

Vittorio Gallerani

**LE BUONE PRATICHE
DELL'ESTIMO**

VERONA 18/11/2011

I DIVERSI AMBITI

- ambito accademico
- ambito professionale
- ambito giudiziario

AMBITO ACCADEMICO

- contrapposizioni tra
 - scuole (italiana, anglosassone, ...)
 - autori
 - formazione culturale (agronomi, ingegneri, architetti, ...)

AMBITO PROFESSIONALE

- IVS
- ABI
- TECNOBORSA
- ...

AMBITO GIUDIZIARIO

- “letti gli atti del procedimento ed effettuati i necessari eventuali sopralluoghi ed accertamenti, dica il perito se la consulenza tecnica oggetto dell’indagine, sia stata redatta correttamente ed in particolare se la stessa **sia conforme alle regole tecniche e valutative agrarie** indicando eventuali omissioni, carenze o errori con particolare riferimento alle valutazioni **in ordine alla gravità o meno della colpa** per eventuali errori determinati da **imperizia o negligenza**”
- “Dica il perito, esaminati gli atti del procedimento, effettuati i necessari rilievi tecnici, se la consulenza tecnica d’ufficio effettuata nell’ambito del predetto procedimento civile sia stata effettuata secondo **canoni tecnici corretti e se sia conforme a perizia e diligenza del consulente.**

UNA RISPOSTA UNICA

- il metodo estimativo
- la conoscenza del bene

IL METODO: L'OGGETTO DELLA STIMA

- estimo immobiliare: il valore di mercato
- estimo ambientale: il valore sociale
- “*il valore*” e' concetto economico-filosofico estraneo all'estimo

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

- il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione (art. 39 L. n.2359/1865)
- “ il più probabile prezzo, espresso in contanti, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “ (IVS)

UNA SPIEGAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

“...l’immaginazione ha il gran dono di persuadere gli uomini. La ragione ha un bel gridare, ma non puo’ assegnare il prezzo alle cose. “

Blaise Pascal Pensieri

IL METODO ESTIMATIVO: CARATTERI

- l'estimo e' un sistema di norme (regole) e non una scienza
- estimo immobiliare ed estimo ambientale hanno sistemi di norme (regole) diversi

LA CONOSCENZA DEL BENE

- la conoscenza tecnica ed economica del bene e del relativo contesto giuridico-istituzionale è un requisito necessario per la pratica estimativa
- il sistema di norme (regole) di valutazione varia in base all'oggetto di valutazione (terreni, case, aziende, banche, navi, azioni, obbligazioni ...)

LE BUONE PRATICHE DELL'ESTIMO IMMOBILIARE

- i dati di base
- i criteri e i procedimenti di stima

LE BUONE PRATICHE: I DATI DI BASE

- il metodo estimativo si basa necessariamente sulla rilevazione di manifestazioni del mercato:
 - prezzi
 - redditi
 - costi
- i valori convenzionali (VAM, OMI, ICI) forniscono informazioni ausiliarie, ma non sostitutive

LE BUONE PRATICHE: I CRITERI DI STIMA

CRITERI PRINCIPALI

- COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO
- CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
- COSTO DI PRODUZIONE
- COSTO DI SURROGAZIONE

CRITERI DERIVATI

- VALORE COMPLEMENTARE
- VALORE DI TRASFORMAZIONE

LE BUONE PRATICHE: I PROCEDIMENTI DI STIMA COMPARATIVI

- Definizione del segmento di mercato
- Rilevazione dei prezzi
- Individuazione descrizione e misura delle caratteristiche che influenzano i prezzi

LE BUONE PRATICHE: I PROCEDIMENTI DI STIMA COMPARATIVI

STIMA DELLA RELAZIONE FUNZIONALE TRA I PREZZI E
LE CARATTERISTICHE DEI BENI

- procedimenti statistici
- procedimenti empirici

STIMA COMPARATIVA: I PROCEDIMENTI STATISTICI

REQUISITI

- molte osservazioni rispetto alle variabili
- corretta misura delle variabili (quantitative, qualitative, continue discrete)
- scelta della corretta funzione

STIMA COMPARATIVA: I PROCEDIMENTI STATISTICI

in assenza dei requisiti, la stima statistica o matematica può portare a risultati distorti e non trasparenti

I LIMITI DELL'ANALISI QUANTITATIVA

Il risultato di un calcolo non sarà, di regola, più preciso del meno preciso dei suoi dati

K.R. Popper Poscritto alla logica della scoperta scientifica

STIMA COMPARATIVA: I PROCEDIMENTI EMPIRICI

- note modalità di apprezzamento del mercato
- analisi funzionali (redditi, costi)
- studi di settore

ALCUNE RIFLESSIONI

- rispetto delle competenze professionali
- integrazione dei curricula scolastici con approfondimenti tecnici, giuridici, estimativi (cultura personale dell'estimatore)
- ricorso per stime complesse a team multiprofessionali
- procedimenti di stima flessibili, nel rispetto di prefissati standard minimi
- semplificazione, razionalizzazione e armonizzazione dei codici di valutazione immobiliare (ABI, TECNOBORSA, IVS,.....)