

## 1. ESTIMO GENERALE

### 1.1 IL GIUDIZIO DI STIMA

Al fine di risolvere problemi relativi ad azioni economiche, a volte occorre determinare il valore dei beni economici. L'*estimo* studia il metodo di stima, e definisce un procedimento finalizzato a determinare il valore dei beni economici che risponda ad esigenze pratiche, per le quali è richiesta la valutazione. Il metodo di stima è basato su un procedimento razionale ed ha carattere scientifico. Gli **scopi pratici** possono essere molteplici, di natura tecnica, economica o sociale, ma più frequentemente riguardano la valutazione di beni economici, attribuendo ad essi un valore monetario. Per uno stesso bene si possono ricercare diversi tipi di valore di previsione, ognuno dei quali è indicato dallo scopo pratico per cui si fa la stima. La valutazione monetaria costituisce un dato storico se è osservata e accertata effettivamente; costituisce un dato ipotetico se viene determinata attraverso una previsione. Ancor più della definizione e accertamento di dati storici, è facile intuire che sia la previsione a rappresentare la caratteristica fondamentale della stima. L'oggetto di studio dell'estimo è il **giudizio di stima**; esso esprime in unità di moneta il valore dei beni economici. A seconda dello scopo della valutazione, il giudizio di stima esprime diversi valori in relazione alle diverse caratteristiche economiche del bene; per questo motivo esso non rappresenta il solo valore di mercato. Esso significa interpretare la realtà sulla base di deduzioni logiche da analogie e rapporti di equivalenza sulle cose da stimare e altri beni. Oggetto di stima è qualunque bene economico-materiale e servigi- anche quelli per i quali il mercato indica esplicitamente, al tempo della stima, il prezzo, perché possono essere disponibili in momenti futuri (es.: il valore di un fondo dopo le migliorie). Da ciò si evince che la stima non si riferisce direttamente ad operazioni di calcolo e misura, ma ad operazioni ben più soggettive quali il giudizio, la valutazione e la previsione. In questo senso il "prezzo" rappresenta il dato certo di un bene poiché è quello che il mercato ha già espresso (in passato o nel presente); il "valore" del bene invece rappresenta un dato ipotetico, per cui parliamo di stima e previsione e facciamo riferimento ad un orizzonte temporale (il futuro).

Pur avendo il metodo di stima un carattere scientifico, il fatto stesso che ci si riferisce a previsioni non direttamente confrontabili con dati costanti e univoci, investe il perito di grandi responsabilità esigendo da lui conoscenze e competenze specifiche: esperienze e pratica; conoscenza dello scopo pratico della valutazione o stima; conoscenza degli elementi tecnici del bene da stimare, da cui deriva il suo valore; conoscenza dei prezzi di mercato di beni simili a quello oggetto della stima, di beni sostituibili ad esso o di materiali e servigi riconducibili e collegati ad esso, conoscenza anche dei dati o valore storico relativo ad esso. Valgono i seguenti principi<sup>(1)</sup>:

<sup>(1)</sup>C. Forte, B. de' Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etasa S.p.A., Sozogno 1989, p. 65.

- 1) il valore dipende dallo scopo della stima;
- 2) la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
- 3) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- 4) il metodo estimativo è unico, ed è basato esclusivamente sulla comparazione;
- 5) il giudizio di stima è oggettivo, è generalmente valido e formulato sulla base della teoria dell'ordinarietà.

Indicando con *frequenza* il numero di volte in cui si verifica un dato evento in un intervallo temporale definito (*es. un medesimo bene viene valutato allo stesso modo*), all'aumentare della frequenza aumenta la probabilità di stima riferita all'evento. Da ciò si deduce che per *oggettività* si intende l'alta probabilità di stima, e quindi la sua *verificabilità* in quanto: è stato individuato con chiarezza lo scopo della stima; è stato adottato un procedimento condivisibile; è possibile confrontare i risultati sulla base di una scala di valori condivisi. Per *ordinarietà* si intende che il giudizio soggettivo è condiviso dalla maggior parte dei tecnici che valutano un medesimo bene, e inoltre i risultati ottenuti sono convergenti o in ogni caso contenuti in un ristretto intervallo. Di norma in estimo con il termine ordinario si indica il concetto di normale, detto ad esempio di un bene con caratteristiche diffuse e nella media. Ovviamente il risultato finale della stima sarà caratterizzato da opportune aggiunte o detrazioni in base a eventuali differenze del bene da stimare rispetto all'ordinarietà.

