



## ESTIMO?

L'ESTIMO INSEGNA A FORMULARE UN GIUDIZIO DI VALORE INTORNO AD UN DETERMINATO BENE ECONOMICO, RIFERITO AD UN PRECISO MOMENTO E PER SODDISFARE UNA DETERMINATA RAGIONE PRATICA.



L'ESTIMO INSEGNA A FORMULARE UN GIUDIZIO DI VALORE INTORNO AD UN DETERMINATO BENE ECONOMICO RIFERITO AD UN PRECISO MOMENTO E PER SODDISFARE UNA DETERMINATA RAGIONE PRATICA.



- ★ Moneta / tempo
- ★ Unità conto / merce
- ★ Costo denaro / mercato

ATTRIBUIRE AD UN BENE UNA DETERMINATA QUANTITÀ DI MONETA.

# PREZZO

# VALORE

L'ESTIMO INSEGNA A FORMULARE UN **GIUDIZIO DI VALORE** INTORNO AD UN DETERMINATO BENE ECONOMICO RIFERITO AD UN PRECISO MOMENTO E PER SODDISFARE UNA DETERMINATA RAGIONE PRATICA.

"Al giorno d'oggi la gente sa il prezzo di tutto e non conosce il valore di niente".

(Oscar Wilde, *Il ritratto di Dorian Gray*, 1891)



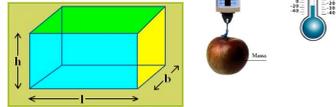
## Prezzo e valore di mercato

(spesso utilizzati come sinonimi)

- Il prezzo rappresenta la quantità di moneta alla quale un determinato bene viene compravenduto. E' pertanto un dato storico grazie al quale si constata che, in un determinato luogo e circostanze, una certa quantità di moneta ed un determinato bene sono stati giudicati equivalenti (UNI 10839-1).

## VALORE?

Il valore di un bene non è una caratteristica intrinseca, oggettiva, come ad esempio la massa, la temperatura o il volume, ma una caratteristica soggettiva.



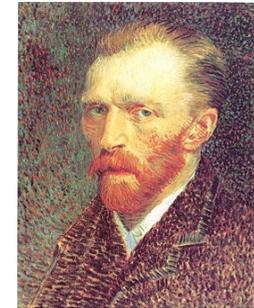
Il valore di un bene si forma nel momento in cui il bene è in rapporto con le persone.

Ed e' dalla natura di questo rapporto che dipende il valore.

Il valore è un fatto dell'uomo.



...quando anche la moda farà sì che i suoi quadri vengano comprati - cosa poco probabile... (Albert Aurier, critico d'arte gennaio 1890)



(1853-1890)

Ritratto del dottor Gachet, venduto da Christie's nel 1990 per **82.500.000 dollari**.

Piero Manzoni, 1961 Museo del Novecento, Milano



✓ 90 scatolette vendute dall'artista a peso d'oro (gr. 30)

Record Storico  
per "Merda d'Artista" di Piero Manzoni  
Price realised € 275.000,00

16.10.2015  
275.000,00 euro



Qualcuno di voi accetterebbe il baratto?



sicuri?



la scarsità!??



"i diamanti sono comuni come qualunque altra pietra preziosa colorata"



Ma perché vale tanto?  
Qual è la proprietà intrinseca del diamante a dargli così tanto valore?

Nessuna applicazione tecnica/industriale

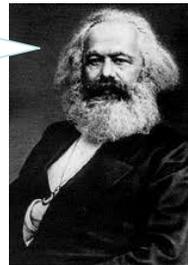
**il valore è soggettivo**

## Il paradosso del diamante e dell'acqua

Nulla è più utile dell'acqua, ma con essa non si può acquistare quasi nulla e difficilmente con essa si potrà ottenere qualche cosa in cambio.  
Un diamante non ha quasi nessun valore d'uso ma con esso si può ottenere in cambio una grandissima quantità di altri beni  
(Adam Smith, 1776).

Valore d'uso e di scambio

Teoria del valore-lavoro



Teoria marginalista

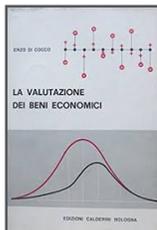
- ✓ valore ed utilità;
- ✓ teoria dei prezzi a prescindere dalla teoria del valore.

## La stima è condizionata dagli scopi

Serpieri (1906): *Valutare un bene significa attribuirgli un valore, espresso di regola in unità di moneta, rispondente al fine della stima: ossia significa determinare quale quantità di moneta può ritenersi per gli scopi della stima equivalente al bene da stimare*



**Il processo di valutazione non è astratto, ma scaturisce da elementi che ne condizionano il risultato.**



**Il giudizio di valore scaturisce dall'esame dei fatti, delle cose e dall'interpretazione dei rapporti economici-giuridici esistenti tra detti fatti e le persone implicate.**

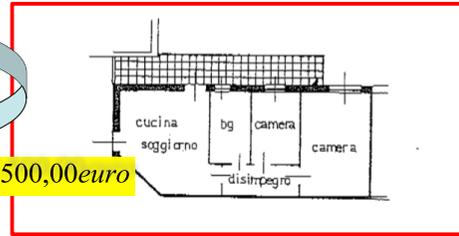
*E. Di Cocco (1960)*

## Esercitemoci

1. Il valore è soggettivo.
2. La stima è condizionata dagli scopi.
3. Il giudizio di valore scaturisce dall'esame dei fatti, delle cose e dall'interpretazione dei rapporti economici-giuridici esistenti tra detti fatti e le persone implicate.

65 mq in ..., quanto vale?

$$65mq \times 1.500,00euro / mq = 97.500,00euro$$



**è giusto?**

- La risposta corretta è perché me lo chiedi?
- Qual è la ragione pratica a cui la stima deve dar risposta?

Ad esempio ⇒

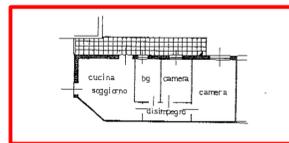
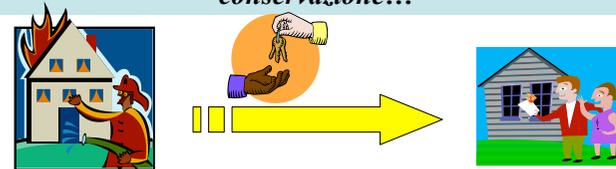
**Polizza assicurativa incendio casa**



$$65mq \times 1.100,00euro / mq \times 0,9 = 64.350,00euro$$

**Art. 20: Attribuzione di valore che le cose assicurate avevano al momento del sinistro**

**“..si stima la spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo di tutto il fabbricato assicurato...al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione...”**



**Ammesso cambio di destinazione d'uso**

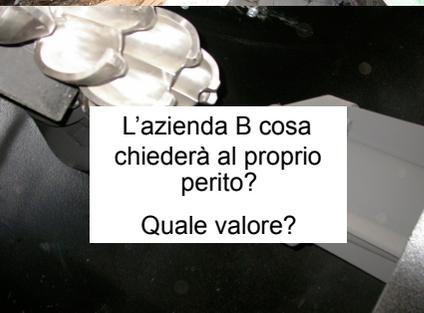
$$65mq \times 1.700,00euro / mq = 110.500,00euro$$

$$VM_{NEGOZIO} - KT_{TRASF} = VT$$

$$2.000 - 300 = 1.700$$



L'azienda A la costruisce facendosi finanziare dall'azienda B



L'azienda B cosa chiederà al proprio perito? Quale valore?

	u.m.	Hp 1	Hp 2
a)	m <sup>2</sup> /s	0,331	0,8
b)	m	424,2	424,2
c)	kg/m <sup>3</sup>	1.000	1.000
d)	m/s <sup>2</sup>	9,81	9,81
e) = (a x b x c x d)	Potenza disponibile	KW	1.377,42
f)	Rendimento globale		0,7
g) = (f x e)	Potenza elettrica	KW	964,20
h)	ore annue di potenziale funzionamento	ore	8.760
i)	ore di fermo per manutenzione	ore	760
j) = (h - i)	ore utili	ore	8.000
m) = (j x g)	Produzione energia annua	Kwh	7.713.575
	Produzione energia annua arrotondati	Kwh	7.713.600
			18.643.000

$$A_0 = a \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

**Postulati estimativi.**

L'impianto teorico dell'Estimo si avvale di alcuni postulati

- (1) il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima;
- (2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- (3) la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
- (4) il giudizio di stima è ordinario;
- (5) il giudizio di stima è comparativo.

