

IL METODO D STIMA

1. IL CONFRONTO COME ESSENZA DEL METODO DI STIMA

Il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio di valore. Esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti o accertabili i prezzi di mercato o i costi di produzione.

Il parametro di stima è una grandezza misurabile dei beni che, più di ogni altra, tenda ad essere legata al prezzo da un rapporto costante.

- Un parametro fisico è una grandezza direttamente misurabile del bene o facilmente accertabile con semplici calcoli, si presta solo per beni strutturalmente semplici.
- Un parametro economico è sempre una qualche forma di reddito ed esiste soltanto per i beni produttivi, si presta meglio per beni strutturalmente complessi, i cui prezzi dipendono dalla capacità di reddito.

Individuato il parametro più adatto e scelti i termini di confronto, possiamo impostare la seguente proporzione:

da cui :

$$V_x : p_x = SP : S_p$$
$$V_x = (SP : S_p) p_x$$

essendo :

V_x = valore di mercato del bene da stimare;

p_x = parametro del bene da stimare;

SP = somma aritmetica dei pezzi dei beni presi come termini di confronto;

S_p = somma aritmetica dei parametri dei termini di confronto.

2. LE FASI DEL GIUDIZIO DI STIMA

Abbiamo già visto che nel processo estimativo si susseguono varie fasi: esaminiamone ora più attentamente la successione logica:

1. Fase: INDIVIDUAZIONE DELL'ASPETTO ECONOMICO RISPONDENTE ALLO SCOPO PRATICO DELLA STIMA
2. Fase: ACCERTAMENTO DI MERCATO E FORMAZIONE DELLA SCALA DEI PREZZI (O DEI COSTI)

3. Fase: ANALISI DEL BENE DA STIMARE, SCELTA DEI TERMINI DI CONFRONTO E DEL PARAMETRO DI STIMA
4. Fase: SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO
5. Fase : APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO
6. Fase: CORREZIONE DEL VALORE DI MERCATO
7. Fase : AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO

3. LE CARATTERISTICHE DEI BENI INFLUENTI SUL VALORE

L'apprezzamento dei beni da parte del mercato dipende dalla loro utilità, e questa è legata alle loro caratteristiche fisiche, tecniche e funzionali. Possiamo distinguere le caratteristiche in tre gruppi:

- Sono **condizioni intrinseche** quelle proprie dei beni di per sé considerati, indipendentemente dalla loro collocazione spaziale.
- Sono **condizioni estrinseche** quelle relative all'ambiente circostante considerato nei suoi diversi aspetti: naturale, sociale, economico.
- La **situazione giuridica** è l'insieme dei vincoli legali che condizionano o limitano l'esercizio della proprietà (obbligazioni, servitù, ipoteche).

StudentVille

4. IL PARAMETRO DI STIMA

Il parametro ideale di stima dovrebbe essere una caratteristica misurabile del bene legata al prezzo da un rapporto costante. Può rispondere ai requisiti di parametro la stessa caratteristica con la quale, in pratica, si indica la grandezza dei beni: superficie in ettari per i terreni agricoli, superficie in metri quadrati per le abitazioni, cubatura edificabile per le aree fabbricabili.

5. I TERMINI DEL CONFRONTO ESTIMATIVO

Per quanto riguarda la scelta dei termini di confronto, possiamo quindi dire:

- Che i termini di confronto debbono essere simili o analoghi per tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore;
- Che le uniche differenze influenti sul valore debbono riguardare la caratteristica assunta come parametro di stima;
- Che le differenze di misura parametrica debbono essere quanto più possibile contenute;
- Che i termini di confronto debbono essere quanto più possibile numerosi, perché il rapporto SP/Sp acquisti un significato statistico probante.

6. IL PRINCIPIO DELL'ORDINARIETÀ

Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore *normale*. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza. Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico di “normale” trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di **ordinario** e con il principio di **ordinarietà**. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario. Il perito non deve effettuare la stima sulla base di particolarismi o singolarità, ma deve sempre fare riferimento a condizioni medie, normali e cioè, appunto, ordinarie, che rendono la stima oggettiva e generalmente valida.

7. COMODI E SCOMODI PARTICOLARI E CORREZIONE DEL VALORE ORDINARIO

Abbiamo visto che le fasi per passare dal valore ordinario a quello effettivo sono due: la correzione del valore ordinario e le aggiunte e detrazioni al valore ordinario. Questa distinzione è necessaria, non valutabili ma la cui presenza costituisce un attributo di cui il mercato tiene conto.

Le caratteristiche del primo tipo vengono chiamate **comodi** e **scomodi**.

La presenza di comodi o scomodi comporta una correzione del valore ordinario, che potrà avvenire in percentuale dell'intero valore già stimato o in percentuale del rapporto SP/Sp, il quale, moltiplicato poi per il parametro p_x fornirà il valore globale corretto. Nella stima del valore di capitalizzazione dei redditi la correzione percentuale potrà essere fatta sul rapporto SB_f/SP , vale a dire sul saggio di capitalizzazione.

8. AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO

Per dare una prima idea di quali possano essere questi elementi, diciamo che danno luogo ad un'aggiunta i *maggiori redditi transitori* a qualunque causa dovuti, le *maggiori consistenze riproducibili*, le *pertinenze legate al bene per legge o per detrazioni* i *minori redditi transitori*, i *debiti ipotecari*, i *diritti a favore di terzi*, le *minori consistenze sanabili*.