

Giuseppe Massimo Innocenti

LA FORMULAZIONE DEL
GIUDIZIO ESTIMATIVO PER IL

C.T.U.

**Esempi di stime immobiliari
nei casi giudiziari più ricorrenti**

[Scheda sul sito >](#)



Dario Flaccovio Editore

Giuseppe Massimo Innocenti

**LA FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO
ESTIMATIVO PER IL C.T.U.**

Esempi di stime immobiliari nei casi giudiziari più ricorrenti



Giuseppe Massimo Innocenti

LA FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO PER IL C.T.U.

Esempi di stime immobiliari nei casi giudiziari più ricorrenti

ISBN 978-88-579-0137-4

© 2012 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686

www.darioflaccovio.it info@darioflaccovio.it

Prima edizione: giugno 2012

Innocenti, Giuseppe Massimo <1940->

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U. : esempi di stime immobiliari nei casi giudiziari più ricorrenti / Giuseppe Massimo Innocenti. - Palermo : D. Flaccovio, 2012.

ISBN 978-88-579-0137-4

1. Estimo edilizio.

333.338 CDD-22

SBN Pa0243976

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana “Alberto Bombace”

Stampa: Tipografia Priulla, Palermo, giugno 2012

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

INDICE

Premessa

Parte Prima

La formulazione del giudizio estimativo in ambito giudiziario

1. Cenni introduttivi

- | | | |
|--|---|---|
| 1.1. La figura e le responsabilità civili e penali del consulente tecnico d'ufficio | » | 3 |
| 1.2. Le particolari competenze professionali del C.T.U. e l'iscrizione all'Albo dei consulenti del tribunale..... | » | 4 |
| 1.3. L'affidamento dell'incarico peritale da parte del giudice (notifica della nomina e convocazione in udienza, per giuramento di rito e formulazione dei quesiti) | » | 5 |
| 1.4. Lo svolgimento delle indagini e operazioni peritali alla presenza delle parti e dei rispettivi C.T.P. (rilevamento diretto dello stato dei luoghi, verbalizzazione dei vari sopralluoghi e contraddittorio tra le parti)..... | » | 6 |

2. Il procedimento estimativo e le diverse metodologie di stima

- | | | |
|---|---|----|
| 2.1. La formulazione del parere o giudizio estimativo nella Consulenza tecnica d'ufficio (nozioni fondamentali di estimo) | » | 9 |
| 2.2. Le diverse metodologie estimative adottate | » | 11 |
| 2.2.1. Il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo | » | 11 |
| 2.2.2. Il procedimento estimativo analitico e/o indiretto (per capitalizzazione del reddito)..... | » | 13 |
| 2.2.3. Procedimento estimativo cosiddetto speditivo e/o schematizzato | » | 14 |
| 2.2.4. L'intermediazione dei singoli risultati ottenuti con l'applicazione dei vari procedimenti estimativi adottati e il valore peritato finale. Il criterio della media | » | 16 |

Parte Seconda
Esemplificazioni pratico-applicative

3. Esemplificazioni pratico-applicative di consulenze tecniche e perizie estimative

3.1.	Cenni introduttivi.....	»	21
3.2.	Consulenze e perizie estimative, esplicate nel campo delle divisioni e successioni ereditarie	»	22
3.2.1.	Stima, per successione ereditaria, di un appartamento di civile abitazione ubicato nel centro storico di Roma	»	22
3.2.2.	Stima, per successione ereditaria (con accertamento di divisibilità e predisposizione di progetto divisionale tra gli eredi) di un'unità abitativa.....	»	39
3.2.3.	Apprezzamento tecnico-estimativo (previo rilevamento diretto dello stato dei luoghi e accertamento dell'appartenenza dei medesimi alla comunione, nonché di eventuale divisibilità degli stessi tramite predisposizione di progetto divisionale) degli immobili, ricaduti in successione ereditaria, diversamente ubicati sia nell'ambito del territorio comunale di Roma che all'esterno del medesimo (Tivoli).....	»	52
3.2.4.	Apprezzamento tecnico-estimativo (previo rilevamento diretto dello stato dei luoghi ed esame delle risultanze della C.T.U. di 1° grado, nonché delle osservazioni formulate alla medesima dalle parti e del contenuto dell'Ordinanza collegiale del, con rivalutazione e aggiornamento del valore sia a data attuale che all'epoca della sentenza di 1° grado, dei beni costituenti oggetto di divisione e diversamente ubicati nell'ambito del territorio comunale di Roma.....	»	87
3.3.	Consulenze o perizie estimative finalizzate all'accertamento dell'indennità spettante (in seguito alla risoluzione del contratto di locazione) ai conduttori per la perdita dell'avviamento commerciale e per i lavori di ristrutturazione e adattamento interno dai medesimi apportati all'immobile locato.....	»	119
3.3.1.	Quantificazione economica dell'indennità spettante (in seguito alla risoluzione del contratto di locazione) ai conduttori per la perdita dell'avviamento commerciale e per i lavori di ristrutturazione e adattamento interno dai medesimi apportati all'immobile locato, già adibito ad attività florovivaistica e agricola	»	119

