

MASS APPRAISAL: MODELLI SPERIMENTALI PER IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA

di Saverio Miccoli*

FINALITÀ, OBIETTIVI E FASI DELLA RICERCA¹

L'avvio del processo di revisione generale degli estimi ha riproposto i problemi di trasparenza e correttezza metodologica nella stima dei valori immobiliari. Tra gli obiettivi del nuovo catasto vi è quello di sviluppare nel tempo un efficiente sistema informativo sul mercato immobiliare. Tale sistema dovrebbe fondarsi su dati specifici, reali e sistematici, oltre ed estendersi ai diversi segmenti immobiliari di definiti ambiti urbani. In tale situazione nelle operazioni di *mass appraisal* diventa possibile ed opportuno fare ricorso, ai fini descrittivi, interpretativi e previsivi, a metodologie sistemiche quantitative, scelte in coerenza con le

* Professore Associato presso il Dipartimento di Caratteri degli Edifici e dell'ambiente dell'Università "La Sapienza" di Roma.

¹ Esprimo un vivo ringraziamento a tutti coloro che a diverso titolo hanno sostenuto lo svolgimento della ricerca. In particolare a: Salvatore Minieri, per le tematiche estimative; Giorgio Alleva e Michele Fenucci, per il settore statistico; Mauro Salvemini e Cosma Pasquino, per gli aspetti connessi al Geographic Information System; Pasquale Polidori e Daniela Natoli, per le problematiche inerenti la nuova normativa catastale; Gloria De Paolis, per la gestione informatica dei dati; Alessandro Avari e Stefania Martino, per la restituzione multimediale degli esiti della ricerca. Sono sentitamente grato a Marco Simonotti per i suggerimenti ricevuti in materia di analisi statistico-estimativa. Naturalmente, la responsabilità sullo sviluppo della ricerca e su quanto riportato in questo saggio sono da attribuirsi unicamente allo scrivente.

peculiarità del caso in esame, con il tipo di dati di cui si dispone, con le particolari condizioni imposte dall'analisi.

In ragione di tale constatazione, il programma di ricerca in oggetto è nato con la precisa finalità di verificare, alla luce delle innovazioni e degli orientamenti sanciti dai catasti sia italiano che di ambito comunitario, l'effettiva possibilità di ricorrere a procedimenti scientifici, di tipo statistico-matematico, trasparenti e capaci di un immediato aggiornamento dei dati per la stima del giusto valore di mercato degli immobili. Finalità indiretta del programma di ricerca è di tracciare le condizioni generali per utilizzare strumenti catastali del tipo qui richiamato in processi decisionali per scelte di fiscalità e pianificazione della città.

Dette finalità hanno condotto all'obiettivo specifico della ricerca: costruire una serie di modelli di regressione multipla per stimare i valori di mercato di uno specifico segmento immobiliare collocato in più ambiti di un settore della città di Roma. Si tratta di modelli basati sulla relazione causa-effetto fra un insieme di variabili esplicative (indipendenti), connesse alle caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, e la variabile spiegata (indipendente) costituita dal prezzo di mercato degli stessi immobili.

I modelli di stima in questione, relazionati a dati alfanumerici e cartografici (tradizionali e di nuova acquisizione), verrebbero a prefigurare un nuovo sistema informativo catastale che, gestito attraverso un *Geographic Information System*, porterebbe a soddisfare i requisiti di conoscenza, ai fini decisionali, in materia di gestione urbana.

In definitiva, siffatto sistema informativo acquisterebbe un ruolo strategicamente rilevante nel mettere in relazione scelte pianificatorie, introiti comunali (prodotti dai diversi possibili scenari di fiscalità immobiliare) ed effetti distributivi dell'imposizione fiscale. Da qui l'ipotesi di un processo di gestione

del territorio che scaturisca dall'intreccio tra azioni di valutazione immobiliare, di fiscalità urbana e di pianificazione urbanistica, costituendo un quadro informativo complesso a sostegno delle decisioni dell'ente locale.

La ricerca è stata sviluppata nel biennio 1999-2000 ed ha abbracciato quattro distinte fasi tematiche e metodologiche.

