

Analisi del mercato immobiliare - Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari

Real estate market analysis - Guidelines for identifying the market segment and collecting real estate data

La prassi di riferimento fornisce delle linee guida sulla metodologia per la rilevazione degli elementi economico-estimativi (segmento di mercato) e sulla rilevazione dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative).

Il documento si applica ai seguenti comparti del mercato immobiliare:

- residenziale
- direzionale/uffici
- commerciale.

Publicata il 4 febbraio 2019

ICS 03.080.30



© UNI
Via Sannio 2 – 20137 Milano
Telefono 02 700241
www.uni.com – uni@uni.com

Tutti i diritti sono riservati.

I contenuti possono essere riprodotti o diffusi (anche integralmente) a condizione che ne venga data comunicazione all'editore e sia citata la fonte.

Documento distribuito gratuitamente da UNI.

PREMESSA

La presente prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019 non è una norma nazionale, ma è un documento pubblicato da UNI, come previsto dal Regolamento UE n.1025/2012, che raccoglie prescrizioni relative a prassi condivise all'interno del seguente soggetto firmatario di un accordo di collaborazione con UNI:

Rete Nazionale delle Professioni dell'Area Tecnica e Scientifica

*Via Barberini, 68
00187 Roma*

La presente prassi di riferimento è stata elaborata dal Tavolo “Metodologia calcolo dato immobiliare” condotto da UNI, costituito dai seguenti esperti:

Antonio Benvenuti – Project Leader (Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati)

Giampiero Bambagioni (Coordinatore GL UNI Stima del valore di mercato degli immobili)

Gaetano Fede (Consiglio Nazionale Ingegneri)

Gianni Guizzardi (Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali)

Sergio Molinari (Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati)

Carlo Lanza (Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori)

Marco Cherubino Orsini (Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati)

Andrea Villa (GL UNI Valore del credito ipotecario immobiliare)

La presente prassi di riferimento è stata ratificata dal Presidente dell'UNI il 1 febbraio 2019.

Le prassi di riferimento, adottate esclusivamente in ambito nazionale, rientrano fra i “prodotti della normazione europea”, come previsti dal Regolamento UE n.1025/2012, e sono documenti che introducono prescrizioni tecniche, elaborati sulla base di un rapido processo ristretto ai soli autori, sotto la conduzione operativa di UNI.

Le prassi di riferimento sono disponibili per un periodo non superiore a 5 anni, tempo massimo dalla loro pubblicazione entro il quale possono essere trasformate in un documento normativo (UNI, UNI/TS, UNI/TR) oppure devono essere ritirate.

Chiunque ritenesse, a seguito dell'applicazione della presente prassi di riferimento, di poter fornire suggerimenti per un suo miglioramento è pregato di inviare i propri contributi all'UNI, Ente Nazionale Italiano di Unificazione, che li terrà in considerazione.

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	6
2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI.....	6
3 TERMINI E DEFINIZIONI	6
4 PRINCIPIO	6
5 SEGMENTO DI MERCATO	8
6 DATI IMMOBILIARI.....	9
7 RILIEVO DEI DATI IMMOBILIARI - “RESIDENZIALE”	10
7.1 LOCALIZZAZIONE-CONSISTENZA	10
7.2 SUPERFICIE	10
7.3 SERVIZI IGIENICI	10
7.4 ACCESSIBILITÀ	10
7.5 LIVELLO DI PIANO.....	10
7.6 STATO MANUTENTIVO	11
7.7 INFORMAZIONI ENERGETICHE	11
7.8 CLASSIFICAZIONE SISMICA	11
7.9 INQUINAMENTO.....	11
7.10 IMPIANTI	11
7.11 ASCENSORE	11
7.12 ESPOSIZIONE	11
7.13 LUMINOSITÀ	12
7.14 PANORAMA.....	12
7.15 FUNZIONALITÀ	12
7.16 FINITURE	12
7.17 ECONOMICO	13

