

## 1. Stima della quota di possesso di fabbricati in multiproprietà

Nelle località turistiche e per le abitazioni da vacanza ha avuto una certa diffusione una forma originale di proprietà divisa in quote, chiamata **multiproprietà**.

Ogni quota rappresenta il diritto di godimento turnario dell'abitazione per un periodo di durata fissa nel corso dell'anno: 2, 3 o 4 settimane. Il tempo complessivo di godimento per ogni quota è frazionato in turni di durata settimanale o bisettimanale, distribuiti nell'arco delle stagioni turistiche, in guisa tale che ogni multiproprietario possa fruire in maniera equivalente dell'abitazione e dei servizi connessi non misurabili a consumo (riscaldamento, ascensore, portierato, illuminazione e pulizia dei locali comuni, ecc.), al fine anche di una corretta ripartizione delle spese.

Giuridicamente, le multiproprietà si configurano come comproprietà dell'immobile, o come condomini nei quali la stessa abitazione è considerata parte comune, o ancora come società per azioni in cui gli azionisti, che sono poi gli stessi multiproprietari, si autoconferiscono il diritto di godimento frazionato in quote temporali. Ogni multiproprietario partecipa per la sua quota (espressa in frazione millesimale) a tutte le spese gravanti sulla proprietà, che sono le stesse esistenti per le normali abitazioni, compresi gli oneri fiscali.

La valutazione di una *quota di multiproprietà* può essere fatta a **valore di mercato** o a **valore di capitalizzazione**.

La stima del valore di mercato diviene possibile quando esista una certa attività di scambio e siano accertabili i prezzi pagati in recenti compravendite per quote di multiproprietà simili a quella in oggetto, con riguardo alle caratteristiche dei fabbricati, alla durata e alla turnazione del tempo di godimento. Come parametro di stima potrà assumersi la superficie dell'unità immobiliare, oppure, in considerazione del tipo d'uso di una casa per vacanze, la sua capacità recettiva misurata dal numero dei posti-letto.

La stima del valore di capitalizzazione si basa sulla possibilità di determinare in *via presuntiva* il reddito che una quota di multiproprietà fornisce al suo possessore. Il reddito lordo può ritenersi corrispondente alla somma che il possessore dovrebbe annualmente spendere per la locazione temporanea di un'abitazione equivalente. Le spese sono quelle medie annue risultanti dall'amministrazione e relative alla quota di possesso. Come saggio di capitalizzazione si userà quello che, in presenza di un mercato attivo, scaturisce dal rapporto  $SB_f/SP$  di beni simili, cioè di altre quote di multiproprietà. Se il mercato non è attivo, potrebbe usarsi, con qualche approssimazione, il saggio che vale mediamente per le normali abitazioni da vacanza.