

IL MERCATO IMMOBILIARE:

ruolo e responsabilità dell'architetto nel processo immobiliare

*Università degli Studi di Trieste
Facoltà di architettura
sede di Gorizia*

arch. Federico Parmeggiani

OBIETTIVO DEL SEMINARIO

- cos'è il mercato immobiliare?
- quali elementi determinano il mercato?
- cos'è il processo di valutazione immobiliare?
- l'importanza della standardizzazione europea
- il ruolo attivo dell'architetto nell'intero processo

Cos'è il mercato immobiliare?

In economia il **mercato** è definito come il *luogo* e al contempo il *momento* in cui vengono realizzati degli scambi economici-commerciali di varia natura.

Il **mercato immobiliare** nello specifico è definito come il punto di incontro della domanda e dell'offerta, ovvero l'incontro fra un compratore ed un venditore.

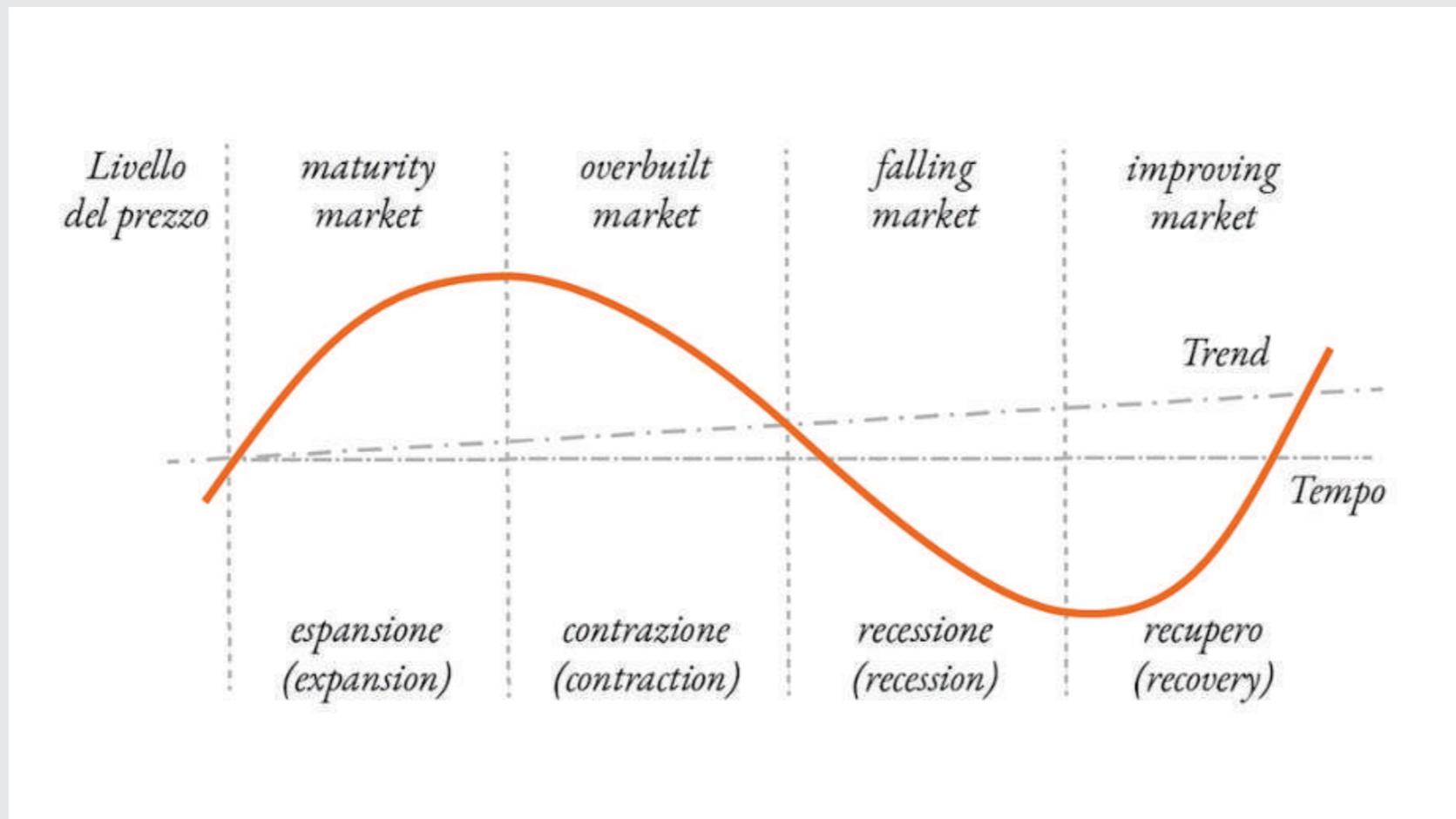
La caratteristica peculiare del mercato immobiliare, e che lo differenzia da altri mercati, è la sua **complessità**, in quanto necessita di un *processo di segmentazione del mercato*, è limitato nello spazio e nel tempo e l'oggetto del mercato, ovvero gli immobili, sono beni complessi e con destinazioni molto diverse fra loro: per questo motivo va affrontato con particolare attenzione.

