

# PROCEDIMENTI DI STIMA

- Nei procedimenti di stima si deve fare la distinzione tra:
  - 1) stima diretta e stima indiretta
  - 2) stima sintetica e stima analitica
  - 3) stima a corpo e stima ad elementi costitutivi

- **Stima diretta:** se si risolve con il confronto immediato del bene con altri, dei quali sia noto il dato di mercato che corrisponde all'aspetto economico da valutare. Gli aspetti considerati da tale procedimento sono quelli del valore di mercato e di costo
- **Stima indiretta:** se non è possibile il confronto immediato. Gli aspetti considerati sono quello di trasformazione, surrogazione, complementare e di capitalizzazione

- **Stima sintetica**: la stima è detta sintetica quando si perviene al valore attraverso l'uso di pochi dati, quindi attraverso un calcolo finale sintetico.
- **Stima analitica**: la stima è detta analitica quando si perviene al valore del bene attraverso un'analisi particolareggiata dei componenti che influiscono sul suo valore.

- **Stima a corpo**: la stima è detta a corpo quando il bene viene considerato nella sua globalità e confrontato con complessi simili o analoghi
- **Stima per elementi costitutivi**: la stima è detta per elementi costitutivi quando viene attribuito un valore, ad un bene strutturalmente complesso, visto come insieme di beni distinti e per ciascuno è possibile determinare una valutazione a se stante. In pratica si stimano separatamente le varie componenti del bene, ciascuna per confronto con elementi simili, e si perviene al valore globale sommando i valori parziali.

## Procedimenti per la stima del valore di mercato

- Procedimento sintetico (diretto)
  - stima a vista o a impressione
  - stima storica
  - stima per parametri (comparativa)
    - mono-parametrica
    - pluri-parametrica
  - Per valori tipici
- Procedimento analitico (indiretto)

# Procedimento sintetico

- **Stima a vista o a impressione**

Il giudizio di valore viene emesso dall'estimatore attraverso un confronto tra le condizioni del bene da stimare e quelle di beni simili della zona, senza ricorrere ad alcun parametro.

E' opportuno che la valutazione a vista è venga eseguita da persona esperta e in zona in cui vi sia un mercato attivo ed analogia di condizioni.

La stima ad impressione o a vista è impiegata per valutare la cubatura dei boschi, il capitale di scorta, i fabbricati, i danni prodotti da grandine ecc...



- **Stima storica**

Consiste nella stima di un bene economico in base a prezzi di mercato verificatesi nel passato per il medesimo bene.

Tale procedimento può essere applicato solo se i prezzi di mercato sono ancora validi e quindi reali e recenti.

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

- **Stima mono-parametrica**

Consiste nelle seguenti fasi:

a) rilevazione dei beni simili a quello da stimare e dei relativi prezzi di mercato

b) scelta di un parametro che risulti proporzionale al valore del bene e ai prezzi di beni simili (superficie, canone di affitto, ecc.)

c) determinazione del parametro

d) sommatoria dei parametri relativi ai beni simili della zona e dei relativi prezzi di mercato

- **Stima mono-parametrica**

Consiste nelle seguenti fasi:

a) rilevazione dei beni simili a quello da stimare e dei relativi prezzi di mercato

b) scelta di un parametro che risulti proporzionale al valore del bene e ai prezzi di beni simili (superficie, canone di affitto, ecc.)

c) determinazione del parametro

d) sommatoria dei parametri relativi ai beni simili della zona e dei relativi prezzi di mercato

e) risoluzione della proporzione:

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

$$V_x = \frac{\sum V_{bs}}{\sum P_{bs}} * P_x$$

$\sum V_{bs}$  = sommatoria valore beni simili

$\sum P_{bs}$  = sommatoria parametri beni simili

$V_x$  = valore bene da stimare

$P_x$  = parametro del bene da stimare

# Scheda per raccogliere i dati necessari alla stima

N ° Beni	Data di compravendita	Prezzi	Parametro

Condizioni per eseguire la stima monoparametrica:

- Beni simili per il confronto
- Prezzi noti e certi
- Parametri certi
- Date di compravendita prossime all'attualità

I parametri tecnici più utilizzati sono la superficie (unità di misura: metro quadrato o ettaro), il volume, il vano utile.

Tra i parametri economici ricordiamo il canone di affitto, il reddito imponibile (Reddito Dominicale o Rendita Imponibile), la produzione lorda vendibile.

- **Stima pluri-parametrica**
- Il valore della stima è funzione di più parametri di stima:

$$V_x = f(p_{x1}) + f(p_{x2}) + f(p_{x3})$$

Si segue tale procedimento se si riconosce che il valore del bene è influenzato da più parametri.

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



## Stima per valori tipici

- Questa stima è svolta per beni strutturalmente complessi che possono essere facilmente scomposti negli elementi costituenti, per i quali è possibile una stima autonoma.

Il valore del bene complesso è dato dalla sommatoria dei valori delle sue parti.

- La stima sintetica per valori tipici è consigliata quando si debba valutare un complesso di beni difficilmente paragonabile con altri presenti sul mercato, ma nel quale i beni costituenti siano valutabili.

# Procedimento analitico

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene si ottiene attualizzando al momento della stima i redditi netti o lordi, futuri e ordinari che il bene è in grado di fornire, a un saggio di fruttuosità indicato dal mercato.