(1) Il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima



- ★ Il valore di un bene non è una caratteristica intrinseca, oggettiva, come ad esempio la massa, la temperatura o il volume, ma una caratteristica soggettiva (Brizzi, 1935).
- ★ La natura soggettiva del valore consegue dal suo costituirsi nel momento in cui il bene è in rapporto con le persone e dipendente da questo. Così il valore non costituisce una qualità intrinseca del bene, ma un fatto dell'uomo (N. Famularo, 1963).
- ★ Valutare un bene significa attribuirgli un valore, espresso di regola in unità di moneta, rispondente al fine della stima: ossia significa determinare quale quantità di moneta può ritenersi per gli scopi della stima equivalente al bene da stimare (Serpieri, 1906).

**Postulati estimativi.**

Un postulato è un'affermazione non dimostrabile che viene comunque presa per vera, in base all'evidenza, all'esperienza o al senso comune.

L'impianto teorico dell'Estimo si avvale di alcuni postulati:

- (1) il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima;
- (2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- (3) la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
- (4) il giudizio di stima è ordinario;
- (5) il giudizio di stima è comparativo.

(2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima

- ✓ Valutare un bene significa attribuirgli l'equivalente in moneta.
- ✓ La comparazione tra grandezze economiche è data dai prezzi.
- ✓ Il fondamento della stima è nel prezzo, ovvero nel mercato, luogo di formazione dei prezzi.
- ✓ Il fondamento della stima è quindi la conoscenza dei prezzi, del mercato.

(2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima



*Comprendereste una casa senza fondamenta?*

***E perché mai un committente dovrebbe comprare una perizia senza i prezzi di riferimento?***

(2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima

### **Il tempo del**

- ✓ “vedo e giudico”;
- ✓ “da conoscenze”;
- ✓ “indagini di mercato che non si allegano per comodità espositiva”;
- ✓ “informazioni assunte in loco”
- ✓ “...”

**E' finito**

### **Postulati estimativi.**

Un postulato è un'affermazione non dimostrabile che viene comunque presa per vera, in base all'evidenza, all'esperienza o al senso comune.

L'impianto teorico dell'Estimo si avvale di alcuni postulati:

- (1) il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima;
- (2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- (3) la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima; 
- (4) il giudizio di stima è ordinario

**Insito e inseparabile**

In filosofia di ogni realtà coesistente con altre.

Sinonimi: congenito, connaturato, inerente, ingenito, insito, intrinseco  
(Devoto Oli)

(3) La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima

- ★ E' in questo che si sostanziano le differenze tra prezzo e valore e la natura soggettiva di quest'ultimo.
- ★ Il carattere previsionale della stima, sulla scorta dei dati presenti e passati, fornisce un dato probabile, caratterizzato quindi da una natura previsionale e non di certezza.

(3) La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima

ad esempio



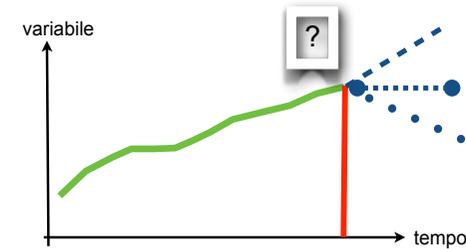
stima a valore di mercato di una partita di mele

	(euro/kg)
centro raccolta 1	1,1
mercato ingrosso	1,2
cooperativa	0,9
media	1,06

*Il quadro economico è in continua evoluzione, le condizioni attuali sono il frutto di forze agenti del passato, che forse non hanno ancora esaurito i loro effetti e probabilmente già soggette a nuove tendenze ancora non manifeste, a loro volta soggette a forze resistenti o a eventi non prevedibili.*

(Di Cocco, 1960)

(3) La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima



*“La storia di un processo che si svolge per un tempo n non ci dice nulla su ciò che accadrà in futuro.”*  
(Nassim Nicholas Taleb, 2007).

**“Il problema principale di prevenire la depressione è stato risolto in ogni implicazione pratica”**  
(Robert Lucas, 2003, premio nobel per l’Economia nel 1995).



**Ben Bernanke (Fed)**  
«La crescita proseguirà a passo moderato nel 2007, per rafforzarsi nel 2008». Di lì a un anno la peggiore recessione dagli Anni 30



(3) La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima

Ma il futuro è ignoto

- \* Nonostante l’incertezza per il futuro gli operatori economici prendono continuamente decisioni e le traducono in azioni, evidentemente condizionati da quanto noto e prevedibile al momento.
- \* Tale principio, noto come della **permanenza delle condizioni**, deve riflettersi necessariamente nella valutazione, il perito deve cioè assumere quei valori cui fa assegnamento la massa degli operatori in quel momento (E. Di Cocco, 1960).
- \* Il riferimento è quindi ad una visione futura comune, definita **orizzonte economico**, ovvero un intervallo di tempo futuro che racchiude tutti quegli elementi che l’operatore economico prende in considerazione al momento di operare in funzione delle necessità future (M. Polelli, 2008).

**Postulati estimativi.**

Un postulato è un'affermazione non dimostrabile che viene comunque presa per vera, in base all'evidenza, all'esperienza o al senso comune.

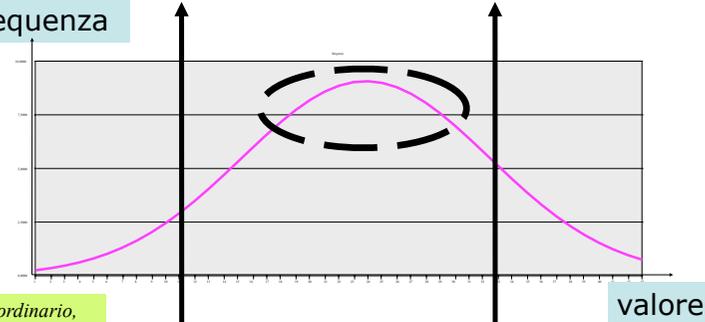
L'impianto teorico dell'Estimo si avvale di alcuni postulati:

- (1) il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima;
- (2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- (3) la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
- (4) il giudizio di stima è ordinario; ←
- (5) il giudizio di stima è comparativo.

(4) Il giudizio di stima è ordinario

stima a valore di mercato di un appartamento

frequenza



normale, ordinario, medio, tipico, più probabile, più diffuso, più frequente, giusto, equo

Fallimento

Appartamento attiguo

(4) Il giudizio di stima è ordinario

In senso pratico e teorico nell'esecuzione di una stima devono essere considerati come ordinari le circostanze, i fatti, le cose, le condizioni, le persone, e le ipotesi implicate nella stima, tale ordinarietà va estesa anche alla permanenza delle condizioni assunte, ovvero che le condizioni assunte in un dato momento abbiano valore di continuità nel tempo

(Michieli, 1993).

Il carattere probabilistico del valore fonda la garanzia di oggettività proprio sull'ordinarietà

(UNI 10839-2).

