tabella, benché metodologicamente corretta, risulti essenzialmente connessa al momento storico attuale.

Il coefficiente di differenziazione è quindi solo uno dei molti metodi capaci di individuare ed evidenziare le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni.

Tali valori tendono inoltre ad esprimere le linee di tendenza qualitative presenti nell'ambito del settore immobiliare.

Ad esempio, come meglio evidenziato alla specifica voce, l'apprezzamento delle finiture interne di un edificio rimane funzione dell'evoluzione scientifica dei materiali, ma anche e soprattutto del cambiamento dei gusti della gente.

Le mutate e migliorate condizioni economiche della popolazione del nostro paese hanno altresì inciso favorevolmente sullo standard qualitativo dei cespiti imponendo nuovi e più raffinati materiali di finitura.

In questo contesto occorre poi evidenziare come i coefficienti di differenziazione siano altresì funzione della specifica collocazione geografica e storica del bene. In questo senso si registrano profonde differenze tra i beni collocati nel nord o i beni collocati nel sud Italia.

Per quanto sopra premesso, appare ovvio sottolineare ancora una volta, la profonda necessità di ricorrere a quotazioni immobiliari riferite, il più

possibile, alla microzona catastale o addirittura alla via o strada oggetto di analisi.

Per quanto possibile occorre inoltre sviluppare il percorso estimativo affiancando la filiera sintetico comparativa con ulteriori riflessioni capaci di evidenziare l'utilità dell'applicazione del primo metodo e quindi, in ultima analisi, la ricerca di percorsi metodologici alternativi quali la stima per ricostruzione o la stima per trasformazione.

In ambito commerciale e più in generale in ambito redditizio, la valutazione di un cespite rimane maggiormente ancorata alla redditività ritraibile dal medesimo bene. Inutile quindi ricorrere all'applicazione dei coefficienti di differenziazione.

Tutto ciò premesso e considerato, si può quindi proseguire affermando come il libro in esame, più che un testo contenente un elenco di coefficienti di differenziazione, si ponga all'attenzione del lettore come una profonda riflessione sugli indici e sulle variabili che, senza alcun dubbio, delineano la complessità del valore di qualsiasi cespite immobiliare.

Tutte le singole voci, indipendentemente dalla loro classificazione come coefficienti di differenziazione, intervengono in modo continuo sulla definizione del valore di un bene. Spetta quindi all'estimatore individuare l'esatta incidenza.

2 | Schede operative

Le prossime pagine evidenziano in ordine alfabetico tutti i coefficienti di differenziazione, normalmente utilizzati nelle procedure di stima in oggi richieste dal mercato valutativo.

Ogni tabella evidenzia il grado di incidenza del dettaglio in esame. Nella colonna di sinistra viene indicato il grado di incidenza e, di conseguenza, il grado di autonomia individuale del dato in esame.

Il grado di incidenza, quando particolarmente elevato (molto alto, alto) potrebbe presupporre la necessità di valutare il dettaglio in modo scorciatoo. Come meglio evidenziato in altre pagine del presente lavoro, in alcuni casi il coefficiente di differenziazione, da solo, non può esprimere compiutamente e completamente il valore attribuibile alla "considerazione" in esame.

La colonna di destra evidenzia la tipologia di stima interessata all'applicazione del coefficiente di differenziazione in esame (TABELLA 1, a pag. 30).

Le tabelle esprimono altresì la rilevanza del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene.

Una breve descrizione iniziale introduce al processo in esame proponendo la disamina dell'argomento e ove necessario il richiamo alla principale normativa vigente in materia.

Come ampiamente segnalato nel primo capitolo, in considerazione dell'unicità del bene e delle sue proprie, inscindibili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i coefficienti di differenziazione proposti nelle prossime pagine possono configurarsi solo come semplice canovaccio a supporto di ogni nostro lavoro. Semplici riflessioni a sostegno dei prossimi percorsi estimativi.

Naturalmente, l'unica raccomandazione consiste quindi nel ricordare che ogni immobile si configura come elemento unico e insostituibile, deter-

minato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Ogni riflessione, pur generata da approfondimenti universali concettualmente presenti in qualsiasi perizia, dovrà quindi svilupparsi in ragione delle peculiarità che contraddistinguono, in quel preciso momento, il bene in fase di stima.

