

INDICE

Introduzione	1
Cap. 1 Economia, ambiente e contesti estimativi: alcuni riferimenti preliminari	5
1. Equilibrio di mercato e prezzo	5
2. La domanda di immobili	6
3. La rendita assoluta e differenziale	10
4. Fallimenti del mercato e problematiche estimative	16
4.1 Potere monopolistico	17
4.2 Asimmetrie informative	18
4.3 Illusione monetaria e anomalie cognitive	19
4.3.1 Euristiche	19
4.3.2 Frame effect	20
4.3.3 Illusione monetaria	21
Cap. 2 Estimo generale	23
1. Il mercato dei beni immobili	23
2. Caratteri delle stime	25
3. Tipi di valore (aspetti economici dei beni)	32
3.1 <i>Valore di mercato</i>	36
3.2 <i>Valore di costo</i>	39
3.3 <i>Valore di trasformazione</i>	40
3.4 <i>Valore di surrogazione</i>	41
3.5 <i>Valore Complementare</i>	41
4. Procedure e modelli estimativi	44
4.1 <i>Le procedure per la stima del valore di mercato</i>	44
4.1.1 Procedure basate sulla comparazione dei prezzi di mercato (<i>Price Comparison Approach</i>)	44
4.1.2 Procedure basate sull'analisi dei redditi (<i>Income Approach</i>)	82
4.1.3 Procedure basate sull'analisi dei costi (<i>Cost Approach</i>)	93
4.2 <i>Le procedure per la stima del valore di trasformazione</i>	103
4.2.1 Premessa	103
4.2.2 Le fasi della stima del valore di trasformazione	103
4.3 <i>Le procedure di stima basate del valore di surrogazione</i>	105
4.3.1 Premessa	105

4.3.2	Le fasi della stima del valore di surrogazione	105
4.4	<i>Le procedure per la stima del valore complementare</i>	106
4.4.1	Premessa	106
4.4.2	Le fasi della stima del valore complementare	107
Cap. 3	Stima dei beni agro-forestali	111
1.	La domanda di terra e l'individuazione del segmento di mercato	111
1.1	<i>Premessa</i>	111
1.2	<i>La domanda economico-agraria</i>	113
1.3	<i>La domanda patrimoniale e finanziaria</i>	120
2.	Il mercato fondiario	126
3.	Classificazione dei fondi e problematiche estimative	136
4.	La stima del più probabile prezzo di compravendita	138
4.1	<i>Price Comparison Approach</i>	138
4.1.1	Stime a cancelli aperti	139
4.1.2	Stime a cancelli chiusi	141
4.1.3	Modelli di stima	142
4.2	<i>Income Approach</i>	156
4.2.1	La stima del Bf tramite il bilancio preventivo	157
4.2.2	La stima del Bf tramite il mercato degli affitti	158
5.	Stima dei danni e/o della perdita di valore dei fondi rustici	160
5.1	<i>Stima dei danni diretti</i>	160
5.2	<i>Stima dei danni indiretti</i>	164
Cap. 4	La stima dei fabbricati rurali	169
1.	Premessa	169
2.	Stima delle abitazioni	170
2.1	<i>La domanda di abitazioni</i>	170
2.2	<i>Il mercato della casa</i>	172
2.3	<i>L'individuazione del segmento di mercato</i>	178
3.	Stima degli annessi rustici	186
4.	Metodologia di stima e casistiche estimative	187
4.1	<i>Price Comparison Approach</i>	190
4.1.1	Comparazione semplice	192
4.1.2	Market Comparison Approach	196
4.2	<i>Income Approach</i>	202
5.	Il valore di costo	202

Cap. 5 La stima dei frutteti e dei vigneti	203
1. Premessa	203
2. Stima di un appezzamento	204
2.1 <i>Income Approach</i>	204
2.2 <i>Procedure dirette e miste</i>	206
3. Stima di un'azienda	207
Cap. 6 La stima dei boschi e degli arboreti	209
1. Premessa	209
2. Il valore di macchiatico	209
3. Le procedure di stima	210
3.1 <i>Stima di arboreti coetanei</i>	210
3.2 <i>Popolamenti coetanei a produzione periodica</i>	211
3.3 <i>Popolamenti disetanei a produzione periodica</i>	213
3.4 <i>Popolamenti coetanei o disetanei assestati per un prodotto annuo</i>	215
Cap. 7 Le aggiunte e le detrazioni	217
1. Premessa	217
2. Le aggiunte	217
2.1 <i>Frutti pendenti</i>	218
2.2 <i>Anticipazioni colturali</i>	219
2.3 <i>Fabbricati eccedenti la dotazione ordinaria o nuovi</i>	219
2.4 <i>Aumenti temporanei di reddito</i>	220
3. Le detrazioni	220
3.1 <i>Diminuzioni temporanee di reddito</i>	220
3.2 <i>Spese necessarie per riportare il fondo in condizioni ordinarie</i>	221
3.3 <i>Presenza di mutui ipotecari residui</i>	221
3.4 <i>Usufrutto, uso, abitazione e vitalizio</i>	221
3.5 <i>Servitù reali passive</i>	222
3.6 <i>Vincoli di natura ambientale o urbanistica</i>	223
Cap. 8 Miglioramenti fondiari	225
1. Premessa	225
2. La convenienza degli investimenti fondiari	225
2.1 <i>Incrementi di valore</i>	226
2.2 <i>Incrementi di reddito</i>	226
2.3 <i>Fruttuosità dell'investimento</i>	227