3.4. Consulenze o perizie estimative, finalizzate all'accertamento (con quantificazione economica dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi) della conformità alla normativa urbanistica vigente e della diminuzione di valore, per effetto della servitù di non sopraelevare (con riferimento alla data di vendita), di un immobile ad uso di civile abitazione	» 132
3.4.1. Stima dell'indennità di sopraelevazione e della diminuzione di valore di un immobile ad uso di civile abitazione.....	» 132
3.5. Consulenze o perizie estimative, finalizzate all'accertamento (a data attuale) del più probabile valore venale ordinariamente attribuibile (per scadenza del quinquennio di occupazione legittima) a un'area edificatoria assoggettata a procedura espropriativa per la realizzazione di un OO.PP. (Centro culturale polivalente), nonché alla quantificazione dell'indennità spettante per l'occupazione legittima (quinquennale) della stessa area.....	» 153
3.5.1. Accertamento (a data attuale) del più probabile valore venale ordinariamente attribuibile (per scadenza del quinquennio di occupazione legittima) all'area edificatoria utilizzata per la realizzazione di un Centro culturale polivalente	» 153
Bibliografia.....	» 171

PREMESSA

Il testo si rivolge, in modo particolare, a tutti i tecnici e professionisti del campo civile (ingegneri, architetti, agronomi, geometri e periti edili) che, in base alle loro specifiche competenze professionali, vengono chiamati a svolgere (previa iscrizione ad apposito Albo) la loro attività di periti o di C.T.U. nell'ambito giudiziario come ausiliari del giudice.

La presente opera si prefigge principalmente il compito e lo scopo di costituire un valido supporto operativo ed esemplificativo al C.T.U., nell'ambito delle responsabilità al medesimo attribuite a seguito dell'affidamento dell'incarico peritale da parte del giudice e – in particolare – nello specifico ambito delle competenze estimative, che spesso al medesimo vengono richieste di esplicitare nell'ambito giudiziario.

L'esigenza di realizzare attraverso un certo numero di esemplificazioni un supporto pratico-applicativo, all'attività del consulente tecnico d'ufficio specialmente per chi si accinge per la prima volta ad affrontare l'attività peritale, è nata all'autore da una lunga esperienza ultratrentennale maturata come C.T.U. del Tribunale e della Corte d'appello di Roma e – in particolare – nel campo estimativo, dove occorre spesso esprimere giudizi o apprezzamenti decisivi e del tutto imparziali, ai fini dell'accertamento del valore immobiliare nel campo civile in genere e specificatamente nell'ambito delle divisioni o successioni ereditarie.

Il testo è strutturalmente organizzato in due parti, di cui la prima introduttiva:

- della figura del C.T.U. e delle sue responsabilità civili e penali connesse con l'affidamento e lo svolgimento dell'incarico peritale; delle sue specifiche e particolari competenze professionali ai fini dell'iscrizione all'Albo dei consulenti del Tribunale; delle varie conoscenze e competenze professionali richieste al C.T.U. in campo estimativo; dell'iter procedurale seguito per l'affidamento da parte del giudice dell'incarico peritale e dello svolgimento e verbalizza-

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.

zione delle indagini e operazioni peritali alla presenza delle parti (con accenni al principio del contraddittorio);

- della formulazione del parere o giudizio estimativo in generale e nella consulenza tecnica d'ufficio (nozioni fondamentali di estimo); delle diverse metodologie estimative adottate e, in particolare:
- il procedimento estimativo “diretto o sintetico-comparativo”;
- il procedimento estimativo “analitico e/o indiretto” (detto anche: “per capitalizzazione del reddito”);
- il procedimento estimativo cosiddetto “speditivo e/o schematizzato”;

La seconda parte propone varie esemplificazioni pratico-applicative suddivise con riferimento allo specifico ambito o campo estimativo, in cui le medesime sono state svolte e più precisamente:

- consulenze o perizie estimative, esplicate nel campo delle divisioni o successioni ereditarie (con accertamento di valore e di divisibilità, tramite predisposizione di progetto divisionale e di riparto delle quote tra i singoli condividenti, di unità immobiliari ricadute in successione ereditaria);
- consulenze o perizie estimative, finalizzate all'accertamento dell'indennità, spettante (in seguito alla risoluzione del contratto di locazione) ai conduttori per la perdita dell'avviamento commerciale e per i lavori di ristrutturazione e adattamento interno dai medesimi apportati all'immobile locato;
- consulenze o perizie estimative, finalizzate all'accertamento (con quantificazione economica dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi) della conformità alla normativa urbanistica vigente e della diminuzione di valore, per effetto della servitù di non sopraelevare (con riferimento alla data di vendita), di un immobile ad uso di civile abitazione;
- consulenze o perizie estimative, finalizzate all'accertamento (a data attuale) del più probabile “valore venale” ordinariamente attribuibile (per scadenza del quinquennio di occupazione legittima) a un'area edificatoria assoggettata a procedura espropriativa per la realizzazione di un OO.PP. (Centro culturale polivalente), nonché alla quantificazione dell'indennità spettante per l'occupazione legittima (= quinquennale) della stessa area.