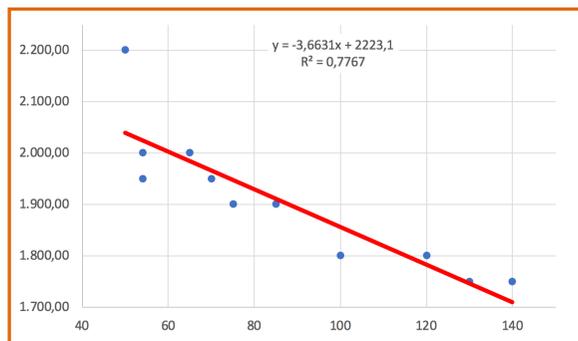
(4) Il giudizio di stima è ordinario



	A	B	C	D	E
1	Caso	Prezzi			
2	1	1.250,00	media		1.396,88
3	2	1.300,00	mediana		1.375,00
4	3	1.450,00	moda		1.300,00
5	4	1.550,00	moda		1.450,00
6	5	1.450,00	moda		1.550,00
7	6	1.300,00	moda		#N/D
8	7	1.350,00	minimo		1.200,00
9	8	1.550,00	massimo		1.650,00
10	9	1.650,00	campo di variazione		450,00
11	10	1.350,00	deviazione standard		130,98
12	11	1.250,00			
13	12	1.200,00			
14	13	1.300,00			
15	14	1.450,00			
16	15	1.550,00			
17	16	1.400,00			
18					
19					

(4)

Il giudizio di stima è ordinario

**Postulati estimativi.**

Un postulato è un'affermazione non dimostrabile che viene comunque presa per vera, in base all'evidenza, all'esperienza o al senso comune.

L'impianto teorico dell'Estimo si avvale di alcuni postulati:

- (1) il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima;
- (2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- (3) la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
- (4) il giudizio di stima è ordinario;
- (5) il giudizio di stima è comparativo. ←

(5)

Il giudizio di stima è comparativo



è alto o basso?  
grasso o magro?

- ▶ Il metodo di stima è concettualmente unico.
- ▶ Ogni valutazione si effettua infatti sulla base di un confronto, tra il bene in disamina e quelli di cui siano noti i valori.

**Postulati estimativi.**

Un postulato è un'affermazione non dimostrabile che viene comunque presa per vera, in base all'evidenza, all'esperienza o al senso comune.

L'impianto teorico dell'Estimo si avvale di alcuni postulati:

- (1) il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima;
- (2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- (3) la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;
- (4) il giudizio di stima è ordinario;
- (5) il giudizio di stima è comparativo.

## Aspetti economici Criteri di stima

- 1) **più probabile valore di mercato;**
- 2) **più probabile valore di costo (di produzione o di riproduzione);**
- 3) **più probabile valore di trasformazione;**
- 4) **più probabile valore complementare;**
- 5) **più probabile valore di surrogazione;**
- 6) **più probabile valore di capitalizzazione.**

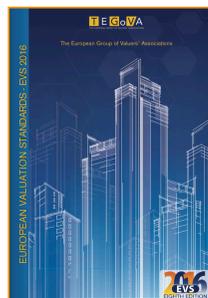
## Il più probabile valore di mercato

*Il più probabile valore di mercato di un bene si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in quel dato momento*

- ✓ Previsione sul possibile futuro valore di scambio (prezzo di mercato e valore di mercato sono due cose diverse).
- ✓ Dato mercato.
- ✓ Dato momento.
- ✓ *Conditio sine qua non* esistenza di un mercato (beni pubblici: valore d'uso e di non uso).
- ✓ Trattandosi di previsione l'attendibilità è legata all'intensità del mercato e alla similitudine dei beni scambiati con quello oggetto di stima.

## Standardizzazione delle stime

Conoscenza  
di standard  
nazionali e  
internazionali



I principi internazionali di valutazione contengono procedure per lo svolgimento di incarichi di valutazione in cui si utilizzano concetti e principi generalmente riconosciuti



## Il valore di mercato

### International Valuation Standards (IVS, 2013)

*“L'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore disponibili in una libera operazione dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*



**International Valuation Standards (IVS, 2013)**

“L'**importo stimato** al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore disponibili in una libera operazione dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- ✓ Operazione conclusa a normali condizioni di mercato.
- ✓ È il miglior prezzo ottenibile dal venditore.
- ✓ È il prezzo più vantaggioso ottenibile dall'acquirente.
- ✓ Sono escluse condizioni particolari.

**International Valuation Standards (IVS, 2013)**

“L'importo stimato al quale **un'attività o una passività potrebbe essere scambiata** alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore disponibili in una libera operazione dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- ✓ È un importo stimato
- ✓ Atto previsionale (postulato numero 3).

**International Valuation Standards (IVS, 2013)**

“L'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata **alla data della valutazione** tra un acquirente e un venditore disponibili in una libera operazione dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- ✓ I mercati si modificano nel tempo.
- ✓ La stima (atto di previsione) è funzione di un determinato orizzonte economico riferito al momento (data) di stima.

**International Valuation Standards (IVS, 2013)**

“L'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata alla data della valutazione **tra un acquirente e un venditore disponibili** in una libera operazione dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- ✓ Acquirente e venditore sono motivati ma non costretti
- ✓ Condizioni di ordinarietà (postulato estimativo num. 4)

**International Valuation Standards (IVS, 2013)**

*“L'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore disponibili in una **libera operazione** dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

- ✓ Le parti non hanno tra loro rapporti particolari tali da rendere il prezzo non ordinario.

**International Valuation Standards (IVS, 2013)**

*“L'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore disponibili in una libera operazione **dopo un'appropriata promozione commerciale** in cui ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

- ✓ L'attività è promossa sul mercato con modalità e tempi adeguati.

**International Valuation Standards (IVS, 2013)**

*“L'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore disponibili in una libera operazione dopo un'appropriata promozione commerciale in cui **ciascuna della parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.***

- ✓ Le parti sono debitamente informate (simmetria informativa).
- ✓ Agiscono con prudenza, non in modo avventato.
- ✓ Non sono costrette nell'operazione.

***“Il valore di mercato prescinde dai costi di vendita sostenuti dal venditore o dai costi di acquisto sostenuti dall'acquirente e dagli eventuali oneri fiscali a carico di entrambe le parti direttamente imputabili all'operazione” (IVS, 2013)***

***“Il valore di mercato non tiene conto dei costi di transazione per l'acquisto o la vendita e del relativo carico fiscale” (EVS Standard 4 punto S4.24)***

***“Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc..) e le spese di trascrizione.” (ABI, R.1.2.3.1)***

**Regolamento UE 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento (art. 4 punto 76).**

*“Per valore di mercato si intende l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.”*

**Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

**VALORE DI MERCATO**

*L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.*

- 1) più probabile valore di mercato;
- 2) più probabile valore di costo (di produzione o di riproduzione);
- 3) più probabile valore di trasformazione;
- 4) più probabile valore complementare;
- 5) più probabile valore di surrogazione;
- 6) più probabile valore di capitalizzazione.



**Somma delle spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere o avrebbe dovuto sostenere per produrre un determinato bene.**

**imprenditore puro**

- costi espliciti
- costi impliciti (o costi reddito)
- mancati redditi



- +- T
- Imprenditore concreto oltre alla figura dell'imprenditore riunisce in sé altre persone economiche (RN).

## Valore di mercato

### Comparazione con prezzi di mercato



Metodo del costo

Per capitalizzazione

### Costo di ricostruzione (Michieli)

- Tecniche e prezzi attuali di un fabbricato esistente o esistito
- A nuovo o in condizioni di vetustà
- Non strettamente inteso nel senso di produrre una perfetta copia, ma di stessa utilità

### Costo di ricostruzione fisica (Forte, De Rossi)

- A prezzi attuali con materiali e tecniche originarie.

