

LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LO BIANCO G., *Guida a consulenze di stima edilizia*. Calderini; Bologna, 1965.
 MEDICI G., *Perizie e pareri*. Edagricole; Bologna, 1948.
 MEDICI G., *Principii di stima*. Edagricole; Bologna, 1962.
 MICHELI I., *Perizie e pareri*. Tip. Vescovile; Padova, 1953.
 MICHELI I., *Come si stende una consulenza tecnica giudiziaria. Consigli al neoprofessionista*. Genio Rurale, n. 11, 1961.
 MICHELI I., *Corso di Stima*. Cedam; Padova, 1966.
 MISSERI S. C., *Interpretazione professionale di contratto estimatorio*. Genio Rurale n. 5, 1968.
 PERDISA L., *Perizie e pareri*. Edagricole; Bologna, 1948.
 PORCIANI G., *Pratica estimativa*. Edagricole; Bologna, 1968.
 STURIALE C., *Valutazioni fondiari in un caso di fallimento giudiziario* (Perizia). Genio Rurale, n. 9, 1968.
 TROIANO M., *Tre perizie giudiziarie relative alla stessa azienda*. Genio Rurale n. 10, 1966.

AGGIORNAMENTO

COLELLA A., *Guida tecnico-legale per il professionista*. Edagricole; Bologna, 1970.
 CUTRERA A., *L'arbitrato libero contrattuale come mezzo per la diffusione dell'arbitrato commerciale internazionale*. Riv. di Politica Economica, n. 7, 1970.
 MAROTTA L., *Sospensione formale dei termini processuali e opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione*. Riv. Giuridica dell'Edilizia, n. 1, 1971.
 TOMASINI L. M., *Sul valore economico dell'informazione*. Riv. L'Industria, n. 1, 1971.

V CAPITOLO

STIMA DEI FONDI RUSTICI

1. Generalità.

Sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, verificantesi in pratica nei casi di successione ereditaria, di divisione e di compravendita in genere, un fondo rustico può venire valutato mediante stima:

- a) a vista o ad impressione;
- b) storica;
- c) per confronto diretto o comparativa;
- d) per valori tipici;
- e) per capitalizzazione del beneficio fondiario.

Mentre le stime di cui alle lettere a), b), c) e d) vengono di solito espresse con un *procedimento sintetico*, più o meno descrittivo o sommario, la stima di un fondo rustico, invece, per capitalizzazione del beneficio fondiario si estrinseca normalmente mediante un *procedimento analitico* rivolto a rilevare e giustificare, in modo più o meno completo e dettagliato, tutti gli elementi, i fatti, le circostanze, i dati e i rapporti relativi al caso concreto della valutazione.

Qualunque sia il procedimento seguito, però, il perito deve in ogni caso mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile rustico, e cioè il più probabile valore di mercato del fondo supposto in condizioni ordinarie; solo in un secondo tempo si eseguiranno le relative aggiunte e detrazioni che si ritenessero necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si viene a trovare l'immobile nel momento di stima. Ecco, quindi, come anche i dati elementari, di fatto e ipotetici, che si assumono per la stima, dovranno essere accuratamente vagliati sotto la luce del principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte. Essendo, poi, l'aspetto economico quello del valore di mercato, si dovrà formulare, in ogni caso, il *relativo più probabile giudizio di stima del solo capitale fondiario nel suo insieme*, e cioè comprensivo della terra nuda, dei fabbricati rurali, delle piantagioni arboree e di quanto altro è immobilizzato con la terra. Nel valore fondiario non devono essere compresi, quindi, i valori del

bestiame, delle macchine, del frumento, della frutta, dei prodotti e delle scorte o derrate in genere. La stima del fondo, cioè, deve essere sempre eseguita, come si dice, a *cancello aperto*. In definitiva, quando si parla di valore fondiario, si deve intendere solo il valore dell'immobile rustico e cioè del capitale fondiario in sé e per sé, capace di produrre un determinato reddito medio annuo (*Bf*), a prescindere da qualsiasi capitale di scorta o prodotto esistente al momento della valutazione.

Per ottenere invece la stima del fondo a *cancello chiuso*, se richiesta o necessaria, al valore fondiario, come dianzi concepito e determinato, si dovranno aggiungere le scorte aziendali (macchine, attrezzi, bestiame, fieno e paglia) e gli eventuali frutti pendenti e le anticipazioni culturali esistenti al momento di stima.

2. Stima sintetica dei fondi rustici.

Per maggiori ragguagli intorno alla stima a vista, alla stima storica e alla stima per confronto, si rimanda, per analogia di concetti e di impostazione, al capitolo relativo all'estimo urbano, industriale e commerciale, secondo paragrafo. Si può del resto rilevare che, in linea di massima, le stime sintetiche per i fondi rustici, trovano in pratica minori possibilità di applicazione, rispetto a quelli urbani, perché il mercato fondiario è di solito molto meno attivo di quello riguardante gli immobili urbani, specie i fabbricati a civile destinazione. Si rende, comunque, sempre necessaria una larga conoscenza dell'ambiente in cui si opera, con tutti i suoi aspetti.

In particolare, nella stima di un fondo rustico per via sintetica si può precisare quanto appresso indicato (*).

1) *Stima a vista*: è, come dice l'espressione stessa, una stima basata sulla valutazione immediata del bene, e richiede pertanto, da parte del perito, una lunga esperienza e una buona conoscenza del mercato fondiario locale.

2) *Stima storica*: consiste nella valutazione del fondo in base ad altri valori precedentemente verificatisi per lo stesso fondo. Essa pertanto può sussistere solo se esistono più valori recenti di compravendita dello stesso immobile. La stima storica presenta, comunque, i seguenti inconvenienti pratici:

- a) difficile esistenza di *recenti* valori di compravendita del fondo oggetto di stima;
- b) scarsa attendibilità di tali valori — qualora sussistano — in quanto, per ragioni fiscali, raramente si denuncia nei contratti di acquisto un valore corrispondente a quello realmente pagato.

(*) Per ulteriori precisazioni si rimanda al paragrafo n. 11 del III° Capitolo: *Stima generale*.

3) *Stima comparativa*: consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili. Essa presuppone che siano soddisfatte tre condizioni:

- a) devono esistere altri fondi simili per condizioni interne ed esterne nell'ambito dello stesso mercato, o in un mercato ad esso assimilabile;
- b) devono essere noti recenti valori di compravendita di tali fondi;
- c) deve esistere un elemento di comparazione, o parametro, in comune tra il fondo oggetto di stima e i fondi presi a confronto. Tali parametri *devono essere quelli normali* e si possono distinguere in:

— *tecnici*: tra questi può essere usato soltanto la superficie aziendale espressa in ettari;

— *economici*: quali il beneficio fondiario, la produzione lorda vendibile e, più diffusi, il canone di affitto ed il reddito dominicale (R.D.). Quest'ultimo, anche se desunto dagli atti del catasto, può non corrispondere alla realtà, per cui il perito deve accertarsi se le qualità e le classi presenti nel fondo in esame coincidono con quelle registrate al catasto e provvedere, nell'eventualità, ai relativi adeguamenti. In altri termini, il reddito dominicale di ciascun fondo, e cioè sia di quello oggetto di stima come di quelli presi a confronto, deve essere, in via preliminare, aggiornato in relazione alla qualità e classe delle particelle costituenti i singoli fondi al momento di stima. Se, ad esempio, dagli atti catastali risulta che attualmente una particella è classificata come seminativo, quando in realtà è investita a vigneto, si dovrà considerare il R.D. — in base alla tariffa corrispondente del 1937-39 — che la particella dovrebbe avere se fosse classificata come vigneto (1).

