

GRUPPO<sup>24</sup>ORE

FORMAZIONE

# IL TECNICO LEGALE

QUINDICINALE DI NORME, PRASSI  
E METODOLOGIE PER CTU, CTP,  
PERITO, MEDIATORE E ARBITRO

La stima immobiliare • 4

19

17 novembre 2011

[www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com)

**Direttore Responsabile:**

Giovanna Lisi

**Coordinatore editoriale:**

Piera Perin

**Redazione:**

Paola Furno

**Direttore scientifico:**

Paolo Frediani

GRUPPO24ORE

**Proprietario ed Editore:**Il Sole 24 Ore S.p.A.  
via Monte Rosa 91  
20149 Milano**Presidente:**

Giancarlo Cerutti

**Amministratore Delegato:**

Donatella Treu

Reg. Trib. Milano n.181  
del 31.3.2011Questo fascicolo è stato chiuso  
il 17.11.2011Riproduzione, anche parziale,  
vietata senza autorizzazione  
scritta dell'Editore**Redazione:** per informazioni  
in merito a contributi, articoli e  
argomenti trattati:  
tel. 02.3022.3644, 02.3022.3692  
fax 02.3022.3992Servizio Clienti Periodici:  
tel. 02-06.3022.5680,  
fax 02-06.3022.5400,  
e-mail: servizioclienti.periodici@  
ilsole24ore.comAmministrazione Vendite:  
Via Tiburtina Valeria km 68,700  
67061 Carsoli (AQ)  
fax 02-06.3022.5402Abbonamento annuale (Italia):  
€ 78,00 (IVA compresa).Per conoscere eventuali offerte  
promozionali, contatti il Servizio Clienti  
(tel. 02 oppure 06 3022.5680; e-mail:  
servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com).  
Gli abbonamenti possono essere  
sottoscritti telefonando direttamente  
e inviando l'importo tramite assegno  
non trasferibile intestato a:  
Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando  
la fotocopia della ricevuta  
del pagamento sul c.c.p.n. 31481203.  
La ricevuta di pagamento può essere  
inviata anche via fax al numero  
02 (oppure 06) 3022.5406