7.18	ISTITUZIONALE-NORMATIVO	13
8	RILIEVO DEI DATI IMMOBILIARI - “DIREZIONALE/UFFICI”	13
8.1	LOCALIZZAZIONE-CONSISTENZA	13
8.2	SUPERFICIE	13
8.3	SERVIZI IGIENICI	13
8.4	ACCESSIBILITÀ	13
8.5	LIVELLO DI PIANO.....	13
8.6	STATO MANUTENTIVO	13
8.7	INFORMAZIONI ENERGETICHE	14
8.8	CLASSIFICAZIONE SISMICA	14
8.9	INQUINAMENTO.....	14
8.10	IMPIANTI	14
8.11	ASCENSORE	14
8.12	ESPOSIZIONE	14
8.13	LUMINOSITÀ	14
8.14	PANORAMA.....	15
8.15	FUNZIONALITÀ	15
8.16	SERVIZI.....	15
8.17	ECONOMICO	15
8.18	ISTITUZIONALE-NORMATIVO	15
9	RILIEVO DEI DATI IMMOBILIARI - “COMMERCIALE”	16
9.1	LOCALIZZAZIONE-CONSISTENZA	16
9.2	SUPERFICIE	16
9.3	SERVIZI IGIENICI	16
9.4	ACCESSIBILITÀ	16
9.5	LIVELLO DI PIANO.....	16
9.6	STATO MANUTENTIVO	16

9.7	INFORMAZIONI ENERGETICHE	17
9.8	CLASSIFICAZIONE SISMICA	17
9.9	INQUINAMENTO.....	17
9.10	IMPIANTI.....	17
9.11	LUMINOSITÀ	17
9.12	PANORAMA.....	17
9.13	FUNZIONALITÀ	18
9.14	SERVIZI.....	18
9.15	ECONOMICO	18
9.16	ISTITUZIONALE-NORMATIVO	18
	BIBLIOGRAFIA.....	19

INTRODUZIONE

La presente prassi di riferimento è finalizzata a fornire ai valutatori immobiliari e, più in generale, agli stakeholder del settore, una metodologia finalizzata a rilevare e analizzare il mercato immobiliare al fine di conseguire obiettivi di: completezza, accuratezza e veridicità dei dati rilevati.

Il documento è finalizzato a fornire informazioni necessarie per conseguire trasparenza e oggettività nelle attività di valutazione degli immobili, sia per supportare l'elaborazione di indici di mercato e lo svolgimento di analisi sulla congiuntura del settore immobiliare sia per costituire una base di indagine nell'ambito della pianificazione urbanistica e dei programmi di rigenerazione urbana.

1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente prassi di riferimento fornisce linee guida sulla metodologia appropriata per la rilevazione dei parametri economico-estimativi quali: il segmento di mercato e le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili.

Il documento si applica ai seguenti comparti del mercato immobiliare: residenziale, direzionale/uffici e commerciale.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

La presente prassi di riferimento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi e legislativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

Legge 9 gennaio 1989, n. 13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

UNI 11612:2016 Stima del valore di mercato degli immobili

3 TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini del presente documento valgono i termini e le definizioni seguenti:

3.1 dato immobiliare: Elemento risultante da indagini che può essere utilizzato per determinare le caratteristiche dell'immobile.

3.2 segmento di mercato: Unità elementare del mercato immobiliare. Il segmento di mercato è una parte del mercato immobiliare costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili.

4 PRINCIPIO

La prassi di riferimento individua la metodologia funzionale alla:

- identificazione dei segmenti del mercato immobiliare, per supportare l'elaborazione di indici di mercato e lo svolgimento di analisi sulla congiuntura del settore immobiliare;
- raccolta dei dati e delle informazioni di mercato;
- elaborazione interpretazione del mercato immobiliare, nella sua articolazione e nella sua complessità.

Le attività di rilevazione si svolgono, principalmente, con le seguenti modalità:

- modalità diretta;
- modalità indiretta.

La modalità diretta consiste nella:

- identificazione delle caratteristiche urbanistico-edilizie e catastali dell'immobile;
- georeferenziazione dell'immobile al fine della identificazione preliminare del segmento di mercato costituito da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili;
- effettuazione di un sopralluogo presso l'immobile al fine di identificarne il micro-intorno (ossia il contesto territoriale contiguo al fabbricato);
- verifica delle caratteristiche effettive dell'immobile, sia quelle esterne sia quelle interne;
- rilevazione diretta di informazioni di mercato mediante un modello schematico della rilevazione del segmento di mercato che riporta gli elementi letterali e numerici del segmento di mercato e ogni altra indicazione ritenuta utile.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge attraverso apposita scheda ed è costituita dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili le quali sono misurate, a seconda del caso, attraverso la scala nominale, la scala ordinale e la scala cardinale.