L'Autore

PARTE PRIMA
La formulazione del giudizio estimativo
in ambito giudiziario

1. CENNI INTRODUTTIVI

1.1. La figura e le responsabilità civili e penali del consulente tecnico d'ufficio

La figura del perito e/o consulente tecnico d'ufficio è istituzionalmente disciplinata dal Codice di procedura civile e, in particolare, dagli artt. 61-64, 191-201 c.p.c.; artt. 13-24, 89-92, disp. att.c.p.c., artt. 225-226, 230, 359, 360, 501, 502, 510 c.p.p.

Nel giudizio civile si distingue tra consulente tecnico del giudice, o consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.), e consulente tecnico di parte (C.T.P.).

Il consulente tecnico d'ufficio è un organo giudiziario individuale al quale il giudice può rivolgersi nello svolgimento della propria attività, quando l'oggetto di una lite implichi questioni non risolvibili in base alle nozioni di comune esperienza. Pertanto, il giudice può farsi assistere per il compimento dei singoli atti o per tutto il processo da uno o più consulenti dotati di particolare competenza tecnica (art. 61, c.p.c.).

Il perito e/o consulente tecnico può essere nominato, con ordinanza, dal giudice istruttore o dal Collegio su richiesta delle parti oppure d'ufficio.

Pertanto, ai fini della formulazione del giudizio di merito, il giudice può scegliere il consulente tecnico d'ufficio a cui affidare l'incarico di effettuare le perizie necessarie avvalendosi dell'Albo dei periti, registro nel quale sono iscritti i nomi delle persone fornite di particolari competenze professionali e tecniche.

Tale albo è diviso per categorie, cioè per discipline o gruppo di discipline, viene istituito presso ogni tribunale ed è tenuto a cura del Presidente dello stesso tribunale; è formato operativamente da un comitato tra cui figurano il Presidente dell'Ordine professionale o del Collegio a cui appartiene la categoria di esperti della cui iscrizione si tratta.

L'iscrizione all'albo viene autorizzata (previa presentazione di apposita istanza) se sussistono particolari requisiti e, più precisamente: competenza tecnica e specchiata condotta morale.

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.

In merito a quest'ultimo requisito, essenziale ai fini dell'iscrizione, occorre richiamare l'attenzione su una serie di motivazioni che costituiscono causa di inammissibilità del perito all'affidamento dell'incarico peritale o annullabilità dello stesso al medesimo conferito:

- non può prestare ufficio di perito o di consulente tecnico, a pena di nullità, chi versa in particolari condizioni espressamente elencate dalla legge (come il minorenne, l'interdetto, l'inabilitato e chi è affetto da infermità mentale, ovvero chi è interdetto anche temporaneamente dai pubblici uffici ovvero è interdetto o sospeso dall'esercizio di una professione o di un'arte e, in ultima analisi e in particolare, chi è sottoposto a misure di sicurezza personali o a misure di prevenzione);
- analogamente, per il principio generale della netta separazione di funzioni, è escluso chi non può essere assunto come testimone o ha la facoltà di astenersi dal testimoniare o chi è chiamato a prestare ufficio di testimone o di interprete, ovvero chi è stato nominato consulente tecnico nello stesso procedimento o in un procedimento al medesimo connesso;
- tra le cause di incompatibilità produttive di nullità è compresa la circostanza che il perito abbia, prima del deposito dell'elaborato peritale, rilasciato dichiarazioni sull'argomento. Giustamente questa esclusione (Cass. Pen., Sez. I, 28 giugno 1971, n. 574, *Rep.* 1973, 7174) garantisce le parti e, in ultimo, la giustizia che il perito sia indifferente;
- altri motivi di incompatibilità sono esaminati dalla legge con espresso riferimento ai rapporti tra il giudice e il perito, per ragioni di parentela, affinità o coniugio; nello stesso procedimento non possono infatti esercitare funzioni, anche separate o diverse, consulenti tecnici e giudici che sono tra loro coniugi, parenti o affini fino al secondo grado.

Tutte le cause di incapacità e di incompatibilità legali sono poste a pena di nullità dell'operato del tecnico, il quale è chiamato a rispondere civilmente e penalmente del danno provocato nel caso in cui una di tali cause abbia nascosto o taciuto.

1.2. Le particolari competenze professionali del C.T.U. e l'iscrizione all'Albo dei consulenti del tribunale

Come si è già accennato nel precedente paragrafo, presso ogni tribunale è istituito un apposito Albo dei periti o consulenti tecnici, che è un registro periodicamente aggiornato nel quale sono iscritti i nomi

delle persone, fornite di particolari competenze professionali e tecniche alle quali il giudice può affidare l'incarico di effettuare perizie utili ai fini della formulazione del giudizio di merito.

L'Albo dei periti o consulenti tecnici, anche se non vincolante per il giudice, consente l'individuazione degli esperti ai quali affidare le indagini specifiche. L'interessato all'atto dell'iscrizione deve inoltrare apposita domanda al Presidente del tribunale e presentare idonea documentazione attestante la propria esperienza maturata nello specifico campo professionale per il quale chiede l'iscrizione. Anche i consulenti tecnici del Pubblico Ministero sono nominati, di regola, fra le persone iscritte negli albi dei periti, dato che nel corso delle indagini può essere necessario avere il giudizio di un esperto in ordine a circostanze specifiche che assumono rilevanza processuale.

