

I PROCEDIMENTI DI STIMA

1. CLASSIFICAZIONE GENERALE DEI PROCEDIMENTI

Una prima distinzione dei procedimenti di stima è quella fra **stima diretta** e **stima indiretta**. La stima è diretta se si risolve con il confronto immediato del bene con altri, dei quali sia noto in *forma esplicita* il dato di mercato che corrisponde all'aspetto economico da valutare. La stima è indiretta se non è possibile il confronto immediato. È quindi sempre indiretta la stima degli altri aspetti economici.

Una seconda distinzione dei procedimenti di stima è quella fra **stima sintetica** e **stima analitica**. La stima del *valore di mercato* è detta *sintetica*, quando il parametro è una grandezza fisica elementare o una grandezza derivata da elaborazioni relativamente semplici. È detta *analitica*, quando il parametro di stima è il B_f , ovvero sia quando la stima avviene per capitalizzazione dei redditi.

Una terza distinzione dei procedimenti di stima, è quella fra **stima a corpo** e **stima per elementi costitutivi**. Nella *stima a corpo*, il bene viene considerato nella sua globalità e confrontato con complessi simili o analoghi. Nella *stima per elementi costitutivi*, si stimano separatamente le varie componenti del bene, ciascuna per confronto con elementi simili, e si perviene al valore globale sommando i valori parziali.

2. PROCEDIMENTI SINTETICI PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Sono tradizionalmente noti i seguenti tipi di stima:

- Stima sintetica parametrica
- Stima per valori tipici
- Stima storica
- Stima ad impressione (o a vista)

2.1 STIMA SINTETICA PARAMETRICA

Il procedimento di stima sintetica parametrica è applicabile se risulta possibile individuare nello stesso mercato beni simili a quello oggetto di stima. Tali beni devono essere stati trattati di recente e i loro prezzi devono risultare noti. Occorre che il mercato si presenti attivo, quindi con un elevato numero di beni trattati, e in sostanziale equilibrio tra domanda e offerta.

Si devono reperire informazioni sui prezzi di beni simili ed individuare il parametro comune di raffronto. Tale parametro può essere di tipo tecnico (ad esempio la superficie commerciale) o economico (ad esempio il canone di locazione).

Si imposta:

Legenda:

$$\Sigma V_{bs} : \Sigma P_{bs} = V_x : P_x$$

ΣV_{bs} = sommatoria valore beni simili

ΣP_{bs} = sommatoria parametri beni simili

$$\Sigma V_{bs}$$

V_x = valore bene da stimare

da cui $V_x = \frac{\Sigma V_{bs}}{\Sigma P_{bs}} * P_x$

P_x = parametro del bene da stimare

$$\Sigma P_{bs}$$

2.2 STIMA PER VALORI TIPICI

La stima sintetica per valori tipici è consigliata quando:

1) si debba valutare un complesso di beni difficilmente paragonabile con altri presenti sul mercato, ma nel quale i beni costituenti siano valutabili singolarmente

2) si debbano svolgere molte stime di beni simili e ognuna di esse risulti di importanza limitata dal punto di vista economico

2.3 STIMA STORICA

La stima sintetica storica viene utilizzata per beni che abbiano caratteri particolari e che vengono trattati raramente sul mercato.

Il giudizio di stima si basa su prezzi spuntati dal bene in compravendite del passato.

Si applica con difficoltà perché: raramente il bene si mantiene inalterato nel tempo, la moneta varia il suo potere d'acquisto nel tempo, i prezzi del passato potrebbero essere stati viziati da interventi o eventi non conosciuti.

2.4 STIMA AD IMPRESSIONE (O A VISTA)

Con il procedimento sintetico a vista, il valore del bene da stimare si forma quasi automaticamente nella mente del perito.

Egli, dotato di grande esperienza e ottimo conoscitore del mercato dei beni di cui si tratta, è in grado di elaborare mentalmente i dati di cui dispone.

In realtà nella sua mente combina i prezzi e i parametri dei beni che conosce, realizzando così, inconsciamente, la comparazione espressa dalla proporzione indicata precedentemente.

Nella pratica professionale è poco utilizzato perché non fornisce al committente alcun tipo di dimostrazione della validità dell'ipotesi effettuata.

2.5 PROCEDIMENTI PLURIPARAMETRICI

La stima sintetica **multiparametrica** è utilizzabile quando dal mercato non è possibile ottenere un campione significativo di dati, cioè vengono trattati beni non omogenei tra loro e con quello da valutare. Quindi, non potendo operare con un solo parametro di stima, si cerca di individuare i principali caratteri del bene che possono influenzarne il valore, quantificandone poi l'influenza sul valore stesso tramite attribuzioni di punteggio.