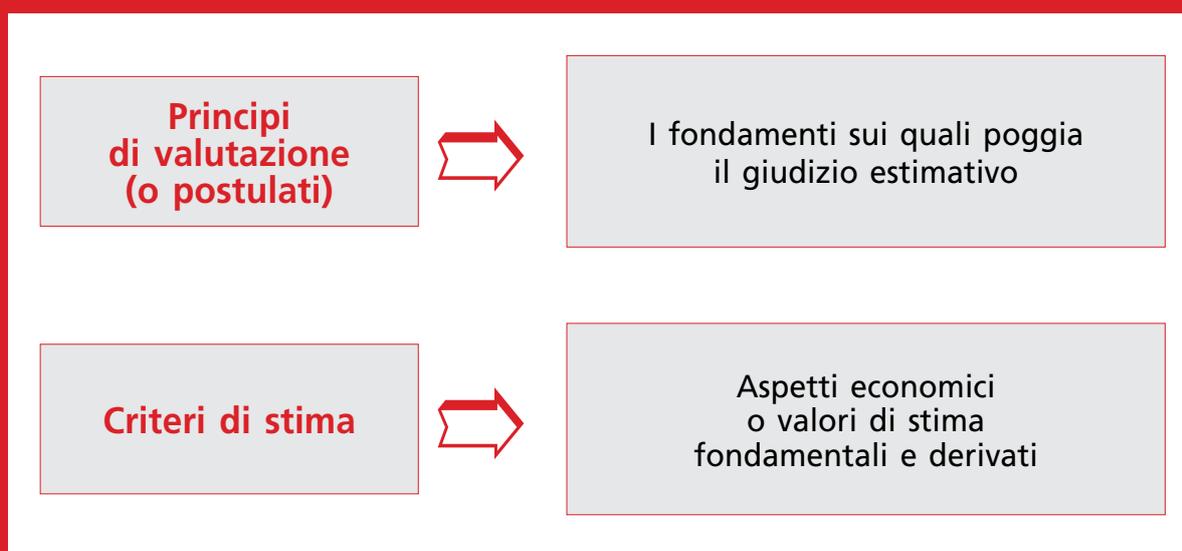
## In questo numero

### La stima immobiliare • 4

*di Livio Spinelli*Principi di valutazione e criteri di stima ..... pag. **47**Principi di valutazione ..... pag. **48**Postulato del prezzo e postulato della previsione ..... pag. **49**Postulato dello scopo ..... pag. **51**Postulato dell'ordinarietà ..... pag. **53**Postulato di comparazione ..... pag. **56**Criteri di stima fondamentali ..... pag. **58**Criteri di stima derivati ..... pag. **62***Nei prossimi fascicoli* ..... pag. **64****[www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com)**

## IL TECNICO LEGALE

### Principi di valutazione e criteri di stima



Prima di addentrarci nelle specifiche argomentazioni relative alle metodologie estimative indicate dagli IVS e ancor più nella preliminare trattazione del dato immobiliare, la cui ricerca ed elaborazione costituiscono “il cuore” della valutazione in quanto da reperirsi unicamente sul mercato, analizziamo ancora alcuni concetti fondamentali e propedeutici alla valutazione immobiliare.

La metodologia estimativa ci fornisce gli strumenti per le valutazioni immobiliari sia che si tratti di terreni, fabbricati, aziende nel loro complesso di beni, sia che si tratti di danni derivati, indennizzi, diritti sanciti per legge, insomma tutti quei **beni** definiti **complessi** e con mercato limitato, la cui valutazione deve essere affrontata con **metodo scientifico**, *avvalendosi di principi e norme dettate dalla metodologia estimativa, coincidendo nei significati e nei contenuti.*

Diversamente, quando la valutazione tratta **beni** cosiddetti **semplici** intendendo generalmente i beni mobili, peraltro con un mercato diffuso, si parla di **metodo empirico**, *in quanto si basa su di un giudizio espresso in base all'esperienza diretta del mercato.* È importante comunque evidenziare che, generalmente, non è possibile separare il giudizio di stima dalla conoscenza del bene oggetto di stima, anzi talvolta, come nel caso delle stime legali e in quelle convenzionali, l'aspetto tecnico è prioritario rispetto a quello estimativo.



È già noto che le valutazioni estimative si distinguono in **valutazioni di mercato** e in **valutazioni diverse da quelle di mercato** (valutazioni contabili, d'investimento, assicurative, fiscali, cauzionali ecc.).

Sostanzialmente:

- nella **stima del prezzo di mercato** la valutazione si esegue unicamente su basi comparative attraverso il confronto tra il bene oggetto di valutazione e i beni di confronto in diverso grado simili con prezzo di mercato noto;
- nella **stima del costo** la valutazione si effettua attraverso il raffronto tra il progetto dell'opera o dell'intervento oggetto di valutazione e il costo consuntivo di opere o interventi realizzati in diverso grado simili e con costo noto.

## IL TECNICO LEGALE

### Principi di valutazione



• **Postulato estimativo:** una proposizione non dimostrata che si postula essere vera in base all'evidenza reale, alla conoscenza, all'esperienza, al senso comune.

I **principi di valutazione (o postulati)** rappresentano i fondamenti sui quali poggia il giudizio estimativo e con i quali non può essere in contraddizione.



I **postulati estimativi** sono:

- il prezzo è il fondamento del giudizio di stima (postulato **del prezzo**);
- la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima (postulato **della previsione**);
- il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima (postulato **dello scopo**);
- il giudizio di stima è ordinario (postulato **dell'ordinarietà**);
- il giudizio di stima è comparativo (postulato **di comparazione**).

### IL TECNICO LEGALE

## Postulato del prezzo e postulato della previsione

**Non esiste una valutazione estimativa  
che non si basi sul prezzo**  
(postulato del prezzo)



**Il giudizio di stima  
è previsivo e basandosi  
su di un prezzo sarà  
una previsione di prezzo**

**La previsione è il carattere immanente  
del giudizio di stima**  
(postulato della previsione)



Il giudizio di stima è espresso in termini di prezzo, quindi in termini monetari; il **postulato del prezzo** afferma che **non esiste una valutazione estimativa che non si basi sul prezzo** e, pertanto, ogni altra valutazione quantitativa e qualitativa non è un giudizio in senso estimativo.