Assunto quindi il parametro più opportuno, si ricava il valore normale del fondo oggetto di stima (Vx) dalla seguente proporzione:

$$\Sigma V : \Sigma p = Vx : p$$

e cioè:

$$\frac{\Sigma \text{Valori normali fondi simili}}{\Sigma \text{parametri normali fondi simili}} = \frac{\text{Valore normale fondo in esame}}{\text{parametro normale fondo in esame}}$$

da cui si ricava il più probabile valore normale del fondo oggetto di stima:

$$Vx = \frac{\Sigma V}{\Sigma p} \cdot p.$$

(1) Le tariffe delle singole qualità e classi tipo di ciascun Comune censuario si possono reperire nel frontespizio della *Tavola censuaria* (presso l'Ufficio Tecnico Erariale o presso l'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette).

Si noti che, se il parametro è economico, il quoziente del rapporto $\Sigma V/\Sigma p$ sta ad indicare quante volte il valore del bene è mediamente maggiore del parametro economico o, in altri termini, quante volte il parametro economico sta in media nel valore (2); se il parametro è invece tecnico, tale rapporto fornisce, ovviamente, il valore unitario del parametro stesso (nel nostro caso, il valore per ettaro).

4) *Stima per valori tipici*: si manifesta attraverso un procedimento che si può ritenere del tutto singolare. Si tratterebbe in sintesi di:

- suddividere la superficie del fondo in appezzamenti omogenei di qualità e classe ben determinata (vigneto, seminativo semplice, bosco, pascolo, seminativo arborato, seminativo irriguo, ecc.);
- raccogliere, nell'ambito dello stesso mercato, recenti dati statistici sui prezzi medi unitari di appezzamenti corrispondenti;
- fissare comparativamente, e cioè in base alle notizie raccolte, il valore unitario degli appezzamenti oggetto di stima;
- eseguire, infine, gli opportuni conteggi estimativi.

Quando poi non vi sia la possibilità di avere sul mercato, o anche da informazioni sicure, i valori medi unitari di ogni singolo appezzamento ricorrente nel fondo oggetto di stima, si ricorre allora alla formazione della scala di merito che consiste nell'attribuire l'indice 100 all'appezzamento di terreno ritenuto di massimo valore unitario e nell'assegnare agli altri appezzamenti un indice proporzionalmente minore.

Si tratta, comunque, di valutare lotto per lotto l'intero fondo e come se ogni appezzamento rappresentasse una singola unità fondiaria (*).

Questo procedimento di stima, in linea generale, è difficilmente applicabile per i fondi rustici. Come è possibile, infatti, assegnare un valore agli appezzamenti investiti alle singole diverse colture, quando non si vendono, di solito, i singoli appezzamenti ma il fondo intero? Anche in questo caso viene a galla il fondamentale concetto per cui il valore non dipende dal bene, come non è insito nel bene stesso, ma nella mente delle persone che operano sul mercato.

Pertanto, la stima di un fondo per valori tipici si può ammettere, e trovare quindi una sua logica applicazione, quando si presenti il caso di dover valutare un fondo costituito da più lotti separati e distinti tra loro, sempre che esista, però, un mercato di questi singoli lotti. È impossibile, quindi,

(2) Se, ad esempio, dal rapporto $\frac{\Sigma \text{valori di mercato}}{\Sigma \text{canoni di affitto}}$ dei fondi simili risultasse un quoziente pari a 20, ciò sta ad indicare, evidentemente, che anche il fondo oggetto di stima ha un valore che corrisponde in media a 20 volte il suo canone normale. Si rammenta che il canone normale si determina, per ciascun fondo, in base alla *tabella dell'equo canone* della Provincia. Vedi successivo paragrafo 8°.

(*) Gli eventuali fabbricati rurali vanno di solito separatamente valutati in base al costo di ricostruzione, tenuto conto del loro effettivo stato di conservazione.

adottare questo tipo di stima per fondi accorpati o, comunque, per quelli che costituiscono un'unica e organica cellula economico-produttiva.

I concetti relativi alla stima per valori tipici furono adottati, invece, su vasta scala dagli estimatori tedeschi (AEREBOE e altri): per loro, però, c'è una attenuante data dal fatto che in Germania esistono grandi zone omogenee investite ad una stessa coltura.

La stima per valori tipici potrebbe, del resto, rivelarsi utile nei casi di compravendita coatta allo scopo di riordinamento e di ricomposizione dei fondi rustici, là dove le aziende sono piccolissime o estremamente frammentarie e senza un mercato fondiario o scarsamente attivo. Nel riordinamento fondiario, ad esempio, di un comprensorio del Friuli dove non esisteva alcun mercato dei terreni, i concetti relativi alla stima per valori tipici si sono dimostrati validi. La valutazione fu fatta tenendo conto dapprima del valore unitario delle zone circostanti dove esisteva il mercato fondiario dei singoli lotti e poi della qualità di coltura di ciascun lotto che doveva essere compravenduto.

Tali concetti, infine, si possono ritenere utili anche nei casi di permuta o di scambio di appezzamenti, sia in via volontaria che coatta, fra proprietari di una determinata zona, nonché, talora, in caso di espropriazione parziale di terreni differenti per la costruzione di strade, canali, ecc., la cui valutazione però non sia regolata da leggi speciali in materia di esproprio.

La stima per valori tipici viene poi largamente impiegata nella formazione del catasto e, precisamente, con l'operazione estimativa del *classamento*, mediante la quale, sulla base di un prospetto generale delle qualità e classi tipo, si assegna a ciascuna particella catastale la qualità e classe che le compete.

Una stima sintetica dei fondi rustici del tutto particolare è quella, infine, adottata e diffusa in Svizzera e cioè quella del prof. LAUR del Politecnico di Zurigo: si parte dalla produzione lorda vendibile (p.l.v.) e attraverso opportuni coefficienti si risale al valore del fondo. Così:

$$\text{Valore fondo} = P \text{ l. v. } \times \text{coefficiente}$$

Essendo che il mercato fondiario svizzero è estremamente limitato, esso viene sostituito da una apposita organizzazione di agricoltori che, in seguito ad un imponente lavoro statistico e contabile, ha determinato dei coefficienti per tipi di aziende classificate secondo la superficie, l'ordinamento aziendale, l'indirizzo produttivo, la giacitura, ecc.; detti coefficienti vengono annualmente aggiornati e subito pubblicati. Data la particolare situazione e il prezioso materiale statistico raccolto in molti anni attraverso una regolare contabilità aziendale, questo procedimento di stima si può ritenere più che idoneo nell'ambito del territorio svizzero.