La prima, a carattere fondamentalmente conoscitivo, ha cercato di delineare la situazione, presente e di prospettiva, dei catasti sia italiano che di alcuni importanti Paesi europei. La raccolta e l'analisi della più recente normativa catastale italiana ha permesso di ipotizzare la struttura dei modelli di stima oggetto della ricerca tenendo conto del sistema di requisiti espresso dai provvedimenti di riforma. La conoscenza dei catasti europei ha consentito di contestualizzare e verificare, rispetto ad un quadro di riferimento più ampio e comunitario, le linee di ricerca approntate.

La seconda fase ha riguardato l'individuazione delle fonti, le modalità e gli strumenti per la raccolta e la classificazione dei dati immobiliari a carattere tecnico-economico su cui sono state basate le analisi statistiche per la formulazione dei modelli di stima. Ciò ha richiesto la preliminare predisposizione di un'organica scheda di rilevazione strutturata su una serie di parametri connotanti il valore economico degli immobili. L'ampio repertorio di informazioni contenuto nella scheda ha permesso di classificare i dati necessari a studiare la formazione e la variabilità dei prezzi di mercato in relazione ad un set di fattori, di tipo edilizio e posizionale, per diversi ambiti di un settore urbano e per uno specifico segmento di mercato della città di Roma.

La terza fase è servita a definire e assestare la struttura dei campioni statistici ricercando, al loro interno, il massimo livello possibile di omogeneità. A tal fine si è tenuto conto della similarità costruttiva e tipologica delle unità immobiliari censite, del grado di uniformità ambientale e infrastrutturale presente in ognuna delle

zone urbane in esame, del tipo di rapporto esistente in zona tra domanda e offerta di mercato e, infine, della quantità e qualità di informazioni ottenute in fase di rilevazione.

La quarta fase ha riguardato l'elaborazione statistica dei dati e la formalizzazione, tra l'altro, delle principali statistiche campionarie, dei rapporti tipologici e mercantili delle caratteristiche immobiliari, dei prezzi marginali delle stesse, di una serie di modelli di regressione multipla impiegabili per finalità descrittive, interpretative e previsive dei valori di mercato di unità immobiliari di caratteristiche simili a quelle dei campioni immobiliari presi a riferimento. Sono ora in corso le verifiche sul campo dei modelli di stima formulati. Gli esiti delle applicazioni consentiranno la messa a punto definitiva degli algoritmi di stima.

La quinta ed ultima fase ha avviato la configurazione del prodotto operativo della ricerca costituito da un sistema informativo di dati catastali che, gestito da un Gis, sia in grado di supportare le decisioni delle amministrazioni comunali in materia di pianificazione urbanistica e fiscalità immobiliare. Il sistema è predisposto per contenere informazioni alfanumeriche e cartografiche (acquisite dalla scheda di rilevazione di ciascuna unità immobiliare) più i modelli di regressione multipla e i dati di pianificazione urbanistica e fiscalità immobiliare.

NOTA SULLO STATO DEI CATASTI EUROPEI

Sul progetto di riforma del catasto italiano

Alla fine degli anni '80, in ambito tecnico, amministrativo e politico era già matura l'opinione che la struttura del catasto edilizio italiano - varata nel lontano '39 - non fosse più in grado di assolvere, con modalità corrette ed efficienti, alle tradizionali

finalità ad essa attribuite: costituire e conservare l'inventario di tutti i beni immobiliari presenti sul territorio nazionale; determinare, per ciascun bene, la redditività netta ordinariamente dispiegabile da prendere a riferimento per un'equa imposizione fiscale. Tale struttura risultava ancor più inadeguata ad accogliere un insieme di nuove funzioni - generalmente connesso alla conoscenza del territorio - che altri Paesi dell'Unione Europea indicavano di voler promuovere ed assegnare ai rispettivi sistemi catastali.

La consapevolezza che l'evidente carente funzionalità del catasto potesse non solo allargare in progressione l'area di ingiustizia impositiva ma anche pregiudicare l'introduzione di nuove strategie fiscali ha prodotto, nell'arco di circa un decennio, una nutrita serie di provvedimenti normativi orientati dapprima ad aggiornare, poi a riformare il catasto urbano vigente.

