

	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div> <p> <b>Liceo Artistico:</b> Design Moda - Arti Figurative  <b>Istituto Tecnico:</b> Costruzioni Ambiente Territorio  <b>Istituto Professionale:</b> Trasporti e Logistica Nautico e Aeronautico  <b>Istruzione degli adulti:</b> Manutenzione Assist. Tecnica – Prod. Industriali            Servizi Socio Sanitari e Odontotecnico            CLIS00600B         </p>
---	--

## LEZIONI DI ESTIMO GENERALE

Tutte le volte che dobbiamo esprimere un giudizio, ma non abbiamo strumenti di misura adeguati, effettuiamo una stima che non ci fornisce un dato certo ma solo probabile. Difatti se devo valutare un appartamento, un terreno o l'interrogazione di un allievo, non avendo strumenti di misura adeguati devo fare una stima. Invece se devo calcolare la superficie di un terrazzo, l'area di un terreno, il volume di un fabbricato, la temperatura, il grado alcolico del vino ....., non faccio una stima bensì, una misurazione perché posso usare degli strumenti di misura che mi permettono di calcolare questi valori, che saranno tanto più precisi quanto più preciso sarà lo strumento.

Con la misurazione si ottengono dati certi mentre con la stima solo dati probabili.

La stima è soggettiva e può risentire dell'influenza di chi l'effettua potendo, in questo modo, essere diversa da quella effettuata da altre persone e di conseguenza assume poca importanza.

La funzione dell'Estimo è quella di insegnarci la metodologia da seguire, caso per caso, per fare in modo che quel giudizio sia **obiettivo** e perché avvenga esso deve corrispondere ai giudizi dati dalla maggior parte dei periti. In questo modo il giudizio di stima, pur essendo di natura soggettiva risulta più oggettivo possibile.

Perché sia oggettivo il giudizio di stima non deve essere influenzato dalle opinioni personali del perito o delle persone implicate. Il tecnico si deve comportare come un termometro che rileva la temperatura ma non deve essere influenzato da tutto quello che lo circonda.

Secondo la definizione di G. Medici *“l'estimo è una scienza che insegna ad esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare date esigenze pratiche, a un qualsiasi bene economico oggetto di stima”*.

Per fare una buona stima occorre, inoltre, che il perito conosca il bene da stimare e il mercato in cui opera.

Se ad un ragazzo chiediamo di fare una stima su un motorino usato lui, prima di pronunciarsi, ci chiederà delle informazioni, modello, età, cilindrata, km effettuati, se è tenuto in buone condizioni ecc..... e, dopo aver riflettuto un po', si esprimerà dicendo “ per me vale questa cifra” ed

effettivamente quel valore sarà vicino a quello reale, a quello che avrebbe avuto in una libera contrattazione.

Se, allo stesso ragazzo, chiediamo di dirci quanto può valere una nave, un aereo, un appezzamento di terreno, lo stesso incomincerà a “sparare” dei valori senza cognizione di causa.

Cosa è successo:

- **nel 1° caso riesce a darci un valore attendibile perché conosce il bene da stimare e anche il mercato. Infatti chiede delle informazioni sul bene e dopo cerca di collocarlo, mentalmente, più vicino possibile a uno dei motorini che sono stati venduti recentemente e di cui lui conosce il prezzo mentre, nel 2° caso non conosce il bene né il mercato.**

Quindi più il tecnico conosce il bene da stimare e il mercato in cui opera, più attendibile sarà la sua stima.

Quando parliamo di mercato ci riferiamo a quello in cui il bene dovrà essere venduto, naturalmente la stessa cassetta di limoni avrà un prezzo diverso se verrà venduta a Gela o a Milano.

Ricordatevi che il prezzo è un dato certo e rappresenta il punto d'incontro della domanda e dell'offerta mentre, il valore di stima è un dato probabile e non certo.

Pertanto, possiamo dire che, il tecnico più bravo è quello che sbaglia di meno visto che si tratta di dati probabili e non certi.

L'estimo non è una disciplina scientifica come per esempio la matematica e la fisica, la scientificità dell'estimo sta nel metodo che consente al perito di rendere la stima più oggettiva possibile. Il valore della stima non è dunque certo ma è il valore più probabile. Per giungere a tale valutazione bisogna avere dei riferimenti continui con il mercato che ci dà dei dati certi che sono i prezzi.

Quindi possiamo dire che:

- il valore dipende dallo scopo della stima e costituisce il fondamento del giudizio di stima che deve essere sempre oggettivo;
- il metodo estimativo è concettualmente unico e consiste nella comparazione ;
- la previsione è una caratteristica intrinseca del giudizio di stima e occorre fare riferimento sempre allo stesso mercato e alle stesse condizioni di mercato in quanto il giudizio è basato sempre sull'ordinarietà.

Per poter effettuare una stima occorre individuare lo scopo della stima stessa o **ragion pratica** e successivamente scegliere l'aspetto economico che si addice di più perché come diceva il Serpieri “molte valutazioni non sono determinazioni di valori di mercato ma attribuzioni di valore in vista di speciali scopi”.

Uno stesso bene può presentare diversi aspetti economici o “speciali scopi” , ma solo uno risponde

bene al quesito posto e ciò dipende dallo scopo per il quale la stima stessa è richiesta.