Il giudizio di stima è **previsivo** e basandosi su di un prezzo sarà una previsione di prezzo; in genere *la previsione di un dato fenomeno riguarda i valori futuri che il fenomeno può assumere, basandosi sui valori passati e presenti del fenomeno*, interpretati secondo uno schema logico o un modello dove, peraltro, la previsione



estimativa assume connotati simili ad altre previsioni condotte su basi razionali in altri campi di attività e studio.

Ai fini previsivi la stima può essere distinta in:

- **stima ex ante (o prospettiva)** quando riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e a epoche future;
- **stima ex post (o retrospettiva)** quando è svolta al presente ma è riferita a epoche precedenti il momento di stima attuale. Queste stime, in particolare, si rendono necessarie quando alla data di riferimento stabilita, precedente quella presente, non si erano verificati i prezzi storici, ovvero non sono stati ritenuti equi.

Il valutatore, nella stesura del suo rapporto (RVI), deve distinguere tre date:

- la **data di stima** cui è riferita la valutazione presente, retrospettiva e prospettiva;
- la **data della valutazione** nella quale è materialmente compiuta la stima;
- la **data del rapporto di valutazione** nella quale è redatta e consegnata la stima.

Sostanzialmente, le stime *ex ante* ed *ex post* sono eseguite allo stesso modo: tanto più lontano si collochi il momento cui si riferisce la previsione, tanto più complessa sarà la stima, sia rispetto al passato sia rispetto al futuro.

Ai fini della stima del **valore** ricercato si possono ancora distinguere:

- la **stima puntuale** quando si stima un singolo valore per il fenomeno per cui si deve compiere la previsione;
- la **stima per intervallo** quando si stima un intervallo di valori in cui ricade il singolo valore da prevedere. Un classico esempio di stima per intervallo è individuabile quando si richieda una stima per immobili in regime di monopolio bilaterale (*v. ITL 17-2011*) riguardo il prezzo proposto e il prezzo richiesto.

Ai fini della stima del **costo**, invece, si possono distinguere:

- la **stima approssimata** che si esegue nelle fasi iniziali del processo edilizio in presenza del progetto preliminare;
- la **stima dettagliata** che si esegue nella fase di realizzazione in presenza del progetto definitivo o esecutivo.



## IL TECNICO LEGALE

### Postulato dello scopo



**Il valore di stima dipende dallo scopo  
per il quale è richiesta la valutazione**

Il **postulato dello scopo** – certamente uno tra i postulati che riveste maggior importanza, sia per la sua specificità, sia per la trattazione dei criteri di stima che ne derivano – stabilisce che **il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione** (ogni valutazione ha un proprio scopo, un movente o una ragione pratica).

In senso lato, *un medesimo bene in un certo momento e in un dato luogo può assumere tanti valori quanti sono gli scopi che promuovono la stima*: nel caso di compravendita può essere richiesta la stima del prezzo di mercato; nel caso di trasformazione può essere richiesta la stima del prezzo di vendita dell'immobile trasformato e la stima del costo di trasformazione ecc.

Quindi, poiché per uno stesso immobile, in definite situazioni, possono essere determinati più valori di stima, **deve essere stabilito il valore o i valori da ricercare** e di conseguenza devono **essere noti lo scopo o gli scopi per i quali la stima è richiesta**.

Abbiamo già esaminato la distinzione tra *valutazioni basate su valori di*



mercato e valutazioni basate su valori diversi dal valore di mercato (v. ITL 15-2011) evidenziando la sussistenza degli innumerevoli scopi della valutazione, riconducibili però a soli **cinque criteri di stima o aspetti economici**. Il *valore di mercato* e il *valore di costo* sono detti “aspetti economici” o **criteri di stima fondamentali** perché costituiscono la base di definizione di tutti gli altri che, per tale motivo, vengono definiti **criteri di stima derivati** (*per i criteri di stima v., più approfonditamente, da pag. 58*).

