Estimo in pillole

written by Rivista di Agraria.org | 14 novembre 2011

di Marco Salvaterra

Lo studio dell'Estimo presenta alcune caratteristiche che lo rendono forse più complesso rispetto a quello di altre materie professionali inserite nel corso di studi per periti agrari e geometri.
Per affrontare questa disciplina sono necessari, oltre ad una buona conoscenza della matematica finanziaria e dei vari procedimenti estimativi, alcuni prerequisiti che riguardano vari filoni disciplinari, tra loro strettamente interconnessi, come agronomia, zootecnia, industrie agrarie, economia agraria, diritto, topografia e costruzioni. Per agevolare lo studio di questa importante disciplina, spesso oggetto della seconda prova d'esame, ho pensato di realizzare una nuova sezione in Agraria.org, predisponendo una serie di pagine dedicate ai vari argomenti che vengono trattati nel corso del quinto anno. Il mio lavoro si è limitato alla selezione e sintesi del materiale riportato nei diversi libri di testo che ho adottato nei tanti anni che insegno questa disciplina (sono ormai più di 20!). Questa che viene pubblicata in questo articolo è solo una prima parte. Il resto è possibile consultarlo al link http://www.agraria.org/estimo.htm >>> (le parti mancanti verranno pubblicate nelle prossime settimane).

Finalità dell'estimo

Tra le tante definizioni di questa disciplina, quella data dal Medici ci sembra la più completa: "*possiamo dire che l'estimo insegna ad esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima, per soddisfare determinate esigenze pratiche*".
Con il rapido mutare delle esigenze e dei bisogni della società, anche il campo di applicazione dell'estimo si è adeguato ampliando l'interesse e lo studio oltre ai beni economici nell'ambito privato anche a quelli di interesse collettivo o pubblico.
I giudizi economici che si estrinsecano nell'indicazione di un *quantum* monetario relativo a questioni di interesse particolare sono propri dell'estimo tradizionale, che può essere chiamato estimo privato o **microestimo**. Le valutazioni di beni pubblici, di beni territoriali e ambientali, dei progetti pubblici (esempio la Valutazione dell'Impatto Ambientale), rientrano invece nell'estimo pubblico o **macroestimo**. In questi appunti ci occuperemo esclusivamente dell'ampia ed articolata casistica relativa al microestimo.

Giudizio di stima

Per formulare adeguati giudizi di stima, il perito deve possedere le seguenti conoscenze professionali:

- conoscenza tecnica del bene;
- conoscenza economica del mercato;
3. conoscenza delle norme giuridiche attinenti ai beni oggetto di stima.

Il metodo di stima, cioè il processo logico da seguire per effettuare una stima, si basa sostanzialmente sulla comparazione. Le modalità di applicazione pratica del metodo di stima possono essere diverse: da qui i

procedimenti sintetici e quelli analitici.
Qualsiasi stima è contraddistinta dalle seguenti fasi:

- Una persona avverte la necessità di risolvere un problema complesso che richiede specifiche competenze. Si rivolge pertanto a un perito e formula un quesito.
- Il perito interpreta il quesito, chiedendo chiarimenti al cliente, al fine di chiarire l'esigenza pratica della stima.
- Dalla conoscenza dello scopo, il perito individua l'aspetto economico da valutare, cioè il criterio di stima che meglio risponde alla finalità del quesito.
- Il perito sceglie il procedimento di stima, avviando indagini, rilievi e rielaborazioni.

5. Il risultato della stima, cioè il giudizio finale, debitamente motivato e documentato, viene esposto al cliente, eventualmente in forma scritta (relazione tecnica), con allegata la parcella nella quale il perito elenca spese e tariffe di competenza.

Aspetti economici

Il valore di un bene economico assume aspetti diversi a seconda dello scopo per cui la valutazione è richiesta (esigenza pratica della stima).
I sei aspetti economici o criteri di stima (punto di osservazione economico da cui si esprime il giudizio) che riguardano l'ambito del microestimo sono: valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore di surrogazione, valore complementare e valore di capitalizzazione. I primi due sono detti fondamentali, gli altri derivati.
La valutazione di beni e risorse pubbliche (macroestimo) viene fatto considerando l'aspetto economico del valore d'uso sociale.