La modalità indiretta consiste:

- nella ricerca di dati quali-quantitativi attendibili¹ inerenti il contesto di mercato in cui è ricadente il segmento dell'immobile oggetto di analisi (numero compravendite, contratti di locazione, indagini di mercato realizzate da enti super partes, ecc.);
- nella rilevazione diretta di tutte le informazioni pertinenti, incluse quelle inerenti particolari dinamiche del mercato immobiliare locale;
- nel riscontro e nella elaborazione delle informazioni rilevate.

Le finalità delle rilevazioni del mercato immobiliare sono molteplici:

- di carattere particolare, comprendente la descrizione e la rappresentazione del mercato immobiliare, le prospettive di evoluzione del mercato e le sue grandezze, la valutazione degli immobili;
- di carattere generale, per supportare l'elaborazione di indici di mercato e lo svolgimento di analisi sulla congiuntura del settore immobiliare, per fornire indicazioni per le scelte di investimento e per la pianificazione urbanistica, nonché la trasparenza del mercato immobiliare.

¹ La principale fonte ufficiale preposta a fornire periodicamente il numero sulle compravendite è l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

5 SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato, ai fini dell'analisi economico-estimativa, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- economico;
- caratteristiche del sito;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filter;
- fase del mercato immobiliare.

Il parametro “*localizzazione*” indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio topografico, geografico e economico, in zona urbana ed extra urbana.

Il parametro “*economico*” indica gli aspetti che possono influenzare la formazione del prezzo.

Il parametro “*caratteristiche del sito*” indica gli eventuali aspetti che possono derivare dalla particolare morfologia nella quale l'immobile è ubicata (pericolosità idraulica, fascia d'inondabilità, pericolosità idrogeologica, zona e microzona sismica, ecc.).

Il parametro “*destinazione*” specifica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare (residenziale, direzionale, terziario, commerciale, turistico-ricettivo, industriale, artigianale, sportiva, agricolo, ecc.).

Il parametro “*tipologia immobiliare*”, con particolare attenzione al contesto immobiliare, riguarda la classificazione degli immobili in particolare se il fabbricato è indipendente oppure in condominio e lo stato (nuovo, ristrutturato, seminuovo, ecc.).

Il parametro “*tipologia edilizia*” attuale specifica:

- il materiale costruttivo-strutturale principale (muratura, cemento armato ordinario, cemento armato prefabbricato, acciaio, legno, misto, ecc.);

- i caratteri morfologici funzionali dell’edificio (storico, singolo, in linea, schiera, bifamiliare, tipico, rurale, ecc.);
- i caratteri funzionali delle singole unità immobiliari (appartamento, villa, villetta a schiera, negozio, magazzino, ecc.);
- eventuali modificazioni (strutturali e/o tipologiche) che abbiano inciso sulle caratteristiche dell’immobile originale.

Il parametro “*dimensione*” (piccola, media, grande) esprime la consistenza dell’unità immobiliare rispetto al particolare mercato immobiliare in cui si colloca.

Il parametro “*caratteri della domanda e dell’offerta*” mira a descrivere i soggetti che operano sul mercato, le loro finalità, i loro comportamenti, le interazioni tra domanda e offerta.

Il parametro “*forma di mercato*” mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell’offerta (concorrenza monopolistica, concorrenza monopolistica ristretta, oligopolio, monopolio, monopolio bilaterale).

Il parametro “*filter*” rappresenta un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame (assente, up, down).

Il parametro “*fase del mercato immobiliare*” individua le principali fasi del mercato immobiliare riferita all’andamento ciclico del mercato:

- fase di recupero: i prezzi sono stabili e il numero delle transizioni inizia a crescere;
- fase di espansione: i prezzi e il numero delle transizioni sono in crescita: la domanda è maggiore dell’offerta;
- fase stabile: numero di transazioni e prezzi e sono sostanzialmente identici alle osservazioni effettuate nel periodo immediatamente precedente;
- fase di contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transizioni inizia a diminuire;
- fase di recessione: i prezzi e il numero delle transizioni diminuiscono.