Quali elementi determinano il mercato

Per comprendere al meglio il mercato immobiliare è fondamentale condurre un processo di analisi chiamato **segmentazione del mercato**, che viene definito da alcuni parametri:

- *la localizzazione (la posizione dell'unità immobiliare)*
- *tipologia di contratto (compravendita, locazione, ...)*
- *la destinazione d'uso (residenziale, ufficio, commerciale, ...)*
- *la tipologia immobiliare (fabbricati, terreni, nuovi, usati, ...)*
- *la tipologia edilizia (villetta, edificio in linea, capannone, ...)*
- *le dimensioni (unità piccole medie o grandi rispetto al mercato)*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (forme di mercato)*
- *livello del prezzo (indica il grado di concorrenza fra domanda e offerta)*
- *la fase di mercato (fasi espansione, contrazione, recessione, recupero)*

Le fasi cicliche del mercato



fase di espansione: crescita dei prezzi

fase di contrazione: invenduto, allungamento tempi di collocazione

fase di recesso: diminuzione dei prezzi

fase di recupero: minore invenduto, minori tempi collocazione

Le forme del mercato

CONCORRENZA PERFETTA

molti offerenti, molti richiedenti, prodotti omogenei (non esiste!)

CONCORRENZA MONOPOLISTICA

molti offerenti, molti richiedenti, prodotti diversificati (mercato usato)

MONOPOLIO

un offerente, molti richiedenti, prodotti unici (beni di pregio)

OLIGOPOLIO

pochi offerenti, molti richiedenti, prodotti unici (mercato nuovo)

MONOPOLIO BILTERALE

un solo offerente, un solo acquirente, prezzo indeterminato

Cos'è il processo di valutazione immobiliare?

Il processo di valutazione immobiliare ha come obiettivo quello di individuare il più corretto valore di mercato di un determinato bene.

Cos'è il **valore di mercato**?

Il valore di mercato è definito come il più probabile valore di mercato a cui può essere compravenduta una determinata unità immobiliare, al momento della stima, e nel caso in cui acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente ed abbiano agito con uguali capacità, dopo una adeguata attività di marketing.

In sostanza il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di vendita, espresso in euro, riferibile ad una specifica data, di un bene.

Il valore di mercato è oggettivo o soggettivo?

Nella maggior parte dei casi e nel nostro paese in questo momento le valutazioni di mercato eseguite hanno una natura molto empirica, si basano sull'esperienza del valutatore con un'incidenza minima dei calcoli e molto spazio alla parte argomentativa, lasciando così ampio margine alla componente di **soggettività**, realizzando perizie descrittive e argomentate.

Negli ultimi anni (dal 1981 ...) si sta prestando sempre più attenzione alla ricerca di un metodo internazionale in grado di rendere il processo di valutazione un processo più **oggettivo** possibile, andando a realizzare dei rapporti di valutazione descrittivi e dimostrativi.