Tale scelta dipende dai rapporti economici e giuridici intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nella stima, il che riflette la stessa ragion pratica.

Forse è il caso di fare qualche esempio:

- **la stima per la distruzione di un'auto prima che venga venduta dal concessionario e quindi di proprietà della casa costruttrice sarà uguale al costo di riproduzione (costruzione) dell'auto. Se la stessa venisse distrutta dopo essere stata venduta dal concessionario e quindi di proprietà di un qualsiasi cittadino, la stima coinciderebbe con il probabile valore di mercato cioè con la somma di denaro necessaria per poterla riacquistare. Come vedete pur trattandosi dello stesso bene assume due valori diversi in funzione della ragion pratica.**
- **Se in un incidente muoiono delle persone, stesso sesso, stessa età ma che svolgevano lavori diversi con un reddito diverso, la stima sarà diversa. Non potremmo mai stimare il danno affettivo ma quello economico che subirà la famiglia sì, in questo caso andremo ad effettuare un'accumulazione iniziale di tutti i mancati redditi a cui andrà incontro la famiglia.**
- **Nel caso di un'espropriazione parziale può accadere che il bene residuo subisca un deprezzamento, in tal caso l'aspetto economico che si addice di più è quello complementare. La stima viene fatta per differenza fra il valore del bene prima dell'espropriazione e quello che rimane dopo, in questo modo l'indennizzo da corrispondere coinciderà con il danno reale, comprendendo il valore della parte espropriata più il deprezzamento della parte residua.**

Come abbiamo potuto appurare, in funzione dello scopo, il tecnico sceglierà l'aspetto economico appropriato che risolverà con razionalità il quesito estimativo. Infatti lo stesso bene nello stesso momento può assumere valori diversi se valutato per scopi o finalità diversi. Quindi la scelta del criterio estimativo dipenderà, fondamentalmente, dalla ragion pratica della stima stessa.

In molti casi lo scopo è implicito nelle norme giuridiche, estimo legale ....., in cui la legge stabilisce l'aspetto economico o il criterio di stima da seguire. In altri casi lo scopo è stabilito dai rapporti contrattuali, dalle consuetudini, dalle indicazioni date da chi ci chiede la stima. Se lo scopo è la compravendita di un bene immobile, l'aspetto economico più idoneo è il più probabile valore di mercato; se lo scopo è il danno causato da un incendio al fabbricato, non usiamo il valore complementare bensì il costo di ricostruzione della parte distrutta; se lo scopo è stimare il probabile valore di un bene che potenzialmente può essere trasformato useremo il valore di trasformazione. Non c'è un numero di casi limitati ma, questi possono essere infiniti pertanto, di volta in volta, il

tecnico, in funzione dei rapporti economici e giuridici che intercorrono tra fatti, cose e persone coinvolte nella stima, dovrà scegliere l'aspetto economico che più si addice allo scopo della stima.

Gli *aspetti economici o criteri di stima* che può assumere un bene economico sono **sei** e sono:

- 1) probabile valore di mercato;
- 2) probabile valore di costo;
- 3) probabile valore di capitalizzazione;
- 4) probabile valore di trasformazione;
- 5) probabile valore complementare;
- 6) probabile valore di surrogazione.

Come si può notare, a ogni aspetto economico si è premessa la locuzione **probabile** per sottolineare che il valore di stima non è un dato certo ma un dato probabile (tipico delle previsioni).

### **PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Si può definire come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento. Il bene può anche non essere in vendita: il tecnico si limita a prevedere, in base alla comparazione con i prezzi realmente pagati recentemente e nello stesso mercato per beni simili al nostro, quale potrebbe essere il più probabile valore pagabile oggi per il bene oggetto di stima.

Per applicare questo criterio estimativo si devono verificare alcune ipotesi:

- per il bene oggetto di stima, esiste un mercato e questo deve essere attivo (cioè per beni simili al nostro devono esserci tanti beni che recentemente sono stati oggetto di compravendita);
- possibilità di individuare con sicurezza i valori dei beni compravenduti (spesso per motivi fiscali si cerca di mascherare i valori reali);
- individuazione di parametri tecnici o economici direttamente proporzionali al valore del bene e comuni tra i beni compravenduti e quello oggetto di stima.

Questo criterio estimativo è basato sulla comparazione pertanto, una volta verificatesi queste condizioni basterà applicare la seguente proporzione per trovare il più probabile valore di mercato

$$\sum \text{PREZZI} : \sum P = X : P_x$$

quindi avremo:

$$X = \frac{\sum \text{PREZZI}}{\sum P} P_x$$

dove:

$\sum$  PREZZI = sommatoria dei prezzi dei beni simili che sono stati oggetto di compravendita

$\sum$  P = sommatoria dei parametri di riferimento (mq, mc, Ha, Ca, RD, .....)

X = probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima

Px = parametro di riferimento del bene oggetto di stima.

## **PROBABILE VALORE DI COSTO**

Il probabile valore di costo è la somma di tutte le spese sostenute dall'imprenditore puro per produrre un bene.

