

# CRITERI DI STIMA

Maurizio Rulli

*Analisi dei criteri  
adottabili per una  
corretta valutazione  
di un immobile.*

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione.

I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato.

E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Queste indicazioni presenta-



**Il criterio di stima dipende dal motivo per cui si valuta un immobile.**

no un rilievo in quanto forniscono esatte indicazioni di ciò che deve intendersi per valore di mercato.

A titolo di esempio, secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Per la realtà immobiliare italiana la definizione di valore

**Il concetto di valore di mercato richiama quello corrispondente al prezzo di mercato.**



di mercato può essere così integrata: “il valore di mercato rappresenta il 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”.

La definizione di valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e 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.

Il costo di produzione in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per rea-

lizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi e un dato ciclo di produzione.

Il concetto di costo è ampio e nel settore edilizio e immobiliare riguarda l'insieme delle risorse che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o a una risorsa edilizia preesistente.

Il concetto di costo presenta una pluralità di riferimenti che verranno trattati a parte in un prossimo articolo, nel quale verranno affrontati anche il costo di ricostruzione e il costo di intervento relativi a un progetto edilizio.

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, che è sintetizzato dalla formula:

*Valore di trasformazione = Valore di mercato - 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

**Il valore di trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato e il costo di trasformazione.**

dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Secondo questo aspetto economico, dunque, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione.

Questo criterio di stima trova pratica applicazione in molte valutazioni, come ad esempio nella stima delle aree edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere di allestimento e così di seguito.

Anche questo valore sarà oggetto di approfondimento successivo, in quanto la sua esposizione è particolarmente elaborata.

Il valore complementare di una parte appartenente ad un

**Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercato.**



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 principio di complementarietà è un principio di valutazione che stabilisce che il valore di una parte di un bene composito è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto nel caso in cui si aggiunge al bene composito, o della sua decurtazione al valore del tutto nel caso in cui si sottrae.

Il valore di sostituzione di un bene A è uguale 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 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 o economica, e la sostituzione deve essere ordinaria e individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima.

In termini concreti, 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.

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