- **Valore di mercato:** si riferisce al prezzo di mercato proprio, inteso come punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, riscontrabile nel mercato delle compravendite o degli affitti.
- **Valore di costo:** generalmente legato all'attività d'impresa (nell'edilizia, negli affari e nelle promozioni immobiliari, negli indennizzi per danni ecc.).
- **Valore di trasformazione** di una risorsa suscettibile di migliorie nella funzionalità e/o destinazione: è dato dalla **differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il costo di trasformazione necessario per attuarla**, che trova riscontro generalmente nella stima degli immobili da ristrutturare o per la stima delle aree edificabili.
- **Valore complementare** di una parte di un bene complesso, che presenta un legame di complementarità con le altre parti: è dato dalla **differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso (comprensivo della parte considerata) e il valore di mercato del bene costituito dalle altre parti con esclusioni della parte considerata**; casistica riscontrabile nella stima dei danni parziali, nelle espropriazioni ecc. Il principio di complementarità asserisce, peraltro, che *il valore di una parte componente un immobile complesso si misura in base al suo contributo al valore dell'immobile complesso, o dal modo in cui la sua assenza ne diminuisce il valore*.
- **Valore di sostituzione:** è dato dal **valore di mercato (o valore di costo) di un bene sostituto del bene oggetto di valutazione**. Questo criterio trova applicazione per i beni che al momento specifico non hanno un mercato come i nuovi prodotti, ovvero per i beni che presentano un mercato ristretto come alcuni prodotti unici e per la fissazione della vendita. Il principio di sostituzione asserisce che *un soggetto è disposto a pagare per un immobile (o parte di esso) indistintamente: il prezzo di mercato, una somma pari al costo per produrre un immobile identico (o una sua parte), il prezzo di mercato o il costo per produrre un immobile (o una sua parte) equivalente per certi fini all'immobile considerato*.

L'individuazione dello **scopo** (o degli scopi) deve avvenire preliminarmente alla procedura di valutazione. Lo scopo può essere:

- **esplicito**, quando è chiaramente e indubbiamente interpretabile e traducibile nel corrispondente criterio (o criteri);
- **implicito**, se spetta al valutatore individuare la finalità (o le finalità) della valutazione; in questo caso l'identificazione della ragione pratica è compresa nella procedura di stima.

Inoltre, lo scopo si definisce:

- **libero**, se il compito di individuare la ragione pratica (o le ragioni pratiche) viene demandato al valutatore;
- **vincolato**, se il criterio è fissato da convenzioni o da leggi.



## IL TECNICO LEGALE

### Postulato dell'ordinarietà

#### Il giudizio di stima è ordinario



- **Criterio statistico** (distribuzione di frequenza)
- **Criterio economico** (valore di trasformazione)
- **Criterio giuridico** (norme giuridiche e principio di equità)

Se introducendo il postulato dello scopo abbiamo evidenziato quale ne fosse l'importanza, altrettanto dobbiamo fare relativamente al **postulato dell'ordinarietà**.

Nostri più illustri predecessori già ritenevano che un bene potesse essere valutato nella condizione in cui si presentava al momento della stima, oppure in condizione potenziale se presentava una suscettibilità di variazione, concetto riscontrabile nell'*Highest and best Use* in applicazione del criterio economico.

Il postulato dell'ordinarietà tratta però **tre criteri** di stima che andremo a esaminare: **statistico, economico e giuridico**.

**Il criterio statistico** dell'ordinarietà si basa sulla **distribuzione di frequenza**.

La distribuzione di frequenza è una rilevazione statistica di un dato fenomeno ed è composta:

- dalla **modalità**, ossia dai diversi valori o qualità del fenomeno;
- dalla **frequenza**, ossia dal numero di volte che il fenomeno assume lo stesso valore e la stessa qualità.



La **probabilità** è un numero associato al presentarsi di un evento e presenta le seguenti proprietà:

- la probabilità di un evento è un numero non negativo e unico;
- la probabilità di un evento certo è 1.

Una **variabile causale (v.c.)** associa a ogni evento un numero reale (**probabilità**).