Da qui nascono gli **IVS (international valuation standards)**, volti a stabilire delle procedure matematiche e ripetibili per determinare il valore di mercato, e che vengono sempre più adottati in ambito finanziario per le perizie bancarie dei mutui, valutazioni del tribunale, ecc...

IVS: come funziona processo di valutazione

Senza entrare nello specifico, il postulato chiave che stabilisce il procedimento da seguire, è il **postulato della comparazione**, secondo il quale due immobili uguali hanno lo stesso valore, pertanto la differenza di valore fra due immobili equivale al valore delle loro differenze.

In pratica il principio base è quello della **comparazione** dell'immobile di cui si vuole conoscere il valore, con altri beni simili e appartenenti al medesimo segmento di mercato, compravenduti recentemente. Una volta individuati gli immobili comparabili, bisognerà quantificare le differenze fra le loro caratteristiche con quelle del bene oggetto di valutazione.

Alcuni esempi di caratteristiche:

- **quantitative** (misurabili): superficie, piano, stato manutentivo
- **qualitative** (difficili da stimare): panoramicità, esposizione, pregio
- **descrittive** (non valorizzabili); anno costruzione, numero di piani

Ma quindi?

In sostanza, l'obiettivo del valutatore è quella di confrontare il bene da stimare con alcuni immobili simili e comparabili, andando a valorizzare tutte quelle caratteristiche sia quantitative che qualitative all'interno di un foglio di calcolo. L'operazione da fare è quella di aggiungere o togliere valore a tutti i comparabili al fine di portarli alle condizioni del bene da valutare: alcune caratteristiche andranno a deprezzare il comparabile, altre a rivalutarlo. Alla fine del processo viene fatta una media dei valori ricavati e si ottiene il valore di mercato del bene.

Questo procedimento è chiamato **MARKET COMPARISON APPROACH** ed è particolarmente indicato per valutare immobili residenziali.

Ma esistono numerosi altri procedimenti, fra cui l'**INCOME APPROACH** indicato per i beni commerciali, che va a valorizzare il bene in base alla redditività che lo stesso produce (per esempio canoni di affitto, ecc)

IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Abbiamo affrontato le caratteristiche che definiscono il mercato immobiliare, ma il nostro mercato locale come si colloca in questo quadro?

Il nostro mercato si posiziona in una fase intermedia fra la **recessione** ed il **recupero**, ma sono molti gli eventi che hanno recentemente influito in modo dinamico e rilevante sull'andamento del mercato.

- effetti della pandemia covid-19
- attivazione dello smartworking
- influsso del conflitto ucraino
- aumento costi gas e luce
- aumento costo materiali edilizia
- attenzione alla sostenibilità
- attivazione ecobonus 90-110%
- incremento turismo estero
- aumento tassi bancari - inflazione

Le nuove esigenze

Tutti questi eventi hanno mutato le caratteristiche del mercato ma soprattutto le esigenze degli acquirenti, che adesso danno molto più valore ad aspetti come la *componente verde* e gli *spazi esterni* (giardini, terrazzi, cortili, balconi, aree verdi condominiali), alla *configurazione degli spazi* (distribuzione adatta a lavorare da casa), alle *tecnologie degli impianti* (immobili con cappotti isolanti, impianti provenienti da fonti rinnovabili, indipendenti dal gas, pannelli solari, ecc). Casette con giardino o appartamenti con terrazzi hanno subito un incremento in pochi mesi di oltre il 20%, a discapito di immobili privi di ascensore, poco luminosi e senza sfoghi o particolari identità.

L'aumento del *turismo* ha comportato l'incremento dei prezzi in centro città, mentre l'aumento dei costi delle materie dell'edilizia ha rallentato la vendita degli immobili che richiedono totali ristrutturazioni.

Il mercato è in **continua evoluzione** e mutamento, per questo è fondamentale ricordare che le valutazioni sono valide in quel determinato momento!

Qual è il ruolo dell'architetto?