Nella pratica si individuano più fasi dell'attività estimativa<sup>(2)</sup>:

- 1) un rapporto giuridico che sorge e scade;
- 2) gli scopi da cui sorge il quesito estimativo;
- 3) formulazione del quesito da parte del cliente;
- 4) assegnazione del quesito al perito estimatore;
- 5) interpretazione del quesito da parte del perito;
- 6) il perito procede ad indagini e rilievi ritenuti utili per accertamenti e previsioni;
- 7) formulazione del giudizio di stima;
- 8) compilazione di una relazione di stima da sottoporre al cliente;
- 9) redazione di una parcella o notula con indicazione di spese e competenze.

## 1.2 BISOGNI, UTILITÀ E BENI ECONOMICI

Caratteristiche dei beni economici sono: l'utilità, la possibilità di essere acquisiti e la disponibilità in quantità limitata. Si definiscono bisogni le esigenze di singoli individui o di comunità che possono essere soddisfatti attraverso l'acquisizione di beni esterni, disponibili in quantità limitata e ottenibili mediante un sacrificio. Tali beni rappresentano i beni economici e il loro insieme viene definito ricchezza. L'utilità è una caratteristica dei beni economici corrispondente alla capacità di soddisfare i bisogni. Si distinguono:

<sup>(2)</sup> Aldo Pagani, *Nota di introduzione all'estimo*, Aestimium, Milano, n.4, 1960; in P. Rebasti, *Estimo, generale speciale catastale*, Marietti scuola, Bologna, 1996, p. 5.

- **b. di consumo** (o diretti) che soddisfano immediatamente i bisogni di singoli individui o di comunità; essi possono essere durevoli (per cui la loro utilità si ripete più volte), come *ad esempio* un paio di scarpe; oppure possono essere istantanei (ad utilità semplice) se possono essere utilizzati una volta sola, come ad esempio un panino.
- **b. strumentali** (o indiretti) che concorrono, uniti ad altri beni e trasformati, alla realizzazione di altri e diversi beni, come il legname trasformato in polvere e unito a collanti ed altre sostanze nella produzione della carta.
- **b. indipendenti** se il loro uso è in grado da solo di soddisfare un bisogno;
- **b. complementari** se si registra un'utilità maggiore: un insieme formato da più beni risulta più utile dei beni presi singolarmente.
- **b. surrogabili o succedanei** utilizzabili al posto di altri per soddisfare determinati bisogni.
- **b. riproducibili** se possono essere riprodotti (*es. elementi in serie*);
- **b. irriproducibili**, non possono essere prodotti nuovamente e sono unici (*es. opere d'arte*);
- **b. mobili**, è possibile spostarli fisicamente da un luogo all'altro (*es. un quadro o soldi*);
- **b. immobili** se non possono essere trasferiti altrove (*es. un palazzo*).

### 1.3 ASPETTI ECONOMICI DI UN BENE O CRITERI DELLA STIMA

Poiché un bene può avere diverse destinazioni economiche, esso può avere diversi valori o aspetti economici (*es. possiamo considerare il valore di un terreno in relazione al prezzo di mercato e prevederne la somma ricavabile dalla vendita; possiamo valutare i redditi ottenibili nel tempo mediante fitto; possiamo stimare eventuali migliorie e successivamente il ricavo da vendita o fitto, etc..*). Gli aspetti economici o di stima di uno stesso bene sono:

- valore di mercato o prezzo ( $V_m$ );
- valore di costo ( $V_c$ );
- valore di capitalizzazione (in riferimento ad un dato reddito) ( $V_{cap}$ );
- valore di trasformazione ( $V_t$ );
- valore di surrogazione ( $V_{sur}$ );
- valore complementare ( $V_{com}$ );
- valore sociale ( $V_{soc}$ ).