### Costo di ricostruzione o riproduzione (Di Cocco)

- Ricostruzione: prezzi attuali con tecniche attuali
- Riproduzione: prezzi attuali con tecniche originarie.

### Costo di ricostruzione propriamente detto /sostituzione o rimpiazzo (Tecnoborsa)

- Ricostruzione propriamente detto: eguale fabbricato
- Sostituzione o rimpiazzo: fabbricato a stessa utilità.

### Cost approach o depreciated replacement cost

- ✓ *“E’ comunemente usato per stimare il valore di mercato di beni particolari e altri beni che sono molto raramente, se non mai, venduti o immessi sul mercato.*
- ✓ *Questo significa che il metodo è usato solo quando l’assenza o la ridotta attività del mercato preclude l’uso di un metodo comparativo e quando i beni da valutare non si prestano ad una valutazione mediante la capitalizzazione del reddito”*

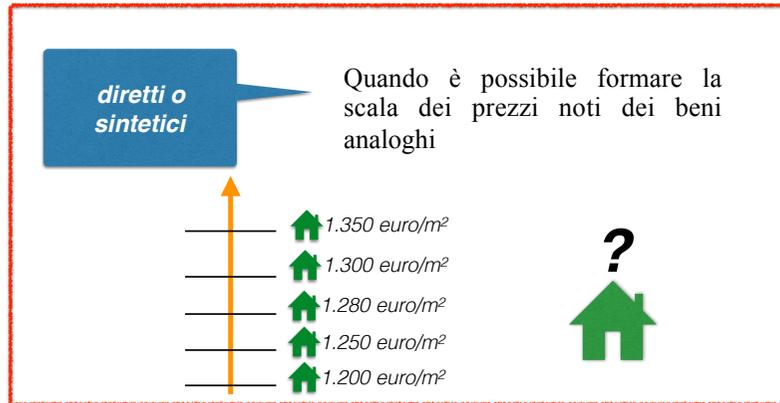
(EVS, 2003)



### Metodo del costo quale procedura indiretta di stima del valore di mercato

- ★ International Valuation Standards (IVS).
- ★ Standard europei di valutazione immobiliare (EVS).
- ★ Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI).
- ★ Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa.
- ★ Norma UNI 2015:11612 Stima del valore di mercato degli immobili.

### Tradizionale estimativa bibliografia italiana



### Tradizionale estimativa bibliografia italiana

**diretti o sintetici**

Sono quelli applicabili quando in sostanza è possibile formare la scala dei prezzi noti dei beni analoghi

**indiretti o analitici**

Non è possibile la formazione della scala dei prezzi noti e la stima deve quindi operarsi indirettamente, dalla redditività del bene o dal suo costo di produzione

### Costo di ricostruzione deprezzato

#### *Esemplificando e non in modo esaustivo*

- \* edifici pubblici (scuole, ospedali)
- \* fabbricati produttivi speciali o particolari
- \* impianti produttivi
- \* fabbricati rurali
- \* ....

### Costo di ricostruzione deprezzato

$$VM = VM_{area} + Kt - Kt \times D$$

dove:

$VM$ : valore del fabbricato;

$VM_{area}$ : valore di mercato attuale dell'area in cui insiste il fabbricato, ipotizzando l'area edificata nei limiti della volumetria storicamente realizzata;

$Kt$ : costo di ricostruzione del fabbricato;

$D$ : coefficiente di deprezzamento del costo di costruzione espresso in percentuale.

Costo di ricostruzione deprezzato



$$VM = 800m^2 \times 70 \text{ euro}/m^2 + 120m^2 \times 1.200 \text{ euro}/m^2 - (120m^2 \times 1.200 \text{ euro}/m^2 \times 0,15)$$

$$VM = 56.000 + 144.000 - 21.600 = 178.400 \text{ euro}$$

Costo di ricostruzione deprezzato

dove:

$VM$ : valore del fabbricato;

$Vm_{area}$ : valore di mercato attuale dell'area in cui insiste il fabbricato, ipotizzando l'area edificata nei limiti della volumetria storicamente realizzata;

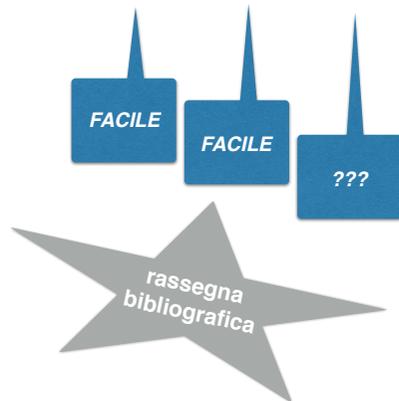
$Kt$ : costo di ricostruzione del fabbricato;

$D$ : coefficiente di deprezzamento del costo di costruzione espresso in percentuale.

$$VM = Vm_{area} + Kt \times (1 - D)$$

Costo di ricostruzione deprezzato

$$VM = Vm_{area} + Kt \times (1 - D)$$



Costo di ricostruzione deprezzato

**ETA'**

$$VM = Vm_{area} + Kt \times (1 - D)$$

$100 \times \frac{m}{n} = \%$

**Durata (vita economica)**

I due calcoli possono essere rispettivamente riassunti dalle seguenti formule:

$$x = \frac{(c - b) \times 100}{c}$$

dove:

$x$  = detrazione percentuale da applicare per il passaggio dal costo di riproduzione lordo al costo di riproduzione netto (o importo ammortizzabile)

$$x = \frac{a \times 100}{a + b}$$

$a$  = età dell'edificio  
 $b$  = vita economica utile rimanente stimata  
 $c$  = vita economica utile stimata per l'edificio considerato come nuovo

Costo di ricostruzione deprezzato

$$VM = Vm_{area} + Kt \times (1 - D)$$

$$100 \times \frac{m}{n} = \%$$

Durata  
(vita economica)

$$D = \frac{22}{50} \times 100 = 44\%$$

$$500 \text{ euro/m}^2 \times (1 - 0,44) = 336 \text{ euro/m}^2$$

capannone di 22 anni con VE di 50

Costo di ricostruzione deprezzato

Vetustà fisica

Età immobile (anni)	Scoto (1929)	Tommasina (1938)	M. Budinis (1947) Tipo fabbricato			
	(%)	(%)	signorile (%)	civile (%)	economico (%)	popolare (%)
2	1,50	0,04				
10	2,90	0,24	12,00	11,00	10,50	10,10
20	5,60	0,63	16,50	15,50	13,00	12,00
30	9,20	1,27	26,00	23,00	17,00	15,50
40	13,20	2,31	35,50	32,00	26,00	20,00
50	18,00	4,01	47,00	43,00	34,00	27,00
60	23,20	6,77				
70	29,20	11,27				
80	35,40	18,60				
90	42,40	30,54				
100	50,00	50,00				

Costo di ricostruzione deprezzato

coefficienti di deprezzamento previsti dalla LL PP 30/04/1949.

Età dell'edificio (anni)	Stato di conservazione		
	buono (%)	mediocre (%)	deficiente (%)
Fino a 10	0,0	0,0	0,0
11-20	1,0	1,5	2,0
21-40	2,0	3,0	4,0
41-60	3,0	4,5	6,0
61-80	4,0	6,0	8,0
81-100	5,0	7,5	10,0
101-150	8,0	12,0	16,0
Oltre 150	10,0	15,0	20,0

Costo di ricostruzione deprezzato

Tab. 5: coefficienti di deprezzamento Orefice (1996).