La figura dell'architetto è sicuramente una delle più indicate per affrontare questo tipo di analisi, in quanto ha le conoscenze e gli strumenti necessari per quantificare le caratteristiche, sia di natura tecnica che descrittiva. Anche il perito ha la possibilità di redigere questi rapporti di valutazione.

Il compito del valutatore, come avviene per le perizie bancarie, è inoltre quello di **verificare la regolarità edilizia e urbanistica** del bene oggetto di stima, ovvero di controllare che non vi siano abusi, irregolarità e vizi sia di natura fisica che di natura giuridica e normativa.

A tal proposito ci terrei a raccontarvi **la mia esperienza** da architetto, per farvi capire cosa vi aspetta una volta usciti dall'università e calati nella realtà del settore immobiliare, dove per forza di cose ci si arriva a confrontare con la realtà, vuoi come progettista, come interior designer, come tecnico, come consulente o agente immobiliare.

L'ARCHITETTO E LA DUE DILIGENCE

L'architetto quando si trova ad operare con un immobile, per una ristrutturazione, per una consulenza o per la sua vendita, è tenuto ad effettuare una serie di verifiche atte a controllare che l'immobile non abbia problematiche o vincoli, e questa serie di controlli è comunemente chiamata **due diligence**.

DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

- *regolarità edilizia-urbanistica*
- *stato giuridico del bene*
- *stato normativo, vincoli*
- *prestazioni energetiche*

La regolarità edilizia e urbanistica

La regolarità edilizia di un immobile e l'assenza di abusi sono un punto fondamentale e un controllo che andrebbe effettuato prima di vendere o comprare qualunque immobile.

La documentazione presente negli archivi comunali deve essere coerente con lo stato in natura e con le planimetrie depositate al catasto.

COMUNE

Effettuando un accesso agli atti nel comune di appartenenza, è possibile consultare tutti i titoli edilizi relativi all'immobile, ovvero le licenze di costruzioni originarie con i relativi progetti, le modifiche apportate negli anni, la presenza del certificato di abitabilità, le domande di condoni edilizi effettuate nel tempo, le conformità degli impianti, ecc.

E' importante verificare che lo stato reale del bene corrisponda con quanto presente in comune, e se vi sono delle incongruenze, studiare la pratica più idonea a regolarizzare o sanare, se ciò è possibile, lo stato di fatto.

