

PARTE PRIMA
Nozioni teoriche

CAPITOLO 1

NOZIONI DI ESTIMO GENERALE

L'estimo non è una scienza esatta ma una disciplina che insegna a esprimere un giudizio sul più probabile valore di un bene economico che per caratteristiche o per la sua unicità non ha un preciso riferimento di mercato e deve essere quindi comparato ad altri beni che con questo hanno analogie.

Oggetto di valutazione possono essere:

- beni mobili (macchine, bestiame, ecc.);
- beni immobili (case, terreni, ecc.);
- diritti reali (uso, usufrutto, ecc.);
- servigi (canoni di affitto, di locazione, ecc.);
- beni di interesse collettivo e/o pubblico (territorio, ambiente, ecc.).

L'estimo è generalmente classificato secondo i campi di applicazione, una classificazione fra le più riconosciute è quella che suddivide l'estimo in quattro grandi categorie:

- estimo civile, si occupa della stima di abitazioni e di aree edificabili;
- estimo rurale, della stima di aziende agrarie;
- estimo industriale, della stima del settore dell'industria;
- estimo ambientale, delle problematiche legate all'ambiente.

Qualunque sia il campo di applicazione dell'estimo, per giungere ad esprimere un giudizio sul più probabile valore di mercato di un bene è necessario che colui che lo esprime sia in possesso di alcuni requisiti fondamentali fra i quali:

- conoscenza tecnica del bene;
- conoscenza del mercato del bene;
- conoscenza dello scopo per cui si richiede la stima;
- conoscenza della disciplina, affinché possa scegliere fra le diverse metodologie quella più adatta alla stima del bene in oggetto.

La stima di un determinato bene può essere richiesta sia da soggetti privati che pubblici.

In ogni caso i criteri di stima da applicare, scelti per ogni singolo caso in oggetto, sono:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione;
- valore complementare.

I criteri di stima sopra riportati sono universalmente accettati e vengono ordinariamente utilizzati nello svolgimento della attività professionale, in quanto sufficienti a rispondere alla maggior parte delle situazioni che si possono incontrare.

Negli ultimi anni, a seguito dell'evoluzione della realtà sociale, le problematiche a cui il tecnico deve dare risposta sono aumentate, alcune sono divenute più vaste ed altre sono completamente nuove. Questa condizione ha portato all'individuazione di nuovi criteri di stima:

- valore mancato;
- valore di capitalizzazione;
- valore virtuale;
- valore d'uso sociale;
- valore legale.

1.1. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato di un bene è la quantità di moneta che uno o più soggetti sono disposti a scambiare per quel determinato bene. Questo criterio è quello che nella casistica estimativa ricorre più frequentemente.

L'applicazione di questo criterio implica che per il bene esista un mercato di riferimento attivo. Il più probabile valore di mercato del bene è tanto più vicino alla realtà economica quanto più attivo è il mercato di riferimento, il quale consente al tecnico di fare comparazioni con beni oggetto di scambio in tempi recenti.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo di mercato di quel dato bene, al fine di collocarlo sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in

estimo per mercato, rimane ancora valido l'ambito spaziale in cui è localizzato il bene da valutare.¹ Quanto espresso sopra riguarda soprattutto i beni di natura immobiliare i cui valori sono influenzati dalla loro localizzazione.

Il valore di mercato può essere stimato in *modo sintetico*, quando il tecnico confronta due o più beni simili di cui conosce il prezzo di mercato.²

Posto che può succedere che non esistano beni immobili con similitudini effettive al bene da stimare, il tecnico per giungere al più probabile valore di mercato deve compiere delle ricerche più o meno approfondite e impostare calcoli tali da escludere che beni non troppo simili tra loro siano confrontati. Oppure in altri casi, applicare delle formule che si basano su dati certi del bene da stimare e che portano ad ottenere il più probabile valore di mercato. In questo caso il valore di mercato viene stimato in *modo analitico*.

1.2. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI COSTO

Il costo (K) corrisponde per definizione alla sommatoria di tutte le spese che un imprenditore deve sostenere dal momento che decide di produrre quel dato bene fino alla sua immissione sul mercato.

Come dalla formula:

$$K = S_v + Q + I_{mp} + S_a + S_t + I + B_f$$

dove

S_v = spese varie sostenute per acquisto materie prime, servizi, ecc.

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione

I_{mp} = imposte, tasse e contributi

S_a = salari spettanti ai lavoratori manuali

S_t = stipendi spettanti ai lavoratori intellettuali

I = interessi sui capitali che l'imprenditore anticipa

B_f = beneficio fondiario ovvero il prezzo d'uso del capitale fondiario.

Il più probabile valore di costo differisce dal costo del bene per un fattore

¹ Questo concetto assume un'importanza fondamentale in estimo agrario in quanto il mercato di riferimento di un bene molte volte è localizzato ad un'area ristretta. Si pensi ad esempio al mercato delle aziende vitivinicole in una area come quella della D.O.C. Bolgheri in Toscana, provincia di Livorno, il comprensorio della D.O.C. è limitato a quello di un solo comune e la superficie totale vitata delle aziende non supera 1.300 ettari.