Cap. 9 Usufrutto, uso e abitazione	229
1. L'usufrutto	229
2. Uso e abitazione	230
3. I quesiti estimativi	231
3.1 <i>Valutazione del diritto di usufrutto</i>	231
3.2 <i>Valutazione della nuda proprietà</i>	232
4. Indennità spettante a chi ha effettuato un miglioramento su un fondo altrui	234
Cap. 10 Stime relative alle servitù prediali	237
1. Premessa	237
2. Servitù da acquedotto	238
3. Scarico coattivo e bonifica	240
4. Passaggio coattivo	241
5. Somministrazione di acqua ad un edificio o a un fondo e derivazione di acque	242
6. Elettrodotto coattivo	242
6.1 <i>Le disposizioni del Codice Civile e del Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici</i>	242
6.2 <i>Le normative regionali</i>	245
6.3 <i>La normativa sulla distanza delle residenze dai campi elettromagnetici</i>	247
6.4 <i>Il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità</i>	249
6.5 <i>Alcune osservazioni di sintesi</i>	250
7. Metanodotto	251
8. Servitù militari	252
Cap. 11 Espropriazioni per pubblica utilità	255
1. Premessa	255
2. Le fasi della procedura di esproprio	256
2.1 <i>Vincolo preordinato d'esproprio</i>	257
2.2 <i>Dichiarazione di pubblica utilità</i>	257
2.3 <i>Determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione</i>	259
3. Criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio	260
3.1 <i>Determinazione dell'indennità nel caso di aree edificate (art. 38)</i>	261
3.2 <i>Determinazione dell'indennità nel caso di aree edificabili (art. 37)</i>	261
3.3 <i>Determinazione dell'indennità nel caso di aree non edificabili (art. 40)</i>	263
3.4 <i>L'indennità nel caso di espropri parziali</i>	265
3.5 <i>Indennità di occupazione temporanea</i>	266

APPENDICE 1 - Elementi di Statistica applicata all'estimo	267
APPENDICE 2 - Nozioni di calcolo finanziario	293
BIBLIOGRAFIA	301

INTRODUZIONE

Secondo Grittani (1995) *“l'estimo è una disciplina che ha la finalità di fornire gli strumenti metodologici per la valutazione dei beni per i quali non sussiste un apprezzamento univoco”*. La mancanza di un apprezzamento univoco (o in certi casi di un apprezzamento *tout court*) può derivare o dalla natura del bene oggetto di stima o da fattori contingenti che hanno reso necessario stimare il loro valore in assenza di una transazione commerciale.

Riguardo al primo aspetto, vi sono dei beni per i quali il mercato non può sussistere o per i quali il sistema dei prezzi di mercato non può essere considerato efficiente. È questo il caso dei beni pubblici e dei beni comuni o delle esternalità generate da alcune attività di produzione o di consumo.

Per quanto concerne il secondo aspetto, anche nel caso di beni mercantili, può rendersi necessario determinare il loro valore quando essi siano stati danneggiati o quando soggetti diversi possono attribuire loro un valore divergente. In campo immobiliare, l'imposizione di limitazioni alla fruizione di un bene da parte del proprietario, quali ad esempio l'esproprio o l'imposizione di una servitù, rende necessario stimarne il valore per poter ristorare il danno subito dal proprietario stesso. Oppure nell'ambito della concessione di un prestito da parte di un istituto bancario in cui sia concesso un immobile in garanzia, è evidente che tra istituto bancario e il proprietario dell'immobile vi sia una divergenza di interessi nella determinazione del valore cauzionale.

Riguardo a questo aspetto, la profonda crisi che ha interessato l'economia mondiale a partire dal 2008, ha posto in evidenza l'esistenza di una strettissima interdipendenza tra i mercati mobiliari e immobiliari e ha reso di grande attualità l'importanza di disporre di procedure di stima che siano il più possibile basate su metodi scientifici rigorosi. Come noto, la crisi di fatto è stata innescata da una bolla speculativa che ha interessato il mercato immobiliare negli Stati Uniti e che si è rapidamente estesa su scala globale anche a causa della forte interdipendenza dei mercati finanziari su scale internazionale.