La **v.c. normale** – la più nota e usata v.c. per il fatto che nella realtà molte distribuzioni empiriche si avvicinano alla distribuzione normale – è nata per rappresentare la distribuzione degli errori accidentali e presenta una notevole semplicità formale e numerose proprietà teoriche.

Molti fenomeni biofisici possono essere approssimati da una v.c. normale, così come avviene nel mercato immobiliare tra le parti coinvolte, e se si può supporre una distribuzione normale dei comportamenti, essendo i prezzi gli indici di tali comportamenti, allora i prezzi contrattati dagli operatori del mercato si dispongono secondo una v.c. normale.

Lo stesso fenomeno avviene per i valutatori e, pertanto, è presumibile che anche il comportamento dei valutatori obbedisca alla distribuzione normale e che vale per questi ultimi quanto vale per i compratori e i venditori ordinari.

Nell'ambito delle ricerche statistiche può accadere che si rilevino campioni di numerosità limitata e contenenti osservazioni variabili, situazione in cui affidarsi a un unico valore numerico trovato con il campione estratto può essere inopportuno; nasce quindi l'esigenza di costruire un **intervallo** che con una probabilità fissata includa il valore da stimare della popolazione statistica.

Ciò avviene, ovviamente, anche nel mondo delle valutazioni immobiliari: quando si verifica il già citato **monopolio bilaterale**, laddove l'**intervallo di stima** è compreso: tra il prezzo proposto e il prezzo richiesto; tra i valori di un immobile stimati con differenti procedimenti valutativi e, come meglio di seguito vedremo, tra il prezzo di mercato di un immobile nell'uso corrente e negli usi e nelle destinazioni alternative.

**Il criterio economico** dell'ordinarietà si basa sulle destinazioni d'uso di un immobile considerate in base al valore di mercato della destinazione attuale (Market Value for the Existing Use, MVEU) e ai **valori di trasformazione delle destinazioni alternative**, concetto che trova la massima espressione nella definizione dell'**Highest and best Use (HBU)**.

• **Highest and best Use (HBU)**: il più conveniente e miglior uso è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

Può accadere che in un segmento di mercato per un immobile possano prefigurarsi due o più destinazioni alternative, come per esempio l'unità immobiliare a uso



attualmente abitativo ubicata in zona centrale posta nelle immediate vicinanze degli uffici giudiziari, dove si individuano unità immobiliari destinate a studi professionali.

Assunto che sussistano le condizioni necessarie (che vedremo meglio in seguito), in questa situazione secondo il criterio statistico la scelta della destinazione ordinaria riguarda quella più frequente (normale).

L'HBU indica, quindi, la destinazione maggiormente redditizia.

Tale destinazione può essere quella attuale dell'immobile se il valore di mercato (MVEU) è maggiore dei valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU può riguardare anche la cessione in uso di un immobile, prescegliendo la destinazione che induce la maggiore redditività, ossia il reddito massimo tra il reddito attuale e i redditi di trasformazione degli usi alternativi previsti per l'immobile.

La **scelta dell'HBU** si riferisce a **utilizzazioni**:

- **fisicamente e tecnicamente realizzabili** (vincolo tecnico);
- **legalmente consentite** (vincolo giuridico);
- **finanziariamente sostenibili** (vincolo di bilancio);
- **economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale** (criterio economico).

*Le condizioni vincolanti devono ovviamente essere soddisfatte prima che si proceda alla selezione dell'HBU tra gli usi alternativi e quello esistente.*

L'HBU trova riscontro sia nell'**attività di consulenza**, dove identifica la destinazione più redditizia dal punto di vista soggettivo dell'investitore, laddove il valore di investimento dell'immobile da stimare è pari al valore di trasformazione massimo secondo l'HBU, sia nell'**attività di valutazione**, secondo il principio dell'ordinarietà, constatato l'uso attuale e definiti gli usi alternativi dell'immobile oggetto di valutazione, laddove:

- il valore di stima è il **valore atteso**, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità (o frequenze);
- l'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i valori di trasformazione negli usi alternativi prospettati per l'immobile.

• **Valore atteso:** il valore di stima di un immobile per il quale si prefigurano una o più destinazioni alternative a quella attuale, calcolato in base al valore attuale e ai valori di trasformazione e alle rispettive probabilità di verificarsi. Il valore atteso di un immobile è calcolato con la media del valore attuale e dei valori di trasformazione ponderati per le rispettive probabilità (o frequenze).

