

Analisi empirica dei valori di stima immobiliare di una banca dati a confronto con i relativi valori di stima ufficiale



Fabia Bertolotti
Bachelor of Science
SUPSI in Economia aziendale
BSISA, Lugano

Il valore di stima ufficiale ticinese degli immobili in rapporto al valore di stima bancaria si attesta, in media, al 43%

1. Introduzione

Analizzando la banca dati delle valutazioni immobiliari eseguite da periti di un istituto di credito di primaria importanza a livello cantonale, si è voluto verificare empiricamente, tramite il confronto dei dati, se i valori di stima ufficiale riflettessero, seppur con degli scostamenti, il valore di mercato.

Si vedrà che, in base ai risultati ottenuti e in maniera piuttosto marcata, i valori di stima ufficiale risultano essere sensibilmente inferiori al valore di mercato, cioè una situazione non conforme alle normative in vigore e in contrasto con il principio di uguaglianza stabilito dalla Costituzione federale, poiché la sostanza immobiliare sarebbe così imposta in modo privilegiato rispetto alla sostanza mobiliare.

La banca dati conta un totale di 2'799 oggetti valutati, unitamente ad un piccolo campione di 10 oggetti relativi alla parte italoфона del Canton Grigioni. I valori immobiliari delle perizie bancarie (perizie eseguite dal 2000 al 2012), sebbene prudentziali, sono sicuramente vicini al valore di mercato degli immobili stimati e legittimamente confrontabili con i valori di stima ufficiale, in quanto i principi teorici che stanno alla base delle metodologie d'estimo utilizzate sono i medesimi.

2. Analisi dei risultati globali per il Canton Ticino

A livello globale, ovvero per tutte le tipologie di oggetto immobiliare senza distinzione fra le varie categorie, si riscontra un valore di stima peritale bancaria su tutti gli oggetti presi in analisi pari a 6'686'755'614 franchi, a fronte di un valore globale di stima ufficiale di 2'895'757'010 franchi. La forte discrepanza fra i due valori di stima risulta evidente. La stima ufficiale si attesta infatti al di sotto del 50% del valore commerciale apprezzato dalla banca e raggiunge mediamente solo il 43.31%.

La Tabella 1 illustra e confronta i valori globali per il territorio cantonale, suddivisi per tipologia di oggetto. Le categorie che denotano la minor discrepanza rispetto alla stima ufficiale sono quelle degli oggetti di reddito, siano essi oggetti residenziali oppure commerciali/industriali. Questa minor differenza è motivata dal fatto che la stima bancaria è volutamente più prudente rispetto a queste categorie di oggetti. Tutte le altre categorie evidenziano valori di stima ufficiale molto bassi, vicini al 30% del valore bancario.

La Tabella 2 illustra gli stessi dati – senza distinzione di tipologia di oggetto – suddivisi per distretto. Anche fra i distretti vi sono delle differenze più o meno marcate. La più evidente è il rapporto fra le due stime per il distretto di Mendrisio, che è l'unico ad avere un valore di stima ufficiale superiore al 50% del valore di stima bancaria, mentre gli altri distretti si avvicinano alla media globale cantonale. Fra le possibili ragioni

Tabella 1: Dati globali per il Canton Ticino per tipologia di oggetto

Tipo di oggetto	Case unifamiliari e bifamiliari	Appartamenti in PPP	Stabili di reddito	Stabili di reddito commerciale	Terreni edificabili
Numero di oggetti	1'287	414	393	495	210
Stima ufficiale (fr.)	494'624'998	123'702'200	890'551'296	1'277'379'129	109'499'386
Stima bancaria (fr.)	1'606'458'495	381'504'000	1'675'302'830	2'688'379'129	335'102'250
Rapporto stima ufficiale su stima bancaria	30.79%	32.42%	53.16%	47.51%	32.68%

Tabella 2: Dati globali per il Canton Ticino per Distretto

Distretto	Lugano	Mendrisio	Bellinzona	Riviera Blenio Leventina	Locarno Vallemaggia
Numero di oggetti	1'827	283	228	119	342
Stima ufficiale (fr.)	1'880'028'645	473'459'971	217'149'040	44'111'196	281'008'157
Stima bancaria (fr.)	4'596'195'539	843'170'000	519'245'745	99'278'750	628'865'580
Rapporto stima ufficiale su stima bancaria	40.90%	56.15%	41.82%	44.43%	44.68%

di questa differenza potrebbe esserci il tasso di crescita del mercato immobiliare nella zona del mendrisiotto, inferiore agli altri distretti.

I singoli distretti sono stati anche suddivisi per tipologia di oggetto e l'analisi mostra la stessa tendenza che si ha a livello cantonale, cioè differenze più marcate sugli oggetti abitativi e sui terreni, mentre gli stabili a reddito approssimano il 50% e oltre del valore di stima bancaria.

