

Concorso
MINISTERO GIUSTIZIA

5410 POSTI

220 **Tecnici di edilizia
junior e senior**

MANUALE + QUIZ

PER LA PROVA SCRITTA

NLD
CONCORSI

Capitolo 1 | L'ESTIMO – DEFINIZIONI E CARATTERI

SOMMARIO:

1. I procedimenti estimativi. - 1.1. (segue) Metodi comparativi diretti. - 1.1.1. Stima sintetica parametrica. - 1.1.2. Stima multiparametrica. - 1.1.3. Stima per valori tipici. - 1.1.4. Stima a vista. - 1.1.5. Stima storica. - 1.2. (segue) Metodi comparativi indiretti. - 1.3. Il valore di costo. - 1.4. Il valore di trasformazione. - 1.5. Il valore di surrogazione.

La disciplina dell'estimo esprime giudizi tecnici ed economici relativi ad un determinato bene economico per soddisfare esigenze pratiche.

Il perito perviene al giudizio di stima utilizzando i concetti studiati da specifiche discipline scientifiche, quali matematica, economia, statistica e possedendo una appropriata conoscenza tecnica del settore produttivo, economico e di mercato in cui il bene oggetto di stima è collocato, utilizzando criteri, principi e metodologie segnatamente individuate a tale fine.

Il giudizio di stima può essere considerato come una previsione tecnica che deve tendere quanto più possibile all'oggettività, non deve essere influenzata dall'estimatore, che deve essere il più possibile obiettivo.

L'estimo può essere diviso nei seguenti rami:

- generale, che studia la generale metodologia estimativa;
- speciale, che a sua volta può essere classificato in:
 - rurale;
 - civile;
 - legale;
 - forestale;
 - catastale;
 - industriale.

La disciplina dell'estimo si fonda su cinque principi generali:

- valore di un bene dipende dallo scopo per cui la stima è richiesta;
- il giudizio di stima ha carattere di previsione;
- il giudizio di stima deve essere motivato da prezzi in precedenza per beni similari;
- il metodo di stima è unico ed è basato sulla comparazione;
- la stima deve essere oggettiva e deve essere basata sulla teoria dell'ordinarietà.

Il primo principio indica la dipendenza del valore dallo scopo della stima. Dallo scopo per cui la stima è richiesta e dalle diverse caratteristiche economiche del bene conseguono i differenti aspetti economici del bene stesso. Ciascun aspetto economico assume a base del procedimento operativo uno specifico criterio di stima. A ciascuno dei differenti aspetti economici corrispondono per il medesimo bene e nello stesso mercato, altrettanti valori di stima.

Il valore di un bene economico la previsione della relazione tra l'utilità del bene e una quantità di moneta la previsione stimativa si deve basare su dati storici poiché ogni valore di attribuzione ad un

bene è precedente ad un prezzo che potrà essergli attribuito ma è anche preceduto dai prezzi che sono stati attribuiti in passato a quel bene.

Costituita una scala di prezzi, si può inserire il bene da stimare secondo parametri di confronto comuni ai beni considerati.

Il giudizio di stima deve formularsi in riferimento a quelle circostanze che si riscontrano nel mercato di riferimento.

Il principio di ordinarietà riguarda sia le condizioni materiali del bene, sia il verificarsi di determinati fatti e circostanze in uno specifico settore.

L'ordinarietà è generalmente una qualità variabile in relazione alle circostanze ed ai luoghi.

La costituzione di un campione di raffronto di beni simili a quello oggetto di valutazione può essere molto complessa a causa della grande variabilità delle caratteristiche dei beni.

La prassi estimale prevede per questo motivo la possibilità di adattare il valore del bene tenendo conto di sue specifiche qualità non rilevate tra quelle prese a confronto. Tali qualità possono essere di 2 tipi:

- la prima opera attraverso la valutazione di *comodi*, quando aumentano il valore di mercato del bene, e *scomodi* quando diminuiscono il valore di mercato del bene;
- la seconda è valutata attraverso le aggiunte, che operano quando il bene ha qualità superiori, e le detrazioni.

1. I procedimenti estimativi.

Il procedimento di stima è l'insieme delle operazioni logiche per giungere alla formulazione del giudizio di stima. Per quanto riguarda i criteri di stima, questi possono essere suddivisi come di seguito:

- il più probabile valore di mercato
- il più probabile valore di costo
- il più probabile valore di capitalizzazione
- il più probabile valore di trasformazione
- il più probabile valore di surrogazione
- il più probabile valore complementare

Nel sistema dell'estimo esiste un'unica metodologia di stima fondata sul confronto o comparazione; questa, tuttavia, si può distinguere in due tipologie di metodi comparativi:

- metodi comparativi diretti;
- metodi comparativi indiretti.

Con i primi viene eseguita una comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare.

Tali parametri devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere misurabili;
- poter essere rilevati facilmente;
- avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore.

Essi sono essenzialmente di due tipi:

- tecnici (superficie, volumetria etc.);
- economici (il canone locativo, il reddito netto etc.).

L'ESTIMO CIVILE

L'estimo civile concerne le valutazioni aventi per oggetto gli immobili urbani. Riguarda pertanto le stime relative ai fabbricati urbani, le aree fabbricabili, avviamento aziendale e gestione dei condomini ed infine i danni ai fabbricati.

Per fabbricato può intendersi ogni stabile costruzione realizzata mediante la combinazione di materiali di qualsiasi genere, assieme riuniti o saldamente connessi, in modo da formare un'unità adatta all'uso per cui la costruzione è destinata.

I fabbricati civili possono essere stimati secondo sei diversi aspetti economici:

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

Il Codice Civile, artt. Dal 1117 al 1139, costituisce la principale fonte normativa in materia di condomini. Si parla di condominio, quando nello stesso fabbricato vi sono delle parti di proprietà esclusiva ed altre di proprietà comune.

Un lotto di terreno è definito area edificabile se per esso è riconoscibile una suscettività edificatoria legale ed effettiva. Il valore di mercato delle aree edificabili è influenzato da una molteplicità di caratteri (intrinseci ed estrinseci), che determinano il diverso apprezzamento legato alle possibili utilizzazioni.

La stima di un'area fabbricabile può essere eseguita in base al valore di mercato oppure al valore di trasformazione

Il regolamento di condominio deve essere formato quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese. Deve inoltre contenere il valore proporzionale delle proprietà esclusive (rispetto al valore dell'intero edificio) e si ottiene attraverso i millesimi di proprietà.

Per mettere in evidenza le diverse caratteristiche e quindi i diversi valori delle unità immobiliari, esistono i **coefficienti di differenziazione** che possono essere:

- di destinazione,
- di piano,
- di prospetto,
- di orientamento ed esposizione.