Il **valore di mercato** è un valore di stima e corrisponde alla previsione della possibile somma in denaro che può essere scambiata col bene in un previsto mercato. Il **prezzo** invece è la quantità di denaro che è stata effettivamente scambiata con il bene all'interno di una libera contrattazione di compravendita; il prezzo si può anche definire come la sintesi delle caratteristiche del bene apprezzate dal mercato. Attraverso la stima si ricerca il probabile prezzo di mercato di un bene confrontandolo con uno più beni simili (o ritenuti tali dal mercato) effettivamente venduti nel tempo a cui si riferisce la stima e nelle stesse condi-

zioni (luogo, ambiente economico-sociale, eventi che possono influenzare la stima).

Viene calcolato per: valutazioni fiscali; stime cauzionali e per aste pubbliche; stime per lesioni; stime della sanzione pecuniaria per opere abusive; divisioni ereditarie, compravendite; riparto di quote dei beni comuni; etc.,

Il **valore di costo o costo di produzione** di un bene è dato dalla sommatoria di tutte le spese necessarie per produrre il bene stesso. Le spese si distinguono in: spese fisse, le quali si sostengono sempre nella stessa misura indipendentemente dalla quantità di produzione (fino ad un certo limite); spese variabili, spese che variano in base alla quantità del prodotto ma non in maniera proporzionale; spese proporzionali, che variano proporzionalmente rispetto alla quantità di prodotto. Si distinguono vari costi:

- **costo totale**, calcolato per tutte le unità del prodotto;
- **costo unitario medio**, corrispondente al costo totale diviso per il numero delle unità prodotte (in genere tende ad essere uguale nelle aziende dello stesso tipo);
- **costo marginale**, corrispondente al costo di produzione dell'ultima unità prodotta (tende ad uguagliare il prezzo di mercato del prodotto e ad essere uguale in aziende simili);
- **costo supplementare**, il costo di una quantità di prodotto aggiuntiva ad una già prodotta;
- **costo congiunto**, relativo a prodotti che si producono contemporaneamente e che non possono essere prodotti separatamente (es.: *derivati del legname e segatura*); per questi prodotti è possibile solo calcolare il costo del prodotto principale sottraendo dal costo totale i valori di mercato dei costi dei prodotti secondari;
- **costo comune**, per prodotti ottenuti contemporaneamente ma che potrebbero anche essere prodotti separatamente; in tal caso, se uno dei prodotti ha entità minima rispetto ad un altro, dal costo totale dei prodotti si detrae il prezzo di mercato del prodotto secondario;
- **costo connesso** relativo a cicli produttivi diversi ma che hanno componenti comuni (es.: l'utilizzo degli stessi macchinari per due prodotti diversi); si utilizza per attribuire una quota di spese generali al prodotto di cui si cerca il costo di produzione
- **costo di riproduzione o di ricostruzione**, cioè la somma che si spenderebbe al momento della stima per riprodurre o ricostruire un bene già esistente o ritenerlo esistente a quella data (es.: la ricostruzione di uno stabile dopo un incendio; il valore ottenuto verrà però moltiplicato per un coefficiente di vetustà o deprezzamento, relativo all'età del manufatto);
- **costo ammortizzato**, riferito ai beni durevoli; si calcola sottraendo al valore iniziale del bene le quote annue di deprezzamento per il periodo trascorso fino alla stima;
- **costo diretto**, riferito alle spese fatte o da fare per produrre il bene;
- **costo indiretto** (o *spesa indiretta*), riferito a diminuzioni temporanee di red-

dito dovute alla produzione del bene (es.: minori redditi dovuti a costo di miglioramenti fondiari, durante il periodo della loro esecuzione).