6 DATI IMMOBILIARI

I dati immobiliari sono costituiti dalle caratteristiche tecnico-economiche dell’unità immobiliare in esame nonché, se possibile, dai prezzi o dai canoni di mercato. Le caratteristiche tecnico-economiche sono misurate attraverso scale di misura quantitative (ad esempio, superficie, livello di piano, numero dei servizi igienici, ecc.), quando queste possono essere espresse con un numero, e scale di misura qualitative per le caratteristiche immobiliari (per esempio, prospicienza, esposizione, luminosità, ecc.) le cui modalità non sono numeriche.

Le scale di misura sono essenzialmente la scala nominale, la scala ordinale e la scala cardinale.

La rilevazione del dato immobiliare può essere anche integrata da una o più foto esterne e rappresentative del segmento di mercato e, eventualmente, da documenti planimetrici.

Il prezzo e il canone di mercato sono riferiti a immobili con caratteristiche multiple ed eterogenee, talvolta atipiche e uniche, e possono essere classificate in caratteristiche:

- ambientali;
- posizionali;
- tipologiche;
- economiche;
- istituzionali.

Si possono suddividere in caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative. Quelle “quantitative” possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche, quelle “qualitative” possono essere misurate nella scala nominale e nella scala ordinale.

7 RILIEVO DEI DATI IMMOBILIARI - “RESIDENZIALE”

7.1 LOCALIZZAZIONE-CONSISTENZA

Fornire breve descrizione della localizzazione in rapporto al contesto e della consistenza dell’immobile, identificazione catastale compresa, specificando, se possibile, l’epoca di costruzione e/o di ristrutturazione totale o parziale.

7.2 SUPERFICIE

Indicare la superficie specificando se deriva da un “rilievo diretto” oppure è desunta da un elaborato grafico di cui devono essere specificate le caratteristiche (planimetria catastale, elaborato grafico da atto autorizzativo, elaborato grafico generico, ecc.). La descrizione implica l’indicazione della tipologia edilizia, specificando il criterio di misurazione delle consistenze adottato con individuazione della superficie principale e delle superfici secondarie di pertinenza. Per poter comparare dati omogenei devono essere adottati criteri di misurazione immediatamente identificabili.

I criteri di misurazione generalmente usati sono: SEL (Superficie Esterna Lorda), SIN (Superficie Interna Netta), SIL (Superficie Interna Lorda), SIM (Sistema Italiano di Misurazione), Allegato C del DPR 138/1998. Pertanto, si rimanda alle specifiche riportate nelle norme UNI 11558 e UNI 11612 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari.

7.3 SERVIZI IGIENICI

Indicare il numero dei bagni presenti nell’unità immobiliare, precisando per ciascuno le dotazioni sanitarie e gli impianti, nonché specificando, anche approssimativamente, la vetustà (anni).

7.4 ACCESSIBILITÀ

Precisare la possibilità di accessibilità e utilizzo ai sensi della Legge n. 13/1989.

7.5 LIVELLO DI PIANO

Indicare, se pertinente, il livello o i livelli di piano in cui è articolata l’unità immobiliare.

7.6 STATO MANUTENTIVO

Descrivere la condizione reale che presenta un'unità immobiliare o un complesso edilizio rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservarne l'efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti.

Si possono supporre le seguenti classi:

- minimo, sono presenti notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali e/o se sono necessari interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e/o per il contenimento dei consumi energetici;
- medio, le condizioni risultano normali (di conservazione) seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (esempio, ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione, rifacimento impermeabilizzazione, ecc.) e non sono necessari per lo stato dell'immobile o sono stati già realizzati, interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e per il contenimento dei consumi energetici;
- massimo, le condizioni sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione.

7.7 INFORMAZIONI ENERGETICHE

Indicare la classe energetica e l'IPE.

7.8 CLASSIFICAZIONE SISMICA

Ubicazione precisa dell'immobile in relazione al contesto e alla della classificazione sismica del territorio.

7.9 INQUINAMENTO

Indicare l'eventuale presenza di condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza materiali inquinanti, ecc.).

7.10 IMPIANTI

Indicare la tipologia degli impianti presenti nell'unità immobiliare fornendo le opportune indicazioni.

7.11 ASCENSORE

Indicare la presenza dell'ascensore precisando, anche approssimativamente, la vetustà (anni).

7.12 ESPOSIZIONE

Precisare l'esposizione prevalente, ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali secondo le seguenti classi in relazione all'area geografica in cui l'immobile insiste:

- minimo, non ha una buona esposizione in quanto l'orientamento non è ottimale;
- medio, ha un'esposizione favorevole solo parzialmente;
- massimo, ha una ottimale esposizione.

