

IL CONTENUTO DELL'ESTIMO

1. FINALITÀ DELLA MATERIA: L'ESPRESSIONE DI UN GIUDIZIO DI STIMA

Secondo una definizione che non esclude nessuno dei suoi campi d'applicazione, l'**estimo** è la disciplina che insegna ad esprimere, per determinati scopi pratici, giudizi economici su beni, situazioni, eventi e programmi di azione, sia privati che pubblici.

L'estimo si suddivide in:

- **Microestimo**: legato alla stima dei beni appartenenti ad un singolo individuo.
- **Macroestimo**: valutazione dei beni comuni.

2. CARATTERI E NATURA DEL GIUDIZIO DI STIMA

Il giudizio di stima è finalizzato ad uno scopo pratico e ha la natura di una previsione.

Esso deve essere obiettivo, fondato su conoscenze tecniche, economiche e di mercato.

- **OBIETTIVITÀ**: generalmente valido e indipendente da apprezzamenti condizionati da personale interesse.
- **FONDAMENTO SU CONOSCENZE TECNICHE**: il valore dei beni dipende dalla loro utilità, cioè dalla capacità di soddisfare un bisogno; questa capacità è correlata a caratteristiche fisiche, tecnologiche e funzionali dei beni stessi che solo un esperto del settore è in grado di valutare.
- **FONDAMENTO SU CONOSCENZE ECONOMICHE E DI MERCATO**: il giudizio di stima si conclude con l'indicazione della quantità di moneta equivalente al bene in oggetto. Esso deve essere fondato sulla conoscenza delle regole che governano lo svolgimento delle attività economiche, così da poterle interpretare e prevedere, nonché sulla conoscenza dei prezzi correnti nel luogo, nel tempo e nelle circostanze della stima.
- **FINALIZZAZIONE**: il giudizio di stima risponde sempre ad una ragione pratica, da cui dipendono i diversi aspetti economici, ai quali corrisponde il valore del bene che il mittente vuole conoscere.
- **NATURA PREVISIONALE E PROBABILISTICA**: il giudizio di stima ha sempre la natura della previsione, qualunque sia l'aspetto economico che

corrisponde alla finalità della stima. Il valore di mercato è il più probabile prezzo previsto per un bene nell'ipotesi che esso sia messo in vendita.

3. PREZZO DI MERCATO E VALORE DI STIMA

Il **prezzo di mercato** è la somma che viene pagata per un bene in una avvenuta compravendita, esso è un dato certo e incontestabile, riferito ad un luogo e ad un tempo determinati. **È un dato storico.**

Il **valore di stima** è un giudizio che esprime, in termini revisionali e probabilistici, l'equivalente in moneta di un aspetto economico di un bene.

E' espressione corretta dire che "il perito accerta dei prezzi e stima un valore".

4. REQUISITI PROFESSIONALI DEL PERITO

Per poter formulare un giudizio di stima che abbia i caratteri che sono stati indicati, il perito deve possedere i seguenti tipi di conoscenze:

- Conoscenze tecniche
- Conoscenze economiche generali
- Conoscenze economiche di settore
- Conoscenze giuridiche
- Conoscenze di calcolo finanziario e di statistica
- Conoscenze metodologiche e procedurali
- Conoscenze dei prezzi

5. BENI OGGETTO DI STIMA

Possono essere oggetto di stima tutti i beni economici materiali e immateriali, nonché i diritti e gli obblighi relativi a beni economici.

Sono più frequentemente oggetto di stima i beni dotati di caratteristiche che li differenziano in qualche modo da altri pur appartenenti alla stessa categoria, questa circostanza si verifica sempre per i fabbricati e i terreni perché si differenziano sempre almeno per la loro ubicazione.

L'estimo tradizionale può occuparsi di qualsiasi bene che, in un'economia di mercato, sia oggetto di possibile scambio, nonché di qualsiasi fatto che faccia insorgere o modifichi un rapporto giuridico-economico fra un soggetto e un oggetto.

6. RIPARTIZIONE CLASSICA DELLA MATERIA

La materia tradizionale può essere ripartita nei seguenti settori:

- **Estimo generale**: si occupa della teoria estimativa applicabile.
- **Estimo speciale**: riguarda singole categorie di beni e può quindi essere:
 - estimo civile
 - estimo commerciale e industriale
 - estimo rurale
 - estimo forestale

The logo for StudentVille features a stylized yellow house icon above the text 'StudentVille'. The text is rendered in a light blue, sans-serif font with a subtle gradient.