**Il criterio giuridico** dell'ordinarietà è basato sulle **norme legali** e riguarda, in particolare, le stime convenzionali riferite a valutazioni per le quali il legislatore



ha fissato preventivamente il criterio di stima e/o ha stabilito le modalità di calcolo. Le stime convenzionali (generalmente richieste dalla Pubblica Amministrazione) sono talvolta proposte con valori tabellari e con coefficienti automatici, laddove sono definiti i criteri di calcolo del valore convenzionale e le relative modalità di computo e in genere non seguono un procedimento offerto dalla metodologia estimativa, né mirano a simulare il mercato, ma piuttosto assecondano le finalità amministrative e politiche imposte dalla normativa.

Infine, è da evidenziare che, benché il postulato di ordinarietà affermi che la stima è ordinaria, in alcuni casi concreti si ritiene che non si debba ricorrere a questo postulato, nel senso che in questi casi non si può invocare il principio di ordinarietà, come avviene nella stima dei danni, laddove l'indennizzo per il pregiudizio subito non può prescindere dalle specifiche condizioni reali della risorsa decurtata, anziché riferirsi a quelle ordinarie astratte. In questi casi, il postulato non è violato perché è assecondato il **principio di equità** che stabilisce un indennizzo commisurato all'effettivo danno economico patito.

### IL TECNICO LEGALE

## Postulato di comparazione

**L'unico fondamento logico della valutazione  
è il confronto tra il bene oggetto di stima  
e altri beni di prezzo noto**



**Il giudizio di stima è comparativo**

**Il postulato di comparazione** afferma che **l'unico fondamento logico della valutazione è il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto**; o tra il progetto oggetto di stima e le altre opere e interventi di costo noto.



La comparazione si serve di termini di paragone che sono rappresentati dai parametri di stima o dalle caratteristiche immobiliari e progettuali.

Quando ci accingiamo a effettuare le rilevazioni dei dati ai fini della stima immobiliare (*argomentazione di cui tratteremo più approfonditamente nei prossimi fascicoli*) riscontriamo che è reperibile un numero limitato di dati, per il fatto che l'insieme degli immobili simili all'immobile oggetto di stima è solitamente ridotto. La ricerca e classificazione dei cosiddetti "**comparabili**" sono legate all'immobile oggetto di stima e alle sue multiple caratteristiche. Le caratteristiche rilevate nel "comparabile" o campione estimativo riguardano le condizioni intrinseche ed estrinseche e le modalità qualitative e quantitative; per gli immobili di confronto si rilevano anche i prezzi a cui sono stati compravenduti. Se per uno o più caratteri gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima presentano la stessa modalità, i caratteri corrispondenti si annullano, in quanto essendo costanti per tutti gli immobili non comportano variazioni di prezzo.

**Ai fini della ricerca comparativa sarà necessario tenere in considerazione che:**

- **gli immobili eguali** presentano le stesse caratteristiche e per ciascuna caratteristica la stessa modalità; si tratta di un esempio estremo, che non ricorre in pratica perché due immobili perfettamente identici differiscono almeno per la posizione;
- **gli immobili simili** presentano le stesse caratteristiche e per almeno una caratteristica la modalità differente, perché se di eguale ammontare si ricadrebbe nella categoria precedente (per esempio, appartamenti in condominio);
- **gli immobili intermedi**, compresi tra la categoria precedente degli immobili eguali e quella seguente degli immobili dissimili, presentano caratteristiche in comune o anche caratteristiche diverse, ma più di una caratteristica in comune con differente modalità (per esempio, appartamenti e villette unifamiliari);
- **gli immobili dissimili** presentano tutte le caratteristiche diverse tranne una in comune con modalità differente, perché se presentassero per questa caratteristica la stessa modalità gli immobili passerebbero alla categoria successiva (per esempio, un edificio e un terreno edificabile);
- **gli immobili diseguali** non presentano alcuna caratteristica in comune, trovandosi così all'estremo opposto degli immobili eguali (esempio "estremo" un appartamento e un quadro).