E' fondamentale il riferimento all'imprenditore puro perché nel computo delle spese devono rientrare sia i costi realmente sostenuti sia i costi presunti, cioè i compensi per i servizi e i mezzi produttivi forniti direttamente dall'imprenditore.

**Esempio: due villette identiche vengono prodotte da due imprenditori diversi, il primo è un imprenditore puro pertanto dovrà pagare materiali, manodopera, progettista, interessi alla banca ....., con un costo finale di € 200.000; il secondo invece è un imprenditore concreto che oltre a fare l'imprenditore investe i propri soldi nell'impresa, quindi non dovrà pagare gli interessi alla banca, fa il geometra, quindi non dovrà pagare il direttore dei lavori, ha dei familiari che fanno i muratori, quindi dovrà pagare parzialmente la manodopera pertanto, facendo i calcoli alla fine il costo di costruzione della villetta, considerando solo le spese effettive, risulta di € 130.000**

Come possiamo notare abbiamo due valori completamente diversi ma quello esatto è il primo (€ 200.000) in quanto il riferimento va fatto sempre all'imprenditore puro, mentre per quello concreto dovremo considerare i costi presunti o mancati redditi in quanto il capitale invece di essere investito nell'impresa poteva essere messo in banca e ricavare un interesse, invece di lavorare per la propria impresa poteva lavorare per altri ed essere pagato ..... pertanto possiamo ribadire che nel calcolo del probabile valore di costo il riferimento va fatto sempre all'imprenditore puro e corrisponderà alla somma delle seguenti voci

$$Kt = Sv + Q + Tr + Sa + St + I + Bf$$

sia che siano reali o presunti.

Il costo sostenuto per produrre un determinato bene si dice **COSTO DI COSTRUZIONE O PRODUZIONE** e si può ottenere con procedimento sintetico, o con procedimento analitico

denominato **computo metrico estimativo** (elenco di tutte le spese con riferimento alla quantità, all'importo unitario, totale e alla descrizione dei lavori).

Un particolare aspetto del costo è il probabile valore di **ricostruzione o riproduzione** che può essere definito come la somma che si spenderebbe, al momento della stima, per riprodurre o ricostruire un bene esistente e prodotto nel passato. Dal momento che il bene riprodotto deve presentare le medesime caratteristiche di quello preesistente, è spesso necessario che il costo di ricostruzione venga deprezzato in rapporto allo stato di vetustà (età e stato di manutenzione) del bene. Anche in questo caso il riferimento va fatto all'imprenditore puro.

Questo aspetto economico viene utilizzato soprattutto nella stima del danno causato da un incendio che abbia distrutto o danneggiato un fabbricato.

**Esempio: due macchine della stessa marca, una nuova ed un'altra di 4 anni, subiscono lo stesso danno pari a € 2.000; il tecnico dell'assicurazione darà un indennizzo pieno (€ 2.000) per la macchina nuova e un indennizzo inferiore (es. € 1.500) per quella vecchia. Nel primo caso l'indennizzo corrisponde al valore di ricostruzione a nuovo, nel 2° caso a quello di ricostruzione deprezzato che tiene conto della vetustà della macchina.**

Lo stesso procedimento verrà applicato ai fabbricati e verrà utilizzata la seguente formula

Indennizzo = danno x coefficiente di vetustà

Il coefficiente di vetustà spesso viene fornito da manuali tecnici e specifici, in ogni caso il perito dovrà utilizzarli come riferimento in quanto li dovrà adattare al bene oggetto di stima.

## **PROBABILE VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**

Capitalizzare significa fare la sommatoria iniziale di tutti i redditi futuri che un bene potrà fornire.

Quindi questo aspetto economico ci permette di trovare il valore di un bene attraverso l'accumulazione iniziale di tutti i redditi che potrà darci quel bene pertanto, occorre, prima di applicare la formula, trovare il reddito medio annuo ordinario che potrà fornire il bene (Bf) e il saggio da utilizzare (r) chiamato per l'appunto di capitalizzazione.

**Esempio: se nella stessa zona della città abbiamo due magazzini simili che differiscono solo per l'età, uno ha una durata presunta di 40 anni e l'altro, di recente costruzione, di oltre 100 anni e quindi economicamente la durata viene definita illimitata. Tutti e due possono essere affittati allo stesso canone annuo. Nel valutarli avranno un valore diverso perché chi li compra è come se comprasse i redditi futuri che**

**potrebbe fornire il bene pertanto, il probabile valore sarà uguale alla sommatoria iniziale dei redditi futuri.**

Nel primo caso la formula da utilizzare sarà quella dell'accumulazione iniziale di 40 anni di redditi annuali

$$V_0 = Bf \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} \rightarrow V_0 = Bf \frac{q^{40} - 1}{r \cdot q^{40}}$$

Nel secondo caso la formula da utilizzare sarà quella dell'accumulazione iniziale di redditi annuali illimitati

$$V_0 = \frac{Bf}{r}$$

Nei frutteti viene utilizzata l'accumulazione iniziale di poliannualità costanti, posticipate ed illimitate

$$V_0 = \sum (Pr - Sp) \frac{1}{q^n - 1}$$

Pertanto quando abbiamo trovato il valore di un bene attraverso l'accumulazione iniziale di tutti i suoi redditi futuri, abbiamo utilizzato l'aspetto economico del probabile valore di capitalizzazione. Tale aspetto economico verrà utilizzato dalla stima analitica.