1) Stima per punti di merito

- confronto con il valore massimo (modello additivo)

$$V_m = V_{max} * \Sigma K$$

$$\Sigma K = K_1 + K_2 + \dots + K_n$$

$$\Sigma K \leq 1 \text{ perché } K_{max} = 1$$

- confronto con il valore medio (modello moltiplicativo)

$$V_m = V_{mm} * K_{tot}$$

$$K_{tot} = K_1 * K_2 * \dots * K_n$$

$$K_{tot} \text{ può essere } > = < 1$$

2) Stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione

3. PROCEDIMENTO ANALITICO PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

È la stima per capitalizzazione dei redditi, fatta in base ai dati che portano il valore di capitalizzazione a coincidere con il valore di mercato.

Oltre alle note condizioni che rendono possibile il calcolo del valore di capitalizzazione, e cioè:

1. che il bene abbia la capacità di dare redditi;

2. che siano prevedibili e determinabili i redditi futuri;
3. che si possa accertare un saggio di capitalizzazione
4. che il reddito da capitalizzare sia quello netto, medio, ordinario e continuativo;
5. che il saggio di capitalizzazione esprima la fruttuosità media di beni comparabili con quello da stimare.

La stima analitica si svolge attraverso le seguenti fasi:

1. determinazione del reddito da capitalizzare
2. ricerca del saggio medio di capitalizzazione valido per simili;
3. eventuale correzione del saggio;
4. risoluzione della formula di capitalizzazione;
5. eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

3.1. DETERMINAZIONE DEL REDDITO DA CAPITALIZZARE

Se il bene da stimare è un fabbricato civile o un fondo rustico, il reddito è detto **beneficio fondiario** (Bf). Se il bene da stimare è un'azienda, si parla genericamente di **reddito aziendale** (Ra) o più specificamente di reddito industriale (Ri). Se il bene da stimare è un diritto (usufrutto, vitalizio, ecc.), il reddito riceve una sua specifica denominazione: **reddito dell'usufruttuario**, **annualità di rendita vitalizia**, ecc. Ci limitiamo per ora a mettere in evidenza il significato dei termini **netto, ordinario e continuativo**.

Per reddito **netto** si deve intendere quello prodotto dal bene di per sé stesso. Se il bene è un mezzo strumentale impiegato in un processo produttivo, il reddito netto risulta da un *bilancio aziendale*. Se il bene è concesso in affitto, il reddito netto risulta da un *bilancio padronale*.

Per reddito **medio** si deve intendere quello valutato sulla base di bilancia di un congruo numero di anni.

Per reddito **ordinario** si deve intendere quello che il bene può dare per le sue proprie caratteristiche attuali e potenziali.

Per reddito **continuativo** si deve intendere quello che si prevede possa realizzarsi con costanza per tutta l'esistenza del bene concreto.

3.2. RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Per beni materiali direttamente comparabili con altri di noto prezzo, sappiamo che il saggio di capitalizzazione risulta dal rapporto S_{Bf}/SP .

Quando la capitalizzazione riguarda la stima di un diritto, il saggio da usare è quello che nelle condizioni del momento rispecchia la fruttuosità media degli

investimenti mobiliari a medio termine, cioè e quello che abbiamo chiamato saggio medio finanziario.

3.3 CORREZIONE DEL SAGGIO

La Correzione del valore ordinario può ottenersi, nella stima analitica, operando direttamente sul saggio. Una correzione in aumento del valore ordinario si otterrà diminuendo il saggio, mentre una correzione in diminuzione del valore ordinario si otterrà aumentando il saggio.

3.4 AGGIUNTE E DETRAZIONI DAL VALORE CAPITALE

Precisiamo che l'aggiunta consistente nell'accumulazione iniziale dei maggiori redditi transitori, o la detrazione consistente nell'accumulazione iniziale dei minori redditi, deve essere calcolata allo stesso saggio di capitalizzazione già corretto per la presenza di comodi o scomodi particolari.

4. STIMA SINTETICA DEL VALORE DI COSTO

Questo procedimento di stima consiste nel confronto diretto del bene da stimare con altri simili di costo noto. Il confronto si risolve con una proporzione analoga a quella che vale per la stima del valore di mercato. Le componenti del costo di produzione sono molteplici, ma non sempre la stima ha per oggetto il costo complessivo, a seconda dei motivi pratici per cui è richiesta, un costo parziale. Per chiarire il concetto, consideriamo il costo complessivo di produzione di un fabbricato. Esso comprende:

1. la spesa per l'acquisto dell'area edificabile;
2. la spesa per il progetto della costruzione;
3. gli oneri di urbanizzazione e i contributi di costruzione;
4. le spese per la direzione dei lavori;
5. il costo di costruzione da pagare all'impresa che realizza l'opera;
6. le spese per gli allacciamenti (alla rete idrica, fognaria, elettrica, ecc.)
7. le spese di collaudo per l'ottenimento del certificati di abitabilità o di agibilità.
8. gli interessi di anticipazione su tutte le precedenti componenti di costo, calcolati per un tempo pari alla metà di quello necessario alla realizzazione dell'opera.