Valore di mercato

E' il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. È il criterio che più frequentemente risolve i casi pratici di stima (es. compravendita, inventario patrimoniale a scopo di liquidazione o divisione ereditaria, ecc.). La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste appunto un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Valore di costo

Si ottiene sommando le spese che un imprenditore ordinario (spese esplicite ed implicite) dovrebbe sostenere per produrre il bene oggetto di stima. Sono valutabili secondo il costo solo quei beni che possono essere prodotti, quindi non i beni naturali.
Sono esempi di valori di costo: costo di produzione di una derrata agricola, costo di impianto di una coltura arborea, costo di esercizio di una macchina, costo di costruzione di un fabbricato.
Altro esempio è il costo di ricostruzione. Poiché il fabbricato ricostruito deve presentare le stesse caratteristiche di

quello preesistente, si deve tenere conto dello stato di manutenzione e delle condizioni di vetustà del fabbricato preesistente. A tal fine si utilizza un coefficiente di deprezzamento che, applicato al costo di costruzione, permette di ottenere il costo deprezzato.
In agricoltura, la determinazione dei costi di produzione è complicata dalla presenza dei cosiddetti costi congiunti e costi connessi. I **costi congiunti** si hanno nel caso di prodotti che derivano da una medesima attività produttiva (es. granella di grano e paglia). Il costo del prodotto principale si può trovare detraendo al costo totale il valore di mercato del prodotto secondario. I **costi connessi** sono quelli relativi a settori diversi dell'attività aziendale che utilizzano un medesimo fattore produttivo: per esempio, la coltura del mais e quella del grano che utilizzano in comune alcuni fattori produttivi (trattore, aratro, ricovero macchine, ecc.). Il problema viene risolto ripartendo il costo (es. le quote sul trattore) sulla base di un parametro (ore d'impiego, superficie della singola coltura, valore della PLV). Tale criterio trova applicazione nel caso di stima del danno causato da un incendio che abbia distrutto o danneggiato un fabbricato.

Valore di trasformazione

E' il valore che si presume possa attribuirsi a un bene grezzo in vista della sua trasformazione in un altro bene. Esso è pari alla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione. La trasformazione deve essere tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.
Si ricorre a tale aspetto per giudicare la convenienza economica ad attuare una data trasformazione. Se una certa trasformazione risulta ordinaria rispetto alle consuetudini locali, il valore di trasformazione tende a coincidere con il valore di mercato. Alcune specifiche applicazioni sono: valore di macchiatico, se riferito ai soprassuoli boschivi maturi, valore a sito e cementi, se riferito a fabbricati destinati alla demolizione.

Valore di surrogazione

Può essere definito come il valore di un altro bene capace di svolgere le stesse funzioni o di fornire la stessa utilità del bene da stimare. Nell'estimo rurale si ricorre a questo criterio di stima per valutare i concimi organici in base al prezzo dei concimi minerali, o per gli alimenti del bestiame aventi simili caratteristiche nutrizionali (stima delle scorte aziendali).

Valore complementare

E' pari alla differenza tra il probabile valore di mercato di un complesso di beni e il valore di mercato del complesso privato del bene oggetto di stima. Coincide con la diminuzione di valore che il complesso viene a subire staccandone la parte oggetto di valutazione.
I casi più frequenti di stima del valore complementare sono: espropriazioni parziali per pubblica utilità, stima del soprassuolo di un frutteto, acquisto di reliquati.

Valore di capitalizzazione

E' dato dalla accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è capace di fornire. Si ricorre a tale aspetto economico quando il saggio è un dato elementare certo, in quanto o risulta dalla stessa formulazione del quesito, o è indicato da norme contrattuali o di legge. Nel caso di stima analitica del valore di mercato (V =

Bf/r), invece, il saggio scaturisce, come si vedrà, da un confronto con beni simili. Alcuni esempi di applicazione sono: la stima del valore del diritto di usufrutto, la determinazione del debito residuo di un mutuo, la stima del valore attuale di un vitalizio, il valore catastale di un immobile, la stima del prezzo massimo di acquisto di un immobile per conseguire una determinata fruttuosità.

Procedimenti di stima

Il procedimento è l'insieme delle operazioni logiche da eseguire per giungere alla formulazione del giudizio di stima. Il metodo di stima, come già detto, è concettualmente unico e si basa sulla comparazione (accertare quali sono i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori; stabilire quale tra i possibili valori deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il gradino della scala in cui collocare il bene).

Il principio dell'ordinarietà

Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore *normale*. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza. Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico di "normale" trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di **ordinario** e con il principio di **ordinarietà**. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario.
Il perito non deve effettuare la stima sulla base di particolarismi o singolarità, ma deve sempre fare riferimento a condizioni medie, normali e cioè, appunto, ordinarie, che rendono la stima oggettiva e generalmente valida.

Procedimenti per la determinazione del probabile valore di mercato

Distinguiamo due diverse tipologie di procedimenti di stima:

- procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta);
2. procedimento analitico (detto anche per comparazione indiretta).

I **procedimenti sintetici** si distinguono in: stima a vista, stima storica, stime per parametri, stime per valori tipici.