Ai fini della comparazione è **necessario che nell'insieme di confronto si trovi, oltre all'immobile di riferimento, almeno** un immobile che può risultare:

- **un immobile eguale**, nel qual caso l'effetto della comparazione è vanificato e la stima conseguentemente si rileva una tautologia;
- **un immobile simile**, intermedio e dissimile, nel qual caso essendoci almeno un termine (o caratteristica comune) di confronto la comparazione è sempre possibile;
- **un immobile diseguale**, nel qual caso non esistendo alcun termine di confronto la comparazione è impossibile.



Nella pratica professionale, quindi, si mira a operare esclusivamente con campioni di immobili simili, per ovvi motivi di aderenza al mercato reale, e con un maggiore numero possibile di immobili di confronto per la verosimiglianza della stima.



Come abbiamo avuto modo di accennare in precedenza, dal postulato dello scopo derivano i **criteri di stima (o aspetti economici)**, in base ai quali può essere valutato un immobile, individuando specificamente tra i *criteri di stima fondamentali*: **il valore di mercato, il costo di produzione e il costo di ricostruzione.**

Il concetto di **valore di mercato**, ampiamente trattato nei precedenti fascicoli (*v. ITL 15-2011*) per la **realtà immobiliare italiana** è “*rappresentato dal più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo*”.



### Il valore di mercato:

- “è il prezzo al quale un immobile (terra e edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo” (**European Council Directive**);
- “è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (**International Valuation Standards**);
- “rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni” (**Appraisal Institute**).

Occorre al tal proposito rilevare che nel mondo immobiliare si sente talvolta asserire impropriamente da alcuni valutatori ed esperti che è tecnicamente impossibile stimare il valore di mercato di un immobile secondo le indicazioni contenute nella definizione perché, per esempio, in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare; le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare; il tempo della transazione non sempre è quello normale.

È quindi importante evidenziare che **la definizione del valore di mercato vale tanto per l'immobile oggetto di stima quanto per gli immobili di confronto:**

- per il primo la definizione è normativa e indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi;
- per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (*dati storici*) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

**Se la definizione del valore di mercato è violata:**

- per il valore di stima, non è assolto il mandato;
  - per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.
- Ciò può avvenire, per esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi, oppure la compravendita e il relativo prezzo sono riferiti a immobili a regime speciale di alienazione, oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie, assume pertanto notevole rilevanza la veridicità e conformità del dato reperito dal valutatore.

Il **costo di produzione** in senso estimativo rappresenta *la somma delle spese che al momento di stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo di produzione.*

Nel **settore edile** possiamo distinguere:

- **i costi diretti**, riferiti ai materiali e al lavoro direttamente impiegati nella costruzione o nell'intervento; in essi sono comprese anche le spese necessarie



all'immissione degli "input diretti" nella produzione (spese di trasporto, magazzinaggio ecc.);

- **i costi indiretti**, riferiti a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazione, ma soltanto all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte ecc.), per questo motivo sono indicati come spese generali, distinte in spese generali di cantiere e spese generali di impresa.

Il *costo complessivo* di costruzione può essere sintetizzato attraverso le seguenti voci più ricorrenti, variabili secondo la necessità di stima:

- spese per l'acquisto dell'area o del diritto di uso o di superficie;
- spese per la progettazione tecnica, la direzione lavori e il collaudo e attività tecniche correlate;
- spese per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi;
- spese di costruzione (costo tecnico);
- spese per allacciamenti;
- spese legali e di finanziamento;
- spese per imposte;
- spese per interessi passivi;
- spese per imprevisti.

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta *la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera o intervento attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo.*

Il **costo di costruzione e il costo di intervento** relativi a un progetto edilizio rappresentano *la somma delle spese che al momento di stima un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un prodotto edilizio (o un intervento) attraverso un processo edilizio riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo.*

Il costo di costruzione è, quindi, riferito:

- all'impresa (normale o reale);
- all'azienda (cantiere);
- all'opera o all'intervento;
- al sistema organizzativo;
- al luogo (accessibilità e mercato locale);
- al tempo (ciclo costruttivo).