Il Presidente del tribunale esercita l'attività di vigilanza e può promuovere procedimenti disciplinari (avvertimento, sospensione dall'albo per un tempo non superiore a un anno, cancellazione dall'albo) nei casi in cui il consulente d'ufficio non abbia adempiuto agli obblighi derivanti dagli incarichi assunti o non abbia mantenuto una determinata condotta morale e professionale.

Ovviamente le stesse conoscenze e competenze professionali devono essere debitamente documentate con apposita documentazione dimostrativa, all'atto dell'iscrizione, in modo da garantire la *completa affidabilità* del perito al momento del conferimento dell'incarico, tanto più se si tratta (come spesso accade) di dover esprimere giudizi o apprezzamenti decisivi e del tutto imparziali, ai fini dell'accertamento del valore immobiliare nel campo civile in genere e specificatamente nell'ambito delle divisioni o successioni ereditarie.

1.3. L'affidamento dell'incarico peritale da parte del giudice (notifica della nomina e convocazione in udienza, per giuramento di rito e formulazione dei quesiti)

Il giudice tenuto conto della specifica competenza professionale del consulente in relazione alla questione costituente oggetto della vertenza, nomina il C.T.U. con apposito provvedimento, che tramite ufficiale giudiziario viene notificato al diretto interessato dalla competente Cancelleria del tribunale.

Una volta nominato dal giudice, il consulente tecnico è obbligato ad accettare l'incarico e può rifiutare solo per giusti motivi valutati direttamente dal magistrato; ha il diritto di astenersi o può essere ricusato dalle parti per eventuali incompatibilità con l'incarico conferitogli.

All'atto della notifica della propria nomina, il C.T.U. viene convo-

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.

cato dal giudice in udienza per prestare, in accettazione dell'incarico, il prescritto giuramento di rito e prendere cognizione del medesimo attraverso la formulazione dei quesiti peritali.

1.4. Lo svolgimento delle indagini e operazioni peritali alla presenza delle parti e dei rispettivi C.T.P. (rilevamento diretto dello stato dei luoghi, verbalizzazione dei vari sopralluoghi e contraddittorio tra le parti)

In fase di affidamento dell'incarico peritale, il giudice – dopo la formulazione dei quesiti – assegna al consulente tecnico il termine utile per l'espletamento del mandato e il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale, nonché la data di inizio delle indagini e operazioni peritali delle quali viene contemporaneamente precisato il luogo di svolgimento e l'ora, allo scopo di consentire la partecipazione delle parti e dei loro rispettivi consulenti tecnici (più comunemente chiamati C.T.P.).

Non sussiste l'obbligo per il C.T.U. di comunicare la data e il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, quando tali dati risultino (come nella maggioranza dei casi) dal verbale di udienza, ritenendo in tal modo che le parti ne siano a conoscenza.

Dell'inizio delle operazioni peritali, alle quali possono partecipare:

- le parti e i loro procuratori;
- i consulenti tecnici di parte (o C.T.P.),

deve essere redatto dal C.T.U. apposito verbale, in cui devono essere indicati i componenti, il luogo e il tempo (qualora non risultino dal verbale di udienza) e le attività di indagine e di rilevamento che vengono eseguite ai fini dell'accertamento diretto dello stato dei luoghi, nonché l'eventuale ulteriore documentazione (non esistente agli atti) consegnata dalle parti.

Il verbale redatto dal C.T.U. in presenza del giudice istruttore costituisce atto pubblico, in quanto lo stesso C.T.U. ricopre il ruolo di pubblico ufficiale, ne consegue che la redazione del verbale non è necessaria (ma sempre consigliabile) quando le operazioni peritali sono compiute senza la presenza del giudice. In questa ultima ipotesi è sufficiente che il C.T.U. rediga una relazione scritta, dove inserisca anche le osservazioni e le istanze delle parti.

Eventuali aggiunte, soppressioni o modificazioni devono essere fatte in calce all'atto, con apposita nota di richiamo.

Se al C.T.U. vengono sottoposti documenti o registri non prodotti in causa, di essi non si può farne menzione senza il preventivo consenso di tutte le parti; se vengono consegnati al C.T.U. degli scritti

contenenti osservazioni e istanze di parte defensionale, questi deve darne comunicazione alle parti avverse fornendo copia degli stessi documenti ricevuti.

L'omissione di avviso alle parti in causa sull'inizio delle operazioni peritali, può essere motivo di nullità della perizia.

Allo stesso modo l'obbligo di avvisare le parti non sussiste per le operazioni svolte oltre la fase iniziale e per ogni singola indagine, presumendo che tali dati risultino sempre dal verbale d'Udienza, tranne nel caso in cui il C.T.U. rinvi le operazioni peritali a data da destinarsi e poi le riprenda successivamente.

In quest'ultimo caso, il C.T.U. deve comunicare ritualmente alle parti la data, ora e luogo della ripresa delle stesse indagini e operazioni peritali.

Il C.T.U. incaricato, dopo il giuramento, deve studiare i fascicoli delle parti per trarne elementi utili e deve richiedere gli eventuali ulteriori documenti necessari. Deve quindi effettuare una serie di riunioni e di sopralluoghi, per raccogliere le informazioni necessarie atte alla risoluzione dei quesiti posti dal giudice e per constatare personalmente quanto appreso nei fascicoli delle parti. In quest'occasione, cercherà di trovare un accordo tra le parti, anche se su di lui non grava alcun obbligo in tal senso.