7.13 LUMINOSITÀ

Descrivere la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso, secondo le seguenti classi:

- minimo, è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve far ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne;
- medio, la maggior parte degli ambienti principali ha un'illuminazione naturale diretta adeguata e conforme all'utilizzo mentre i restanti vani hanno necessità di illuminazione artificiale anche nelle ore diurne;
- massimo, tutti gli ambienti hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

7.14 PANORAMA

Indicare la presenza di vedute o affacci, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico, secondo le seguenti classi:

- minimo, non sono presenti vedute o affacci significativi;
- medio, è presente una veduta o un affaccio parziale del contesto circostante con presenza di aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico;
- massimo, è possibile una significativa visibilità verso aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico.

7.15 FUNZIONALITÀ

Precisare l'adeguatezza della disposizione dei vari ambienti in relazione alla forma e dimensione, secondo le seguenti classi:

- minimo, lo spazio è utilizzabile in modo limitato non ottimale. Per esempio: presenza di inutili percorsi; i vani utili sono sotto dimensionati e limitati per forma e distribuzione;
- medio, i vani principali sono prevalentemente distribuiti in maniera razionale;
- massimo, l'intera unità immobiliare è molto ben distribuita con spazi pienamente fruibili e funzionali.

7.16 FINITURE

Indicare gli elementi, che contraddistinguono le costruzioni edilizie, utilizzabili e funzionali relativamente alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera, secondo le seguenti classi:

- minimo, ove siano rilevabili finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea;
- medio, ove siano rilevabili finiture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con l'utilizzo di materiali di media qualità;
- massimo, il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di posa in opera che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

7.17 ECONOMICO

Indicare se l'unità immobiliare è utilizzata da terzi (per esempio, locazione, comodato, usufrutto, ecc.) oppure è libera, ovvero in uso del proprietario.

7.18 ISTITUZIONALE-NORMATIVO

Precisare la destinazione urbanistica prevista dal vigente strumento urbanistico. Specificare, inoltre, l'effettiva destinazione d'uso dell'immobile.

8 RILIEVO DEI DATI IMMOBILIARI - "DIREZIONALE/UFFICI"

8.1 LOCALIZZAZIONE-CONSISTENZA

Fornire breve descrizione della localizzazione in rapporto al contesto e della consistenza dell'immobile, identificazione catastale compresa, specificando, se possibile, l'epoca di costruzione e/o di ristrutturazione totale o parziale.

8.2 SUPERFICIE

Indicare la superficie specificando se deriva da un "rilievo diretto" oppure è desunta da un elaborato grafico di cui devono essere specificate le caratteristiche (planimetria catastale, elaborato grafico da atto autorizzativo, elaborato grafico generico, ecc.). La descrizione implica l'indicazione della tipologia edilizia, specificando il criterio di misurazione delle consistenze adottato con individuazione della superficie principale e delle superfici secondarie di pertinenza. Per poter comparare dati omogenei devono essere adottati criteri di misurazione immediatamente identificabili.

I criteri di misurazione generalmente usati sono: SEL (Superficie Esterna Lorda), SIN (Superficie Interna Netta), SIL (Superficie Interna Lorda), SIM (Sistema Italiano di Misurazione), Allegato C del DPR 138/1998. Pertanto, si rimanda alle specifiche riportate nelle norme UNI 11558 e UNI 11612 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari.

8.3 SERVIZI IGIENICI

Indicare il numero dei bagni presenti nell'unità immobiliare, precisando per ciascuno le dotazioni sanitarie e gli impianti, nonché specificando, anche approssimativamente, la vetustà (anni).

8.4 ACCESSIBILITÀ

Precisare la possibilità di accessibilità e utilizzo ai sensi della Legge n. 13/1989.

8.5 LIVELLO DI PIANO

Indicare, se pertinente, il livello o i livelli di piano in cui è articolata l'unità immobiliare.

8.6 STATO MANUTENTIVO

Descrivere la condizione reale che presenta un'unità immobiliare o un complesso edilizio rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservarne l'efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti.