## **PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Il valore di trasformazione si trova facendo la differenza fra il valore dei beni ottenuti dalla trasformazione meno il costo sostenuto per la trasformazione stessa.

Prima di utilizzare questo criterio estimativo è necessario che la trasformazione sia:

- legalmente ammissibile;
- tecnicamente possibile.

Solo successivamente il tecnico valuterà la sua convenienza economica.

## Esempi:

- sarà sicuramente conveniente raffinare della droga ma legalmente non è ammissibile;
- è inutile che progettiamo di fare delle sopraelevazioni in una zona dove abbiamo raggiunto l'altezza massima consentita dalla normativa urbanistica;
- è inutile chiedersi se sarà conveniente fare una sopraelevazione in uno stabile esistente ma progettato per reggere il numero di sopraelevazioni esistenti, anche se la normativa urbanistica lo consentirebbe, tecnicamente non sarebbe possibile.

Il **Valore di trasformazione** sarà calcolato sempre con la seguente formula:

**Vt = valore dei prodotti ottenuti – costo sostenuto per la trasformazione**

Quindi molto importante è individuare prima i potenziali prodotti che possiamo ottenere dalla trasformazione e valutarli con i prezzi di mercato ordinari e, successivamente, il costo che si sosterrà per la trasformazione, anche qui faremo riferimento all'imprenditore puro.

Esempi di beni trasformati: foraggio in latte, latte in formaggio, uva in vino, magazzino in ufficio, area edificabile in fabbricato .....

Oltre ai casi menzionati possiamo avere dei casi particolari:

– nel caso della demolizione di un fabbricato, per poter riutilizzare l'area andremo a calcolare il valore di trasformazione che nel caso specifico viene detto *VALORE A SITO E CEMENTI* utilizzando la formula  $Vt = \text{valore dei prodotti ottenuti} - \text{costo sostenuto per la trasformazione}$ .

I prodotti ottenuti sono rappresentati dall'area edificabile che andremo a liberare mentre il costo della trasformazione sarà uguale al costo necessario per abbattere il vecchio fabbricato e liberarlo da tutto il materiale di risulta.

– Il valore di trasformazione di un bosco viene definito *PREZZO DI MACCHIATICO* e anche qui occorre individuare tutti i prodotti che possiamo ottenere dal bosco (legnami, tavole .....) e il costo necessario per la trasformazione (abbattimento degli alberi, trasporto, segheria .....

Come abbiamo potuto constatare la formula da utilizzare è sempre la stessa.

## **PROBABILE VALORE COMPLEMENTARE**

Questo aspetto economico viene utilizzato quando si deve valutare una parte di bene legato ad un altro bene da un rapporto di complementarietà.



Si calcola facendo la differenza tra il probabile valore di mercato dell'intero bene economico e il valore che avrebbe la parte residua o complementare .

Un bene economico può essere valutato con questo aspetto economico quando:

- tra il bene e il complesso originario ci sia un rapporto di complementarità, nel senso che la loro utilizzazione congiunta fornisce una maggiore utilità rispetto all'utilizzazione separata e la sua scissione in due parti origina due entità il cui valore sommato non coincide con quello originario cioè c'è stato un deprezzamento della parte residua;
- il bene non è reintegrabile cioè non sostituibile.

**Esempio: un anello d'oro con una pietra preziosa incastonata ha un valore complessivo di € 1.000 mentre, il valore della pietra è di € 500 e quello dell'anello senza la pietra, valutato in base al peso, di € 200. Nel caso in cui si rompesse la pietra e questa non potesse essere più sostituita o riparata, il danno sarebbe di € 800 calcolato attraverso la differenza fra il valore del bene intero (€ 1.000) e quello residuo (€ 200).**

In questo caso la pietra non è reintegrabile (cioè non può essere sostituita) e fra i beni c'è una complementarità, infatti il valore del bene originario è superiore alla somma delle due entità separate. Se si rompesse il motore di una macchina non andremmo a stimare il danno utilizzando questo aspetto economico ma considereremmo solo la somma necessaria per sostituirlo.

Questo aspetto economico viene utilizzato soprattutto nelle espropriazioni parziali per pubblica utilità dei fondi rustici e in tutti quei casi dove c'è complementarità economica (in un ristorante: sala da pranzo e cucina, in un'azienda viti-vinicola: terreno coltivato a vigneto e cantina, .....).

Quando ci accorgiamo, attraverso l'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per fare la stima, che possa esserci una forma di complementarità economica fra il bene oggetto di stima e quello originario, dobbiamo utilizzare sempre questo aspetto economico in quanto se ci dovesse essere un eventuale deprezzamento della parte residua questa verrebbe inclusa.

