

Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili *

Aggiornata a luglio 2008

* la sottostante tabella rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica, pertanto costituisce una guida di riferimento ma non può essere utilizzata come strumento legale per la determinazione effettiva del fattore di merito.

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.
Vicini (< 300m)	0,3		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.
Vicini (< 300m)	0,1		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,1	
Verde pubblico			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.
Vicino (< 300m)	0,1		
Lontano (> 300m < 3.000m)			
Assente (> 3.000m)			
Dotazione di parcheggi			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATT. INTRINSECHE dell' Edificio			
	+	-	
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni			
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		5	
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		10	
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo	3		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze Comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x piano - 0,5)		0,5	
Nr. Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

CARATT. INTRINSECHE dell'Unità			
	+	-	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C
Economiche		1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.
Caratteristiche architettoniche			
Normali (5)			Pianta, volumi e geometrie semplici.
Distintive (6)	1		Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, sopalchi, grandi aperture.
Prestigiose (7)	3		Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore x piani)		0,3	
Bagni e Servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.
Luminosità			
Normale			(\approx 1/8 sup. int.)
Buona	0,5		(>1/8 sup. int.)
Eccellente	1		(> 1/8 sup. int. + solar design)
Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int.)
Impianti			
Economici		0,9	
Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,
Buoni	0,3		Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.
Ottimi	0,5		Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche. Imp. allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (> 15 anni < 30 anni)			
Recente (< 15 anni)		0,3	
Consolidata (> 30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			
Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione.			
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1,0		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore
Premium	1,0		Progettazione eseguita da studio o progettista di fama. Per progettisti internazionali e contestualizzazioni speciali considerare a parte.
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Considerazioni finali.

Il sistema descritto rappresenta la forma più esatta per la determinazione del valore reale degli immobili e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, ma non rappresenta una forma di valutazione utilizzabile a fini legali.

Inoltre i valori determinati possono essere soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una percezione del valore deviato e personale.