Viene calcolato per: alcune stime di danni; previsione di costi di urbanizzazione; redazione di bilanci aziendali; determinazione preventiva di costi; verifica consuntiva di congruità dei costi; etc.

Il **valore di capitalizzazione**, per cui il valore di un bene che produce redditi è dato dalla sommatoria dei redditi che il bene potrà dare nel futuro, detraendo quelli al momento della stima. Tale valore riguarda l'accumulazione iniziale (cioè al momento della stima) di una serie di valori che si susseguono nel tempo. La stima consiste nel valutare i redditi ottenibili nel futuro dal bene oggetto della stima e nel capitalizzare i redditi ad un saggio opportuno. Si utilizzano alcune formule per il calcolo delle accumulazioni iniziali:

$$V_{\text{cap}} = a \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}, \text{ con } a = \text{valore costante annuo limitato e posticipato}$$

$$V_{\text{cap}} = \frac{a}{r}, \text{ con } a = \text{valore costante annuo limitato e posticipato}$$

$$V_{\text{cap}} = p \cdot \frac{q^{ln} - 1}{q^n - 1} \cdot \frac{1}{q^{ln}}, \text{ con } p = \text{valore costante poliennale limitato e posticipato}$$

$$V_{\text{cap}} = p \cdot \frac{1}{q^n - 1}, \text{ con } p = \text{valore costante poliennale limitato e posticipato}$$

I redditi e il saggio sono diversi in base agli scopi. Se occorre determinare il probabile prezzo di mercato, la capitalizzazione diventa un processo di stima e il valore di mercato esso coinciderà con il valore attuale dei redditi normali ottenibili in futuro dal bene, capitalizzati al saggio normale effettivamente realizzato nelle medesime condizioni (tempo e luogo) nella compravendita di beni simili. Il saggio di capitalizzazione viene determinato per confronto con beni simili a quello oggetto della stima, che forniscono lo stesso reddito e di cui è noto il valore di mercato. In particolare si utilizza una formula generale:

$$V_{\text{cap}} = B_f / r, \text{ con } r = \text{saggio; da cui si ricava: } r = \sum V / \sum B_f, \text{ con } r = \text{saggio, } B_f = \text{parametro}$$

Se non occorre determinare il prezzo di mercato, allora la capitalizzazione è intesa come aspetto economico autonomo e l'investimento della somma pari al valore del capitale determinato garantisce il godimento del saggio di interesse utilizzato nel calcolo. Il saggio è noto, imposto per legge o fornito dal quesito stesso. Seguono alcuni esempi di stima:

- valore del diritto dell'usufruttuario  $V_{\text{du}} = R_u \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$

- valore di una rendita vitalizia  $V_r = a \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$

- il debito residuo di un mutuo  $D_r = Q_a \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$

- prezzo massimo attribuibile ad un immobile affinché l'acquirente investa il proprio capitale a un determinato saggio  $V_{cap} = B_r$ , con  $r$  = saggio convenuto

### • Il valore di trasformazione

Il valore di trasformazione di un bene si ottiene per differenza tra i prezzi dei prodotti trasformati e le spese sostenute per attuare la trasformazione. Nel calcolo la valutazione viene fatta sulla base di trasformazioni ordinarie che vengono solitamente fatte su beni simili a quello da stimare (es. per il costo di trasformazione di un appartamento, si considererà l'impiego di materiali mediamente utilizzati per le ristrutturazioni, escludendo accessori o materiali di lusso).

$$V_t = R - C, \text{ con } R = \sum \text{ricavi}; C = \sum \text{costi}$$

Aspetti particolari del valore di trasformazione sono il prezzo di macchiatico e il valore di demolizione. Il **prezzo di macchiatico** è l'utile ottenibile dall'abbattimento di un bosco, corrispondente al valore unitario delle piante idonee allo abbattimento. Tal valore viene calcolato al quintale o al metro cubo. Il calcolo prevede la differenza tra i prodotti ricavabili dal bosco e tutte le spese necessarie per ottenerli. Il valore di demolizione riguarda edifici estremamente degradati o non utilizzabili; il calcolo prevede la differenza tra il valore dell'area libera ottenibile dopo la demolizione più quello di eventuali recuperabili e i costi della demolizione stessi.