**Esempio – un fondo agricolo della superficie di 10 ha sarà attraversato da un'autostrada che occuperà una superficie di 1 ha. La superficie espropriata interessata attraverserà il fondo nella parte centrale dividendo la parte residua (9 ha) in due parti. Prima dell'evento (espropriazione) il valore unitario del terreno era di € 20.000/ha, dopo l'evento passa a € 15.000/ha.**

**Se guardiamo attentamente i dati, ci accorgiamo che fra il bene espropriato e quello**

**originario c'è una complementarità economica, infatti la parte residua subisce un deprezzamento a causa dell'espropriazione della striscia di terreno e non è possibile andare a reintegrare la superficie espropriata.**

**Quindi per calcolare l'indennizzo, cioè i soldi da dare al proprietario, dobbiamo applicare l'aspetto economico del probabile valore complementare**

$$\text{Indennizzo} = V_{(\text{ante})} - V_{(\text{post})} \rightarrow \text{Ind.} = (10 \text{ ha} \times \text{€ } 20.000/\text{ha}) - (9 \text{ ha} \times \text{€ } 15.000/\text{ha}) = \text{€ } 65.000$$

Questo importo comprende:

- il valore della striscia di terreno espropriata (1 ha x € 20.000/ha) ..... € 20.000
- deprezzamento della parte residua (9 ha x € 5.000/ha) ..... € 45.000

$$\text{Indennizzo totale} = \text{€ } 20.000 + \text{€ } 45.000 = \text{€ } 65.000$$

## **PROBABILE VALORE DI SURROGAZIONE**

Tutti i beni economici sono stimabili, il tecnico non può dire questo bene non è stimabile, bisogna trovare l'aspetto economico adeguato che ci permetta di sbagliare il meno possibile.

Pertanto, se dovessimo valutare del letame particolare, dei beni pubblici o una chiesa sconsacrata e visto che non c'è un mercato di tali beni economici, quale criterio estimativo utilizzeremmo?

Utilizzeremmo **il probabile valore di surrogazione** che ci permette di attribuire un valore ad un bene in base al valore che assume un altro bene che possa tecnicamente ed economicamente sostituirlo ma che, soprattutto, abbia un mercato.

Così, nel caso della chiesa sconsacrata, vediamo se c'è un bene che abbia mercato e che possa sostituirla sia tecnicamente che economicamente senza effettuare grosse spese di trasformazione (altrimenti si parlerebbe di trasformazione), potrebbe essere un magazzino deposito, una discoteca (un po' originale), un museo ..... La condizione indispensabile per applicare questo criterio di stima è che il bene oggetto di stima sia sostituibile (surrogabile) con altri bene e che questi ultimi abbiano un mercato.

**Esempio – Un tecnico viene incaricato di valutare uno stock di margarina e, immaginiamo che per questo bene non ci sia mercato. Il tecnico, visto che non può esimersi dal fare la stima, utilizza il probabile valore di surrogazione, cerca se c'è un**

**altro bene che abbia mercato e possa sostituirlo tecnicamente ed economicamente. Trova il burro che viene venduto in tutti i negozi alimentari e può sostituire tecnicamente la margarina. Fa un'indagine di mercato, stabilisce il prezzo medio unitario del burro, lo corregge (la margarina ha un valore nutritivo inferiore a quello del burro, pertanto il prezzo di riferimento del burro viene moltiplicato per un coefficiente di correzione stabilito dal tecnico in base alle caratteristiche qualitative del bene oggetto di stima) e lo moltiplica per il peso dello stock di margarina da stimare.**

Come abbiamo visto, il tecnico ha trovato un bene che tecnicamente poteva sostituire il nostro e che, soprattutto, aveva un mercato. Il prezzo del bene scelto diventa punto di riferimento, pertanto deve essere corretto e adattato al nostro, visto che sono beni diversi. In questo modo abbiamo trovato il valore di un bene facendo riferimento ad un altro bene.

Lo stesso criterio estimativo può essere utilizzato quando dobbiamo stimare del letame particolare che non ha mercato. In tal caso il bene che tecnicamente possa sostituirlo è il concime minerale che ha un mercato molto attivo.

Vi ricordo che si ricorre a questo aspetto economico raramente e solo quando ci troviamo costretti perché non c'è un altro criterio estimativo che possa soddisfare la ragion pratica o scopo della stima. Questo ci permette di poter ribadire che tutti i beni economici sono stimabili, che è molto importante la scelta dell'aspetto economico più appropriato e che possono esserci margini di errore più o meno grandi. Pertanto, possiamo dire che il tecnico più bravo è quello che sbaglia di meno.

## **METODO ESTIMATIVO**

Il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione che si può attuare in forma *SINTETICA*, quando le comparazioni sono immediate con l'assunzione molto facile dei parametri di riferimento o *ANALITICA*, quando per giungere alla valutazione di un bene si deve procedere ad analizzare in modo dettagliato tutti gli elementi tecnici ed economici del bene stesso da stimare ma facendo riferimento sempre alla comparazione.

Il perito, nell'esprimere un giudizio di stima, deve sempre fare riferimento all'ordinarietà o al valore normale.

Un bene viene definito ordinario quando presenta le caratteristiche più diffuse (o più frequenti)

nell'ambito della zona considerata e viene condotto da un imprenditore con capacità tecniche ordinarie tale da rendere il tornaconto (+/- T) una costante. Pertanto, dopo aver calcolato il valore ordinario, dobbiamo calcolare il valore reale del bene facendo le opportune correzioni (aggiunte, detrazioni, comodi e scomodi).