Le nuove norme stabilivano: che fossero i Comuni a revisionare le zone censuarie e a circoscrivere, al loro interno, microzone omogenee; che le unità immobiliari fossero accorpate in nuovi gruppi e categorie; che le abitazioni fossero parametrize con riferimento al mq; che le superfici accessorie fossero perequate alle principali, con nuovi rapporti quantitativi. Inoltre, i provvedimenti prevedevano che le tariffe venissero stabilite con riferimento ai redditi e prezzi di mercato vigenti nel biennio '88-'89 e che la gestione dei catasti passasse a Comuni e Province (De Santis, 1999).

In definitiva, il progetto di riforma generale del catasto configurato dalla nuova normativa puntava a creare i presupposti per una fiscalità immobiliare più equa, per più efficienti servizi informativi utili alla gestione del territorio, per un catasto probatorio. Strumenti attuativi del progetto diventavano l'aggiornamento continuo e automatico delle rendite catastali, l'integrazione fra catasto e conservatoria dei registri immobiliari, lo

sviluppo del sistema informatico e telematico dei dati. Il pieno coinvolgimento operativo dei comuni costituiva la condizione di successo del progetto di riforma.

In particolare, in relazione ai problemi connessi alla stima del valore catastale degli immobili, ogni convincente ipotesi risolutiva passava per l'informatizzazione delle attività e dei servizi dell'Istituto: dalle procedure di accatastamento e classamento delle nuove unità immobiliari urbane alle procedure di conservazione dello schedario aggiornato dei beni, alla formazione ragionata di archivi e banche-dati per usi interni ed esterni all'amministrazione.

La possibilità d'incamerare e organizzare dati su base informatica consente al catasto di passare da una funzione statica a una dinamica, centrata su costanti ed estese operazioni di aggiornamento. In tale condizione il catasto può, quindi, proporsi come polo di riferimento nazionale per ottenere un'ampia gamma di informazioni immobiliari (di ordine tecnico, economico, storico, cartografico ecc) ed assumere un ruolo fondamentale per razionali strategie fiscali a carattere congiunturale e per politiche di programmazione economica e gestione del territorio. Sotto il profilo estimativo, la disponibilità di un elevatissimo numero di dati favorisce il ricorso ad approcci formali, di tipo inferenziale, basati sui principi della statistica conoscitiva e predittiva.

Allo scopo di contestualizzare la nuova normativa italiana nello scenario operativo europeo si illustrano, di seguito, i sistemi catastali di alcuni importanti Paesi europei.

Sulla struttura, le funzioni, il ruolo di alcuni catasti in ambito comunitario

In Spagna gli attuali schemi organizzativi e funzionali del catasto sono entrati in vigore nel 1990. Si basano su organismi periferici e centrali che insieme costituiscono la "Dirección General del Catastro - Ministerio de Economía y Hacienda". Ad essi sono

demandate, rispettivamente, competenze di gestione tributaria e di gestione catastale. (Miranda Hita, 1999).

Il sistema di fiscalità immobiliare spagnolo ha imposizioni statali, regionali e comunali, determinate sulla base di imponibili catastali tendenti al valore di mercato.

Fra catasto e registro della proprietà immobiliare è avviato un processo di fusione e coordinamento, destinato a diventare pienamente operativo una volta generalizzato e reso obbligatorio l'uso della cartografia ufficiale del catasto per l'identificazione degli immobili.

I nuovi orientamenti sono per un sistema catastale automatizzato, erogatore di informazioni utilizzabili per vari scopi (gestione tributaria, garanzia dei diritti reali, gestione urbanistica ecc.) e diversi tipi di utenza (comuni, altri organismi pubblici, cittadini ecc).

Nei Paesi Bassi registri immobiliari e catasto costituiscono una sola organizzazione, di livello nazionale, dipendente dal Ministero dell'Ambiente. L'obbligatorietà di iscrivere e aggiornare i dati sulla proprietà consente al sistema di registrazione unificato di avere anche una funzione giuridica.