Nel contempo il C.T.U. dovrà dare inizio alle proprie indagini presso gli uffici competenti (ufficio tecnico del comune, ufficio tecnico erariale, ecc., a seconda dei casi) in modo da accertare quegli elementi indispensabili per la giusta valutazione dell'argomento in questione.

Le operazioni di accertamento condotte presso i pubblici uffici devono essere autorizzate dal magistrato. Il C.T.U. pertanto dovrà richiedere, con istanza scritta e motivata, l'eventuale autorizzazione che non sia già contemplata nel mandato conferitogli e dovrà presentare la copia conforme all'ordinanza pronunciata dal magistrato ai funzionari degli uffici presso cui dovrà svolgere le proprie indagini.

Le informazioni così raccolte possono essere riferite al giudice istruttore in qualsiasi momento e dovranno essere riportate nella relazione finale, rendendo in tal modo partecipi le parti dei risultati ottenuti. Il C.T.U., quando ritiene di aver raccolto tutte le informazioni necessarie per poter rispondere ai quesiti formulatigli dal magistrato, dichiara concluse le operazioni di accesso ai luoghi e concede ai consulenti delle parti un termine per la redazione di loro eventuali note od osservazioni scritte.

Le parti e i loro difensori (tecnici e legali) hanno infatti la facoltà, in base al principio del *contraddittorio*, di far mettere a verbale dal C.T.U. i rilievi che vogliono produrre per tutelare i propri interessi.

Non possono invece contestare i metodi utilizzati dal consulente tecnico d'ufficio né i quesiti posti dal giudice istruttore. Se, durante lo svolgimento delle funzioni che il C.T.U. compie senza l'intervento del giudice, sorgessero questioni sui poteri e sui limiti dell'incarico conferito al consulente stesso, questi deve informare il giudice. Qualora la parte interessata provveda, con ricorso, a informare essa stessa il giudice sull'insorgere di tali questioni, l'attività che il consulente stesso sta svolgendo non viene sospesa.

Il giudice, dopo aver sentito le parti, prenderà gli opportuni provvedimenti, e ha sempre la facoltà di disporre il rinnovo delle indagini e, per gravi motivi, perfino la sostituzione del consulente tecnico.

In tal caso deve motivare la sua decisione e tra i motivi di sostituzione rientra anche il ritardo nel deposito della relazione finale.

2. IL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO E LE DIVERSE METODOLOGIE DI STIMA

2.1. La formulazione del parere o giudizio estimativo nella Consulenza tecnica d'ufficio (nozioni fondamentali di estimo)

Secondo la definizione etimologica e più ricorrente, l'estimo è la *parte della scienza economica definibile come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano, e quindi consentono, la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta.*

L'estimo è pertanto un giudizio, espresso da un esperto, *il perito*, che, attraverso un *metodo*, elabora il quesito che gli è stato posto e trae alla fine le opportune conclusioni. Pur applicando un metodo, il perito è portato a interpretare fatti e a sviluppare ipotesi, esprimendo il proprio punto di vista; di conseguenza periti chiamati a stimare lo stesso bene giungeranno a differenti conclusioni. Si tratterà comunque di differenze non sostanziali. L'importante è che il metodo sia applicato in maniera corretta.

Poiché l'estimo non è una disciplina scientifica, non esiste una stima esatta. Il valore di stima non è dunque matematico, ma è il *valore più probabile*. La sua scientificità sta nel metodo, che permette al perito di rendere la stima più oggettiva.

L'estimo insegna a esprimere, per determinati scopi pratici, giudizi economici su beni, situazioni, eventi e programmi di azione, sia privati che pubblici.

Un giudizio non è una semplice misura dato che la misura è l'indicazione di una grandezza fisica espressa con una adeguata unità da un operatore, al quale si richiede soltanto perizia tecnica, mentre il giudizio è l'espressione di un motivato parere da parte di un esperto su un fenomeno che le semplici misure non possono definire. Perché si abbia una stima occorre che il giudizio di stima sia di tipo economico, pertanto comporta la conoscenza delle regole che governano le attività economiche.

Il giudizio di stima risponde sempre a una ragione pratica, dato che

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.

il committente si trova in un determinato rapporto economico con il bene e con i fatti che lo riguardano. Ne risulta pertanto che il giudizio di stima ha sempre la natura probabilistica ed è una previsione: il valore di mercato è il più probabile nel momento della stima.

È necessario distinguere tra prezzo e valore di mercato: il primo è la somma che è stata pagata per un bene in una avvenuta compravendita; il secondo è un giudizio che esprime in termini previsionali e probabilistici l'equivalente in moneta di un aspetto economico di un bene.

Possono essere oggetto di stima tutti i beni economici materiali e immateriali, nonché i diritti e gli obblighi relativi a beni economici. Un aspetto economico di un bene è l'utilità che il bene fornisce a un soggetto che con esso si pone in un certo rapporto economico.