² Un esempio classico di una stima sintetica si ha quando un commerciante di bestiame vuole conoscere il valore di mercato di un bovino che per razza, sesso, età e stato di salute sia uguale ad un altro che è già stato oggetto di compravendita.

chiamato *tornaconto* che equivale al compenso spettante all'imprenditore per la sua attività imprenditoriale.

Si ricorre all'uso di questo procedimento, in ambito rurale, quando il tecnico è chiamato a dare dei giudizi sulla convenienza di un miglioramento fondiario. Oppure nel caso si debba indennizzare, una volta giunta la naturale scadenza, il miglioramento eseguito da un affittuario su un terreno di proprietà altrui o per la determinazione del costo di costruzione di opere distrutte, nonché danneggiate, in tutto o in parte.

1.3. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI SURROGAZIONE

Il valore di surrogazione è definito come il valore di un bene che per caratteristiche affini possa sostituire il bene da stimare.

Il criterio in oggetto viene usato per stimare beni che non hanno, in determinate zone, un mercato di riferimento.

In campo agricolo questo criterio è usato per stimare il costo di fattori produttivi che sono riutilizzati in azienda.³

1.4. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore di *trasformazione* di un bene si ottiene dalla differenza fra la sommatoria del valore del bene (o dei beni ottenibili) e la sommatoria dei costi sostenuti per attuare la trasformazione. Dividendo il valore di trasformazione per la quantità di bene o di beni ottenuti, si ottiene il costo di trasformazione.

Questo criterio si applica unicamente per stabilire la convenienza ad attuare o meno una trasformazione di prodotti.

Un tipico caso in ambito rurale è dato dal calcolo della convenienza a trasformare dell'uva in vino e dalla valutazione successiva tesa a stabilire se questo processo si è dimostrato economicamente conveniente, ovvero se l'incremento di valore del prodotto copre tutte le spese necessarie all'ottenimento dello stesso. Un altro caso di applicazione di questo criterio è relativo alla valutazione della convenienza ad eseguire un miglioramento in una azienda che sia suscettibile di trasformazioni. Qui la differenza fra il valore del fondo post miglioramento e quello ante miglioramento dovrà essere maggiore del costo sostenuto per effettuare il miglioramento stesso.

³ Viene preso ad esempio il caso dei fertilizzanti organici, dove per trovare il loro costo si prende a riferimento molto spesso il costo di un concime minerale che svolga le solite funzioni produttive, ed abbia i soliti titoli in termini di apporto di unità fertilizzanti di quello già usato.

1.5. IL PIÙ PROBABILE VALORE COMPLEMENTARE

L'applicazione del criterio di stima del valore complementare permette di stimare il valore di un bene in funzione del valore di complementarità esistente con altri beni a cui questo è aggregabile.

Il criterio trova applicazione sia nel caso in cui un bene debba essere staccato da un complesso di altri beni, che nel caso opposto in cui un bene vi possa essere accorpato.

L'applicazione di questo criterio richiede, quale requisito fondamentale, che il bene staccato da altri beni, o aggregato ad essi, abbia una sua autonomia e possa essere oggetto di compravendita; nel caso in cui questo non si verifichi il valore del bene deve essere uguale a quello del bene intero prima della suddivisione o dopo l'aggregazione.

Il criterio di stima si risolve nel trovare la differenza fra il valore di mercato del bene ante operazione e di quello post operazione. I campi di applicazione di questo criterio sono:

- stime per indennità da esproprio parziale;
- stime delle servitù prediali;
- stime per danni.

1.6. IL PIÙ PROBABILE VALORE MANCATO

Il più probabile valore mancato rappresenta la differenza tra il valore di mercato che un bene avrebbe raggiunto ad una determinata data in un mercato ipotetico e il valore di mercato raggiunto alla stessa data in un mercato reale.

Il criterio di stima sopra accennato, la cui applicazione risulta ancora per certi versi complessa, trova un'ampia attuazione invece nell'indennizzo per la reiterazione dei vincoli espropriativi; ovvero nei casi in cui le Amministrazioni Comunali vincolavano dei terreni ad opera pubblica, che poi per vari motivi non veniva realizzata ed il vincolo permaneva fino a che veniva reiterata con una variante del Piano Regolatore. In questa situazione il proprietario vedeva il suo immobile sottratto da un proficuo mercato per un numero x di anni, dal momento che, durante il periodo in cui doveva verificarsi l'esecuzione del bene di pubblica utilità, il valore dell'immobile coincideva con il valore di espropriazione (è difficile infatti che venga acquistato un immobile con sopra un vincolo di espropriazione ad un prezzo maggiore da quello liquidato dall'Ente espropriante).

L'indennizzo del danno subito dal proprietario del terreno sopra descritto viene stimato applicando il criterio del più probabile valore mancato.