Nel sistema olandese sono in vigore diverse imposte immobiliari, stabilite dallo stato, dai comuni e dall'ente per la gestione delle acque. In passato tali organismi hanno utilizzato autonomi criteri e procedimenti di stima che hanno portato ad attribuire imponibili diversi ad uno stesso immobile. Negli anni ottanta, da più parti è stata rilevata l'incoerenza di tale situazione. Per questo motivo il Consiglio sulle geo-informazioni è diventato promotore di una nuova legge sulla valutazione dei beni immobili con l'obiettivo di pervenire ad imponibili univoci, oggettivi e trasparenti, ad uso di tutte le istituzioni pubbliche aventi potere impositivo (Van der Molen, 1999).

La proposta, diventata legge nel 1992 ed entrata in vigore dal

1996, stabilisce che solo i comuni sono preposti alla valutazione degli immobili e che la supervisione delle stime è attribuita ad un Consiglio di Valutazione degli Immobili, indipendente e di nomina governativa. Catasto e agenzia dei pubblici registri forniscono ai comuni periodici aggiornamenti sugli immobili e sui titolari dei diritti.

La stima dei valori immobiliari deve osservare criteri uniformi per l'intero territorio nazionale e riportare le analisi di mercato effettuate. Disponendo di canoni di mercato, è consentita la procedura di stima per capitalizzazione dei redditi. Per gli immobili privi di mercato è utilizzato il valore di surrogazione adeguato con specifici coefficienti. Il valore stimato, resta in vigore quattro anni e viene periodicamente ridefinito.

L'introduzione del nuovo sistema di valutazione ha favorito il miglioramento del livello informativo di cui fruiscono i contribuenti; lo scambio di dati fra organismi centrali, periferici e speciali; la realizzazione di una mappa degli oggetti tassabili. Comunque, a causa del costo eccessivo del nuovo sistema di valutazione (pari a circa il 50% delle entrate comunali connesse all'imposizione immobiliare) si è deciso di intervenire per migliorare l'efficienza della procedura.

Nel 1996, per soddisfare le esigenze dell'utenza e per ampliare l'offerta di dati territoriali, è stato avviato un programma di generale riorganizzazione del catasto e dei registri basato sul rinnovo dei sistemi informativi, delle attrezzature a tecnologia informatica e dei processi gestionali e lavorativi. E' previsto per il 2002 il completamento di tutte le attività di revisione.

In Germania sono i singoli stati federali a fissare i propri regolamenti in materia catastale. La sostanziale uniformità della normativa in materia di registri immobiliari e la stretta connessione esistente fra registri immobiliari e catastali non hanno prodotto differenze degne di nota.

L'iscrizione obbligatoria degli atti contrattuali nei registri ha effetti costitutivi del diritto, e la cartografia catastale, che completa le informazioni dei registri, assume valore probatorio. L'amministrazione catastale garantisce sulla corrispondenza tra dati fisici e giuridici.

L'istituto catastale assolve a diverse funzioni: supporta con i propri dati l'attività d'imposizione immobiliare, integra la documentazione del registro immobiliare, fornisce informazioni per la pianificazione del territorio e per l'adempimento di altri servizi civili. I dati catastali sono contenuti in un registro automatizzato e in mappe topografiche delle proprietà che insieme costituiscono la base del sistema informativo territoriale (Rokahr, 1999).

La stima dei valori immobiliari è demandata a specifici comitati di valutazione. I valori catastali dovrebbero fare riferimento ai prezzi di mercato e venire aggiornati ogni 3 o 6 anni. Il 1964 è stato l'anno dell'ultima revisione generale degli estimi, riadeguati nel tempo con specifici fattori correttivi. La valutazione dei beni immobiliari può basarsi sulla comparazione di prezzi di mercato standardizzati, sulla capitalizzazione dei redditi, sul costo di riproduzione deprezzato del fabbricato aggiunto al valore di mercato dell'area. La scelta del metodo dipende dalle caratteristiche del caso di stima, con la possibilità di usare le restanti procedure per verificare il risultato ottenuto.

Per esigenze di trasparenza e oggettività, le informazioni raccolte ai fini della valutazione vengono pubblicate con un apposito rapporto annuale cui è allegata una mappa dei valori immobiliari standardizzati. I dati sulle transazioni immobiliari vengono messi a disposizione dell'amministrazione finanziaria per l'attività impositiva.