Sostanzialmente, **il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente** dove si distinguono:

- il **costo di ricostruzione** propriamente detto (*reproduction cost*) quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato tipologico dell'opera, ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi, lo stesso schema esecutivo;



– il **costo di sostituzione o di rimpiazzo** (*replacement cost*) quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (perfetto sostituto) a quelle dell'opera esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Ovviamente, il costo di ricostruzione a nuovo non riflette le condizioni di manutenzione, conservazione e vetustà di un immobile esistente, in quanto nei processi di uso (fruizione) **gli immobili sono sottoposti a un processo di deprezzamento**, ossia a un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico, inteso in termini reali, escludendo quindi influenze di carattere monetario.

Le **principali cause del deprezzamento degli edifici** sono individuate in:

- **deterioramento fisico** (*physical deterioration*) derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini ecc.;
- **obsolescenza funzionale** (*functional obsolescence*) legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- **obsolescenza economica** (*external obsolescence*) relativa a condizioni esterne all'immobile, quali per esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale ecc.

Sono altresì soggetti a un processo di deprezzamento per logorio anche gli impianti, i macchinari, gli equipaggiamenti e le attrezzature che nella loro specificità dovranno essere opportunamente quantificati.

Il **costo di ricostruzione deprezzato** “ $C_t$ ” è pari al **costo di riproduzione a nuovo** “ $C$ ” **diminuito del deprezzamento maturato** “ $D_t$ ” (*accrued depreciation*) dall'immobile al momento di stima “ $t$ ”:

$$C_t = C - D_t$$

La stima del costo di ricostruzione deprezzato trova applicazione nella stima di edifici, di impianti, di equipaggiamenti, di attrezzature e di macchine destinati a finalità strumentali.

Nella fattispecie, trova applicazione il **principio di sostituzione** il quale stabilisce che *un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di produzione di un altro sostituto che presenta la stessa utilità funzionale*; in particolare: per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall' immobile esistente.



## IL TECNICO LEGALE

### Criteri di stima derivati



Il **valore di trasformazione** di un bene (input) suscettibile di una trasformazione è dato dalla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato (output) e il costo di trasformazione.

$$\text{Valore di trasformazione "input"} = \text{Valore di mercato "output"} - \text{Costo di trasformazione}$$

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione stessa.

Questo criterio di stima trova, quindi, pratica applicazione in molte valutazioni, quali: la stima delle aree edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento e molteplici altre.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti **requisiti teorici**:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;



- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

**Ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trovi nella condizione di potere essere trasformato, o trasferito nella destinazione, è necessario ricorrere al valore di trasformazione.**

Il valore di trasformazione presenta un complesso di peculiarità teoriche e metodologiche relative:

- alla funzione di criterio di stima che permette di valutare gli immobili;
- alla funzione di criterio di scelta che consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari.

Nei prossimi fascicoli, dedicati specificamente alla valutazione, potremo meglio analizzare come l'operazione di calcolo finanziario miri a riportare i ricavi e i costi al momento della stima e a determinare il loro **valore attuale netto**.

Il **valore complementare** di una parte appartenente a un insieme costituente un immobile complesso è *pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima.*

Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercato: uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte o alle parti residue.

Il **valore di sostituzione** di un bene "A" è *eguale al prezzo di un bene "B" o al costo di un bene "C" se A, B e C sono beni sostituiti a certi fini.*

Questo criterio di stima si fonda sul principio di sostituzione che afferma che *un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini può presentare un eguale valore.* La relazione di sostituzione può essere di natura tecnica, funzionale ed economica; la sostituzione deve essere ordinaria e individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima.

Come già precedentemente assunto, il **principio di sostituzione** afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro bene sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima e che, inoltre, è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

### Riferimenti bibliografici

- *Codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard)*, terza ed., Tecnoborsa, Roma 2005
- Marco Simonotti, *Metodi di stima immobiliare*, Palermo 2006
- Marco Simonotti, *Valutazione immobiliare standard*, Mantova 2011



## **IL TECNICO LEGALE**

Nei prossimi fascicoli

- Due diligence immobiliare
- La rilevazione dei dati immobiliari