Nelle vallate alpine italiane le aziende sono costituite in maggioranza da appezzamenti staccati, per cui si può dire che ciascuna azienda sia una specie di mosaico. Può accadere che un'azienda abbia, per esempio, un eccesso di pascolo e questo eccesso possa essere venduto a un agricoltore che

ne avesse di bisogno. Trattandosi, sostanzialmente, di un valore complementare non si potrà che avere in definitiva un mercato *sui generis*. Il valore, quindi, potrebbe scaturire dall'azione della domanda e dell'offerta, se ed in quanto sussiste, ma nelle vallate alpine svizzere è di solito la suddetta associazione degli agricoltori che determina il valore: fornendo essa, infatti, il coefficiente con cui moltiplicare la produzione lorda vendibile per tipo di azienda, si può risalire al valore fondiario che, in linea di massima, viene accettato dalla maggioranza degli operatori economici.

3. Stima analitica o per capitalizzazione dei redditi.

È ormai acquisito che il più probabile valore di mercato di un bene immobile si può ricavare, fissati determinati presupposti, mediante la capitalizzazione dei redditi che il bene stesso è capace di fornire. Non si intende qui entrare nel merito circa la validità o la possibilità o meno di poter determinare il valore di mercato di un immobile in base alla stima analitica o per capitalizzazione dei redditi. Si desidera solo, condivisa o accettata tale possibilità, di mettere in rilievo particolari considerazioni intorno al procedimento estimativo in oggetto e di segnalare le peculiarità, i limiti e le difficoltà insite nello schema analitico che si andrà illustrando.

A tal fine, due sono gli elementi che in definitiva il perito deve ricercare e conoscere, e precisamente il *beneficio fondiario* (B_f) — o reddito medio annuo che il proprietario può ritrarre dall'immobile rustico con quella determinata destinazione ordinaria — e l'appropriato *saggio di capitalizzazione* (r). Ogni elemento, come del resto ogni rapporto intercorrente fra cose, fatti e persone implicati nella stima, devono essere analizzati, come più volte ribadito, in base al principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte nel momento di stima.

Analogamente ad ogni altro immobile capace di fornire un reddito, anche il più probabile valore di mercato di un fondo rustico si determina, per via analitica, attraverso ben quattro distinti momenti ⁽³⁾:

- 1) determinazione del più probabile reddito da capitalizzare;
- 2) determinazione del più probabile saggio col quale si effettua la capitalizzazione;
- 3) risoluzione aritmetica della formula di capitalizzazione: $V = \frac{B_f}{r}$;
- 4) eventuali aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato per riportare il fondo nelle particolari condizioni in cui si trova al momento

⁽³⁾ Per maggiori delucidazioni al presente schema si veda il paragrafo 15 del III capitolo: *Estimo generale*.

della stima; condizioni che, essendo fuori dal concetto di ordinarietà, non sono mai state oggetto di valutazione nè durante la determinazione del reddito, né attraverso la formulazione del saggio di capitalizzazione, quali mutui ipotecari, esenzioni fiscali, fabbricati rurali insufficienti o superflui, frutti pendenti, usufrutto, livello enfiteutico, redditi transitori, spese per restauri o migliorie in genere necessarie per portare l'immobile nelle condizioni normali supposte, ecc.

Perché la formula di capitalizzazione, oltre ad un senso matematico, abbia anche un significato economico bisogna che siano soddisfatti determinati presupposti teorici, o condizioni fondamentali, che si possono così sintetizzare:

- che il più probabile valore di mercato tenda a coincidere con la somma dei benefici fondiari futuri scontati all'attualità;
- che si possa esprimere un giudizio di previsione nei redditi futuri da capitalizzare con il relativo saggio di sconto o di capitalizzazione; che esista cioè la possibilità di poter determinare i dati normali, medi e continuativi rispetto ai prodotti, prezzi e mezzi di produzione;
- che sia seguito e soddisfatto il principio dell'ordinarietà per tutti i dati di fatto e ipotetici che si vanno assumendo ai fini della stima analitica;
- che, nel caso particolare della proprietà imprenditrice, la produzione lorda vendibile eguagli il costo di produzione del bilancio aziendale e di conseguenza il tornaconto, o profitto, risulti nullo ⁽⁴⁾.

Al fine di determinare il beneficio fondiario medio annuo da capitalizzare, due sono sostanzialmente le procedure che si possono adottare:

- 1) *in base al bilancio aziendale*, quando normale sia la conduzione del fondo da parte dello stesso proprietario (piccola, media e grande proprietà imprenditrice, inclusiavi la conduzione a mezzadria);
- 2) *in base al canone di affitto*, quando normale, o reputata tale, sia la locazione del fondo.

In ambedue i casi si tratta, comunque, di determinare il cumulo dei ricavi lordi medi annui, riferiti alla fine dell'anno, che il *proprietario come tale* può normalmente ritrarre dal fondo — sia esso condotto direttamente o concesso in affitto — e detrarvi tutte le spese medie annue, ugualmente riferite alla fine dell'anno, che lo stesso *puro proprietario* deve normalmente sostenere per realizzare quel cumulo di ricavi; si otterrà così per differenza il beneficio fondiario medio annuo e continuativo ritraibile dal fondo, spettante alla figura economica del proprietario.

L'analisi delle singole attività e passività afferenti al puro proprietario

⁽⁴⁾ Per ulteriori chiarimenti in proposito si rimanda al paragrafo 12 del III capitolo: *Estimo generale*.

può essere condotta in pratica in modo più o meno dettagliato, ma si ribadisce il concetto fondamentale secondo il quale, sia durante le operazioni di rilievo che di elaborazione, *bisogna tenere costantemente presente che tutti i dati, i fatti e gli elementi introdotti nella stima devono avere necessariamente carattere di ordinarietà e di continuità nel tempo.*

4. Determinazione del beneficio fondiario in base al bilancio aziendale.

Nel caso della conduzione diretta, indifferentemente che essa sia piccola media o grande proprietà imprenditrice, il beneficio fondiario si può ricavare, supposto il tornaconto uguale a zero, dall'analisi delle voci componenti l'espressione che segue:

$$Bf = Plo - (Q + Sv + Imp + Sa + St + I)$$

dove:

Bf = Beneficio fondiario medio annuo spettante al proprietario, quale interesse sul capitale fondiario, che è costituito dalla terra nuda con tutto quanto in essa immobilizzato.