La regolarità edilizia e urbanistica

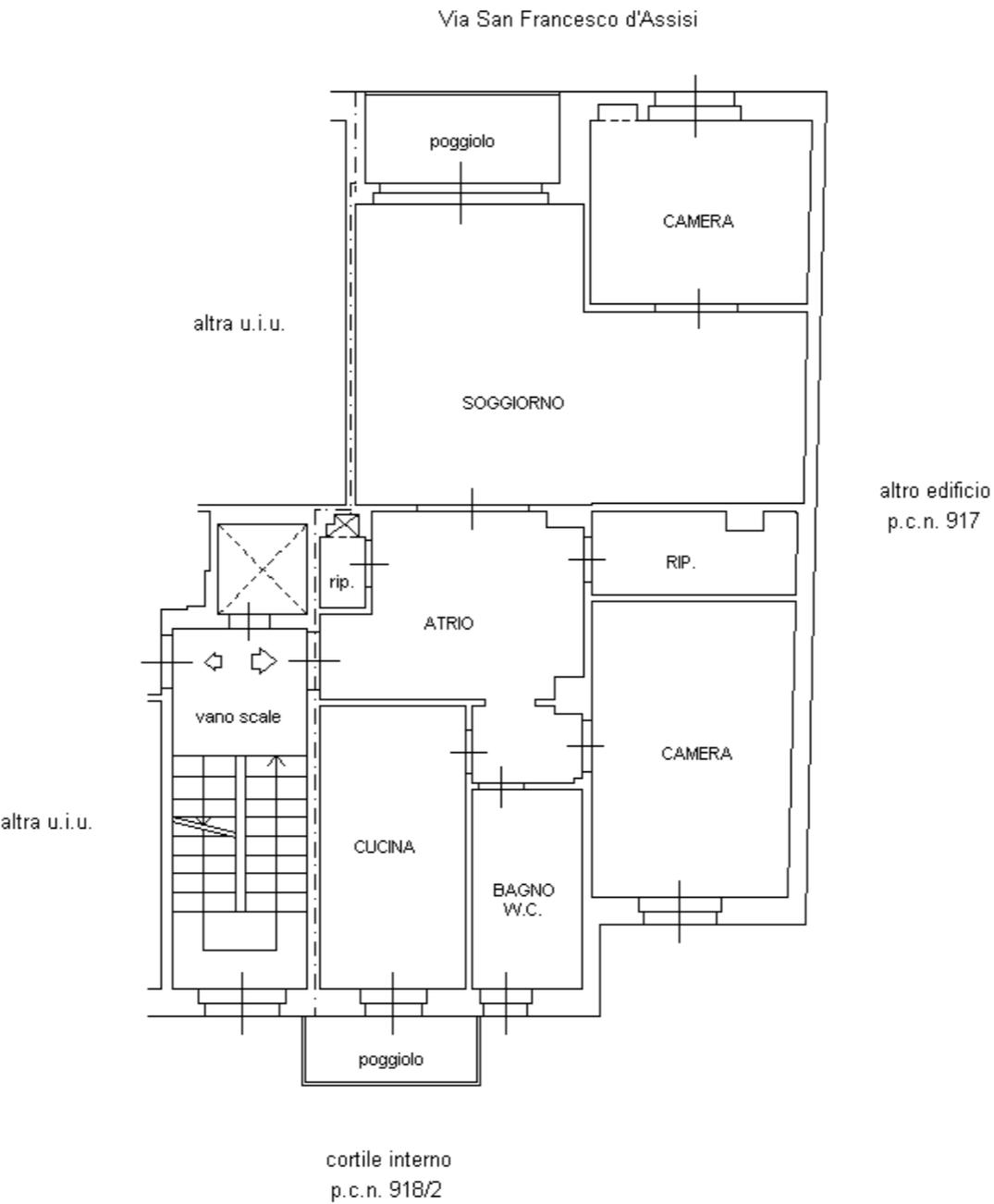
CATASTO

L'agenzia delle entrate dispone di uno specifico ufficio, chiamato comunemente Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, che ha il compito di schedare tutti gli immobili ed i terreni, andando ad individuarne un **elaborato planimetrico**, (planimetria catastale per gli immobili e mappa catastale per i terreni) ed una **visura catastale**, utile ad indentificare i valori, le superfici e la base fiscale imponibile per la tassazione dei beni (imu, tari, dichiarazione dei redditi, imposta di acquisto dell'immobile, ecc). E' importante che la planimetria catastale del bene corrisponda sempre allo stato di fatto.

I dati catastali identificano quindi in modo univoco il bene, andando ad attribuire un comune catastale di appartenenza (Gorizia, Cormons, Monfalcone, Grado, ecc ...), un numero di particella su cui il bene è stato costruito, ed un subalterno che identifica la specifica unità all'interno di un condominio o di un complesso immobiliare.

PIANO TERZO

H = 2.80 m





Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/02/2022 Ora: 11.20.43

Segue

Visura n.: T146797 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2022

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice:L424)
Catasto Fabbricati	Provincia di TRIESTE
	Sez. Urb.: V Foglio: 23 Particella: 4101 Sub.: 21

INTESTATO

1	BERISHA	nato in KOSOVO (EE) il 10/11/1988	(1) Proprieta' 1/1
---	---------	-----------------------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/02/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	V	23	4101	21	1		A/3	4	4 vani	Totale: 70 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 69 m ²	Euro 495,80	VARIAZIONE del 08/02/2022 Pratica n. TS0004764 in atti dal 09/02/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4764.1/2022)	
Indirizzo		VIALE GABRIELE D' ANNUNZIO n. 20 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L424 - Sezione A - Foglio 23 - Particella 4101