*Viene calcolato per:* stime di beni di rilevanti caratteristiche artistiche o ambientali non utilizzabili a causa di obsolescenza o degrado; giudizi di convenienza sulla trasformazione di un bene economico; etc.

### • Il valore di surrogazione

Il prezzo di surrogazione di un bene è dato dal prezzo di mercato di un altro bene che può sostituirlo producendo lo stesso effetto. Nella stima di norma si ricerca il valore di mercato di un bene che non ha mercato, ricorrendo ad un altro bene inserito nel mercato e tale da produrre stesso effetto o beneficio. Viene calcolato per: stime di aziende con profitti negativi; stime di edifici o impianti industriali; stime di beni utilizzati da due persone o enti separati.

- Il **valore complementare** è il valore di una parte di un bene in relazione al valore dell'intero bene. Per questo motivo il valore di un bene si calcola sottraendo al valore dell'intero bene quello della parte residua, nota; oppure se il valore del bene complementare è tale da incrementare il valore totale, il valore complementare verrà calcolato secondo il maggior valore acquisto dall'intero bene (es. un piccolo fondo ha poco valore, ma annettendolo ad un palazzo

crea un parco ed entrambi, il palazzo e il fondo, acquistano più valore: il fondo sarà calcolato sulla base del maggior valore acquisito dal parco).

$$V_{\text{com}} = V_{\text{tot}} - V_2, \text{ se } V_{\text{tot}} = V_1 + V_2 \text{ e ponendo } V_{\text{com}} = V_2$$

Viene calcolato per: espropriazioni, asservimenti; apporti per concentrazioni industriali; stime dell'avviamento industriale o commerciale; etc.

- Il **valore sociale** è la capacità di un bene di dispiegare maggiore utilità per tutta la società. Esso si ottiene aggiungendo al costo di produzione di un bene i danni subiti dalla collettività a causa di diseconomie esterne dovute al processo produttivo (es. l'inquinamento, la produzione eccessiva di rifiuti).

Infine è bene ricordare che in un mercato ideale si verificherebbe equivalenza tra la domanda e l'offerta e si formulerebbe un giusto prezzo; inoltre il *valore di costo* e il *valore di mercato* tenderebbero ad equivalere, poiché il surplus di utile dell'imprenditore (l'utile ordinario è già compreso dei costi) tenderebbe ad annullarsi. Ciò però non avviene a causa di fattori di vario tipo intenzionali e non (socio-culturali, ambientali, eventi storici, speculazioni, catastrofi etc.) che influenzano continuamente il mercato.

#### 1.4 METODO DI STIMA

Il metodo di stima consiste nel confrontare il bene da valutare con altri beni simili dei quali è noto il valore. Si procede quindi alla costituzione di una scala di valori, e successivamente alla costituzione di una scala di elementi di facile misurazione e proporzionali al valore del bene. Tali parametri avranno natura tecnica se riferiti a unità di misura di dimensioni fisiche, natura economica se riferiti ad unità di moneta.