$P.l.v.$ = Produzione lorda vendibile, costituita dalla somma dei prodotti che il proprietario può in media vendere annualmente senza alterare il normale funzionamento dell'azienda agraria; praticamente la P.l.v. è data dai prodotti diretti del suolo — esclusi i reimpieghi e i trasformati — e dai prodotti indiretti ottenibili dalla trasformazione — esclusi i reimpieghi — (latte, carne, vino, ecc.); in altri termini, essa è formata dai prodotti che normalmente vanno destinati al mercato o al consumo da parte del personale dell'azienda. In sintesi, la P.l.v. si può meglio comprendere seguendo l'impostazione dei seguenti due schemi:

$$Produzione lorda totale (P.l.t.) \left\{ \begin{array}{l} \text{Prodotti venduti} \\ \text{Prodotti consumati} \\ \text{Prodotti reimpiegati}^{(5)} \end{array} \right\} P.l.v.$$

$$P.l.v. \left\{ \begin{array}{l} a) \text{ prodotti delle colture erbacee;} \\ b) \text{ prodotti delle colture arboree;} \\ c) \text{ prodotti della trasformazione, eccetto i reimpieghi normali (latte, vino, carne, o utile lordo di stalla, ecc.);} \\ d) \text{ altri proventi secondari (ortaggi, frutta varia, polleria, maiale e animali di bassa corte in genere, legname, ecc.).} \end{array} \right\}$$

(5) I prodotti che normalmente vanno reimpiegati sono i foraggi, la paglia, il letame, parte delle sementi, parte del latte e alcuni sottoprodotti aziendali; sono in definitiva quei prodotti, o parte di essi che, in relazione a un determinato indirizzo produttivo, non possono essere alienati o comunque sottratti dal fondo. È ovvio che, se un'azienda produce foraggio per il mercato, il prodotto è totalmente vendibile.

Le quantità dei prodotti vendibili devono essere determinate, tenuto conto della zona in cui si opera, in base a elementi e a dati attendibili e per lo più in relazione al presente e al recente passato. Le produzioni unitarie dovranno essere quindi quelle che, allo stato attuale, si prevedono che possano costituire la media nel prossimo futuro, e al netto ovviamente da tutte le perdite medie annue per avversità meteoriche (grandine, vento, ecc.) e calamità parassitarie (insetti, crittogame, ecc.).

I prezzi da adottare dovranno essere quelli di mercato all'azienda, e cioè al netto delle spese di trasporto, senserie, ecc.; anche i prezzi naturalmente devono risultare medi e ordinari, supposti continuativi nel tempo.

Q = Quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al capitale fondiario e alle scorte aziendali⁽⁶⁾. Esse di solito si possono distinguere come segue:

a) Sul capitale fondiario:

- Reint./ne, man./ne, ass./ne dei fabbricati (circa il 3% sul loro valore convenzionale e cioè sul costo di ricostruzione);
- reintegrazione delle spese di impianto delle piantagioni arboree, tenuto conto della loro media durata economica;
- manutenzione del fondo.

b) Sul capitale scorte:

- reint./ne, man./ne, ass./ne delle macchine e degli attrezzi (15 ÷ 20% del loro valore a nuovo). Per quanto riguarda, in particolare, il deprezzamento o quota di reintegra delle macchine e degli attrezzi si adotta una percentuale di circa il 10% sul loro valore a nuovo al momento di stima, quando le macchine sono eterogenee per tipo, valore e soprattutto per durata economica (v. allegato 1);
- assicurazione del bestiame mediamente presente (2 ÷ 3% sul valore);
- assicurazione del fieno e della paglia mediamente presenti nell'azienda (2 ÷ 3% sul valore).

Sv = Spese varie per l'acquisto di materiali e servizi extra aziendali (sementi, concimi, mangimi, antiparassitari, carburanti, lubrificanti, noleggi, spese stalla e di veterinario, energia elettrica, ecc.); tali spese si

(6) Non vanno conteggiate le quote relative all'assicurazione contro la grandine dei prodotti normalmente assicurati, in quanto la produzione lorda vendibile si è considerata già al netto delle quantità mediamente perdute per danni meteorici, ma anche, e soprattutto, perché il calcolo della produzione unitaria media annua sia effettuata con lo stesso criterio per tutti i prodotti dell'azienda: assicurabili e non assicurabili.

ESTIMO URBANO, INDUSTRIALE E COMMERCIALE

1. Generalità.

I fabbricati, secondo la loro destinazione, vengono normalmente distinti in civili, rurali e industriali.

I fabbricati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio o ad ufficio, sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locativo che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato.

I fabbricati rurali costituiscono tutti i manufatti che rientrano a far parte integrante di un'azienda agraria in quanto indispensabili per il suo normale funzionamento. Sono rurali i fabbricati adibiti ad uso abitazione dei coloni e dei contadini, i ricoveri per gli animali, macchine ed attrezzi, nonché i locali per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli.

I fabbricati rurali, quindi, proprio per la loro destinazione agricola, non vengono di norma dati in locazione e, in linea di massima, non vengono isolatamente soggetti a valutazioni perché non hanno un loro mercato. Tali fabbricati, infatti, rientrando tra i miglioramenti fondiari, altro non sono che degli investimenti eseguiti stabilmente nel terreno e, come tali, non possono che costituire un tutt'uno col fondo rustico nel suo complesso. Stime particolari, come meglio si vedrà in seguito, possono avvenire, tra gli altri, nel caso in cui un fondo rustico, valutato secondo l'aspetto economico del normale valore di mercato, presenti dei fabbricati superflui o insufficienti alle sue normali esigenze; in ogni caso, la loro separata valutazione può avvenire per scopi assicurativi o in seguito a danni.

I fabbricati industriali sono generalmente delle costruzioni molto complesse, talora con macchinari e impianti stabilmente incorporati con la costruzione stessa, situati, dove esiste, nella zona industriale della città. Sono fabbricati molto eterogenei tra loro, proprio in dipendenza della particolare attività cui sono destinati, e non hanno, contrariamente ai fabbricati civili, un loro mercato di fitti, poiché raramente un fabbricato industriale, od officio, viene dato in locazione.

La valutazione, pertanto, di tali fabbricati è sempre problematica ed incerta, specie quando vi debbano essere inclusi anche i macchinari.