- Per poter applicare tale metodo è necessario che:
  - il bene abbia la capacità di dare redditi;
  - siano prevedibili e determinabili i redditi futuri
  - il reddito da capitalizzare sia quello netto, medio, ordinario e continuativo

- La stima analitica si svolge attraverso le seguenti fasi:

1. determinazione del reddito da capitalizzare

2. ricerca del saggio medio di capitalizzazione valido per beni simili;

3. eventuale correzione del saggio;

4. risoluzione della formula di capitalizzazione;

5. eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale

# 1. Determinazione del reddito da capitalizzare

Il reddito è detto:

- **Beneficio fondiario (Bf)**: se il bene da stimare è un fabbricato civile o un fondo rustico
- **Reddito aziendale (Ra) o Reddito industriale (Ri)**: se il bene da stimare è un'azienda o più genericamente un'industria
- **Reddito dell'usufruttuario**: se il bene da stimare è il diritto di usufrutto
- **Rendita vitalizia**: se il reddito da stimare è un vitalizio

- **Reddito netto**: quello prodotto dal bene di per sé stesso. Se il bene è un mezzo strumentale impiegato in un processo produttivo, il reddito netto risulta da un bilancio aziendale. Se il bene è concesso in affitto, il reddito netto risulta da un bilancio padronale.
- **Reddito medio**: quello valutato su bilancia di un congruo numero di anni
- **Reddito ordinario**: quello che il bene può dare per le sue proprie caratteristiche attuali e potenziali

- **Reddito continuativo**: quello che si prevede possa realizzarsi con costanza per tutta l'esistenza del bene concreto.

## 2. Ricerca del saggio di capitalizzazione

- Per beni materiali direttamente comparabili con altri di noto prezzo, il saggio di capitalizzazione risulta dal rapporto  $SBf/SP$ , cioè si ha il **saggio medio fondiario**.
- Quando la capitalizzazione riguarda la stima di un diritto, il saggio da usare è quello che nelle condizioni del momento rispecchia la fruttuosità media degli investimenti mobiliari a medio termine, cioè il **saggio medio finanziario**

Il saggio di attualizzazione corrisponde al saggio reale di rendimento dei capitali:

$$rr = \frac{r_n - r_i}{1 + r_i} \quad rr = \text{saggio reale di rendimento}$$

$r_n$  = saggio nominale di rendimento rilevato sul mercato finanziato (depositi bancari, obbligazioni, titoli di stato...)

$r_i$  = saggio di inflazione



- Il saggio di attualizzazione varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

#### VALORI INDICATIVI PER L'ITALIA

TERRENI AGRICOLI	1,5%	4,0%
FABBRICATI	3,0%	6%
AZIENDE	5 %	15%

### 3. Correzione del saggio di attualizzazione

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

## 4. Risoluzione della formula di capitalizzazione

- Il valore di mercato di un bene immobile è uguale al flusso dei suoi redditi netti o lordi scontato all'attualità:
  - Redditi annui costanti posticipati illimitati

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

V: valore di mercato

R: reddito netto

r: saggio

- Redditi periodici costanti posticipati illimitati

$$V = P \frac{1}{q^t - 1}$$

P:reddito periodico  
t:periodicità

- Redditi annui costanti posticipati limitati

$$V = a \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

a:reddito annuo

- **5. Aggiunte e detrazioni al valore capitale**

L'aggiunta consiste nell'accumulazione iniziale dei maggiori redditi transitori.

La detrazione consistente nell'accumulazione iniziale dei minori redditi.

L'eventuale aggiunta o detrazione deve essere calcolata allo stesso saggio di capitalizzazione già corretto per la presenza di comodi o scomodi particolari

## Procedimenti per la stima del valore di costo

- Procedimento sintetico (diretto)
- Procedimento analitico (indiretto)
- **Procedimento sintetico**
- La stima sintetica fornisce una previsione del più probabile costo di costruzione di un bene immobile fondata sul confronto dell'opera da realizzare con opere simili già realizzate.
- Per il confronto si usano costi parametrici riferiti ad una unità di misura del prodotto edilizio (euro/mc, euro/mq, euro/unità)

## Procedimenti per la stima del valore di costo

- Procedimento sintetico (diretto)
- Procedimento analitico (indiretto)
- **Procedimento sintetico**
- La stima sintetica fornisce una previsione del più probabile costo di costruzione di un bene immobile fondata sul confronto dell'opera da realizzare con opere simili già realizzate.
- Per il confronto si usano costi parametrici riferiti ad una unità di misura del prodotto edilizio (euro/mc, euro/mq, euro/unità)

- I casi riferiti a produzioni di beni analoghi possono essere desunti direttamente da:
  - operatori del settore delle costruzioni (imprese) e/o professionisti (Fonti dirette)
  - tramite la più selezionata letteratura di settore (fonti indirette)
- Le componenti del costo di produzione sono molteplici, ma non sempre la stima ha per oggetto il costo complessivo, a seconda dei motivi pratici per cui è richiesta, un costo parziale.



- **Procedimento analitico**

Il valore di costo di un bene può essere ottenuto indirettamente attraverso l'analisi delle quantità di tutte le componenti dei costi concorrenti alla sua produzione, moltiplicati per il loro prezzo unitario:

$$V_c = \sum P * Q$$

- Questo procedimento viene utilizzato quando il bene da stimare non ha un mercato, oppure quando si debba stimare un prodotto già ottenuto in un'azienda e non ancora venduto (frutti pendenti, semilavorati...)

# Procedimento analitico

- Il procedimento indiretto, a differenza dei procedimenti diretti, si differenzia a seconda che si consideri il valore di costo o di mercato.