Esistono diversi valori di stima:

- il *valore di mercato* è il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato che gli compete in un determinato momento. Stimare il valore di mercato non implica il fatto che il bene oggetto di stima sia effettivamente destinato alla vendita;
- il *valore di capitalizzazione* è l'accumulazione al momento della stima di tutti i futuri redditi che il bene è in grado di produrre;
- il *valore di costo di produzione* o di riproduzione è la più probabile somma delle spese, che un imprenditore dovrebbe sostenere al momento della stima, per produrre o riprodurre un bene;
- il *valore di trasformazione* è il più probabile valore attribuibile a un bene in vista della sua trasformazione in un altro bene. Esso è pari alla differenza, riferita al momento della stima, fra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione;
- il *valore di surrogazione* è il valore di un bene e o di un insieme di beni capace di surrogare, al momento della stima, il bene da stimare;
- il *valore complementare* è la differenza fra il valore di mercato di un complesso di beni e il valore di mercato del complesso privato del bene oggetto di stima.

Il perito formula il giudizio di valore attraverso il metodo di stima che consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti o accertabili il prezzo di mercato o i costi di produzione.

Si possono individuare sette fasi nell'elaborazione del giudizio di stima:

- individuazione dell'aspetto economico rispondente allo scopo pratico della stima;

- accertamento dei dati di mercato e formazione della scala dei prezzi;
- analisi del bene da stimare, scelta dei termini di confronto e del parametro di stima;
- scelta del procedimento estimativo;
- applicazione del procedimento estimativo;
- correzione del valore ordinario (vedi concetto di ordinarietà);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima.

Sono condizioni intrinseche quelle dei beni considerati indipendentemente dalla loro collocazione spaziale.

Sono condizioni estrinseche quelle relative all'ambiente circostante considerato nei suoi diversi aspetti.

La situazione giuridica è l'insieme dei vincoli legali che condizionano l'esercizio di stima della proprietà.

Il concetto di ordinarietà corrisponde a quello di normalità: in un insieme di situazioni mutabili o di dati variabili, è normale la situazione o il dato che si presenta con la massima frequenza e pertanto ha la maggior probabilità di ripresentarsi in futuro, nell'ipotesi di permanenza delle condizioni del momento dell'indagine.

Primo compito del perito è l'individuazione dell'aspetto economico da valutare, delle sue caratteristiche e delle circostanze, in virtù delle quali si deve scegliere il procedimento di stima.

Esso può essere diretto o indiretto, sintetico o analitico. Sono procedimenti sintetici:

- la stima parametrica che fa uso esplicito e formale di un parametro tecnico o economico;
- la stima per valori tipici, stima diretta per elementi costitutivi, che può essere applicata a beni complessi che non si possono confrontare nella loro globalità con altri beni simili o analoghi;
- la stima storica, che formula il giudizio sul valore di mercato tramite la propria conoscenza del prezzo che il bene ha avuto in una passata compravendita;
- la stima a impressione, che consiste nella formulazione mentale del giudizio di stima senza ricorso a elaborazioni o calcoli.

2.2. Le diverse metodologie estimative adottate

2.2.1. Il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo

Di seguito si illustra il procedimento estimativo diretto (o sintetico-comparativo) a seconda che si applichi alla valutazione di un'unità abitativa o di un'area edificabile.

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.

VALUTAZIONE DI UN'UNITÀ ABITATIVA

Consiste – sostanzialmente – in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del *più probabile valore venale* attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire, per così dire, una scala di valori noti che permetta di inserire (per comparazione), nel giusto “gradino di merito” l’unità abitativa da valutare.

Nel caso specifico – in particolare – detto gradino di merito risulta, parametricamente, rappresentato dal più attendibile *valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda*, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell’immobile oggetto di stima.

VALUTAZIONE DI UN'AREA EDIFICABILE

Come nel caso precedente, consiste in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito l’area da valutare.

Nel caso specifico – in particolare – detto gradino di merito risulta parametricamente rappresentato dal più attendibile *prezzo unitario* attribuibile alla stessa area edificatoria, il cui valore di mercato risulta, pertanto, esprimibile tramite la seguente formula applicativa:

$$V_{(a)} = V_{(m)} \cdot K_{(p)}$$

dove

$V_{(a)}$ = valore di mercato dell’area

$V_{(m)}$ = valore di mercato della costruzione su di essa realizzata

$K_{(p)}$ = indice base o aliquota percentuale di permuta (più comunemente chiamato *incidenza di costo dell’area*), risulta, in genere, variabile tra il 12% e il 30%, in misura direttamente proporzionale alla maggiore o minore vicinanza dell’area medesima al cosiddetto *centro urbano*, nonché inversamente proporzionale al valore dell’*indice di fabbricabilità fondiaria*, spettante in base alle particolari indicazioni dello strumento urbanistico alla stessa area.

2.2.2. Il procedimento estimativo analitico e/o indiretto (per capitalizzazione del reddito)

Di seguito si illustra il procedimento estimativo analitico e/o indiretto, detto anche *per capitalizzazione del reddito*, a seconda che si applichi alla valutazione di un'unità abitativa o di un'area edificabile.