2. Stime inerenti ai fabbricati civili.

Il perito, oltre ai concetti economici ed estimativi di carattere generale, nella stima particolare dei fabbricati civili deve, in genere, non dimenticare le avvertenze che seguono:

a) Il fabbricato è un bene a fecondità ripetuta e non può essere trasferito da un luogo ad un altro e, pertanto, il mercato dei fabbricati civili segue un andamento strettamente locale.

b) In un dato ambiente si costruisce, in linea di massima, un nuovo fabbricato quando il reddito da esso ritraibile compenserà il costo sostenuto per la costruzione e per l'acquisto dell'area fabbricabile. Cosicché, nella città prosperosa o in via di progresso, si assisterà ad un incremento edilizio urbano e ad un mercato dei fitti piuttosto elevato e remunerativo; viceversa nelle città che, per un motivo qualsiasi, siano in decadenza, cesserà la costruzione di nuovi fabbricati, quelli esistenti saranno mal conservati e gli affitti subiranno diminuzioni e, talora, ad un livello tale da non risultare più remunerativi.

c) L'area fabbricabile ha generalmente un valore minimo superiore all'area destinata ad uso agricolo e influisce necessariamente sulle caratteristiche del fabbricato che dovrà sorgervi: un'area molto costosa, infatti, imporrà una costruzione di molti piani e ad usi che consentano alti fitti. Talora si può verificare anche la dipendenza reciproca e cioè che l'uso a cui un fabbricato viene destinato si rifletta sul valore dell'area fabbricabile. In ogni caso, però, il valore di un'area urbana è subordinato anche ai vincoli e ai limiti del piano regolatore della città.

d) Il valore di mercato di un fabbricato civile, come di un qualsiasi altro bene economico, è concomitante in funzione della sua utilità, disponibilità e rarità. Di conseguenza e in altri termini, il valore di un fabbricato civile, in un dato momento e in un determinato ambiente, dipenderà dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Ecco come il perito, prima di procedere alla valutazione di un fabbricato, debba opportunamente tener conto delle circostanze locali, e come la stima richieda una analisi accurata di tutti gli elementi, i fattori e le circostanze che possono influenzarla. Il perito, inoltre, in base alla ragione pratica della stima, dovrà sapere individuare il relativo aspetto economico sotto il quale il fabbricato deve essere valutato e, in base al mandato affidatogli o alle esigenze particolari di stima, dovrà, nell'elaborazione del processo logico di stima, saper scegliere altrettanto bene il procedimento estimativo che, come è noto, può essere sommario, sintetico, più o meno analitico.

Nei riguardi dei fabbricati civili quattro sono gli aspetti economici che normalmente si possono verificare nella pratica estimativa. Essi sono: 1) il più probabile valore di mercato; 2) il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione; 3) il più probabile valore di trasformazione; 4) il più probabile valore complementare.

1. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Un fabbricato civile viene stimato sotto questo aspetto economico, che ha un'importanza pratica prevalente, nei casi di successione ereditaria, di divisione e, in genere, per causa di compravendita.

Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

- a) *stima ad impressione o a vista*;
- b) *stima storica*;
- c) *stima per confronto diretto o comparativa*;
- d) *capitalizzazione del reddito*.

Si vuole mettere in rilievo che, qualunque sia il procedimento seguito, il perito deve mirare innanzitutto a determinare il valore *ordinario o normale* dell'immobile urbano e cioè il più probabile valore di mercato del fabbricato supposto in condizioni normali; solo in un secondo tempo si eseguiranno le relative aggiunte e detrazioni che si ritengono necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima. Ecco, quindi, come anche i dati elementari, di fatto e ipotetici, che si assumono per la stima, dovranno essere accuratamente vagliati alla luce del principio dell'ordinarietà. Essendo, poi, l'aspetto economico quello del valore di mercato, nell'unico giudizio di stima che si formulerà sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato col terreno e con la costruzione stessa (impianti idrici e termici, recinzioni, ecc.).

Di norma errato è pertanto il metodo che consiste — agli effetti beninteso di determinare il valore di mercato di un immobile urbano utilizzabile — nel sommare al valore di mercato dell'area su cui insiste il fabbricato, il valore di costruzione del fabbricato stesso opportunamente deprezzato. L'errore concettuale sta proprio nel fatto di valutare un'area edificata come se si trattasse di una area *edificabile*: l'area edificata, infatti, non avendo un mercato, non può essere venduta separatamente dal fabbricato su di essa costruito. Ciò nonostante, il metodo su indicato può trovare in pratica una sua giustificazione soltanto quando, nella zona in cui si opera, esista un intenso mercato di aree fabbricabili e di fabbricati, unitamente ad una altrettanto intensa produzione di nuove costruzioni.

a) *Stima a impressione o a vista.*

Nel caso di stima sintetica a vista è evidente che il perito dovrà possedere una lunga esperienza e conoscere profondamente il fabbricato oggetto di stima, la tecnica e la scienza delle costruzioni, nonché il mercato edilizio della zona in cui opera o di altre a questa assimilabili.

La stima a vista può essere *immediata o mediata*. È *immediata* quando il perito esprime il suo giudizio di stima senza bisogno di intermediari o di ricorrere a informazioni da terzi; *mediata* è, invece, la stima a vista il cui giudizio viene espresso dal perito basandosi non sull'esperienza diretta ma su informazioni assunte in loco.

b) *Stima storica.*

Si ha la stima storica, invece, quando il perito esprime il suo giudizio sulla base di passati valori di compravendita dello stesso fabbricato oggetto di stima. In questo caso il valore di stima di un immobile urbano risulterebbe sicuramente il più probabile, ma è difficile però che in pratica si possano riscontrare contemporaneamente le circostanze all'uopo necessarie e cioè: 1) che il fabbricato civile oggetto di stima sia stato realmente nel passato più volte oggetto di compravendita;

2) che tali passati valori di compravendita siano recenti, o per lo meno relativamente recenti, e corrispondenti al prezzo pagato nell'acquisto (1).

Tanto le stime sintetiche a vista quanto quelle storiche sono però, in definitiva, delle stime basate sul confronto sia che esse scaturiscano da una sintesi riflessa del perito, come da una serie di valori storici.

c) *Stima per confronto diretto o comparativa.*

Affinché la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che:

1) esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare — o in quartieri a questo assimilabili — altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima (2);

(1) Sovente, o meglio, prassi comune è, infatti, di denunciare nell'atto notarile un valore di compravendita inferiore a quello pattuito fra le parti e ciò al solo scopo di eludere in parte all'imposta di registro su trasferimenti. E poi, anche se i valori storici fossero reali, esisterebbe, comunque, il non facile problema di renderli ordinari: il che si ottiene aggiungendo le detrazioni e sottraendo le aggiunte, sussistenti nel momento in cui si realizzarono i singoli valori.

(2) Tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva; il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione; i servizi igienici e le comodità; l'orientamento; l'estetica; la dimensione dei vani; l'età della costru-

2) di questi fabbricati simili si conoscano i recenti e normali valori di *compravendita*;

3) esista un *parametro normale* o *elemento di confronto* in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche, nella realtà non sempre facilmente verificabili, si può impostare e risolvere la semplice proporzione che segue:

$$\Sigma V : \Sigma p = Vx : px$$

da cui:

$$Vx = \frac{\Sigma V}{\Sigma p} px$$

dove:

ΣV = somma dei recenti e normali valori di mercato dei fabbricati simili presi a confronto;

Σp = somma dei parametri normali degli stessi fabbricati simili;

Vx = il più probabile *valore normale di mercato* del fabbricato oggetto di stima;

px = parametro normale del fabbricato oggetto di stima.