3. Confronto dei dati per il Canton Ticino con il campione dei dati per il Canton Grigioni

Seppure basato su di un campione molto contenuto – 10 oggetti in totale – il confronto permette tuttavia di rilevare l'evidente differenza di approccio del legislatore grigionese con il tema della stima ufficiale, che per quanto analizzato, non è solo palesemente superiore alla stima cantonale ticinese, ma si avvicina al reale valore di mercato.

Come si nota dalla Figura 1, a fronte di una stima ufficiale che per il Canton Ticino si attesta globalmente al 43.31% del valore di mercato (si veda la Figura 3), per il Canton Grigioni la percentuale aumenta fino all'83.37%, praticamente il doppio rispetto al Canton Ticino, avvicinandosi quindi maggiormente ai valori reali di mercato.

4. Evoluzione dei valori di stima ufficiale in rapporto ai valori di stima bancaria dal 2000 al 2012

Il mercato immobiliare è un contesto dinamico, in continua evoluzione, che negli ultimi anni ha mostrato un tasso di crescita piuttosto elevato. Il valore reale della sostanza immobiliare segue questa evoluzione ma il valore di stima ufficiale non sembra mostrare la stessa tendenza.

Nella Figura 2 viene riportata l'evoluzione della media cantonale del rapporto fra i valori di stima ufficiale e i valori di stima bancaria dal 2000 al 2012.

Figura 1: Stime ufficiali ticinesi e grigionesi a confronto

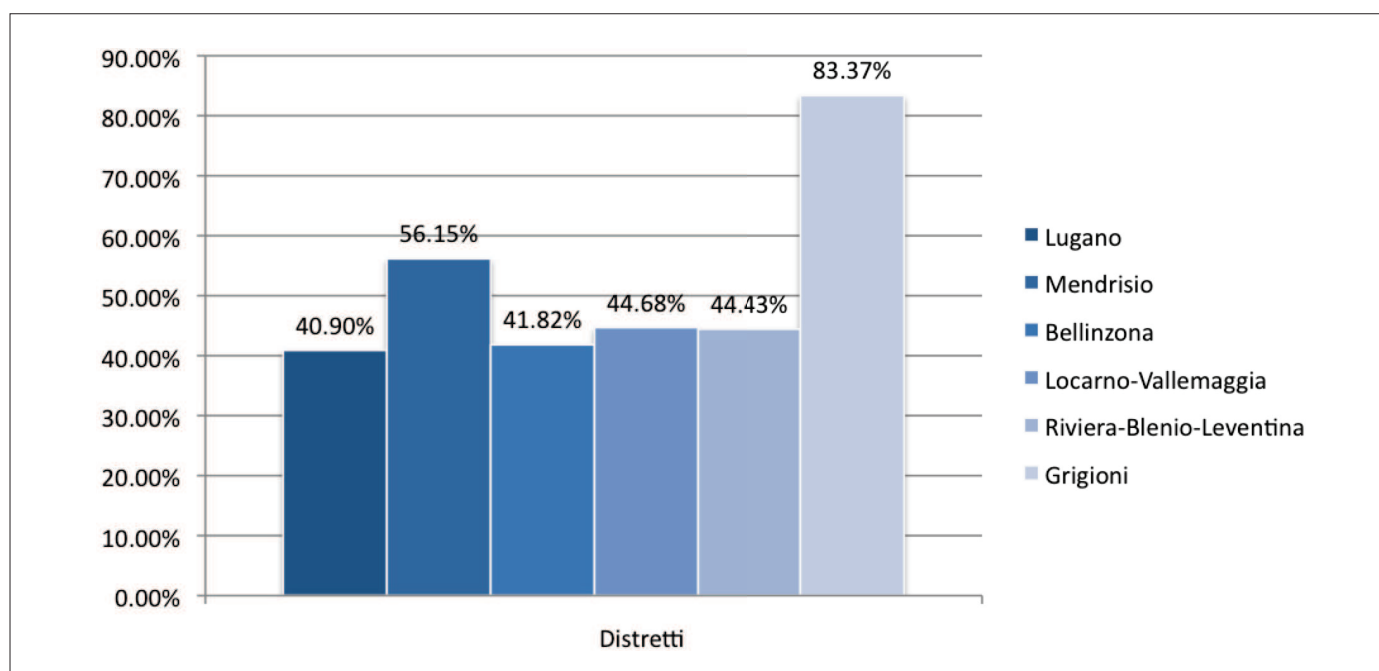
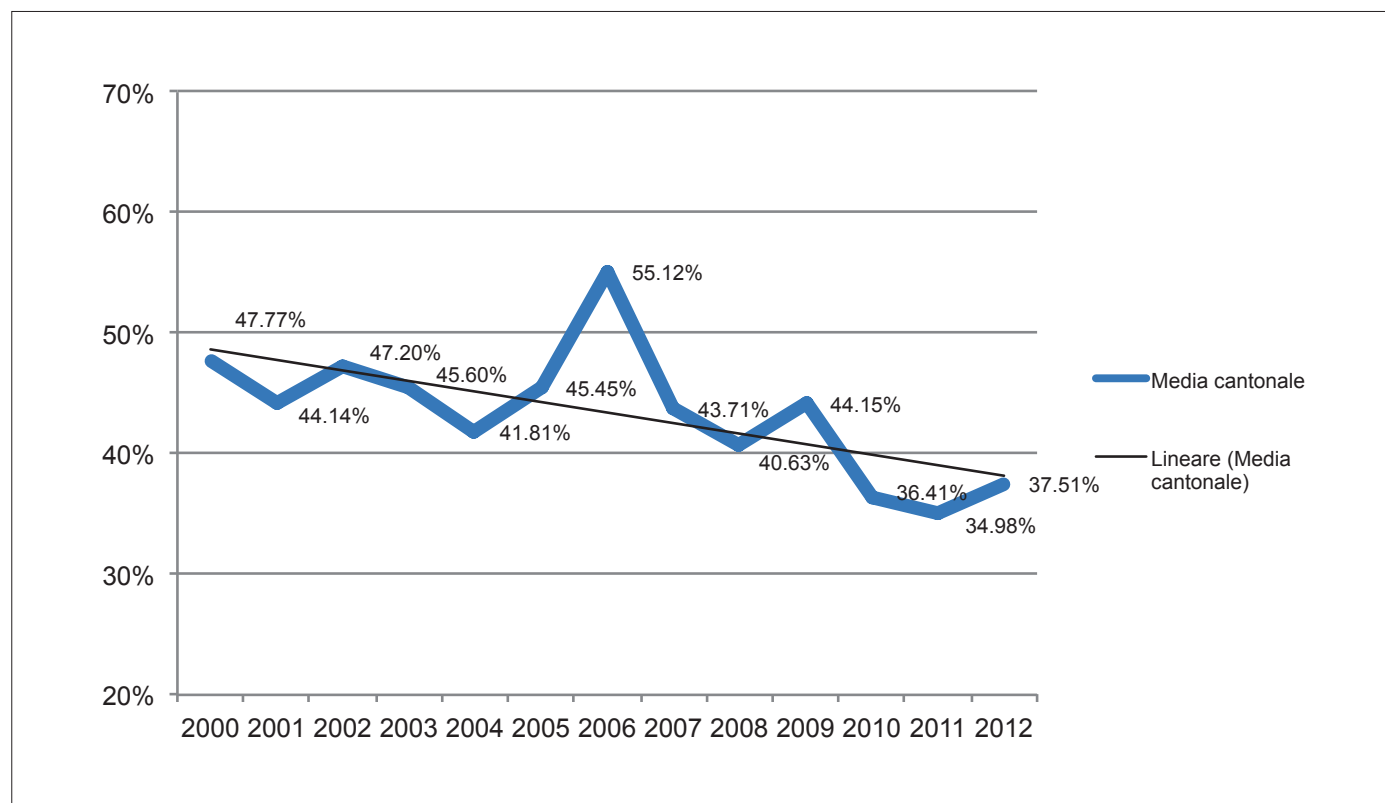