Non va ignorato che anche le discipline estimative in qualche modo sono state coinvolte da quanto accaduto. Gli squilibri del sistema bancario e finanziario innescati dalla bolla speculativa sono stati sostenuti anche da pratiche estimative erranee che avevano portato ad una sistematica sopravvalutazione del valore degli immobili dati in garanzia alle banche per l'erogazione di mutui ipotecari. Ciò ha favorito un'espansione della domanda di abitazioni che, da un lato ha fatto

innalzare in modo eccessivo i prezzi e, dall'altro, ha favorito il formarsi di extra-profitti nel settore edilizio e la conseguente forte espansione della costruzione di nuove abitazioni. In Italia dal 2000 al 2006 in numero di compravendite di abitazioni è aumentato del 25% e quello delle cubature di nuove abitazioni del 36%, dati che non erano supportati né dall'incremento della domanda abitativa, né dall'andamento dell'economia.

L'eccessiva esposizione del sistema bancario ha indotto ad una profonda riflessione sulla necessità di adottare criteri di stima più trasparenti e più oggettivi. Non a caso l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si è fatta promotrice della redazione di linee guida da seguire nella stima del valore degli immobili dati in garanzia delle esposizioni creditizie. Secondo l'ABI *“La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta infatti un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.”* Ne è conseguita la necessità di adeguare gli standard valutativi italiani a quelli internazionali stabiliti dall'International Valuation Standards Committee. Benché per certi versi le procedure di stima individuate dagli International Valuation Standards (IVS) siano simili a quelle descritte nei manuali di estimo rurale, vi sono delle differenze anche rilevanti che rendono opportuno cercare di riconciliare in qualche modo l'estimo rurale, così come trattato dalla scuola estimativa agraria italiana, agli indirizzi internazionali. Ad esempio, il concetto di aspetto economico dei beni (o tipo di valore), che svolge un ruolo centrale nella definizione delle più appropriate procedure di stima secondo la scuola estimativa rurale italiana, è praticamente assente negli IVS così come l'assunto della dipendenza dal quesito di stima. D'altro canto, nella prassi estimativa rurale italiana sono assenti approcci quali il *Market Comparison Approach* che invece è il metodo di stima di riferimento negli IVS. Ciò deriva in parte dal fatto che gli IVS si interessano principalmente della stima di fabbricati urbani (in particolare residenziali) per i quali il mercato è abbastanza attivo e in cui sono rinvenibili con relativa facilità informazioni relative a beni appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima. Nel caso dei fondi rustici, al contrario, il mercato è molto meno trasparente ed è caratterizzato da un basso numero di transazioni. Va peraltro rilevato che l'applicazione di alcune procedure di stima indicate negli IVS può incontrare forti limitazioni nella stima dei beni rurali, né in essi pare essere prestata la dovuta attenzione ad alcuni fattori che pure possono avere un forte impatto sull'affidabilità della stima. Ad esempio, non viene mai considerata la natura stocastica delle stime derivante dall'utilizzo di campioni di compravendite di dimensioni limitate. La correttezza di una stima dipende in egual misura dalla scelta del giusto metodo di stima e dall'utilizzo di dati affidabili relativi al medesimo segmento di mercato del bene da stimare. Specie nella realtà nazionale, spesso il vero problema che incontrano gli estimatori non è tanto costituito dalla procedura di stima da utilizzare, quanto piuttosto dalla

disponibilità di adeguate informazioni sul vero prezzo di beni simili a quello da valutare. Al contrario di quello che sembra talvolta trasparire dagli IVS, non esiste una procedura di stima da preferirsi in assoluto alle altre poiché la procedura più corretta da impiegare è strettamente dipendente dal quesito di stima e dal tipo di dati disponibili.

Nel testo è stato fatto un tentativo di conciliare la tradizione dell'estimo rurale italiano con le nuove indicazioni metodologiche proposte dagli IVS. Per rendere più facilmente confrontabili le procedure e i modelli di stima usualmente descritti nei manuali di estimo rurale con quelli utilizzati dagli IVS è stata introdotta una doppia nomenclatura (in italiano e in inglese). Non è stato però possibile impiegare integralmente la terminologia degli IVS poiché poteva oggettivamente introdurre degli elementi di confusione sul reale contenuto di alcune procedure di stima e dei relativi modelli applicativi.

Al fine di favorire l'individuazione della più corretta metodo di stima, sono state individuate preliminarmente due casistiche principali (stima del più probabile prezzo di compravendita e stima dei danni e/o della perdita di valore di un bene causata da limitazioni all'esercizio del diritto di proprietà o al suo pieno utilizzo). Per ognuna di esse sono stati proposti dei percorsi metodologici che partendo dalla definizione del tipo di valore (o aspetto economico del bene) consentono di definire la più adeguata procedura di stima e il modello di stima da impiegare. Si noti però che deve essere il perito a stabilire, a fronte di un dato quesito di stima, quale sia il più corretto modello da impiegare. Dal punto di vista didattico è perciò importante che siano forniti allo studente gli strumenti idonei a comprendere quali siano i pro e i contro delle procedure proposte. Il laureato che si affaccia alla libera professione dovrà essere in grado di destreggiarsi in situazioni complesse in cui, per dare risposta al quesito di stima, potrebbe essere necessario impiegare modelli di stima alternativi a seconda della numerosità e dell'affidabilità dei dati disponibili per svolgere la perizia.