A tale valore normale di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento di stima.

I parametri usati a tale scopo possono essere:

a) tecnici:

- il *volume*, espresso in metri cubi, vuoto per pieno ⁽³⁾;
- lo *sviluppo dei piani*, espressi in metri quadrati di superficie occupata ⁽⁴⁾;
- il *numero dei vani*.

b) economici:

- *canone di affitto*;
- *beneficio fondiario*;
- *reddito imponibile catastale*.

zione; la stabilità; i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.

Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona; il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni; l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas e di acqua potabile; l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie; in definitiva, tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.

⁽³⁾ Il volume complessivo di un fabbricato si ottiene — comprendendovi i solai, gli scantinati e i muri perimetrali e con esclusione solo delle fondamenta — moltiplicando l'area di base occupata dal fabbricato per la relativa altezza fino alla linea di gronda.

⁽⁴⁾ Comprende anche la superficie coperta da tutti i muri e quella del vano scala.

Fra tutti i parametri possibili il perito dovrà, caso per caso, saper scegliere quello che più gli assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato del bene urbano proprio del momento in cui effettua le operazioni estimative ⁽⁵⁾.

Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente nella stima dei fabbricati civili ad uso abitazione è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di fabbricato civile.

Tra i parametri economici relativamente diffuso è invece quello del canone di affitto, ma il perito, come già più volte ribadito, dovrà scegliere, secondo il principio dell'ordinarietà, il canone di affitto normale e cioè, con riferimento alla zona in cui opera o ad altre zone a questa assimilabili, quello più verosimile ed equo sia per i singoli fabbricati simili presi a confronto sia per il fabbricato oggetto di valutazione. Eventuale differenza del canone reale su quello normale verrà poi computata in sede di aggiunte o detrazioni, tenuta presente, dal momento di stima, la residua durata della locazione in corso.

Sulla proroga e il blocco degli affitti si veda l'Allegato Z.

d) *Stima per capitalizzazione del reddito.*

Il più probabile *valore di mercato* di un fabbricato civile si può determinare anche attraverso la *capitalizzazione del suo reddito*, specie nei casi in cui sia praticamente impossibile applicare una delle procedure precedentemente indicate o, viceversa, per controllo del valore desunto proprio per via sintetica.

La capitalizzazione dei redditi diventa così un procedimento al servizio dell'aspetto economico del valore di mercato solo nel presupposto però che, come già altrove rilevato, il valore di capitalizzazione dei redditi del fabbricato civile coincida col più probabile valore di mercato del fabbricato stesso.

Due sono, comunque, gli elementi economici indispensabili che bisogna conoscere per raggiungere lo scopo e precisamente: *il reddito da capitalizzare* e *il saggio da adottare per la capitalizzazione*.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, lo schema da seguire è pertanto quello classico, quando si voglia determinare il valore di mercato di un immobile in base al suo reddito:

1) ricerca del reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano dato in locazione e supposto in condizioni ordinarie;

⁽⁵⁾ Dal rapporto tra la somma dei valori di più fabbricati e la somma dei corrispondenti parametri tecnici si ottiene il valore unitario medio del parametro tecnico; eseguendo, invece, il rapporto tra la somma dei valori dei fabbricati e la somma dei relativi parametri economici si trova quante volte il valore del fabbricato è in media più grande del parametro economico o, in altre parole, quante volte il parametro economico sta nel valore.

2) ricerca del saggio normale di capitalizzazione proprio dell'immobile urbano da stimare e opportunamente adeguato agli eventuali relativi particolari comodi;

3) impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile al momento di stima per la ricerca del più probabile valore normale di mercato dell'immobile stesso;

4) apporto delle eventuali *aggiunte e detrazioni* al valore normale d'anzì determinato per tener conto di tutte quelle condizioni, *valutabili*, che siano fuori dalla normalità supposta nella ricerca del reddito capitalizzabile, e determinare così il ricercato *più probabile valore di mercato* dell'immobile civile nelle condizioni in cui realmente si trova nel momento cui si riferisce la stima ⁽⁶⁾.

Lo svolgimento del su indicato schema si può naturalmente concretizzare tanto con un procedimento sintetico quanto con un procedimento più o meno analitico. Esso dipenderà dalla cura del perito, o dalle esigenze peritali, come dalle difficoltà o meno insite nell'incarico, nonché dalla volontà del committente.

Qualora si debba procedere *analiticamente* alla ricerca del normale reddito capitalizzabile di un fabbricato civile si dovrà, in sintesi, dal reddito lordo totale medio annuo ritraibile *normalmente* dal proprietario del fabbricato locato, o supposto tale, detrarre tutte le spese, dirette e indirette, medie annue *normalmente* a carico dello stesso proprietario.

Il tutto si può riassumere con la seguente espressione generale:

$$Bf = Rlt - (Q + Servizi + Imp + Amm/ue + Sf + Ines + I_2)$$

dove:

Bf = beneficio fondiario medio annuo capitalizzabile ⁽⁷⁾;

Rlt = reddito annuo lordo totale ritraibile mediamente dal proprietario;

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato;

⁽⁶⁾ Tra le *aggiunte vanno ricordate*: la temporanea esenzione fiscale; gli aumenti temporanei di reddito; la mobilia e l'arredamento quando si debba valutare il fabbricato a porte chiuse; l'eventuale superficie edificabile superfua rispetto alla supposta normalità, ecc. Tra le *detrazioni si possono annoverare*: la diminuzione temporanea di reddito; il mutuo ipotecario residuo; l'usufrutto; il vitalizio; ecc. Per la valutazione delle aggiunte e delle detrazioni si veda quanto esposto in merito nel paragrafo 16 del III capitolo.

⁽⁷⁾ Si definisce beneficio fondiario, anziché reddito netto, alla stessa stregua dei fondi rustici, poiché nel *diritto per fondo* si intende indifferentemente tanto un fabbricato come un fondo rustico. Del resto la denominazione di *reddito netto (Rt)* di un fabbricato è da ritenersi impropria, poiché per reddito netto si dovrebbe intendere soltanto il compenso globale spettante all'imprenditore concreto di una azienda.

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, illuminazione, riscaldamento (normalmente presenti nei condomini);

Imp = imposta locale sul reddito del fabbricato e altri eventuali tributi;

Amm/ue = spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità;

I_2 = interessi al 6%, quali mancati redditi, sul capitale di anticipazione e cioè su metà della somma delle spese precedenti, posticipandole così a fine d'anno.

Scendendo ad esaminare in particolare le suddette singole voci dell'espressione, da cui si può ricavare il *normale beneficio fondiario capitalizzabile* di un fabbricato civile, si aggiunge quanto appresso indicato.

Il *reddito annuo lordo totale (Rlt)* è normalmente costituito da:

- la somma delle rate di affitto annuo (mensili, bimestrali, trimestrali, ecc.);
- gli interessi semplici sulle singole rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata fino al termine dell'anno ⁽⁸⁾;
- l'interesse annuo sul deposito cauzionale, se non è a favore dell'inquilino ⁽⁹⁾.