I coefficienti di differenziazione riportati nelle prossime pagine devono rispondere alla generale divulgazione del presente libro. Il nostro territorio nazionale esprime bacini immobiliari profondamente diversi tra loro. Inutile evidenziare l'assoluta differenza tra il mercato immobiliare di Roma o Milano con quello dei centri urbani più piccoli.

Come già accennato, altre profonde caratteristiche differenziano in modo sostanziale il mercato del Nord da quello del Centro o del Sud.

Appare evidente come ogni singolo coefficiente di differenziazione riportato nelle prossime pagine debba essere ricondotto, da ogni singolo estimatore, alle reali esigenze e necessità del micro mercato ove si sta realizzando la valutazione.

Un valore generale, come quello riportato nelle prossime pagine, per essere totalmente valido deve essere ricalibrato in ragione delle specifiche necessità locali.

In ultimo, prima di applicare un qualsiasi coefficiente di differenziazione porsi innanzitutto la domanda sulla necessità o sull'opportunità di applicare il predetto coefficiente.

Per la TABELLA 2 e la TABELLA 3 del presente lavoro, benché elaborate sulle esigenze maggiormente riscontrabili, non si esclude la possibilità, nell'ambito del micro mercato di riferimento di applicare valori anche sensibilmente diversi. Spetta all'estimatore e più in generale al lettore utilizzare il seguente lavoro come semplice canovaccio da plasmare in ragione delle specifiche esigenze del caso.

NOTA METODOLOGICA:

Ove non precisato da apposita nota ⁽¹⁾, i valori riportati nelle tabelle si

1. Esempio di nota indicante i valori già definitivi. La nota sotto riportata evidenzia la completa definizione del coefficiente.

ATTENZIONE: Coefficiente di differenziazione già espresso nel suo valore complessivo positivo o negativo

comportano come numerazioni pure. Nel caso di applicazioni negative esprimono un ribasso rispetto alla numerazione 1,00 nel caso di applicazioni positive esprimono un incremento rispetto alla numerazione 1,00.

Esempio:

GRADO INCIDENZA	GRANDI CENTRI URBANI - METROPOLI				
	QUADRILATERO	CENTRO	SEMI	PRIMA	SECONDA
	PRINCIPALE		CENTRO	PERIFERIA	PERIFERIA
ABITAZIONI				0,1/0,4	0,1/0,4

Se coefficiente di differenziazione negativo:

valore prima periferia 0,1/0,4 ritenuto equo ad esempio 0,2

Coefficiente di differenziazione da applicarsi: **0,98**

Se coefficiente di differenziazione positivo:

valore prima periferia 0,1/0,4 ritenuto equo ad esempio 0,2

Coefficiente di differenziazione da applicarsi: **1,02**

Attenzione a non confondere i “coefficienti di differenziazione” riportati nelle prossime pagine con i “coefficienti di riconducibilità a superficie virtuale” riportati in altri testi o riviste specializzate

Per accessori si intendono quelle porzioni di beni, spesso ad uso comune, capaci di influenzare positivamente il valore di un bene.

Da non confondere con le pertinenze, gli accessori intervengono nella valutazione dell'immobile esprimendo una preferenza sul bene percepibile mediante il possibile uso o godimento di beni spesso ad uso comune.

In questa categoria rientrano ad esempio gli spazi condominiali destinati a verde (aiuola, giardino, piccolo spazio a verde ecc...), il servizio di portineria (vedi anche voce specifica), il servizio di video sorveglianza ecc...

Quando presenti, differenziano positivamente il valore del bene e come tali devono essere opportunamente considerati in stima.

In altre voci affronteremo il concetto di "godimento della cosa comune". La principale riflessione sulla distinzione tra i due argomenti in oggetto risiede nella dimensione e nell'importanza tecnica ed economica dell'accessorio e della "cosa goduta".

A titolo esemplificativo, la piccola aiuola ricade nel contesto attuale, la piscina condominiale (quando non pertinenza vera e propria) nella "cosa goduta".

Trattasi di un coefficiente di differenziazione prevalentemente positivo, ovvero accrescitivo del valore medio o base. Di difficile, ma non impossibile applicazione in termini negativi (diminutivo del valore medio). In tali casi le percentuali riportate registrano un ulteriore contrazione.

