



Maurizio Rulli

Nell'articolo prosegue l'analisi degli aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

IL VALORE DI SOSTITUZIONE E IL VALORE MANCATO

Nei precedenti numeri abbiamo già esaminato il valore complementare ed il valore di trasformazione, ora approfondiremo i vari aspetti del valore di sostituzione e del valore mancato.

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.

Il valore di sostituzione è un criterio di stima fondato sul principio di sostituzione, il quale 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, economica e funzionale, mentre la sostituzione deve essere ordinaria ed individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima.

In poche parole, 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 le stesse utilità del bene oggetto di stima, inoltre egli è disposto a variare

Ricorriamo al valore di sostituzione quando ci troviamo in assenza di immobili di confronto simili.

In sostanza si valuta un altro immobile che manifesta una relazione di sostituzione tecnica, economica e funzionale.

la somma offerta di una somma pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

In pratica, ricorriamo al valore di sostituzione quando ci troviamo in assenza di immobili di confronto simili oppure, anche in loro presenza, ma in mancanza di compravendite e quindi di prezzi di immobili simili.

Il valore di sostituzione simboleggia il paradosso estimativo per cui anziché valutare il bene oggetto di stima, si valu-



Si ricorre al valore mancato nella stima dei danni subiti da aree urbane per variazioni di densità e di destinazione edilizia.

In sintesi, il valore mancato rappresenta la misura della divergenza tra il valore di stima in condizioni ipotetiche e il prezzo in quelle reali.

ta un altro immobile che manifesta una relazione di sostituzione tecnica, economica e funzionale.

L'identità del valore di surrogazione con il prezzo di mercato di un immobile sostituto, è posta dal principio comparativo e dalla definizione stessa del criterio di stima.

Se ci troviamo in presenza di una sostituibilità imperfetta rispetto al bene oggetto di stima, preso come riferimento, si verificano due casi, uno quando si riscontri una sostituibilità che configura un'eccedenza nella natura e nelle funzioni economiche del bene sostituto rispetto a quello di riferimento, oppure quando si sia in presenza di una deficienza funzionale e/o economica.

Nel primo caso, quindi, sarà necessaria una detrazione per adeguare il prezzo del bene sostituto al valore di surrogazione del bene oggetto di stima, mentre nel secondo caso, rendendosi necessaria un'integrazione alla funzione di sostituzione per colmare le deficienze e rendere la sostituibilità idealmente perfetta, il prezzo del bene sostituto deve es-

sere aumentato in ragione della spesa integrativa.

Il valore mancato di un immobile è pari alla differenza tra il valore di mercato che a una certa data si sarebbe potuto attribuire in un mercato ipotetico e il prezzo reale di mercato alla stessa data.

In una situazione statica il prezzo di mercato ed il prezzo di conto coincidono, per cui il valore mancato è nullo.

Il valore mancato sorge quando l'immobile al momento di stima potrebbe essere offerto su un mercato diverso da quello attuale, ossia quando esista almeno un'altra alternativa mercantile effettiva o potenziale, generatasi per circostanze di mercato o per provvedimenti normativi.

Si ricorre al valore mancato quando si delineano per l'immobile da valutare altre potenziali possibilità, come ad esempio nella stima dei danni subiti da aree urbane per variazioni di densità e di destinazione edilizia.

Il valore mancato trova anche un formale riscontro nella rendita di posizione nel confronto tra il valore delle aree centrali e quello delle aree periferiche.

Il valore mancato confronta un valore ipotetico (prezzo di conto) e un valore reale, in quanto suppone che il prezzo di conto risulti maggiore del prezzo reale per esistere una decurtazione di valore dell'immobile.

Il valore mancato, quindi, assume il significato di una mancata rendita e cioè di una rendita negativa, se al prezzo reale è sottratto il prezzo di conto, essendo il secondo maggiore del primo.

Il valore mancato simboleggia la variazione di valore indotta dal potenziale cambiamento di mercato nel passaggio dal mercato ipotetico a quello reale.

Nell'ambito urbano, il valore mancato è la somma minima di compensazione che spetta ad un soggetto per accettare la situazione peggiorativa prefigurata dal piano urbano, tale da consentirgli di non trovarsi meno bene di prima in termini patrimoniali.

In sintesi, il valore mancato rappresenta la misura della divergenza tra il valore di stima in condizioni ipotetiche e il prezzo in quelle reali, nelle quali si trova l'immobile oggetto di stima.