Per la determinazione del reddito annuo lordo totale (Rlt), di capitale importanza appare, quindi, la determinazione del più probabile canone di affitto che dovrà, in ultima analisi, risultare congruo e normale. Pertanto, con riferimento agli affitti medi ritraibili da fabbricati civili simili a quello da stimare, il perito dovrà individuare per il fabbricato oggetto di stima — tenute presenti le sue particolari caratteristiche — l'affitto annuo che ritiene mediamente di poter ritrarre, supposto il fabbricato stesso in condizioni ordinarie. Sulla proroga e il blocco degli affitti si rimanda all'Allegato Z.

⁽⁸⁾ Si può anche determinare direttamente il canone di affitto posticipato, e cioè comprensivo degli interessi sulle rate, riportando a fine d'anno le singole rate, ad un tasso commerciale r , con il coefficiente di posticipazione ad interesse semplice $(1 + rn)$. Se, ad esempio, il canone di affitto fosse suddiviso in sei rate bimestrali anticipate, il corrispondente canone annuo posticipato (Ca) si determinerà aggiungendo a ciascuna rata di affitto (R) i relativi interessi semplici e, praticamente, risulterebbe dallo svolgimento della seguente espressione:

$$Ca = R \left(1 + r \frac{12}{12} \right) + R \left(1 + r \frac{10}{12} \right) + R \left(1 + r \frac{8}{12} \right) + R \left(1 + r \frac{6}{12} \right) + R \left(1 + r \frac{4}{12} \right) + R \left(1 + r \frac{2}{12} \right) = R \left(6 + r \frac{42}{12} \right).$$

⁽⁹⁾ Per i fabbricati civili ad uso abitazione la cauzione che l'inquilino versa nelle mani del proprietario, quale fondo di garanzia per il buon governo del fabbricato ricevuto in locazione, ammonta di solito a un terzo o ad un quarto del canone annuo. È ovvio che anche la cauzione, a fini estimativi, dovrà essere configurata sulla base dell'affitto ritenuto congruo e normale e che i relativi interessi non si calcolano qualora normale sia il fatto che gli interessi sulla cauzione non vanno a favore del proprietario o, comunque, sia vietato dalla legge.

Non è escluso che talora si verifichi che l'affitto in corso al momento della valutazione possa essere congruo e normale, ma il perito dovrà obiettivamente accertarlo alla luce del noto principio dell'ordinarietà. È certo che in pratica si potrà operare tanto meglio quanto più diffuso e attivo sia il mercato degli affitti. Comunque, è altrettanto vero che il più probabile canone di affitto congruo e normale per il fabbricato da stimare non può essere determinato che per via sintetica comparativa. Se il fabbricato oggetto di stima, quindi, non fosse dato in locazione, si dovrà ricercare il suo più probabile affitto annuo presunto, o valore locativo, soltanto sulla base di altri fabbricati simili e locati (*).

La quota di reintegrazione o di perpetuità, specie per i fabbricati la cui durata sia superiore ai cento anni, è normalmente molto modesta, se non trascurabile. A solo titolo orientativo si ritiene che, in regime di normali affitti, tale quota si possa aggirare intorno al 2-3 per cento del canone di affitto annuo. È importante, comunque, riferirsi alla durata del manufatto.

La quota di manutenzione è quella relativa alle spese che servono a mantenere in efficienza e in buono stato di conservazione il fabbricato. Tali spese variano notevolmente da luogo a luogo, nonché per tipo di costruzione, dei materiali di cui il fabbricato è costituito e in rapporto all'uso, all'ambiente e alle abitudini. Nella realtà le spese di manutenzione vanno aumentando con l'età del fabbricato e si usa distinguere in *spese di manutenzione ordinaria* (tinteggiatura, rottura di vetri, pulizie generali, sostituzione di qualche mattonella, ecc.) e di *manutenzione straordinaria* (rimessa di un pavimento, rimozione del tetto, ecc. (10)). Queste ultime, ricorrendo una tantum, dovrebbero naturalmente essere tradotte in una quota annua equivalente. In definitiva, pur avendo le spese di manutenzione un andamento crescente, esse devono però, al fine di determinare il beneficio fondiario da capitalizzare, essere calcolate in un valore medio annuo costante che si può anche esprimere con una percentuale media annua sul canone annuo di affitto ritenuto congruo e normale. Tale percentuale, esprimendo la quota complessiva media annua

(*) Sono stati prorogati i contratti, fino al 30 giugno 1975, per gli affittuari di abitazioni, iscritti a ruolo per il 1972, ai fini dell'imposta complementare, per un reddito complessivo netto annuo inferiore a quattro milioni di lire. Vedi legge 12 agosto 1974, n. 351.

Con la stessa legge sono state apportate radicali modifiche e precisazioni anche sull'ammontare dei canoni: si veda in proposito l'allegato Z.

Anche per i vincoli urbanistici, previsti per un quinquennio con la « legge tampone » del 19/11/1968, si è avuta una proroga fino al novembre 1975 in attesa di una generale riforma urbanistica. Vedi la nuova legge tampone n. 756 del 1973.

(10) È ovvio che tali spese saranno a carico dell'inquilino qualora si dovessero sostenere per causa diretta dell'inquilino, comprese quelle derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria di competenza dell'inquilino stesso. Sono infatti a carico dell'inquilino tutte le riparazioni di *piccola manutenzione* dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

di manutenzione spettante al proprietario, si aggira, per fabbricati normali, intorno al 4 ÷ 8 per cento del canone annuo di affitto.

La quota di assicurazione, relativa alla sola costruzione, dovrebbe corrispondere al premio complessivo che si paga o si pagherebbe ad una società assicuratrice. I rischi assicurabili sono normalmente quelli derivanti da incendi, fulmini e scoppi di gas. Il premio di assicurazione varia ovviamente da fabbricato a fabbricato, dall'uso cui la costruzione è destinata, nonché dalle stesse caratteristiche costruttive, ma si può ritenere che in media possa essere contenuto in una percentuale variabile dall'uno al due per cento del canone annuo di affitto. Si rileva, però, che tale quota così calcolata è soltanto presunta, in quanto nella realtà le società assicuratrici calcolano il premio con una percentuale sul valore assicurato, il quale può essere, a sua volta, uguale o inferiore al valore reale della costruzione.

In pratica, il più probabile valore da assicurare si determina in base al *costo di ricostruzione* del manufatto, tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione, e cioè in base al costo a nuovo deprezzato, e va periodicamente aggiornato. Nella quota di assicurazione bisogna altresì includere anche i rischi inerenti alla *responsabilità civile* verso terzi in conseguenza di eventuali danni derivanti dalla perdita di liquidi da tubi, dalla caduta di tegole, di cornicioni, di intonaci, ecc.