### **Esempio**

- **Dobbiamo valutare un fondo rustico senza pozzo artesiano che si trova in una zona dove tutti i fondi limitrofi e simili al nostro hanno il pozzo. Il perito prima valuta il valore ordinario (Vo) come se il fondo oggetto di stima avesse il pozzo e successivamente il valore reale (Vr) detraendo dal Vo il costo necessario per fare il pozzo.**
- **Dobbiamo valutare un appartamento con gli infissi nuovi mentre gli appartamenti simili al nostro presentano, ancora, quelli vecchi. Anche in questo caso, il perito prima trova il Vo, appartamento con infissi vecchi e, successivamente, procederà al calcolo del Vr facendo un'aggiunta pari al costo necessario per sostituire gli infissi.**

Quindi il tecnico, nella ricerca del Vo, deve fare riferimento a beni molto simili al bene oggetto di stima, la ricerca dei prezzi deve essere fatta nel mercato della zona e i prezzi devono essere recenti altrimenti non possono essere messi a confronto.

Come abbiamo detto il metodo estimativo può essere *sintetico o analitico*.

La stima **SINTETICA** può essere:

- 1) *ad impressione o a vista*: è una stima comparativa nella quale il confronto matura nella mente del perito, senza documentazione, dati tecnici ed economici. Il perito, esaminato il bene da stimare, lo confronta mentalmente con altri beni simili, dei quali conosce il prezzo di mercato, tiene conto di tutte le caratteristiche che lo differenziano dagli altri beni, dello scopo della stima ed esprime un giudizio. Per poter applicare questo procedimento estimativo occorre che il tecnico sia un ottimo conoscitore del bene da stimare e del mercato in cui opera. Questo procedimento viene utilizzato spesso dai mediatori della zona.

**Esempio – Facciamo assaggiare ad uno di voi del liquore, di cui non conosciamo la gradazione alcolica e chiediamo quale potrebbe essere la sua gradazione, voi dopo un assaggio incomincereste a fare dei confronti con liquori a voi noti, fareste la vostra scala dei valori e dopo vi esprimereste. Ebbene, avete fatto una stima sintetica a vista perché non avete fatto nessuna misurazione, non avete chiesto documenti o dati, ma vi**

**siete limitati alle vostre conoscenze pertanto, la stima sarà tanto più attendibile quanto più esperti conoscitori sarete del settore.**

## 2) *Storica*

Questo procedimento estimativo tiene conto dei prezzi di compravendita realizzati per lo stesso bene in passate contrattazioni.

Per poter applicare questo procedimento occorre che recentemente il bene sia stato oggetto di compravendita, che si possa venire a conoscenza dei prezzi effettivi (spesso mascherati per motivi fiscali) e che le condizioni economiche del momento siano all'incirca le stesse dell'epoca delle precedenti vendite (inflazione, volume della domanda e dell'offerta .....).

Al limite il prezzo recente di riferimento potrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo che tenga conto della differenza di potere d'acquisto della moneta.

**Esempio – Un appartamento 5 mesi fa è stato venduto € 150.000, se non ci sono state variazioni di mercato, lo stesso potrà avere un valore presunto di € 150.000, se c'è stata una svalutazione dell'1% potrà avere un incremento di € 1.500.**

## 3) *Stima per valori tipici o per valori unitari.*

Questo procedimento estimativo è applicabile per tutti quei beni complessi e facilmente scomponibili in elementi unitari separatamente valutabili. Consiste nel valutare ogni singolo componente del complesso e sommare i valori parziali così ottenuti e, se il mercato lo richiede, moltiplicarlo per un coefficiente correttivo.

### **Esempi**

– **Un tecnico viene incaricato di stimare un edificio composto da 20 appartamenti e 4 magazzini. Sicuramente non troverà edifici simili che recentemente sono stati oggetto di compravendita pertanto, è costretto a calcolare separatamente il valore di tutte le unità immobiliari (sicuramente ci sarà un mercato delle singole U. I.) e fare la somma.**

**In questo caso il valore dell'intero edificio coinciderà con la somma dei valori parziali.**

- **Un tecnico viene incaricato di valutare un'azienda di 100 ha, composta da 30 ha a seminativo irriguo, 10 ha a seminativo in asciutta, 20 ha a vigneto, 20 ha a frutteto, 10 ha a mandorleto e 10 ha a colture orticole. Facendo un'indagine di mercato si accorge che per aziende così estese (circa 100 ettari) e con queste colture non c'è mercato mentre può risalire ai valori unitari delle colture presenti nell'azienda. Quindi, anche in questo caso utilizza il procedimento estimativo per valori tipici,**

**suddivide il fondo in appezzamenti omogenei per qualità e classe, li moltiplica per il valore unitario e successivamente li somma. In questo caso, il valore complessivo, calcolato scomponendo l'azienda, dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo in quanto il mercato apprezza l'azienda accorpata ed è disposto a pagarla qualcosa in più.**

In ogni caso il tecnico non può esimersi dal fare la stima.

#### 4) *Stima comparativa per parametri tecnici o economici*

In questo procedimento estimativo la scelta del parametro è fondamentale, deve essere **proporzionale al valore da stimare** e il perito, fra i tanti parametri tecnici ed economici, dovrà saper scegliere quello più rispondente al quesito estimativo. Per poter applicare questo procedimento estimativo il mercato dovrà essere molto attivo.

