

I diversi metodi utilizzabili non portano a grandi differenze

Le regole dell'estimo per calcolare i nuovi valori

Il calcolo

Questo schema consente di avere un'idea su come si formano le tabelle; l'esempio è un appartamento di un edificio A/3 (categoria catastale economica) di 100 metri quadrati per 3,5 metri di altezza, al secondo piano con ascensore, esposto tutto a nord-ovest su strada, ciascun ambiente con una finestra di 2 m²

- 1** Misurazione della superficie delle singole unità e moltiplicazione per i coefficienti estimativi stabiliti dal tecnico, anzitutto la destinazione: camere 1, servizi 0,9; corridoi 0,8; cantine e soffitte 0,30-0,45; balconi coperti 0,30; balconi scoperti 0,25; terrazze a livello 0,22; giardini e simili 0,15-0,10. Nel nostro caso, con 3 stanze di 63 m² complessivi, una cucina di 15 m², un bagno di 17 m² e 10 m² di balconi scoperti il volume sarà di $63+28,8+2,5=94,3$ m²
- 2** Coefficiente di piano (seminterrato 0,75; terreno 0,85; rialzato 0,9; primo 0,95; altri piani: 1)
- 3** Coefficiente di orientamento da valutare vano per vano (quadrante sud est-sud ovest: 1-0,97; quadranti nord-est, sud-est e nord-ovest-sud ovest: 0,97-0,9; quadrante nord-ovest nord-est: 0,9-0,8; ambienti senza finestra: 0,75)
- 4** Coefficiente di prospetto da valutare vano per vano (giardini, strade o vedute panoramiche: 1-0,95; zone di rispetto: 0,9-0,85; cortili: 0,85; chiostrine: 0,8; locali senza finestre e cantine: 0,75)
- 5** Coefficiente di luminosità: è il rapporto (chiamato K) tra superficie delle finestre e dei singoli ambienti (K 1/6 o maggiore: 1; K 1/7: 0,965; K 1/8: 0,940; K 1/9: 0,920; K 1/10: 0,9; spazi aperti: 1)
- 6** Calcolo finale: 76,383 metri quadrati per l'unità scelta come esempio. Riduzione in millesimi: se sommando i risultati dei vari appartamenti si ottenesse, per ipotesi, 1.300 m² di superficie calcolata con i debiti coefficienti, l'appartamento dell'esempio si vedrebbe attribuiti 58,76 millesimi

☞ Come si forma una tabella millesimale? In realtà i metodi sono molti, tutti più o meno derivanti dalla scienza estimale: si tratta di attribuire un determinato valore a ogni singola unità immobiliare, per poi "ritrarlo" sulla base di mille millesimi. La scelta di un metodo piuttosto di un altro può portare a risultati differenti ma non troppo. L'importante è che i calcoli siano effettuati con la massima precisione, a partire dall'unico che può presentare qualche difficoltà pratica: quello delle superfici.

Spesso, infatti, il tecnico non viene accolto in casa per le misurazioni ed è costretto a basarsi sulle planimetrie catastali, che guarda caso possono anche non essere aggiornate, soprattutto se chi si è "allargato" non si è premurato di comuni-

carlo all'agenzia del Territorio. Queste dimenticanze sono frequenti, perché implicano quasi sempre una variazione del numero dei vani e quindi, in concreto, più tasse.

Uno dei pochi punti fermi è la circolare 12480 del 1966, aggiornata dalla 2945 del 1993, ambedue del ministero dei Lavori pubblici (oggi delle Infrastrutture) che danno indicazioni precise e cogenti ma solo per gli edifici in cooperativa edilizia con contributo statale. Del resto, trattandosi di edifici relativamente recenti, è raro che abbiano potuto effettuarsi sopraelevazioni. Però qualche sottotetto è stato reso abitabile anche in questi casi.

In realtà i problemi maggiori li hanno edifici più vecchi, nei quali i lavori di "allargamento" sono stati spesso abusi-

vi e poi condonati. Ma qui la discrezionalità del tecnico è del tutto lecita, anche se deve restare nell'ambito della scienza estimale.

Volendo seguire le indicazioni ministeriali, si può cercare di immaginare (a grandi linee) quanto può "valere" il proprio appartamento, come illustrato nell'esempio qui sopra.

Sa. Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

.COM www.ilssole24ore.com/norme
Il testo delle circolari ministeriali