1.7. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un determinato bene in base alla capitalizzazione dei redditi netti.

Il criterio di stima consiste nell'attualizzare i redditi futuri che si presume di avere dal bene oggetto della stima. I redditi devono essere attualizzati ad una stessa epoca definita anno zero.

In base al periodo in cui si crea il reddito e al suo ripetersi nel tempo, si distinguono quattro principali formule che portano all'attualizzazione.

Per accumulare all'anno 0 delle rendite annue, costanti, limitate e posticipate si applica la seguente formula:

$$V_0 = \frac{R(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Per accumulare all'anno 0 delle rendite annue, costanti, illimitate e posticipate si applica la seguente formula:

$$V_0 = \frac{R}{i}$$

Per accumulare all'anno 0 delle rendite periodiche, costanti, limitate e posticipate si applica la seguente formula:

$$V_0 = \frac{R(1+i)^m - 1}{(1+i)^n - 1} \frac{1}{(1+i)^m}$$

Per accumulare all'anno 0 delle rendite periodiche, costanti, illimitate e posticipate si applica la seguente formula:

$$V_0 = \frac{R}{(1+i)^n - 1}$$

dove

R = redditi futuri

i = saggio di attualizzazione dei redditi

n = numero di anni in cui si verifica il realizzarsi del reddito

t = turno, periodo di tempo che passa tra una rendita e l'altra.

Il criterio di cui sopra trova in generale la sua applicazione per valutare casi di:

- diritto di usufrutto;
- determinazione rendite vitalizie;
- calcoli del debito residuale di un mutuo.

In campo rurale, dove il valore di R è dato dal beneficio fondiario (B_f), questo criterio, basato sulla teoria che un bene immobile dia dei redditi futuri illimitati trova alcune limitazioni dovute alla scelta del saggio di attualizzazione dei redditi idonei (in genere si tende ad aggiustare il saggio affinché il valore che si ottiene sia il più possibile simile ai prezzi di mercato).

Per la scelta del saggio due sono i metodi che possono essere eseguiti e che permettono di ridurre le incertezze di tale scelta. Un primo metodo consiste nell'individuare tassi di redditività di investimenti diversi e concorrenziali, questo sistema è di difficile applicazione, in quanto è difficile trovare investimenti simili per redditività, rischio e possibilità di usufruire del bene. Il secondo metodo consiste nel calcolare un saggio medio dato dalla media ponderata della sommatoria di redditi e valori riscontrati sul mercato:

$$r = \frac{\sum R}{\sum V}$$

dove

$\sum R$ = sommatoria dei redditi medi riscontrati sul mercato

$\sum V$ = sommatoria dei valori medi riscontrati sul mercato.

La difficoltà nella scelta del saggio fa sì che a giudizio pressoché unanime degli addetti ai lavori questo criterio di stima venga definito difficilmente applicabile nella realtà.

1.8. IL PIÙ PROBABILE VALORE VIRTUALE

Il più probabile valore virtuale di un bene è condizionato da 3 fattori:

- utilità;
- scarsità;
- accessibilità del bene stesso.

Il valore virtuale è legato all'utilità economica del bene, quindi alla sua propensione ad erogare benefici sia diretti che indiretti che si concretizzano nell'evitare un danno economico sia a singoli individui che alla collettività.

Un classico esempio è il valore virtuale dato dalla sicurezza, ovvero dal costo sostenuto dalle pubbliche amministrazioni per evitare danni a strutture, monumenti o a quanto altro possa essere definito un obiettivo strategico da proteggere.

1.9. IL PIÙ PROBABILE VALORE D'USO SOCIALE⁴

Alcuni beni economici producono delle utilità che non possono essere oggetto di scambi sul mercato. Questi generalmente non interessano gli operatori privati, mentre sono a carico di enti pubblici i quali devono, fra le altre cose, perseguire interessi diffusi alla collettività. Il più probabile valore d'uso sociale di un bene pubblico rappresenta quindi il valore dei servizi da esso resi alla collettività e viene misurato determinando la disponibilità della collettività a pagare, per poter usufruire di quel dato bene.

1.10. IL PIÙ PROBABILE VALORE LEGALE

Il più probabile valore legale di un bene è il valore che si attribuisce a quel dato bene in base a precise disposizioni di stima dettate dalla legge.

I campi di applicazione di questo criterio sono relativi a:

- espropri;
- determinazione dei canoni di affitto;
- determinazione del valore imponibile di terreni agricoli per l'imposta del registro;
- successioni e donazioni;
- calcolo dell'ICI.

⁴ Accanto al più probabile valore d'uso sociale troviamo anche il cosiddetto *valore d'uso*. Quest'ultimo non trova applicazione nella pratica estimativa e pertanto non può e non deve essere confuso con il più probabile valore d'uso sociale, in quanto trattasi del valore che viene attribuito ad un bene da un singolo individuo. In questo caso il valore del bene dipende dall'utilità che l'individuo presume di ricavare dall'uso del bene, rappresenta perciò nella pratica un valore soggettivo.