È bene tener presente che il beni scelti dovranno essere simili a quello di cui è chiesta la valutazione; inoltre il loro valore dovrà essere recente comunque riferito a stesso mercato, luogo e tempo del bene da stimare; nella valutazione si fa riferimento a valori ordinari e normali. Il perito deve conoscere diversi valori di beni simili a quello oggetto della stima e la misura di un parametro relativo ad ogni bene, nonché la misura di un parametro del bene da stimare; tale parametro dovrà essere scelto in modo da avere un valore proporzionale a quello del bene da stimare. Riassumendo in fasi:

- 1) conoscere lo scopo della stima;
- 2) scegliere l'aspetto economico che consente di raggiungere tale scopo;
- 3) costruzione di una scala di valori;
- 4) uso di un parametro tale che ci consenta il confronto col bene da stimare;
- 5) costruzione di una proporzione del tipo  $\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x$

Si ottiene la seguente formula:

$$V_x = \frac{\Sigma V}{\Sigma p} \cdot p_x$$

in cui  $\Sigma V$ =somma dei valori di beni simili, in particolare valori di mercato, di trasformazione o costi, cioè dati storici realmente verificatisi;  $\Sigma p$ =somma de parametri dei beni utilizzati come termini di confronto;  $px$ =parametro del bene oggetto della stima.

I parametri si riferiscono a condizioni ordinarie del bene; riguardano una o più condizioni che hanno influenza sul valore del bene oggetto della stima; devono essere costantemente in rapporto con il valore del bene.

Distinguiamo vari tipi di parametro:

- **beneficio fondiario.** Per determinare tale parametro occorre svolgere un conteggio analitico impostando tutti i titoli del proprietario relativi all'attivo e al passivo. Tale parametro riguarda tutte le condizioni tranne i comodi. Il confronto con il bene da stimare viene effettuato con beni in condizioni ordinarie. Eventuali differenze (tali da non influenzare il parametro) saranno valutate con aggiunte o detrazioni. Lo stato del bene da considerare è ordinario. In questo caso il rapporto  $\Sigma V/\Sigma B_i$  indica quante volte il valore fondiario è mediamente maggiore del parametro  $B_i$ ; il suo reciproco,  $\Sigma B_i/\Sigma V$ , è il saggio di capitalizzazione  $r$ . Viene utilizzato per fondi rustici, fabbricati, miniere, acquedotti etc.
- **produzione lorda.** Riguarda la superficie e la fertilità del terreno. Il confronto con il bene da stimare viene effettuato con fondi e produzioni simili in condizioni ordinarie. Eventuali differenze, (tali da non influenzare il parametro) saranno valutate con aggiunte o detrazioni. Viene utilizzata per fondi rustici e a monocoltura.
- **reddito imponibile dominicale.** Viene rilevato dal catasto. Tale parametro è calcolato in rapporto a condizioni normali di superficie, fertilità, miglioramenti fondiari ordinari; esso non viene calcolato in rapporto a comodi e scomodi e differenze nello stato del fondo.
- **canone d'affitto.** Viene calcolato effettuando il confronto con il bene di stimare con canoni di fondi simili in condizioni ordinarie.
- **superficie.** Il valore dei fondi di uguale tipo è proporzionale alla loro superficie. Eventuali differenze saranno valutate con aggiunte o detrazioni tali però da non influire sulla scelta del parametro ma solo sul valore calcolato (es. due fondi stimati di uguale tipo potranno differire per la presenza di un pozzo, il cui valore verrà calcolato in aggiunta alla stima).

## 1.5 PROCEDIMENTI DI STIMA

I procedimenti di stima vengono classificati nel seguente modo:

- ⇒ Stima analitica;
- ⇒ Stima sintetica:
  - ad impressione o vista;
  - storica
  - per valori tipici;
  - per comparazione, in base a:
    - parametri tecnici;
    - parametri economici.

### Stima analitica

La stima analitica consente di determinare il probabile valore di mercato di un



immobile per capitalizzazione dei redditi; non viene utilizzata per la stima di beni che si esauriscono istantaneamente (es. latte, grano, etc), e riguarda tutti gli aspetti economici del bene e non il solo valore di mercato. Tutte le spese che devono essere sostenute per produrre un bene vengono impostate analiticamente. Tali spese vengono calcolate per la produzione dell'intero bene o per la produzione di una unità del bene (parametro unitario).

Questo procedimento di stima ha caratteristiche di unicità e comparabilità; la capitalizzazione viene utilizzata come strumento per la ricerca del valore di mercato.