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

### Costo di ricostruzione deprezzato

Tab. 6: coefficienti di deprezzamento "Consulente Immobiliare 839/2009"

Epoca dell'edificio	Stato di manutenzione			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Nuovo	1,00			
< 10 anni	0,85	0,80	0,75	
10-20	0,80	0,75	0,70	
21-40	0,75	0,70	0,65	0,55
41-60	0,00	0,65	0,60	0,50
oltre 60	0,65	0,60	0,55	0,45

### Costo di ricostruzione deprezzato

L'Unione Europea degli Esperti Economici Contabili e Finanziati ha proposto per il calcolo del coefficiente di deprezzamento fisico degli edifici industriali la seguente formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

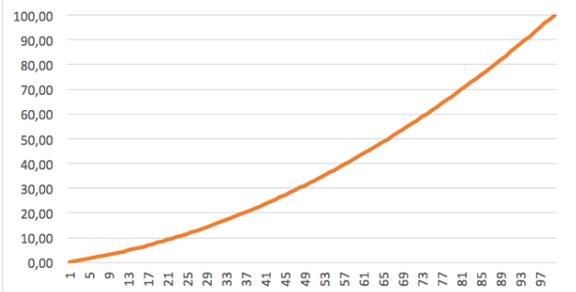
dove:

- il termine *D* indica il coefficiente di deprezzamento percentuale;
- il termine *A* è dato dalla seguente espressione:

$$A = \frac{\text{età dell'edificio}}{\text{anni di durata dell'edificio}} \times 100$$

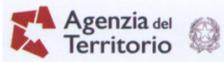
### Costo di ricostruzione deprezzato

Unione europea esperti contabili (edifici industriali)  
Dep



### Costo di ricostruzione deprezzato Agenzia del Territorio

La rendita catastale delle unità immobiliare a destinazione speciale e particolare (D ed E) si accerta con stima diretta per ogni singola unità, da effettuarsi con:



Costo di ricostruzione deprezzato  
 Agenzia del Territorio

Il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento ( $V$ ), quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari.

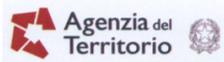


Costo di ricostruzione deprezzato  
 Agenzia del Territorio

$$K = c_1 + c_2 + c_3 + c_4 + c_5 + c_6$$

•  $c_1$ : è il valore di mercato del lotto costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte accessorie e pertinenziali, stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato". In tale valutazione il riferimento dev'essere all'uso attuale del bene ("existing use"), prescindendo cioè da eventuali ulteriori potenzialità edificatorie.

•  $c_2$ : è il costo di realizzazione a nuovo delle strutture; tale costo se riferito ad epoche precedenti è soggetto ad attualizzazione a mezzo degli indici Istat;  
 •  $c_3$ : è il costo a nuovo degli impianti fissi



Costo di ricostruzione deprezzato  
 Agenzia del Territorio

$$K = c_1 + c_2 + c_3 + c_4 + c_5 + c_6$$

•  $c_4$ : spese tecniche

•  $c_5$ : oneri concessori

•  $c_6$ : oneri finanziari



Costo di ricostruzione deprezzato  
 Agenzia del Territorio

$$K = c_1 + c_2 + c_3 + c_4 + c_5 + c_6$$

**Costo a nuovo di strutture e impianti  
 soggetti a deprezzamento**



Direzione centrale Catasto e cartografia  
 CIRCOLARE n. 6 del 30.11.2012 - Prot. n. 6133/d

Allegato Tecnico III

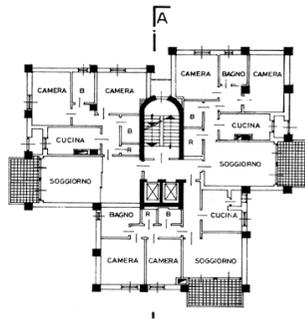


Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano  
**Prezzi Tipologie Edilizie 2014**



**A1** Edificio a torre

PIANTA PIANO TIPO



Giovanni Battista Cipolotti

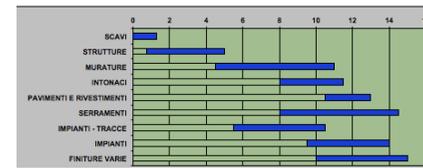
Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano  
**Prezzi Tipologie Edilizie 2014**

**A1** Edificio a torre

INDICE

TABELLA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE MESI 15

	INIZIO	FINE
1 SCAVI	0	1,50
2 STRUTTURE	0,75	5,00
3 MURATURE	4,5	11,00
4 INTONACI	8	11,50
5 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	10,50	13,00
6 SERRAMENTI	8	14,50
7 IMPIANTI - TRACCE	5,5	10,50
8 IMPIANTI	9,5	14,00
9 FINITURE VARIE	10	15,00



Giovanni Battista Cipolotti

**A1** Edificio a torre

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrì	12.947,00	0,43%
2 Opere in c.a.	643.996,00	21,15%
3 Vespaio, sottolocali e pavimenti	318.544,00	10,47%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	59.622,00	1,89%
5 Murature e travetti	254.663,00	8,37%
6 Intonaci	273.967,00	9,00%
7 Canne e fognature	31.784,00	1,04%
8 Rivestimenti e zoccolini	274.664,00	9,02%
9 Opere in alluminio e ferro	479.016,00	15,74%
10 Serramenti in legno	112.485,00	3,70%
11 Impianto di riscaldamento	155.355,00	4,45%
12 Impianto idrosanitario	199.705,00	6,27%
13 Impianto elettrico	154.814,00	4,99%
14 Impianto ascensori	87.523,00	2,88%
15 Impianti gas e antincendio	22.946,00	0,75%
<b>Costo Totale</b>	<b>3.043.636,00</b>	<b>100,00%</b>

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	3.043.636,00 / 2.961	1.028,00	Euro
Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	3.043.636,00 / 9.771	311,00	Euro

Giovanni Battista Cipolotti

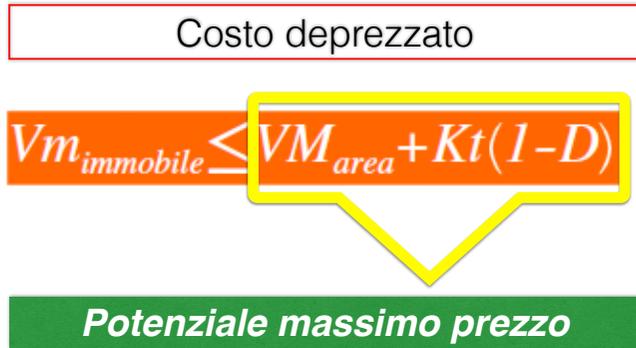


“...Come previsto dagli IVS.....”

- sup area x tot euro/m<sup>2</sup> = **A**
- sup fabbricato x kt euro/m<sup>2</sup> = **B**
- B x coeff deprezz. = **C**
- VM = **A + C**

1. E' un metodo
2. VM con procedura perché quelle diretta non è possibile
3. Se quella diretta non è possibile valore di A?
4. La componente B è incorrelata alla location.

Giovanni Battista Cipolotti

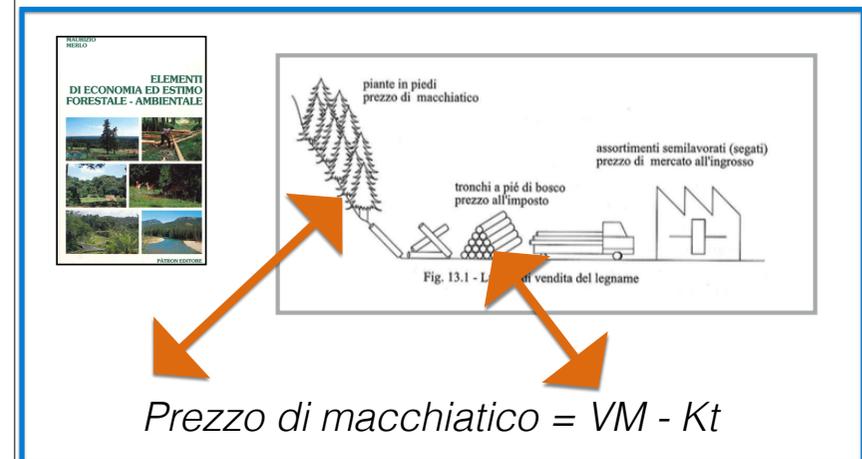


- 1) più probabile valore di mercato;
- 2) più probabile valore di costo (di produzione o di riproduzione);
- 3) più probabile valore di trasformazione; ←
- 4) più probabile valore complementare;
- 5) più probabile valore di surrogazione;
- 6) più probabile valore di capitalizzazione.