VALUTAZIONE DI UN'UNITÀ ABITATIVA

Trattasi di procedimento estimativo, basato (come il nome stesso dice) sulla capitalizzazione della redditività annua/netta R_n o remunerazione che il bene economico e – nel caso specifico – l'immobile da valutare sono, ordinariamente e continuativamente, capaci di produrre e che consente, tramite la sottoriportata e ben nota formula applicativa, di risalire al più probabile valore di mercato $V_{(m)}$ del medesimo:

$$V_{(m)} = \left(\frac{R_n}{r} \right) + A - D$$

dove

$V_{(m)}$ = probabile valore di mercato dell'immobile

$R_n = (R_L - S)$ = reddito annuo/netto ordinario e costante immobile

R_L = reddito lordo/annuo ordinario immobile, rappresentato dal canone locativo/medio-mensile dal medesimo ritraibile

S = spese per la formazione del reddito netto (imposte, manutenzione, servizi, sfritto e inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento o perpetuità)

r = saggio di capitalizzazione

A = aggiunte eventuali

D = detrazioni eventuali.

VALUTAZIONE DI UN'AREA EDIFICABILE

Trattasi di un procedimento estimativo, identicamente finalizzato alla determinazione del valore venale – attribuibile alla stessa area edificatoria – ma questa volta attraverso il cosiddetto *più probabile prezzo di trasformazione* dato dalla differenza dei seguenti due termini:

- probabile *valore venale* dell'area edificata, ovvero della costruzione già realizzata sulla medesima;
- probabile *valore di costo* della stessa costruzione di cui sopra.

Espresso in formula, detto *procedimento estimativo* si identifica – in particolare – come segue:

$$V_{(a)} = \frac{(V_{(m)}) - (K_{(u)} + K_{(c)} + P)}{(1 + r)^n}$$

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.

dove

$V_{(a)}$ = valore di mercato dell'area edificatoria (a data attuale)

$V_{(m)}$ = valore venale della costruzione su di essa realizzata

$K_{(u)}$ = costo di urbanizzazione della stessa area edificatoria

$K_{(c)}$ = costo di realizzazione della predetta costruzione (comprensivo degli utili dell'imprenditore-costruttore, delle spese generali e degli oneri professionali)

P = profitto industriale dell'imprenditore-costruttore, che si ritiene in genere:

- alquanto elevato per le costruzioni ubicate in aree centrali (con aliquota di profitto imprenditoriale, sul valore di mercato del fabbricato, che può raggiungere la percentuale dell'80%);
- contenuto o molto modesto per le costruzioni ubicate in aree marginali o limiti (con aliquota di profitto imprenditoriale, sul valore di mercato $V_{(m)}$ del fabbricato, che può variare dal 10% al 25%).

r = saggio di investimento del capitale industriale

n = tempo (in anni) intercorrente tra la data della stima e l'inizio della produttività della costruzione già realizzata.

2.2.3. Procedimento estimativo cosiddetto speditivo e/o schematizzato

Il procedimento estimativo speditivo e/o schematizzato, frequentemente utilizzato nell'edilizia convenzionata, consente di pervenire rapidamente all'accertamento di valore (attribuibile all'area edificatoria oggetto di stima) attraverso un certo ragionato automatismo metodologico sostanzialmente basato sull'uso e il rispettivo prodotto dei sottoriportati coefficienti di merito e parametri valutativi:

- *costo di produzione base* dell'edilizia convenzionata, riferito a mq di superficie utile e annualmente determinato a livello regionale con apposito D.P.R. del Ministero dei LL.PP.;
- *classe demografica* del Comune, variabile (in funzione delle dimensioni del medesimo) da una popolazione minima, inferiore ai 10.000 abitanti (coefficiente = 0,80) a una popolazione massima superiore ai 400.000 abitanti (coefficiente = 1,20);
- *indice di edificabilità (Iff)*, univocamente attribuibile alla stessa area edificatoria in base alle particolari prescrizioni dello strumento urbanistico vigente:
 - *incidenza di costo dell'area*, variabile (in funzione della so-

- praindicata classe demografica dello stesso Comune) da un'aliquota minima pari a 0,12, corrispondente a una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, a un'aliquota massima di 0,25, corrispondentemente a una popolazione superiore ai 400.000 abitanti;
- *caratteristiche ubicazionali dell'area*, variabili – anch'esse – in funzione della stessa classe demografica comunale, da un'aliquota minima pari a 0,85 (ubicazione periferica) a una massima pari a 1,20 (ubicazione centrale), corrispondentemente a una popolazione inferiore ai 20.000 abitanti – nonché da un'aliquota minima di 0,85 (per una zona periferica, non urbanizzata) a una massima di 1,40 per una zona centrale, corrispondentemente a una popolazione superiore ai 20.000 abitanti;
 - *mercato edilizio della zona*, qualitativamente suddiviso in 3 fasce demografiche (rispettivamente caratterizzate da Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, superiore ai 20.000 e superiore ai 100.000 abitanti), in corrispondenza delle quali il relativo apprezzamento di merito risulta esprimibile tramite apposito coefficiente, così variabile:
 - da un min = 0,50 (molto scarso) a un max = 1,20 (ottimo), per la prima fascia;
 - da un min = 0,60 (molto scarso) a un max = 1,40 (ottimo), per la seconda fascia;
 - da un min = 0,70 (molto scarso) a un max = 1,60 (ottimo), per la terza fascia.
 - *caratteristiche proprie del terreno da valutare* (costituite rispettivamente da: giacitura, configurazione planimetrica, natura fisica, panoramicità, esposizione, fronte-strada ed esistenza o meno di vincoli o servitù) complessivamente quantificabili tramite apposito coefficiente di merito così esprimibile:
 - merito medio = scadente0,80;
 - merito medio = buono1,00;
 - merito medio = ottimo1,20.
 - *estensione dell'area edificatoria da valutare*, esprimibile anch'essa, tramite apposito coefficiente di merito, inversamente proporzionale – per evidenti motivazioni d'ordine commerciale – ai sottoriportati *tagli principali* della medesima e precisamente:
 - taglio minimo (cioè inferiore ai mq 1.000) =1,00;
 - taglio medio (compreso tra i mq 1.000 e i mq 2.500) = ...0,90;
 - taglio medio (compreso tra i mq 2.500 e i mq 5.000) = ...0,80;
 - taglio massimo (superiore ai mq 5.000) =0,70.