Si possono supporre le seguenti classi:

- minimo, sono presenti notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali e/o se sono necessari interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e/o per il contenimento dei consumi energetici;
- medio, le condizioni risultano normali (di conservazione) seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (esempio, ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione, rifacimento impermeabilizzazione, ecc.) e non sono necessari per lo stato dell'immobile o sono stati già realizzati, interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e per il contenimento dei consumi energetici;
- massimo, le condizioni sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione.

8.7 INFORMAZIONI ENERGETICHE

Indicare la classe energetica e l'IPE.

8.8 CLASSIFICAZIONE SISMICA

Ubicazione precisa dell'immobile in relazione al contesto e alla della classificazione sismica del territorio.

8.9 INQUINAMENTO

Indicare l'eventuale presenza di condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza materiali inquinanti, ecc.).

8.10 IMPIANTI

Indicare la tipologia degli impianti presenti nell'unità immobiliare fornendo le opportune indicazioni.

8.11 ASCENSORE

Indicare la presenza dell'ascensore precisando, anche approssimativamente, la vetustà (anni).

8.12 ESPOSIZIONE

Precisare l'esposizione prevalente, ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali secondo le seguenti classi in relazione all'area geografica in cui l'immobile insiste:

- minimo, non ha una buona esposizione in quanto l'orientamento non è ottimale;
- medio, ha un'esposizione favorevole solo parzialmente;
- massimo, ha una ottimale esposizione.

8.13 LUMINOSITÀ

Descrivere la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso, secondo le seguenti classi:

- minimo, è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve far ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne;
- medio, la maggior parte degli ambienti principali ha un'illuminazione naturale diretta adeguata e conforme all'utilizzo mentre i restanti vani hanno necessità di illuminazione artificiale anche nelle ore diurne;
- massimo, tutti gli ambienti hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

8.14 PANORAMA

Indicare la presenza di vedute o affacci, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico, secondo le seguenti classi:

- minimo, non sono presenti vedute o affacci significativi;
- medio, è presente una veduta o un affaccio parziale del contesto circostante con presenza di aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico;
- massimo, è possibile una significativa visibilità verso aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico.

8.15 FUNZIONALITÀ

Precisare l'adeguatezza della disposizione dei vari ambienti in relazione alla forma e dimensione, secondo le seguenti classi:

- minimo, lo spazio è utilizzabile in modo limitato non ottimale; per esempio: presenza di inutili percorsi; i vani utili sono sotto dimensionati e limitati per forma e distribuzione;
- medio, i vani principali sono prevalentemente distribuiti in maniera razionale;
- massimo, l'intera unità immobiliare è molto ben distribuita con spazi pienamente fruibili e funzionali.

8.16 SERVIZI

Indicare la presenza di mezzi pubblici di servizio e/o collegamenti stradali e/o presenza di uffici pubblici e servizi terziari.

8.17 ECONOMICO

Indicare se l'unità immobiliare è utilizzata da terzi (per esempio, locazione, comodato, usufrutto, ecc.) oppure è libera, ovvero in uso del proprietario.

8.18 ISTITUZIONALE-NORMATIVO

Precisare la destinazione urbanistica prevista dal vigente strumento urbanistico. Specificare, inoltre, l'effettiva destinazione d'uso dell'immobile.

9 RILIEVO DEI DATI IMMOBILIARI - “COMMERCIALE”

9.1 LOCALIZZAZIONE-CONSISTENZA

Fornire breve descrizione della localizzazione in rapporto al contesto e della consistenza dell'immobile, identificazione catastale compresa, specificando se possibile l'epoca di costruzione e/o di ristrutturazione totale o parziale.

9.2 SUPERFICIE

Indicare la superficie specificando se deriva da un “rilievo diretto” oppure è desunta da un elaborato grafico di cui devono essere specificate le caratteristiche (planimetria catastale, elaborato grafico da atto autorizzativo, elaborato grafico generico, ecc.). La descrizione implica l'indicazione della tipologia edilizia, specificando il criterio di misurazione delle consistenze adottato con individuazione della superficie principale e delle superfici secondarie di pertinenza. Per poter comparare dati omogenei devono essere adottati criteri di misurazione immediatamente identificabili.

I criteri di misurazione generalmente usati sono: SEL (Superficie Esterna Lorda), SIN (Superficie Interna Netta), SIL (Superficie Interna Lorda), SIM (Sistema Italiano di Misurazione), Allegato C del DPR 138/1998. Pertanto, si rimanda alle specifiche riportate nelle norme UNI 11558 e UNI 11612 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari.