##### a) STIME COMPARATIVE PER PARAMETRI TECNICI.

I parametri presi in considerazione sono: superficie (mq, ha .....), volume (mc), peso (Kg, q.li, ....), numero di vani ..... In funzione del bene da stimare andremo a scegliere il parametro più adeguato: per i fondi rustici sceglieremo gli ettari (ha), per gli appartamenti la superficie (mq), per i magazzini il volume (mc) ....

Successivamente applicheremo la proporzione  $\sum \text{PREZZI} : \sum P = V_o : P_x$   
e troveremo il valore ordinario:

$$V_o = \frac{\sum \text{PREZZI}}{\sum P} P_x$$

Il rapporto  $\sum \text{PREZZI} / \sum P$  ci darà un valore unitario che moltiplicato per il suo parametro ci darà il valore ordinario.

##### b) STIME COMPARATIVE PER PARAMETRI ECONOMICI

I parametri più utilizzati sono il canone di affitto (Ca) e il reddito dominicale (RD) mentre più raramente vengono utilizzati la PLV, il Bf .....

- Il **canone di affitto** deve essere ordinario e rilevabile dal mercato degli affitti della zona. Non occorre che il nostro bene sia in affitto, l'importante è che se volessimo affittarlo, essendoci un mercato attivo, potremmo calcolare il potenziale canone di affitto.

- L'utilizzo del **reddito dominicale** è limitato da due fattori:

- Primo: è stato calcolato per aziende tipo e successivamente, attraverso dei correttori, è stato esteso a tutti i terreni omogenei di vaste aree, quindi non è specifico;

- Secondo: è stato calcolato all'epoca censuaria 1937-1939 ed è stato aggiornato attraverso l'uso di coefficienti, quindi non tiene conto delle condizioni economiche al momento della stima.

A causa di questi fattori il RD perde la caratteristica di *proporzionalità*, pertanto è da utilizzare come parametro solo in casi particolari. Tale parametro viene utilizzato, soprattutto, in quei casi estimativi in cui assume particolare importanza la ripartizione equa ed imparziale di determinati valori (divisione di immobili fra coeredi o comproprietari, indennizzi per espropriazioni collettive, riparto di spese consortili ...).

Per i fabbricati può essere utilizzato il **reddito imponibile catastale (RI)**.

Come possiamo notare, i parametri economici non sono dati certi e sicuri rispetto a quelli tecnici che sono precisi, misurabili e indiscutibili pertanto, quando possiamo scegliere, dobbiamo preferire i parametri tecnici.

In ogni caso dobbiamo applicare sempre la stessa formula  $V_o = \sum \text{PREZZI} / \sum P \cdot P_x$

La **STIMA ANALITICA** consiste nel trovare il valore di un bene che produce un reddito, attraverso l'accumulazione attuale di tutti i redditi futuri che quel bene sarà capace di fornire.

Cioè, il valore di un bene è proporzionale al suo reddito, più alto è questo e più alto sarà il suo valore, più numerosi saranno i suoi redditi e più alto sarà il suo valore.

Chi compra quel bene è come se comprasse tutti i suoi redditi futuri.

Questo metodo estimativo utilizza come criterio estimativo il **probabile valore di capitalizzazione** e le formule utilizzate sono quelle già considerate in tale aspetto economico.

Nella maggior parte dei casi per trovare il valore ordinario ( $V_o$ ) verrà utilizzata la formula

$V_o = B_f / r$  applicata a tutti quei beni che producono un reddito annuo, costante, posticipato e illimitato che possono essere fondi rustici e fabbricati (con durata economica oltre i 100 anni) .....

Per trovare il  $V_o$  di un bene occorre dividere il procedimento estimativo in tre fasi:

- 1) determinazione del  $B_f$  da capitalizzare
- 2) determinazione del saggio di capitalizzazione
- 3) risoluzione della relativa formula.

La *determinazione del  $B_f$  da capitalizzare* nei fondi rustici varia in funzione al sistema di conduzione:

a) aziende condotte in economia diretta  $\rightarrow B_f = PLV - (S_v + Q + T_r + S_a + S_t + I)$

trattandosi di un'azienda ordinaria il +/-  $T$  diventa una costante e quindi possiamo porlo uguale a zero.

b) aziende agrarie condotte in affitto → **Bf = Rpl – Spp**

dove :

Rpl = reddito padronale lordo che comprende il canone di affitto percepito dal proprietario + eventuali interessi dati dalla banca qualora il canone venisse versato in banca.

Spp = spese di parte padronale che comprendono tutte le spese che dovrà sostenere il proprietario e sono:

- quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al capitale fondiario;
- l'imposta punicipale unica sui beni immobili (IMU);
- spese varie per amministrazione, cancelleria, .....
- sfritto e inesigibilità, quote non riscosse per sfritto e per mancato pagamento dell'affitto (questa voce è del tutto variabile e dipende soprattutto dal mercato degli affitti);
- interessi su tutte le spese precedenti calcolate mediamente anticipati.