*Il valore di trasformazione di un bene è il valore netto che si ricava dalla sua trasformazione in altri beni e si determina per differenza tra il valore di mercato di tutti i prodotti ottenuti od ottenibili dalla trasformazione e le spese sostenute o sostenibili per la trasformazione stessa*

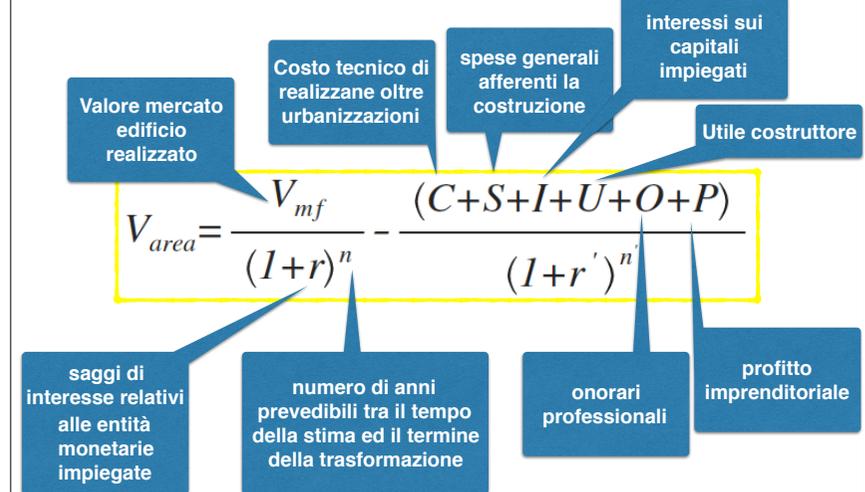
classico

VOCE	u.m.	VALORE
<b>Valore mercato prodotto ottenuto</b>		
a) Uva trasformata	Kg	151.000
b) Resa trasformazione	-	75%
c) (=a×b)	Vino prodotto	lt 113.250
d) (=c/0,75)	Bottiglie	num 151.000
e)	Prezzo mercato bottiglia	euro 4,5
f) (=exd)	<b>Valore mercato vino ottenuto</b>	<b>euro 679.500,00</b>
<b>Spese di trasformazione</b>		
g)	Qre, ass, man sui locali	euro 20.000,00
h)	Qre, ass, man sulle attrezzature	euro 15.000,00
i)	Spese varie	euro 115.000,00
l)	Imposte	euro 15.000,00
m)	Interessi sul valore di mercato dell'uva	euro 10.570,00
n)	Interessi sui locali	euro 30.000,00
o)	Interessi sulle attrezzature	euro 45.000,00
p)	Interessi sulle spese anticipate	euro 12.000,00
q) (=g+h+i+l+m+n+o+p)	<b>Totale spese di trasformazione</b>	<b>euro 262.570,00</b>
r) (=f-q)	<b>VALORE DI STRASFORMAZIONE</b>	<b>euro 416.930,00</b>
s) (=r/a)	<b>PREZZO DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>euro/kg 2,76</b>



**Valore a sito e cementi.**

Il valore di trasformazione risulta dalla somma del valore di mercato dell'area di risulta dalla demolizione e dei materiali di recupero diminuito del costo della demolizione.

*Nella stima analitica delle aree edificabili*

Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione ristrutturazione, ecc...) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione

(ABI, R.3.2.5)



***VT area edificabile  
maneggiare con cura***

*esproprio ex art 5 bis L 359/1992*

*Poco meno di 20 ettari ricadenti in zona D*

*a seguito intervenuta incostituzionalità*

*VM?*

***CTU 6,7 milioni euro***

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39
incidenza su profitto imprenditore	%	10,00%
profitto imprenditore	euro	5.098.308,00
totale costi	euro	46.275.816,39
Ricavo attualizzato	euro	47.053.060,95
Costo attualizzato	euro	40.307.847,84
valore area	euro	6.745.213,12
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

$37,71 \text{ euro/m}^2 \times 178.888 \text{ m}^2 = 6.745.866,48 \text{ euro}$

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	
costo unitario costruzione	euro/mq	
costo costruzione	euro	
onorari professionale	%	
onorari professionali	euro	
spese generali	%	
spese generali	euro	
oneri urbanizzazione	%	
oneri urbanizzazione	euro	
tasso medio remunerazione	%	
tasso medio interesse	%	
numero anni necessari trasformazione	anni	
interessi passivi su capitali impiegati	euro	
incidenza su profitto imprenditore	%	
profitto imprenditore	euro	
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

178.888:2

tre anni per la trasformazione

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	
costo costruzione	euro	
onorari professionale	%	
onorari professionali	euro	
spese generali	%	
spese generali	euro	
oneri urbanizzazione	%	
oneri urbanizzazione	euro	
tasso medio remunerazione	%	
tasso medio interesse	%	
numero anni necessari trasformazione	anni	
interessi passivi su capitali impiegati	euro	
incidenza su profitto imprenditore	%	
profitto imprenditore	euro	
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

tre anni per la trasformazione

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	
onorari professionali	euro	
spese generali	%	
spese generali	euro	
oneri urbanizzazione	%	
oneri urbanizzazione	euro	
tasso medio remunerazione	%	
tasso medio interesse	%	
numero anni necessari trasformazione	anni	
interessi passivi su capitali impiegati	euro	
incidenza su profitto imprenditore	%	
profitto imprenditore	euro	
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

tre anni per la trasformazione

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	
spese generali	euro	
oneri urbanizzazione	%	
oneri urbanizzazione	euro	
tasso medio remunerazione	%	
tasso medio interesse	%	
numero anni necessari trasformazione	anni	
interessi passivi su capitali impiegati	euro	
incidenza su profitto imprenditore	%	
profitto imprenditore	euro	
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

$27.727.640 \times 0,15 = 4.159.146,00$

tre anni per la trasformazione

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	
oneri urbanizzazione	euro	
tasso medio remunerazione	%	
tasso medio interesse	%	
numero anni necessari trasformazione	anni	
interessi passivi su capitali impiegati	euro	
incidenza su profitto imprenditore	%	
profitto imprenditore	euro	
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

$27.727.640 \times 0,07 = 1.940.934,80$

tre anni per la trasformazione

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	
tasso medio interesse	%	
numero anni necessari trasformazione	anni	
interessi passivi su capitali impiegati	euro	
incidenza su profitto imprenditore	%	
profitto imprenditore	euro	
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

$27.727.640 \times 0,04 = 1.109.105,60$

tre anni per la trasformazione

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39
incidenza su profitto imprenditore	%	
profitto imprenditore	euro	
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

	27.727.640,00
	4.159.146,00
	1.940.934,80
	2.039.323,20
<b>tot.</b>	<b>35.867.044,00</b>
<b>int</b>	<b>5.310.464,39</b>

$M = Cq^n$   
 $I = Cq^n - C = 35.867.044(1,0471^3 - 1)$

tre anni per la trasformazione

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39
incidenza su profitto imprenditore	%	10,00%
profitto imprenditore	euro	5.098.308,00
totale costi	euro	
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

*tre anni per la trasformazione*

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39
incidenza su profitto imprenditore	%	10,00%
profitto imprenditore	euro	5.098.308,00
totale costi	euro	46.275.816,39
Ricavo attualizzato	euro	
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