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/02/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERISHA nato in KOSOVO (EE) il 10/11/1988		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 08/02/2022 Pratica n. TS0004764 in atti dal 09/02/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1587601.08/02/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4764.1/2022)	

Lo stato giuridico del bene

TAVOLARE

Il tavolare (anche sistema del libro fondiario) è un censimento di derivazione austro-ungarica ed è oggi ancora vigente in Italia nelle province di Trieste, Gorizia, Trento, Bolzano, in alcuni comuni di Udine e a Cortina d'Ampezzo). Si differenzia dal catasto ordinario per la modalità di conservazione (all'interno di volumi - tomi) e per il diverso rilievo giuridico delle sue risultanze, che hanno efficacia costitutiva e probatoria, per i trasferimenti immobiliari.

Tradotto in parole povere, se il catasto indica lo stato di fatto della consistenza di un immobile, il tavolare va a indicarci una sorta di **identikit giuridico del bene**, andando a individuare i perimetri dell'unità, eventuali servitù attive o passive presenti, tutti i passaggi di proprietà succeduti nel tempo (compravendite, successioni, donazioni), ma è importante soprattutto perché indica la presenza di ipoteche, pignoramenti e limitazioni ai diritti di proprietà (usufrutti, nude proprietà, ecc). Il tavolare è pubblico e accessibile a chiunque, e raccoglie fra l'altro tutte le planimetrie dei condomini censiti.

A.

(Prima parte)

Numero della partita tavolare:

2786

Comune catastale:

Colofera

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
	<p>5933/72 CORPO TAVOLARE I° UNITA' CONDOMINIALE costituita da <u>lla cantina</u> sito al <u>faustina</u> della casa civ. n. <u>50 di via cl. wo</u> costruita sulla p. c. n. <u>1001/2</u> In P. T. <u>2785</u> mercato <u>A</u> In <u>arancio</u> <u>Piano n. 5933/72</u></p>		

A.
(Seconda parte)

numero

a posta

enoliscrizione

1
Pros. 28.8.1972 G. n. 5933
Si rende evidente che all'unità condominiale 1^a c. t. sono di pertinenza 4/1000 J. P. di permanente comproprietà
del l.c.t. in P. T. 2485 di Greggio

B.

Numero della posta	e n. di iscrizione
1 v.2	<p>Pres. 28.8.1972 G. N° 5935</p> <p>In base al piano lav. e cat. dd. <u>di att.</u> e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intesta il diritto di proprietà di <u>reali</u> a nome di: <u>Luigi STEINBACH</u> (tr. est. 23.4.1921)</p>
v.3 2 ad 1	<p>8030/72 Pres. 13.11.1972 GN 8030</p> <p>Sulla base del contratto di compravendita del 6.10.1972 <u>si</u> <u>intestava</u> il diritto di proprietà del c.t. 1° al nome di: <u>Oreste LIBERTINI (u. Fabiano (Cuneo) 22.10.1917)</u></p>
3 ad 2 v.4	<p>1726/74 Pres. 6 marzo 1974 G. N° 1726</p> <p>In base alla compravendita di <u>beni</u> 13.2.1974, si intesta il diritto di proprietà del c.t. 1° (primo) a nome di: <u>Vittorio ACCO (n. beni 14.10.1946)</u></p>
4 ad 3	<p>3240/99 Pres. 6.4.1977 GN. 3240</p> <p>Su base della compravendita del 2.3.1977, si intesta il diritto di proprietà del c.t. 1° al nome di: <u>RIAVIZ AMEDEO (Trieste. 18.12.1955)</u></p>
5	<p>Si annota che l'immobile è descritto e pertinenza dell'P.T. 2792 di p. ep.</p>

C.