TABELLA 1

Evidenzia il grado di incidenza del dettaglio in esame. Nella colonna di sinistra viene indicato il grado di incidenza e di conseguenza il grado di autonomia individuale del dato in esame. Il grado di incidenza, quando particolarmente elevato (molto alto, alto) potrebbe presupporre la necessità di valutare il dettaglio in modo scorporato. In alcuni casi il coefficiente di differenziazione, da solo, non può esprimere compiutamente e completamente il valore attribuibile alla "considerazione" in esame. La colonna di destra evidenzia la tipologia di stima interessata all'applicazione del coefficiente di differenziazione in esame.

GRADO DI INCIDENZA					TIPOLOGIA STIMA			
Molto alto	Alto	Medio	Medio basso	Basso	Per Comparazione	Analitica	Giudizi di Congruità	Raffronto tra immobili simili
		R	R		R			R

PARTICOLARE RILEVANZA							ORDINARIETÀ		
Abitazioni	Attività commerciali	Centri commerciali	Uffici privati centri direzionali	Magazzini	Edifici pubblici scuole ospedali uffici archivi ecc...	Box, posti auto	Corretto dimensionamento	Sovradimensionamento	Sottodimensionamento
R	R		R	R		R			

Destinazione d'uso: ABITAZIONI

TABELLA 2

Esprime la rilevanza del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene.

RILEVANZA	GRANDI CENTRI URBANI - METROPOLI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI			R	RR	RRR

RILEVANZA	CENTRI URBANI PARTICOLARMENTE IMPORTANTI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI			R	RR	RRR

RILEVANZA	CITTÀ di PROVINCIA < 30.000 abitanti				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI		R	R	RR	RRR

RILEVANZA	PICCOLI CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI		R	R	RR	RRR

RILEVANZA	CENTRI TURISTICI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI					

RILEVANZA	VILLE ISOLATE				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI				RRR	RRR

LEGENDA

R	poco rilevante o scarsamente incidente sul valore complessivo
RR	abbastanza rilevante, sensibilmente incidente sul valore
RRR	rilevante e incidente sul valore dell'immobile, caratteristica non trascurabile

TABELLA 3

Esprime il grado di incidenza percentuale del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene

GRADO INCIDENZA	GRANDI CENTRI URBANI - METROPOLI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI				0,1/0,4	0,1/0,4

GRADO INCIDENZA	CENTRI URBANI PARTICOLARMENTE IMPORTANTI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI			0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

GRADO INCIDENZA	CITTÀ di PROVINCIA < 30.000 abitanti				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI		0,1/0,3	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

GRADO INCIDENZA	PICCOLI CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI		0,1/0,3	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,5

GRADO INCIDENZA	CENTRI TURISTICI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI					

GRADO INCIDENZA	VILLE ISOLATE				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
ABITAZIONI				0,1/0,5	0,1/0,5

Destinazione d'uso: UFFICI

TABELLA 2

Esprime la rilevanza del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene

RILEVANZA	GRANDI CENTRI URBANI - METROPOLI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI			R	RR	RRR

RILEVANZA	CENTRI URBANI PARTICOLARMENTE IMPORTANTI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI			R	RR	RRR

RILEVANZA	CITTÀ di PROVINCIA < 30.000 abitanti				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI		R	R	RR	RRR

RILEVANZA	PICCOLI CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI		R	R	RR	RRR

RILEVANZA	CENTRI TURISTICI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI					

LEGENDA

R

poco rilevante o scarsamente incidente sul valore complessivo

RR

abbastanza rilevante, sensibilmente incidente sul valore

RRR

rilevante e incidente sul valore dell'immobile, caratteristica non trascurabile

TABELLA 3

Esprime il grado di incidenza percentuale del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene

GRADO INCIDENZA	GRANDI CENTRI URBANI - METROPOLI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI			0,1/0,2	0,1/0,2	0,1/0,3

GRADO INCIDENZA	CENTRI URBANI PARTICOLARMENTE IMPORTANTI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI			0,1/0,2	0,1/0,2	0,1/0,3

GRADO INCIDENZA	CITTÀ di PROVINCIA < 30.000 abitanti				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI		0,1/0,3	0,1/0,3	0,1/0,3	0,1/0,3

GRADO INCIDENZA	PICCOLI CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI		0,1/0,3	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

GRADO INCIDENZA	CENTRI TURISTICI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
UFFICI					