In tema di applicazione d'imposta patrimoniale locale, è avvertita l'esigenza di ricorrere a procedure di stima semplificate ma corrette, nella consapevolezza che i sistemi catastali dei singoli

Paesi comunitari sono destinati ad essere sostituiti da una un'unica normativa sovranazionale.

Nel Regno Unito sono in funzione un registro dei terreni (che include le varie strutture fisiche e i fabbricati esistenti), dipendente dal Ministero della Giustizia, e un ufficio di valutazione, dipendente dal Ministero delle Finanze.

L'ufficio di valutazione è preposto alla valutazione economica dei beni per fini fiscali.

Il registro riveste il compito di conservare i dati sulle iscrizioni legali, sui titolari delle proprietà, sui diritti soggettivi, sulle ipoteche, sulla documentazione cartografica inerenti il bene. Il programma di informatizzazione, per alcuni di questi dati (relativi alle planimetrie dei beni) risulta da poco avviato; per altri, è in via di completamento. L'iscrizione del bene nel registro, che è garantita dallo stato ed ha carattere costitutivo, assicura certezza dei diritti reali e affidabilità del mercato e del credito immobiliari. Il registro, essendo interessato a tutte le transazioni immobiliari, dispone di una gran massa - dati riguardante il mercato immobiliare. Pubblica, trimestralmente e per aree territoriali, un rapporto sui prezzi degli immobili e provvede a trasferire informazioni all'ufficio valutazione (Manthorpe, 1999).

Nel corso degli ultimi anni, per la necessità sia di operare un coordinamento degli uffici pubblici aventi competenza sul territorio sia di fornire agli utenti una consultazione più efficiente, è stato costituito un "servizio nazionale informativo sui terreni" con il compito di riunire le banche-dati delle diverse agenzie.

Nel Regno Unito il sistema fiscale immobiliare è basato su una tassa statale di registro, rapportata al valore della transazione; su una tassa comunale sugli immobili residenziali, rapportata al valore di mercato; su una tassa comunale sugli immobili non residenziali, rapportata al valore locativo.

A conclusione della sintetica rassegna qui proposta, può

affermarsi che, in materia di registrazione e valutazione dei beni immobiliari per finalità fiscali, in ambito europeo si rileva una sostanziale uniformità di principi e finalità generali.

Vanno però segnalate le differenziazioni esistenti negli aspetti gestionali a causa delle variegata situazioni storiche e contingenti degli Stati. Ad esempio, in relazione alle procedure di accesso ai dati, al costo e al finanziamento dei servizi, al decentramento delle competenze, al livello di informatizzazione e comunicazione telematica ecc. (HM Land Registry - London, 1998).

Comune ai diversi Stati è la volontà di impiegare nuove tecnologie informatiche e telematiche, di sviluppare sistemi catastali automatizzati nelle procedure di aggiornamento dei dati, di generalizzare l'uso dei dati archiviati, di pervenire a stime dei valori immobiliari con criteri, modalità e strumenti uniformati, oggettivi e trasparenti.

In definitiva, le decisioni e gli orientamenti assunti dai catasti europei autorizzano a pensare che siano ormai mature le condizioni per ricorrere, nelle stime dei valori immobiliari di larga scala, a procedimenti a base scientifica.

RACCOLTA DEI DATI IMMOBILIARI

Modalità di acquisizione

Fattore determinante per la correttezza e la qualità della stima dei valori economici degli immobili è la disponibilità di dati storici di mercato, indispensabili per le operazioni di comparazione riguardanti i beni oggetto di valutazione e per la previsione dei prezzi futuri.

Si tratta d'informazioni tecnico-economiche che devono risultare documentabili ed oggettive, specifiche del segmento di

mercato in cui ricade l'immobile da stimare, significative sia per il numero di casi osservati che per livello di approfondimento e completezza. Inoltre, tali informazioni vanno ampliate ai molteplici e diversi fattori immobiliari che concorrono alla formazione del prezzo e devono risultare veridiche in relazione ai prezzi di mercato presi a riferimento, considerata la difformità esistente fra prezzi contrattati e prezzi dichiarati.