Numero della posta	Iscrizione	Lire	c.
	<p>3241/99 1 subscritto ipotecario a favore dell'Opera Popolare di Brescia Soc. Coop. sede Trieste per lire 306000.00 - di cui lire 180000.00 per capitale, lire 15000.00 per interessi e 51000.00 per interessi di mora ecc. e perso c.t.1 epi. Quintile: I.T. 27P2 di P.P.</p>	180.000.00	

Stato normativo e vincoli

NORMATIVE

Quando si verificano le caratteristiche di un immobile prima di una vendita, o quando si realizza un progetto di ristrutturazione di un immobile, è molto importante andare a verificare se lo stesso rispetti i requisiti e gli standard previsti dal **Regolamento Edilizio** vigente e le specifiche norme o vincoli presenti nel piano regolatore comunale.

Esempi tipici sono la necessità di avere locali abitabili che abbiano almeno 1/8 di superficie finestrata rispetto alla loro superficie, o dimensioni minime per le specifiche stanze, la necessità di un antibagno a separare le stanze dai servizi igienici, il rispetto di altezze minime, ecc.

I comuni mettono inoltre a disposizione il **piano regolatore comunale** PRGC interattivo, dove è possibile agevolmente verificare online la zona di appartenenza, la presenza di vincoli paesaggistici, storici, idrogeologici, i parametri edificatori e gli interventi ammessi nelle specifiche zone.

Il portale si chiama **EAGLE FVG**.

Scheda oggetto

BO3 - CITTA' DEGLI OGGETTI 3

Torna ai risultati

Zona omogenea:	Sottozona:
B	Bo3
Descrizione:	Articoli delle NTA:
Citta' degli oggetti 3	12/24/TITOLO
Note:	Riferimento Normativo:
n.d.	Visualizza scheda

COMUNI FVG 2016

Comune di TRIESTE



Prestazione energetica

APE - Attestato di Prestazione Energetica

Come probabilmente già saprete o vi sarà capitato in famiglia, per poter vendere o affittare un alloggio o un locale, è necessario redigere l'APE, ovvero un documento depositato presso la regione, che attesta il fabbisogno di energia di un determinato immobile, ovvero l'energia richiesta per coprire il riscaldamento e il raffrescamento della casa.

La prestazione è individuata da una scala alfabetica che va dalla A++ (la migliore classe energetica, per gli immobili a emissioni quasi zero, con impianti evoluti e ben isolati) fino alla classe G (la peggiore). C'è da dire che il patrimonio edilizio esistente nelle nostre città, mediamente vetusto, vede una prevalenza di classi energetiche comprese fra la E e la G, anche se con gli ultimi ecobonus 110% le classi energetiche stanno via via migliorando. L'APE può essere redatto da un architetto o altro tecnico abilitato come il geometra, il perito, o l'ingegnere.

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 14</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
---	---	--

Dati identificativi

	Regione: Friuli Venezia Giulia Comune: Trieste Indirizzo: Via Angelo Emo 43 Piano: 4 Interno: Coordinate GIS: 13.775346 45.641617	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1956 Superficie utile riscaldata (m²): 62.59 Superficie utile raffrescata (m²): 29.32 Volume lordo riscaldato (m³): 242.42 Volume lordo raffrescato (m³): 111.83
---	--	--

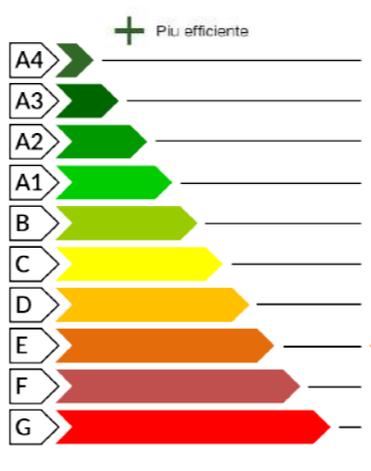
Comune catastale	TRIESTE				Sezione	V	Foglio	29	Particella	6565/2
Subalterni	da	13	a	13	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