Stima a vista o a impressione

Il perito esprime il proprio giudizio basandosi sulla semplice osservazione del bene, e non ricorre a calcoli, elaborazioni, indagini minuziose. E' molto diffusa nelle valutazioni di beni semplici (come materie prime o semilavorati) e in quelle immobiliari. La stima a vista può dare risultati anche molto attendibili, soprattutto laddove esiste una grande omogeneità di caratteristiche immobiliari e dove sono frequenti gli atti di compravendita, perché

il perito ha così la possibilità di avere a propria disposizione i dati statistici occorrenti alla stima.

Stima storica

Consiste nel dedurre il probabile valore di mercato attuale di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita scaturiti in precedenti contrattazioni per lo stesso bene. Questa stima è poco praticata per la scarsa vivacità del mercato immobiliare (specie dei fondi rustici) e per le fluttuazioni dei valori immobiliari.

Stime per parametri

Tali procedimenti utilizzano, per la comparazione, un parametro di natura fisica o economica, ritenuto proporzionale al valore di mercato del bene oggetto di stima. La formula risolutiva è la seguente:

dove:
∑ V = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di recente compravendita
∑ p = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili
Vx = valore ordinario del bene oggetto di stima
Px = parametro relativo al bene oggetto di stima

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 per valori tipici

Trova applicazione nella ricerca del valore di mercato di beni immobili complessi per i quali sia possibile una valutazione separata dei vari elementi che li compongono. Il procedimento, pertanto, comporta la scomposizione del bene nei suoi elementi costitutivi e la successiva stima di ciascun componente singolarmente considerato.

Stima analitica del probabile valore di mercato

La stima analitica consiste nella determinazione del probabile valore di mercato di un bene immobile attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace. Anche tale procedimento analitico appartiene al metodo di stima unico e comparativo (la comparazione viene fatta nell'individuazione del saggio medio di capitalizzazione).
Affinché la capitalizzazione assuma il significato di procedimento per la stima del probabile valore di mercato di un bene immobile, è necessario:

- che si possa effettuare una ricerca del reddito ordinariamente attribuibile all'immobile (Bf);
2. che sia possibile conoscere il saggio di capitalizzazione, inteso come saggio medio di fruttuosità degli

investimenti fondiari dello stesso tipo di quello in oggetto.

La stima analitica si svolge in quattro fasi:

- ricerca del reddito da capitalizzare (Bf);
- ricerca del saggio di capitalizzazione e sua eventuale correzione in rapporto ai comodi presenti nell'immobile oggetto di stima;
- applicazione della formula di capitalizzazione che dà il valore normale (valore capitale);

4. aggiunte e detrazioni al valore normale per arrivare al valore effettivo.

Procedimenti per la determinazione del probabile valore di costo

Il valore di costo si applica in genere per valutare beni riproducibili come, tipicamente, i fabbricati, ma è usato anche per la stima degli arboreti o di altre opere di miglioramento fondiario.
La **stima sintetica** del valore di costo si identifica in una stima per parametri tecnici. Un parametro tecnico di riferimento, molto diffuso nella pratica professionale, è il metro cubo vuoto per pieno. Altri parametri sono la superficie coperta totale, il vano commerciale, ecc. Il compito del perito è quello di reperire tra gli imprenditori del settore i costi effettivamente sostenuti per produrre beni simili a quello da stimare.
Il **procedimento analitico** per la stima del probabile costo di produzione o di costruzione viene condotto attraverso l'analisi e la quantificazione di tutti i fattori produttivi necessari per attuare la produzione o la costruzione stessa. La stima analitica del costo di costruzione viene, di solito, compiuta mediante il computo metrico estimativo, ovvero attraverso l'analisi dettagliata delle qualità e quantità di tutte le categorie dei lavori occorrenti a dare l'opera compiuta.

Appunti di estimo >>>

La "mitica" 5 D dell'Istituto Tecnico Agrario di Firenze – A.S. 2011/12

Marco Salvaterra, laureato in Scienze agrarie presso la Facoltà di Agraria di Bologna, insegna Estimo ed Economia agraria all'Istituto Tecnico Agrario di Firenze. Curriculum vitae >>>

Bibliografia

Stefano Amicabile ***CORSO DI ESTIMO RURALE con elementi di diritto agrario*** Ed. Hoepli
Franchi, Ragagnin ***FONDAMENTI DI ESTIMO teoria e pratica estimativa*** Bulgarini FI
Paolo Rebasti ***ESTIMO generale speciale catastale*** Ed. Marietti Scuola
M. Vizzardi, L. Piatti ***ESTIMO agrario civile catastale*** Ed. Calderini
Giovanni Grittani ***ESTIMO ed esercizio professionale*** Ed. Calderini
Pietro Belli ***L'Estimo Rurale Ambientale Catastale*** REDA

Alimenti Naturali

Alimenti biologici e senza glutine

Tutti prodotti da aziende altamente specializzate in grado di offrire cibi salutari e naturalmente biologici per i consumatori consapevoli che intendono migliorare il proprio benessere quotidiano.

Acquista online >>>