Tutto ciò si rende necessario per gli svariati elementi di eterogeneità, complessità e atipicità che caratterizzano il multiforme patrimonio immobiliare italiano. Quindi, solo utilizzando informazioni rilevate con le modalità qui indicate si ha la possibilità di soddisfare i requisiti basilari per passare da una stima empirica ed approssimativa ad una stima scientifica e precisa.

Com'è noto, in Italia non si dispone di dati sul mercato immobiliare raccolti, classificati e archiviati osservando precisi standard di qualità (Simonotti, 2000). Negli ambiti territoriali in cui tali informazioni sono periodicamente rilevate, pubblicate o rese consultabili, esse risultano del tutto generiche (ad esempio, in rapporto al segmento immobiliare, al tipo edilizio, alla localizzazione urbana ed alle altre caratteristiche facenti valore) o non verificabili (in rapporto alla loro veridicità e provenienza). Ciò si traduce nella mancanza di una conoscenza organica, strutturata e trasparente del mercato immobiliare. Tale disinformazione non è più accettabile in presenza delle nuove forme di globalizzazione economica e della conseguente esigenza di allocare o smobilitare rapidamente ingenti risorse finanziarie all'interno in un mercato immobiliare di dimensioni mondiali.

Il contesto operativo in cui svolgere la ricerca imponeva di essere consapevoli: che il perseguimento degli obiettivi della ricerca richiedeva di acquisire un gran numero di informazioni; che in Italia non esistevano strutture ufficiali in grado di fornirle nella dimensione e nella qualità necessarie; che le risorse (umane,

finanziarie, temporali), per un'autonoma raccolta dei dati nei termini voluti, erano insufficienti.

In tale situazione si è deciso di attingere ai dati immobiliari di una rilevante base informativa prodotta da un evento straordinario. Si tratta dei programmi di cessione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici (ai sensi del d. lgs. 104/96), che hanno preso avvio concretamente nel corso del biennio 1999/2000 e che, per quantità di immobili interessati, risultano molto incisivi nella città di Roma.

I programmi di cessione stabiliti dai diversi enti previdenziali sono improntati a criteri di gradualità e garantiscono il diritto di prelazione dei conduttori esercitato individualmente o collettivamente. Pertanto, ciascun ente è tenuto a formulare ai conduttori delle unità immobiliari una proposta di vendita (specificando il prezzo di mercato con riferimento ad ipotesi di vendita sia frazionata che collettiva) e le modalità di pagamento.

Nelle vendite frazionate il prezzo convenzionale di vendita delle singole unità immobiliari è determinato in base al valore di mercato di ciascuna di esse, ridotto del 30%. Nelle vendite collettive è determinato in base al valore di mercato dell'edificio nel suo complesso applicando una riduzione del 30% ai prezzi di mercato delle unità immobiliari, ad uso residenziale, occupate e di pertinenza dei soggetti che, individualmente o collettivamente, abbiano esercitato la prelazione.

Nella vendita in blocco, il valore di mercato dell'intero edificio deve ritenersi inferiore alla somma dei valori di mercato delle singole unità immobiliari che lo compongono. L'abbattimento è quantificato in ragione della complessità dell'operazione di vendita, considerata crescente con il numero di unità immobiliari contenute nell'edificio. Di norma l'abbattimento deve comprendersi fra il 10 e il 15%.

Le stime del valore di mercato degli immobili, anche per

esigenza di uniformità procedurale, secondo gli indirizzi metodologici forniti dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, con riferimento agli edifici ad uso esclusivamente o prevalentemente residenziale. Detti indirizzi prevedono i seguenti punti principali:

- L'applicazione del procedimento sintetico (comparazione diretta) per la stima del prezzo medio unitario con riferimento a prezzi dedotti da specifiche indagini di mercato e verificati con l'Osservatorio del mercato immobiliare - Ute.
- Il calcolo delle superfici commerciali, considerando il 100% dei muri interni ed esterni, il 50% dei muri di separazione con le parti comuni e gli alloggi contigui e senza tener conto delle superfici comuni degli edifici e dello stato di manutenzione e di finiture ove i lavori fossero stati eseguiti dagli inquilini.
- L'esclusione delle parti comuni degli edifici (scale, ascensori, cavedi ecc.).
- Lo stato di occupazione delle unità immobiliari (si considerano libere e disponibili, le unità ad uso residenziale; nell'effettiva situazione, quelle ad uso non residenziale).
- La determinazione dei coefficienti perequativi delle superfici, tenendo conto degli indicatori di mercato di zona.
- La determinazione dei coefficienti perequativi del prezzo medio unitario, eseguita almeno rispetto alle variabili di vetustà, adeguatezza tecnologica, livello di piano, affaccio (vista-panoramicità), comfort (rumorosità-orientamento).