L'espressione generale della stima analitica è la seguente:

$$V_x = \frac{B_f}{r}, \text{ con } r = \text{saggio}$$

Le fasi della stima sono:

a) *Determinazione del reddito da capitalizzare  $B_f$ .*

Per i fondi rustici il reddito può essere periodico o annuo; in questo secondo caso prede il nome di beneficio fondiario ( $B_f$ ). Si calcola il reddito ordinario del fondo, attribuibile ad esso in condizioni normali. Il valore si può ottenere mediante un'espressione di bilancio aziendale, con l'equazione:

$$B_f = P_{iv} - (S_v + Q + I_{mp} + S_a + S_t + I) = B_f \pm T = R_f$$

cioè:

$P_{it}$  = produzione lorda totale (prod. complessiva annua);

$P_{iv}$  = produzione lorda vendibile ( $P_{it}$  - la parte reimpiegata nell'azienda come mezzo produttivo);

$S_v$  = spese varie per prodotti esterni all'azienda;

$Q$  = quote di ammortamento, assicurazione, manutenzione;

$I_{mp}$  = imposte statali;

$S_a$  = salari per il lavoro manuale;

$S_t$  = stipendi per il lavoro intellettuale;

$I$  = interesse riscosso dal capitalista che concede l'uso del capitale d'esercizio;

$T$  = tornaconto dell'imprenditore.

L'equazione rappresenta un bilancio dell'azienda in esame introducendo all'attivo la  $P_{iv}$  e al passivo tutti gli altri elementi.

$B_f$  si può anche ottenere mediante il canone d'affitto, con l'equazione:

$$B_f = C_a - S_p$$

(dove:  $C_a$  = canone d'affitto;  $S_p$  = spese padronali)

b) *Determinazione del saggio di capitalizzazione  $r$ ,*

cioè il rapporto tra il reddito ottenuto dal capitale e il valore del capitale stesso, calcolato con:  $r = \Sigma B_f / \Sigma V$  con

$\Sigma B_f$  = somm. benefici fondiari di fondi noti,

$\Sigma V$  = somm. prezzi effettivamente pagati di recente rispetto al momento

*in cui si opera la stima.*

*c) Risoluzione della formula di capitalizzazione*

Il valore ordinario e normale del bene viene calcolato in base alla:

$$V_x = p_x / r, \text{ con } r = \text{saggio}; p_x = \text{parametro di confronto}$$

*d) Calcolo di eventuali aggiunte o detrazioni.*

Le aggiunte o detrazioni rappresentano alcune condizioni positive o negative che il bene presenta al momento della stima, al di fuori delle caratteristiche ordinarie e normali considerate per la stima stessa.

### Stima sintetica

*- stima sintetica ad impressione o vista.*

Tale procedimento di stima è fondato su prezzi unitari effettivamente realizzati nella località per beni simili a quello oggetto della stima. La stima è legata all'esperienza del perito, che esprime il proprio giudizio senza ricorrere a calcoli espliciti, ma valutando direttamente il bene in base alla conoscenza del mercato e del valore di beni simili ordinari nelle medesime condizioni (luogo, tempo, etc.).

*- stima sintetica storica.*

Tale stima tiene conto dei prezzi attribuiti in contrattazioni avvenute in passato a beni ordinari simili al bene oggetto della stima. In tal caso è necessario che le condizioni di compravendita siano simili; che si conoscano con precisione i prezzi attribuiti ai beni in passato. Tale stima non è molto consigliabile a causa della svalutazione, ma anche per le variazioni del volume di quantità dell'offerta che influenza i saggi di interesse.

*- stima sintetica per valori tipici.*

Vengono definite varie categorie di elementi in cui scomporre beni più complessi: ognuno degli elementi viene valutato singolarmente. Alla fine il valore di un bene si ottiene come sommatoria di valori parziali relativi ciascuno ad un elemento dell'intero bene.