*tre anni per la trasformazione*

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39
incidenza su profitto imprenditore	%	10,00%
profitto imprenditore	euro	5.098.308,00
totale costi	euro	46.275.816,39
Ricavo attualizzato	euro	47.053.060,95
Costo attualizzato	euro	
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

*tre anni per la trasformazione*

$$50.983.080 \times \frac{1}{(1+0,0271)^3}$$

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionale	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39
incidenza su profitto imprenditore	%	10,00%
profitto imprenditore	euro	5.098.308,00
totale costi	euro	46.275.816,39
Ricavo attualizzato	euro	47.053.060,95
Costo attualizzato	euro	40.307.847,84
valore area	euro	
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

*tre anni per la trasformazione*

$$46.275.916,39 \times \frac{1}{(1+0,0471)^3}$$

	um	Valori CTU
superficie edificabile (50%)	mq	89.444
prezzo capannoni	euro/mq	570
ricavi	euro	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310
costo costruzione	euro	27.727.640,00
onorari professionali	%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00
spese generali	%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80
oneri urbanizzazione	%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39
incidenza su profitto imprenditore	%	10,00%
profitto imprenditore	euro	5.098.308,00
totale costi	euro	46.275.816,39
Ricavo attualizzato	euro	47.053.060,95
Costo attualizzato	euro	40.307.847,84
valore area	euro	6.745.213,12
prezzo unitario	euro/mq	37,71
differenza	%	

570 x 0,9 = 513

	um	Valori CTU	Ns Hp	Ns Hp
superficie edificabile (50%)	mq	89.444	89.444,00	89.444,00
prezzo capannoni	euro/mq	570	513,00	570,00
ricavi	euro	50.983.080,00	45.884.772,00	50.983.080,00
costo unitario costruzione	euro/mq	310	310,00	350,00
costo costruzione	euro	27.727.640,00	27.727.640,00	31.305.400,00
onorari professionali	%	15%	15%	15%
onorari professionali	euro	4.159.146,00	4.159.146,00	4.695.810,00
spese generali	%	7%	7%	7%
spese generali	euro	1.940.934,80	1.940.934,80	2.191.378,00
oneri urbanizzazione	%	4%	4%	4%
oneri urbanizzazione	euro	2.039.323,20	1.835.390,88	2.039.323,20
tasso medio remunerazione	%	2,71%	2,71%	2,71%
tasso medio interesse	%	4,71%	4,71%	4,71%
numero anni necessari trasformazione	anni	3	3,00	3,00
interessi passivi su capitali impiegati	euro	5.310.464,39	5.280.270,23	5.956.725,39
incidenza su profitto imprenditore	%	10,00%	10,00%	10,00%
profitto imprenditore	euro	5.098.308,00	4.588.477,20	5.098.308,00
totale costi	euro	46.275.816,39	45.531.859,11	51.286.944,59
Ricavo attualizzato	euro	47.053.060,95	42.347.754,86	47.053.060,95
Costo attualizzato	euro	40.307.847,84	39.659.835,14	44.672.715,04
valore area	euro	6.745.213,12	2.687.919,72	2.380.345,92
prezzo unitario	euro/mq	37,71	15,03	13,31
differenza	%		60,15	64,71

310 x 1,1 = 341

**Highest and best use**

- ✓ Un VM nell'attuale destinazione d'uso
- ✓ Tanti VT quante sono le trasformazioni possibili
- ✓ HBU fa riferimento alla trasformazione più conveniente
- ✓ La valutazione fa riferita all'HBU

**Il valore atteso o medio**

**E' dato dalla media tra il valore di mercato nell'attuale uso ed i valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati rispetto le loro probabilità.**

Valore	euro	probabilità	
VM	100.000	1	100.000
VT1	110.000	0,4	44.000
VT2	140.000	0,3	42.000
VT3	150.000	0,2	30.000
VT4	105.000	0,1	10.500
VT ponderato			126.500
Valore atteso			113.250

## risk management

*variabili aleatorie: possibile effetti economici di un evento rischioso e delle corrispondenti probabilità di manifestazione*

Scenario	Utile	Probabilità
Cattivo	50	25%
Normale	100	50%
Buono	150	25%

$$U_a = (50, 100, 150; 25\%, 50\%, 25\%)$$

- 1) più probabile valore di mercato;
- 2) più probabile valore di costo (di produzione o di riproduzione);
- 3) più probabile valore di trasformazione;
- 4) più probabile valore complementare; ←
- 5) più probabile valore di surrogazione;
- 6) più probabile valore di capitalizzazione.

### Art. 40 Legge fondamentale espropri (2359/1865)

Nei casi di occupazione parziale, l'indennità consisterà nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione, ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione.

TU DPR 327/2001

### Art. 33 Esproprio parziale di un bene unitario

Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto dell'eventuale diminuzione di valore che ne consegue alla parte residua.

**Il valore complementare è il valore che assume la porzione di un bene nei confronti del bene originario.**

**La sua determinazione è attuabile per differenza tra il valore di mercato del bene intero e quello della parte residua.**



- ✓ “L'indennizzabilità della diminuzione di valore della parte di fondo non espropriata presuppone non soltanto che vi sia stato un effettivo degrado della parte residua, ma altresì l'esistenza, tra la parte di fondo espropriata e quella non espropriata, di un rapporto di unità funzionale, per ubicazione e destinazione, sicché il degrado sia imputabile alla loro separazione” (Cass., n. 6722 del 1998).
- ✓ “In altri termini la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale e obiettivo, tale da conferire all'intero immobile unità economica e funzionale, e che il distacco di una parte di esso influisca, oggettivamente, in modo negativo sulla parte residua, con esclusione di ogni valutazione soggettiva, cioè rilevante per il solo proprietario o per persone determinate” (Cass., n. 9489; Cass., n. 6722 del 1998).

- ✓ “La giurisprudenza ha più volte osservato che l'operazione di calcolo indicata dalla L. n. 2359 del 1865, art. 40, non è vincolante potendosi raggiungere a il medesimo risultato attraverso la somma del valore venale della parte espropriata e del minor valore della parte residua (come sostanzialmente ha inteso fare la decisione impugnata).”
- ✓ “Oppure attraverso il computo delle singole perdite, ovvero aggiungendo al valore dell'area espropriata quello delle spese e degli oneri, che incidendo sulla parte residua, ne riducano il valore, o mediante altri parametri equivalenti.” (Cass. 26216/2005; 15359/2000; 13887/1999)

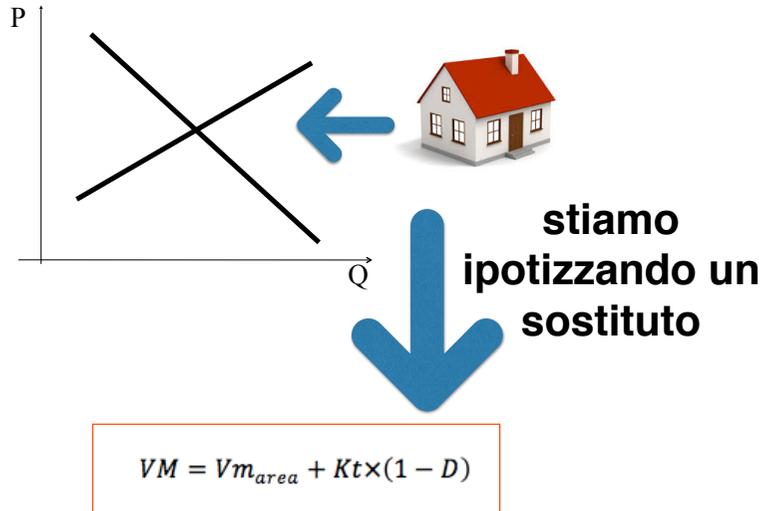
- 1) più probabile valore di mercato;
- 2) più probabile valore di costo (di produzione o di riproduzione);
- 3) più probabile valore di trasformazione;
- 4) più probabile valore complementare;
- 5) più probabile valore di surrogazione; 
- 6) più probabile valore di capitalizzazione.