La base informativa, scaturita dalla prima fase attuativa dei programmi di cessione e alla quale si è fatto riferimento nella ricerca, fornisce i seguenti ambiti conoscitivi:

- elementi di identificazione dei beni;
- caratteristiche costruttive;
- stati d'usura delle finiture e degli impianti;

- misure delle superfici commerciali;
- valori di mercato delle unità immobiliari.

E' bene precisare che, quelli che nella ricerca sono formalmente indicati come prezzi di mercato delle unità immobiliari, in effetti sono valori di stima riferibili al primo semestre del 2000. Tali valori devono ritenersi attendibili, in quanto esito di un articolato e approfondito processo di stima: inizialmente sono stati formulati dai tecnici interni all'ente proprietario; successivamente sono stati vagliati da un gruppo di validazione, e da una commissione di congruità. Nel frattempo molti di questi valori sono diventati "prezzi storici" essendo stati accettati dagli acquirenti.

LA SCHEDA DI RILEVAZIONE

Individuati la fonte e il tipo di informazioni immobiliari acquisibile per lo sviluppo della ricerca, si è reso necessario stabilire quali dati specifici prendere in esame, con quali elementi integrarli, in che modo classificarli e in che forma archivarli per assicurare piena funzionalità alla successiva fase di elaborazione.

Per rispondere in maniera organica ai quesiti indicati è stata predisposta un'apposita scheda di rilevazione dei dati, volutamente molto ampia, con l'obiettivo metodologico di creare un quadro conoscitivo, strutturato e completo delle variabili che si ritiene possano produrre effetti sul prezzo dell'immobile. In realtà, per svolgere analisi statistiche del tipo prefigurato nel programma di ricerca, sarebbe stato sufficiente censire una quantità d'informazioni più contenuta ed essenziale.

Le voci inserite nella scheda di rilevazione sono state dedotte dalla letteratura scientifica, da schede impiegate per scopi analoghi, da dirette conoscenze del mercato immobiliare romano e, in particolare, dalle indicazioni emerse dalle nuove disposizioni del catasto italiano.

In base al recente regolamento catastale la stima delle tariffe delle unità immobiliari urbane è funzionale a due ordini di variabili: il fattore edilizio, indicatore dei caratteri quantitativi del fabbricato; il fattore posizionale, indicatore del grado di qualità urbana e ambientale della microzona su cui insiste l'immobile.

La scheda-tipo di rilevazione (vedi Tabella 3.3.1) è stata basata su due macrogruppi: il primo relativo ai dati endogeni (strettamente attinenti l'unità immobiliare); il secondo, ai dati esogeni (influenti sul valore economico dell'unità immobiliare ma a questa non riferiti in via diretta).

I dati endogeni comprendono tre gruppi: dati identificativi, tecnici e produttivi (quest'ultimi di tipo economico-finanziari e giuridico-amministrativi). I dati esogeni sono costituiti da due gruppi: dati del fabbricato e dati urbani (i secondi riferiti al luogo circostante, all'ambito, al settore, al comune). Gruppi e sottogruppi trovano ulteriori e analitiche specificazioni in voci elementari. Ad ogni singolo elemento è attribuito un codice di identificazione.

Attenzione e approfondimento particolari sono stati rivolti alle informazioni riguardanti l'intero fabbricato, ritenendo che in futuro molte competenze catastali dovrebbero riguardare più i fabbricati che le singole unità immobiliari.

La scheda-tipo è accompagnata da un sintetico manuale di compilazione, ad uso dei rilevatori, in cui sono riportati criteri e modalità di rilevazione.

Tabella 3.3.1 - Quadro sinottico dei dati contenuti nella scheda di rilevazione