La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.

2.2.4. L'intermediazione dei singoli risultati ottenuti con l'applicazione dei vari procedimenti estimativi adottati e il valore peritato finale. Il criterio della media

L'atto conclusivo della formulazione del parere o giudizio estimativo consiste, come può anche evincersi dalla varie esemplificazioni applicative riportate nel testo, nella quantificazione del cosiddetto *valore peritato finale* di ciascun cespite immobiliare stimato, al quale si perviene generalmente attraverso un'intermediazione dei singoli risultati ottenuti con l'applicazione delle varie metodologie estimative adottate.

Secondo la teoria degli errori – infatti – essendo la formulazione del giudizio di stima sostanzialmente di tipo probabilistico (come evidenziato nelle rappresentazioni grafiche allegate), il più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di stima è sempre ricavato in condizioni di ordinarietà (cioè di distribuzione normale o gaussiana dei valori), dalla *media aritmetica* dei medesimi esprimibile con la nota formula:

$$V_{(m)} = \left(\frac{V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n}{n} \right) = \sum \left(\frac{V_n}{n} \right)$$

dove risulta:

$V_{(m)}$ = valore medio o più probabile del bene stimato

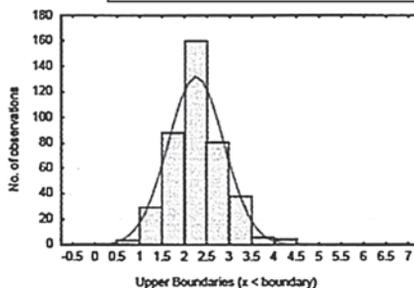
$V_1, V_2, V_3, \dots, V_n$ = risultati o valori ottenuti con l'applicazione delle varie metodologie estimative adottate.

A. DISTRIBUZIONE NORMALE DEI VALORI

- Se la distribuzione dei valori è di tipo "normale"
 - Il valore medio coincide con l'intervallo di maggior frequenza (valore modale)
- allora il **valore di stima è pari alla media aritmetica** dei dati raccolti

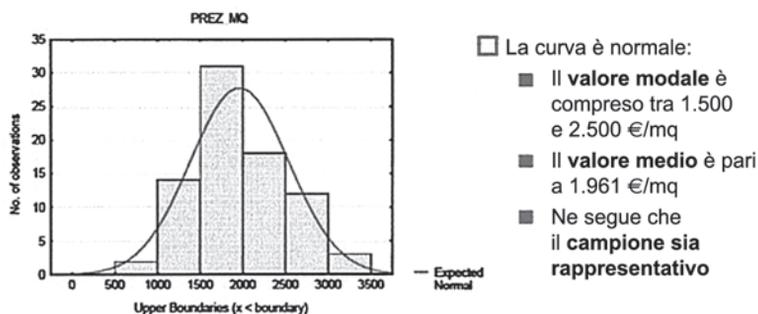
$$V_m = (P_1 + P_2 + \dots + P_n)/n$$

I prezzi raccolti evidenziano la **natura statisticamente significativa del campione** e l'**esistenza di un valore massimamente frequente** compreso tra 2.000 e 2.500 euro al mq



Condizione, però, essenziale perché si possa eseguire la *media aritmetica* dei singoli valori o risultati ottenuti, pervenendo al cosiddetto valore peritato finale, è che i medesimi risultino tra di loro il più possibile omogenei e quindi confrontabili a conferma dell'attendibilità e correttezza degli stessi risultati ottenuti con i rispettivi procedimenti estimativi adottati.

LA CURVA DI DISTRIBUZIONE



	Media	Minimo	Massimo
PREZ_MQ	1.961	526	3.158

IL GIUDIZIO DI STIMA

- In presenza di un'ampia casistica di dati la cui distribuzione di frequenza è di tipo simmetrico, consente di affermare che il valore unitario **più probabile** dell'immobile oggetto di stima è il **valore medio** ottenuto come

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} = \sum P_n/n$$

$$V_m \text{ totale} = V_{\text{medio unitario}} * \text{consistenza}$$

Valore unitario medio dell'immobile	€/mq comm	1.961
Sup. commerciale	mq comm	218
Valore totale		427.498