***Per valore di surrogazione si intende quel valore che si attribuisce ad un bene capace di sostituire il bene oggetto di stima***

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato	
Lignano	Minimo	Massimo
Sabbiadoro fronte mare	4.500,00	7.000,00
Sabbiadoro centro	3.200,00	4.500,00
Sabbiadoro semicentro	2.300,00	3.200,00
Pineta fronte mare	3.600,00	5.400,00
Pineta centro	3.200,00	4.100,00
Pineta semicentro	2.700,00	3.300,00
Riviera fronte mare	3.200,00	5.000,00
Riviera centro e semicentro	2.700,00	3.600,00

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato	
Zone	Minimo	Massimo
Aiello del Friuli	1.200,00	1.350,00
Ampezzo	1.200,00	1.400,00
Aquileia *	1.300,00	1.500,00
Artegna	1.200,00	1.400,00
Attimis	1.200,00	1.350,00
Bagnaria Arsa	1.200,00	1.400,00
Basiliano	1.250,00	1.450,00
Bertiolo	1.200,00	1.250,00
Bicinicco	1.200,00	1.350,00
Buia	1.200,00	1.350,00
Buttrio	1.250,00	1.450,00
Camporomido	1.300,00	1.550,00
Carlino	1.200,00	1.350,00
Cassacco	1.200,00	1.400,00

**Perché tanta differenza?**



- 1) più probabile valore di mercato;
- 2) più probabile valore di costo (di produzione o di riproduzione);
- 3) più probabile valore di trasformazione;
- 4) più probabile valore complementare;
- 5) più probabile valore di surrogazione;
- 6) più probabile valore di capitalizzazione.

Valore di capitalizzazione



**Hotel Cipriani a Venezia quanto vale?**



**Hotel Cipriani a Socchieve ha lo stesso valore?**

Vale quanto rende

Valore attuale come somma dei redditi futuri

Capitalizzare i redditi futuri

Valore capitale del flusso dei redditi annui ottenibili.

Valore di capitalizzazione

**L'argomento sarà trattato nel modulo dedicato al corso avanzato**

## Aspetti economici

- 1) **più probabile valore di mercato;**
- 2) **più probabile valore di costo (di produzione o di riproduzione);**
- 3) **più probabile valore di trasformazione;**
- 4) **più probabile valore complementare;**
- 5) **più probabile valore di surrogazione;**
- 6) **più probabile valore di capitalizzazione.**

## Basi diverse dal valore di mercato

- International Accounting Standards (IAS);
- International Valuation Standards (IVS);
- Standard Europei di Valutazione Immobiliare (EVS);
- Standard professionali di valutazione Royal Institution of Charter Surveyors (RICS);
- Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa;
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Associazione Bancaria Italiana (ABI).

### Il valore di investimento (IVS).

#### Il valore d'uso (EVS).

E' il valore di un'attività per il proprietario o per un potenziale proprietario ai fini del singolo investimento o per finalità di carattere operativo.

Riflette i benefici per un'azienda derivanti dal possesso di una specifica attività, non presuppone lo scambio.

La relazione espressa è quindi tra uno specifico bene ed uno specifico investitore.

### Il valore equitativo (IVS).

E' il prezzo stimato per il trasferimento di un'attività o di una passività tra soggetti identificati consapevoli e disponibili che rifletta i rispettivi interessi di quelle parti.

E' la stima del prezzo equo tra due specifiche parti, può pertanto differire dal valore di mercato che si pone in un'ottica di condizioni ordinarie.

Es: valore di riscatto.

**Il valore speciale (IVS).**

E' un importo che riflette determinate caratteristiche di un'attività che hanno valore per un acquirente speciale.

Si riferisce ad una condizione che induce nel valore di un immobile un plusvalore che va oltre il valore di mercato.

Il valore speciale potrebbe derivare, ad esempio, dalla complementarità del bene in valutazione con altri già posseduti.

Si evince quindi come tale valore non si configuri in condizioni di ordinarietà, ma sia riconducibile ad una particolare condizione.

**Il valore sinergico (IVS).**

E' un elemento di valore aggiuntivo creato dalla combinazione di due o più attività o interessi in cui il valore è superiore alla somma dei valori separati.

**Valore di vendita forzata (IVS).****Valore di vendita forzata o di liquidazione (EVS)**

La vendita forzata è una circostanza nella quale il venditore per specifiche ragioni è costretto a vendere.

Non disponibile adeguato periodo di commercializzazione.

Sono pertanto le specifiche condizioni in cui si trova il venditore costretto a vendere a condizionare il risultato finale della compravendita, non rispondente alle condizioni di ordinarietà.

(RICS) "valore di vendita forzata" non si debba utilizzare, in quanto non costituisce una base di valore distinta, ma il riferimento debba essere solo al termine "vendita forzata" riferito unicamente alla circostanza di vendita. Trattandosi in sostanza di un valore dettato unicamente dagli interessi specifici del venditore e quindi riconducibili in sostanza al valore di investimento per quella persona, il valore di compravendita che si realizza in tali circostanze individua rapporti di assoluta casualità con il valore di mercato.

**Il valore equo (Fair Value) (EVS).**

Il valore equo è il prezzo al quale un bene può essere compravenduto, o al quale è possibile estinguere una passività, tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti (IAS).

Il valore equo e quello di mercato sono generalmente considerati sinonimi dagli standard di contabilità.

Il valore equo è sovente utilizzato anche come termine legale per indicare l'importo liquidato nell'ambito di una transazione di un'azione legale giudiziale o extragiudiziale.

**Il valore d'uso ottimale (EVS).**

Fa riferimento al concetto di HBU.

Ovvero l'uso più probabile, materialmente realizzabile, idoneamente motivato, legalmente permesso, finanziariamente sostenibile, e che abbia come risultato il miglior valore dell'immobile oggetto della valutazione.

**Il valore d'uso esistente (EVS).**

Fa riferimento al valore del bene nell'attuale destinazione d'uso.

**Valore negativo (EVS).**

Il valore negativo di un immobile secondo gli EVS si verifica quando il bene è soggetto a limitazioni fisiche, contrattuali o fiscali che ne diminuiscono il valore tanto da determinare un valore negativo, ovvero gli interventi necessari da eseguirsi sono superiori al valore della proprietà a lavori ultimati.

**Il valore di credito ipotecario.**

*“Per valore del credito ipotecario si intende il valore dell'immobile determinato dal valutatore, in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti durevoli di lungo termine, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo.*

*Il valore del credito ipotecario dev'essere documentato in modo chiaro e trasparente”*

(Regolamento UE N. 575/2013 del 26.06.2013).

**Valore assicurabile (ABI).**

Per valore assicurabile di un immobile si intende l'importo dichiarato nel contratto di assicurazione relativo all'immobile, per il quale l'assicurazione è responsabile.

In definitiva è il valore del bene definito in un contratto assicurativo o in una polizza.

Con riferimento alla polizza assicurativa sui fabbricati il valore oggetto di assicurazione è determinato sulla base del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile al netto del valore dell'area, è su questo valore che si determina l'entità del premio, ovvero del costo della polizza e su questo che viene altresì commisurato il valore dell'eventuale indennizzo in caso di sinistro.

Il riferimento in questo caso è ovviamente al costo di costruzione al netto della vetustà.

**Argomenti trattati**

- 5 postulati estimativi
- 6 aspetti economici
- Il valore di costo quale metodo di stima
- Approccio classico del VT
- Altre basi di valore