9.3 SERVIZI IGIENICI

Indicare il numero dei bagni presenti nell'unità immobiliare, precisando per ciascuno le dotazioni sanitarie e gli impianti, nonché specificando, anche approssimativamente, la vetustà (anni).

9.4 ACCESSIBILITÀ

Precisare la possibilità di accessibilità e utilizzo ai sensi della Legge n. 13/1989.

9.5 LIVELLO DI PIANO

Indicare, se pertinente, il livello o i livelli di piano in cui è articolata l'unità immobiliare.

9.6 STATO MANUTENTIVO

Descrivere la condizione reale che presenta un'unità immobiliare o un complesso edilizio rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservarne l'efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti.

Si possono supporre le seguenti classi:

- minimo, sono presenti notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali e/o se sono necessari interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e/o per il contenimento dei consumi energetici;
- medio, le condizioni risultano normali (di conservazione) seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (esempio, ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione, rifacimento impermeabilizzazione, ecc.) e non sono necessari per lo stato dell'immobile o sono stati già

realizzati, interventi per l'adeguamento alla classificazione sismica e per il contenimento dei consumi energetici;

- massimo, le condizioni sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione.

9.7 INFORMAZIONI ENERGETICHE

Indicare la classe energetica e l'IPE.

9.8 CLASSIFICAZIONE SISMICA

Ubicazione precisa dell'immobile in relazione al contesto e alla della classificazione sismica del territorio.

9.9 INQUINAMENTO

Indicare l'eventuale presenza di condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza materiali inquinanti, ecc.).

9.10 IMPIANTI

Indicare la tipologia degli impianti presenti nell'unità immobiliare fornendo le opportune indicazioni.

9.11 LUMINOSITÀ

Per particolari destinazioni d'uso (per esempio, ristoranti, bar, ecc.) descrivere la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso secondo le seguenti classi:

- minimo, è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve far ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne;
- medio, la maggior parte degli ambienti principali ha un'illuminazione naturale diretta adeguata e conforme all'utilizzo mentre i restanti vani hanno necessità di illuminazione artificiale anche nelle ore diurne;
- massimo, tutti gli ambienti hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

9.12 PANORAMA

Per particolari destinazioni d'uso (per esempio, ristoranti, bar, ecc.), indicare la presenza di vedute o affacci, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico secondo le seguenti classi:

- minimo, non sono presenti vedute o affacci significativi;
- medio, è presente una veduta o un affaccio parziale del contesto circostante con presenza di aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico;
- massimo, è possibile una significativa visibilità verso aree di valore urbano e/o storico architettonico e/o paesaggistico.

9.13 FUNZIONALITÀ

Precisare l'adeguatezza della disposizione dei vari ambienti in relazione alla forma e dimensione mediante le seguenti classi:

- minimo, lo spazio è utilizzabile in modo limitato non ottimale; per esempio: presenza di inutili percorsi; i vani utili sono sotto dimensionati e limitati per forma e distribuzione;
- medio, i vani principali sono prevalentemente distribuiti in maniera razionale;
- massimo, l'intera unità immobiliare è molto ben distribuita con spazi pienamente fruibili e funzionali.

9.14 SERVIZI

Indicare la presenza di mezzi pubblici di servizio e/o collegamenti stradali e/o presenza di uffici pubblici e servizi terziari.

9.15 ECONOMICO

Indicare se l'unità immobiliare è utilizzata da terzi (per esempio, locazione, comodato, usufrutto, ecc.) oppure è libera, ovvero in uso del proprietario.

9.16 ISTITUZIONALE-NORMATIVO

Precisare la destinazione urbanistica prevista dal vigente strumento urbanistico. Specificare, inoltre, l'effettiva destinazione d'uso dell'immobile.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018), Ed. Tecnoborsa, Roma
- [2] D.P.R. 138/98 Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96, Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)





Membro italiano ISO e CEN
www.uni.com
www.youtube.com/normeUNI
www.twitter.com/normeUNI
www.twitter.com/formazioneUNI

Sede di Milano

Via Sannio, 2 - 20137 Milano
tel +39 02700241, Fax +39 0270024375, uni@uni.com

Sede di Roma

Via del Collegio Capranica, 4 - 00186 Roma
tel +39 0669923074, Fax +39 066991604, uni.roma@uni.com