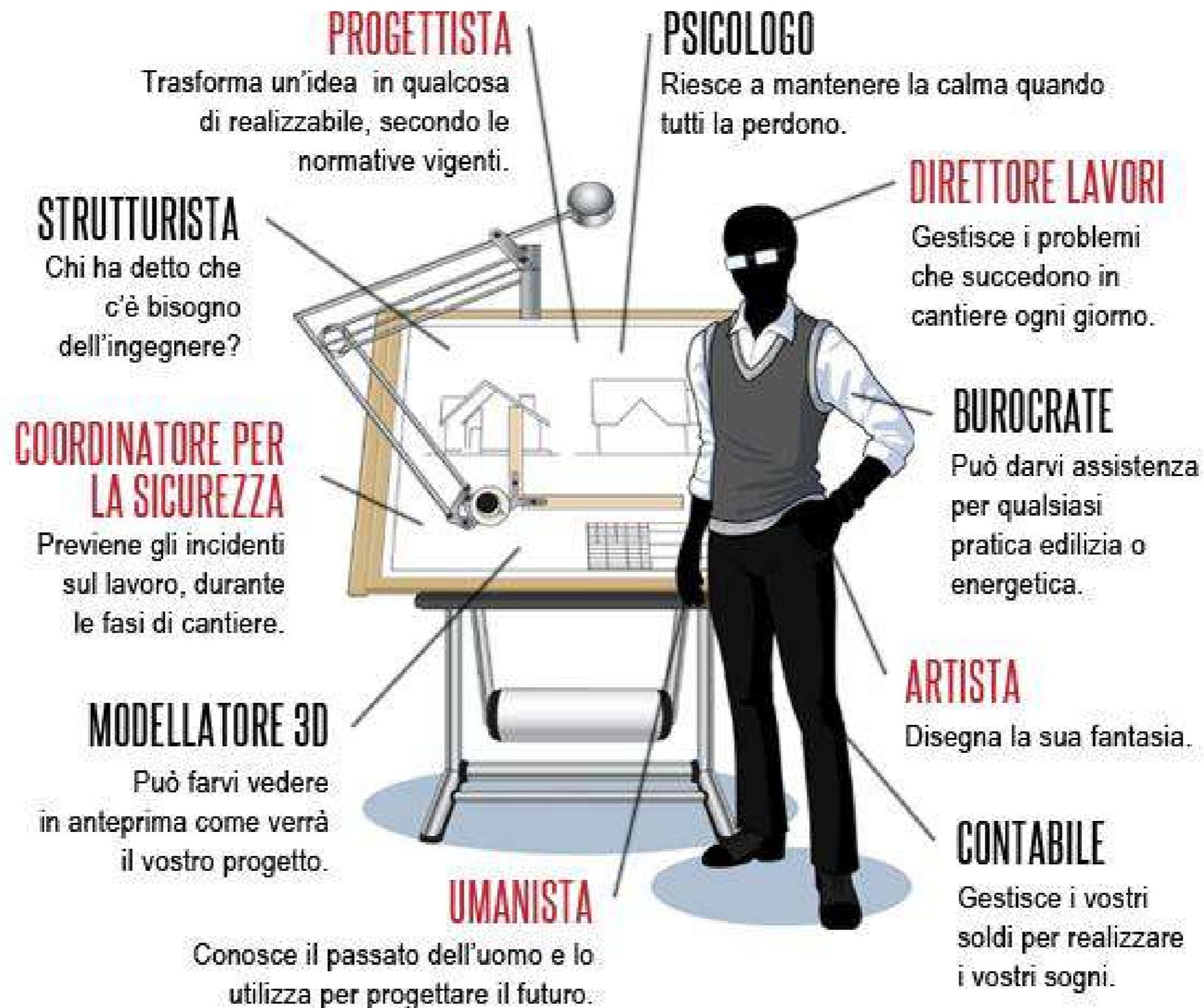
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p>  <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA E</p> <p>EP_{gl, nren} 155.83 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE							



COSA FA L'ARCHITETTO?



D I S O R D I N E D E G L I A R C H I T E T T I

GRAZIE DELL'ATTENZIONE!

ora potete sbizzarrirvi con tutte le domande che volete!!!