*- stima sintetica per comparazione, in base a parametri tecnici ed economici.*

Nella stima per *parametri tecnici* un bene viene confrontato con altri beni ad esso omogenei utilizzando parametri come lunghezza, peso, volume, etc., proporzionali al valore del bene. Viene utilizzata la formula:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p_t} \cdot p_{tx}$$

con:

$V_x$  = probabile valore di mercato del bene da stimare;

$\sum V$  = somma dei prezzi di mercato di beni confrontati con quello da stimare;

$\sum p_t$  = somma dei parametri dei beni di confronto;

$p_{tx}$  = parametro attribuito al bene da stimare.

Nella stima per *parametri economici* si utilizzano parametri espressi in moneta (es. produzione lorda, prodotto netto, reddito dominicale etc.).

- usando come parametro economico il *canone*, la stima riguarda i soli beni fondiari e si utilizza la formula:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum C_a} \cdot C_{ax}$$

con:

$\sum C_a$  = *somma dei canoni dei fondi confrontati con quello oggetto della stima;*

$C_{ax}$  = *canone del fondo da stimare.*

- usando come parametro economico il *reddito imponibile* (sul quale vengo no determinate le imposte di parte padronale), la stima riguarda beni fondiari quali terreni (in tal caso il parametro è l'*R.D.* catastale) o fabbricati (in tal caso il parametro è l'*R.I.* catastale). Si utilizza la formula:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum R} \cdot R_x$$

con:

$\sum R$  = *somma dei redditi imponibili dei fondi confrontati con quello oggetto della stima;*

$R_x$  = *reddito imponibile del fondo da stimare.*

### Tabella schematica

Determiniamo le stime per i seguenti:

- *Stima del valore di mercato o prezzo ( $V_m$ );*

Procedimento sintetico $V_m = \frac{\sum V}{\sum p} \cdot p_x$	Procedimento analitico $r = \frac{\sum B_f}{\sum v} \quad V_m = \frac{p_x}{r}$
---	---

$V_x$  = valore del bene da stimare,  $\sum V$  = somma dei prezzi ordinari di mercato di beni simili a quello da stimare effettivamente realizzati recentemente,  $\sum p$  = somma dei parametri ordinari dei beni confrontati con quello da stimare,  $p_x$  = parametro del bene da stimare in condizioni normali;  $\sum B_f$  = somma dei benefici fondiari,  $r$  = saggio d'interesse.

- *Stima del costo di produzione ( $V_c$ );*

Procedimento sintetico $V_{cu} = \frac{\sum V}{\sum p} \quad V_c = V_{cu} \cdot p_x$	Procedimento analitico $V_c = p_x \cdot \sum S_u \quad V_c = \sum G \cdot \sum S_u$
---	--

$V_{cu}$  = valore unitario del bene da stimare,  $\sum S_u$  = somma delle spese sostenute per la produzione dell'unità del parametro,  $\sum G$  = somma guadagni.

- Stima del valore di capitalizzazione ( $V_{cap}$ );

$r = \frac{\sum Bf}{\sum V}$	$V_{cap} = \frac{Bf}{r}$
------------------------------	--------------------------

- Stima del prezzo di trasformazione ( $V_t$ );

Procedimento sintetico $V_{tu} = \frac{\sum V}{\sum p_u}$	Procedimento analitico $V_t = V_{tu} \cdot p_x$
$V_t = V_{tu} \cdot p_x$	$V_c = \sum G \cdot \sum S_u$

- Stima del costo di surrogazione ( $V_{sur}$ );

Procedimento sintetico $V_{suru} = \frac{\sum V}{\sum p_u}$	Procedimento analitico $V_{sur} = \sum S$
$V_{sur} = V_{suru} \cdot p_x$	$V_{sur} = V_{suru} \cdot p_x$

- Stima del prezzo complementare ( $V_{com}$ ).

$V_{com} = V_{tot} - V_{pr}$
------------------------------

$V_{tot}$  = valote totale;  $V_{pr}$  = valore della parte residua