Anche nei fabbricati, la determinazione del Bf da capitalizzare si ottiene utilizzando la formula

$$\mathbf{Bf = Rpl - Spp .}$$

*Determinazione del saggio di capitalizzazione*

Il saggio di capitalizzazione ci viene dato dal mercato, mettendo a confronto il bene oggetto di stima con altri beni simili che recentemente sono stati oggetto di compravendita

$$\sum Bf \rightarrow \text{somatoria dei Bf dei beni simili al nostro di cui conosciamo i prezzi}$$

r = -----

$$\sum \text{PREZZI} \rightarrow \text{somatoria dei prezzi dei beni simili al nostro}$$

Questo ci fa capire come anche la stima analitica è basata sulla comparazione.

A titolo puramente indicativo possiamo considerare i seguenti saggi di capitalizzazione:

- per i fondi rustici a colture erbacee → dall'1% al 3%
- per i frutteti → dal 2,5% al 5%
- per i fabbricati (abitazione) → dal 2% al 4%
- per i fabbricati (negozi e uffici) → dal 3% al 6%

*Risoluzione della formula di capitalizzazione*

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile verrà determinato risolvendo la formula di capitalizzazione o dell'accumulazione iniziale dei redditi ordinari, costanti e futuri che potrà darci il bene oggetto di stima.

Finora abbiamo parlato di valore ordinario, quello medio che potrebbe avere il bene in quel determinato mercato ma questo non coincide con quello reale, infatti parliamo sempre di beni simili ma non identici.

### **Esempio**



**Se vi chiedessi quanti ragazzi, all'interno del nostro Istituto, somigliano a Carlo, voi cosa fareste?**

**Per prima cosa guardereste bene Carlo per studiarne tutte le caratteristiche (altezza, costituzione, colore dei capelli, degli occhi ....), dopo fareste un giro per le classi dell'Istituto e incomincereste a fare dei confronti mentalmente con tutti gli alunni e alla fine arrivereste alla conclusione che ci sono tre-quattro ragazzi che somigliano a Carlo (simili) ma non identici, infatti ci sarà qualche differenza per l'altezza, per l'età, per il colore ..... Quindi direste questo gli somiglia però è più basso ed ha gli occhi più chiari, l'altro è più alto e più snello e così via. Questo perché non sono identici.**

Stessa cosa si verifica per la valutazione di un bene, noi facciamo un'indagine di mercato confrontando il nostro bene con quelli che abbiano caratteristiche simili e che, recentemente, sono stati oggetto di compravendita trovando così il valore ordinario (medio).

Il nostro obiettivo è trovare il valore reale del bene e non solo quello ordinario pertanto, vediamo quali sono le differenze e procediamo con le opportune aggiunte/detrazioni e comodi/scomodi applicando la seguente formula →  **$V_r = V_o + \text{aggiunte} - \text{detrazioni} + \text{comodi} - \text{scomodi}$**

Le principali aggiunte sono : frutti pendenti, fabbricati eccedenti l'ordinarietà e apprezzati dal mercato, esenzione fiscale temporanea, scorte aziendali, maggior reddito transitorio, dotazioni strutturali superiori a quelle medie ordinarie della zona. Questi possono essere misurati, valutati e aggiunti al valore ordinario (es. infissi nuovi, esenzione fiscale ....).

Di contro, danno luogo ad una detrazione al valore ordinario tutte quelle condizioni che determinano una situazione di svantaggio per l'immobile oggetto di stima come ad esempio un minor reddito transitorio, il debito residuo di un mutuo ipotecario, una dotazione strutturale inferiore a quelle ordinarie, l'esistenza di una servitù ..... Anche queste sono misurabili, valutabili e detratti dal valore ordinario (debito residuo, pavimento vecchio .....).

Mentre si definiscono comodi/scomodi tutte quelle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, che influiscono sul valore del bene aumentando o diminuendo l'appetibilità del bene stesso.

I comodi possono essere: maggiore panoramicità, vicinanza ai centri, facilità di accesso, posizione, esposizione ..... Quindi una vista al mare del nostro appartamento rispetto all'ordinarietà aumenta l'appetibilità del nostro bene ma non è direttamente misurabile pertanto, verrà valutata agendo sul saggio di capitalizzazione (diminuendo il saggio aumenta il valore e di contro aumentandolo diminuisce), la differenza con il valore ordinario ci darà l'importo del comodo (da aggiungere al valore ordinario) o dello scomodo (da detrarre dal valore ordinario). La loro valutazione è soggettiva e difficilmente documentabile, deve essere fatta con molta attenzione e oculatezza, in

quanto piccole variazioni del saggio comportano grande variazioni del valore.

Un bene deve essere valutato sempre come se fosse in condizioni ordinarie e si dovrà procedere nel seguente modo:

- 1) verificare se il bene (fondo, fabbricato ...) sia in condizioni ordinarie;
- 2) in caso negativo, non tener conto delle condizioni attuali, ma di quelle che un imprenditore ordinario saprebbe realizzare;
- 3) valutare il bene come se fosse in condizioni ordinarie;
- 4) tener conto delle condizioni particolari del bene facendo le opportune aggiunte e detrazioni calcolando così il valore reale del bene.

prof. Onofrio Frenda