Figura 2: Evoluzione della media cantonale del rapporto fra stima ufficiale e stima bancaria



Dalla Figura 2 risulta subito evidente che il rapporto fra il valore di stima ufficiale e il valore di stima bancaria, in media, è costantemente diminuito nel corso degli anni. Ciò significa che, con il trascorrere del tempo, il valore di stima ufficiale si è discostato maggiormente dal valore reale, fatto evidenziato molto bene dalla linea di tendenza con pendenza negativa. Il rapporto fra la stima ufficiale e la stima bancaria nell'anno 2000 corrispondeva infatti al 47.77% rispetto al 34.98% del 2011 e al 37.51% del 2012.

5. Conclusione

L'analisi empirica dei valori di stima ufficiale del Canton Ticino a confronto con i valori di stima bancaria, sembra confermare che questi non riflettono il valore di mercato poiché non corrispondono al valore venale, bensì sono sensibilmente inferiori a tale valore. Il parco immobiliare cantonale risulta pertanto essere apprezzato ben al di sotto del suo valore reale.

Un'ipotesi sul vero valore del parco immobiliare cantonale potrebbe essere azzardata applicando il valore percentuale del 43.31%, che quest'analisi ha rilevato quale media globale per il Canton Ticino (periodo dal 2000 al 2012) del valore di stima ufficiale in rapporto al valore di stima bancaria, che, pur con criteri di prudenzialità, maggiormente si avvicina al valore reale.

Per maggiori informazioni:

Bertolotti Fabia, Analisi empirica dei valori di stima del Cantone Ticino: questi valori riflettono il valore di mercato?, Tesi di Bachelor, SUPSI, Manno 2013

Figura 3: Rapporto fra valore di stima ufficiale e stima bancaria per il Canton Ticino (globale)

Globale Canton Ticino	
Numero di oggetti	2'799
Stima ufficiale (fr.)	2'895'757'010
Stima bancaria (fr.)	6'686'755'614
Rapporto stima ufficiale su stima bancaria	43.31%