La quota relativa all'assicurazione deve essere comunque conteggiata, anche quando in realtà l'assicurazione non si pratica, ma sempre nell'ambito della normalità.

In definitiva quindi, e a solo titolo indicativo, si ritiene che la spesa complessiva media annua, relativa alle *quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione* dei fabbricati civili, ammonti normalmente ad una percentuale variabile dal 7 al 13% del canone annuo di affitto.

Le spese relative ai servizi interessano di solito un condominio e si riferiscono alla custodia, alla illuminazione del vano scala, alla fornitura di acqua, al riscaldamento centrale, alla pulizia dei locali di uso comune, allo sgombero dei rifiuti, ecc. Fra tutti i servizi la spesa più rilevante è quella relativa alla custodia che comprende oltre al salario in denaro del portiere, anche l'alloggio, la luce, il riscaldamento, i contributi vari di previdenza e assistenza sociale e le grafiche. A puro titolo indicativo si ritiene che la spesa complessiva media annua per i servizi possa variare, in normali condizioni di fitti, tra il 5 e l'8% del canone annuo di affitto (*).

(*) Si consiglia a fini pratici, quando ciò sia possibile, di determinare il canone normale di affitto senza comprendervi anche le entrate relative ai servizi e di onnettere, fra le spese, il costo relativo ai servizi stessi, in quanto costituiscono di solito una partita di giro.

L'imposta locale sul reddito dei fabbricati (ILOR), rappresenta una delle maggiori spese a carico del proprietario, il cui importo medio annuo si può facilmente rilevare dalle cartelle esattoriali. Comunque, prescindendo dal fatto che il fabbricato goda o meno di una temporanea esenzione fiscale, l'imposta corrispondente dovrebbe essere calcolata sulla base del *reddito imponibile catastale* che si può rilevare presso l'Ufficio Imposte Dirette. In ogni caso i carichi tributari medi annui, da computare in detrazione al reddito annuo lordo totale, dovranno essere quelli che si ritengono normali per il fabbricato oggetto di stima. In linea di massima si calcola che l'imposta locale sul reddito dei fabbricati civili incida col $10 \div 15\%$ sul canone di affitto annuo. Si dovranno, naturalmente, prendere in considerazione anche altri eventuali oneri fiscali a carico della proprietà, quali i contributi consortili, la tassa per occupazione di spazi ed aree pubbliche comunali, il passo carraio, ecc.

Le spese di amministrazione comprendono gli stipendi al personale, le spese generali, le spese di gestione condominiale e quelle relative alla riscossione degli affitti e al pagamento dei tributi e delle assicurazioni sociali, nonché le spese di cancelleria, di corrispondenza, di registrazione degli atti e di consulenza tecnica e legale. Tali spese sono in buona parte implicite, specie nel caso in cui l'amministrazione sia tenuta direttamente dal proprietario, ma, in ogni caso, si devono conteggiare a tale titolo tutte le spese medie annue che un puro proprietario dovrebbe normalmente sostenere con fabbricato dato in locazione.

Mentre per le spese esplicite basterà controllarne la ordinarietà, per quelle implicite si dovrà fare riferimento ad altri fabbricati analoghi che non abbiano una amministrazione diretta. Comunque sia, l'incidenza media annua delle spese di amministrazione nel loro complesso sul canone annuo di affitto non è normalmente rilevante, poiché la relativa percentuale si aggira infatti sul $2 \div 4$ per cento.

Lo *sfitto* e la *inesigibilità* costituiscono dei mancati redditi saluari nel tempo e la loro frequenza ed entità dipendono evidentemente dal ceto degli inquilini e dal tipo di alloggio. La detrazione per tale titolo è di solito modesta e si aggira intorno al $2 \div 3\%$ sull'ammontare del canone annuo di affitto.

Per i fabbricati soggetti per loro destinazione economica a sfitto periodico, quali le case, le ville e le abitazioni nei luoghi di villeggiatura, l'eventuale sfitto o la *inesigibilità* dei fitti si dovranno ricercare, come è ovvio, solo nell'ambito del consueto periodo stagionale in cui normalmente il fabbricato viene utilizzato.

Gli interessi si calcolano ad un saggio commerciale, che di norma è del 6% .

su metà delle spese precedenti ($Q + Servizi + Imp + Amm/ne + Sf + Ines$) in quanto tali spese si considerano uniformemente distribuite durante tutto l'anno⁽¹¹⁾. Concettualmente errato sarebbe, quindi, calcolare i suddetti interessi per un tempo inferiore a sei mesi — pur essendo trascurabile la differenza che ne deriva — poiché all'attivo, e cioè nel reddito annuo lordo totale (Rlt), sono stati inclusi gli interessi sulle singole rate di affitto.

Le singole spese medie annue, che normalmente un puro proprietario dovrebbe sostenere con un fabbricato civile dato in locazione, si possono, in regime normale di fitti, riassumere a titolo indicativo nel seguente prospetto:

Voci di spesa	% sul canone normale di affitto
Quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione . . .	$7 \div 13$
Servizi	$5 \div 8$
Imposta sul reddito dei fabbricati e tributi vari	$10 \div 15$
Amministrazione	$2 \div 4$
Sfitto e inesigibilità	$2 \div 3$
Interessi: $\frac{1}{2}(Q + Servizi + Imp + Amm/ne + Sf + In) \times$ $\times 0,06$.	

Da quanto finora esposto risulta così che, grosso modo, le spese annue a carico di un proprietario con un fabbricato civile locato ammontano in media al 33% circa del canone normale di affitto. Si raccomanda d'altronde di non considerare tali percentuali in senso rigoroso e uniforme, poiché esse possono variare, e talora anche notevolmente, non solo da località a località ma anche per tipo, destinazione e durata del fabbricato.

Si conclude rilevando, comunque, che l'analisi dei singoli elementi attivi e passivi del bilancio può essere condotta in pratica in forma più o meno dettagliata, ma si raccomanda al perito — sia durante le operazioni di rilievo che di elaborazione — di tener costantemente presente che tutti i dati e gli elementi introdotti devono *necessariamente avere carattere di ordinarietà e di continuità nel tempo, e risultare altresì coerenti e verosimili*.

(11) Per sé gli interessi andrebbero calcolati soltanto sull'ammontare delle spese realmente sostenute. Se, ad esempio, gli stipendi fossero presunti, come nel caso dell'amministrazione esercitata dallo stesso proprietario, questi non dovrebbero essere computati ai fini del calcolo degli interessi. Però, dato che l'incidenza sul risultato finale è del tutto insignificante, è prassi ormai, sancita dal principio dell'ordinarietà, di calcolare gli interessi come sopra indicato e cioè su tutte le spese, elencate fra parentesi, per un periodo di sei mesi.

In definitiva, detraendo dal cumulo dei normali proventi lordi medi annui del proprietario — riferito alla fine dell'anno — tutte le spese medie annue — pure riferite alla fine dell'anno — che il puro proprietario deve o dovrebbe normalmente sostenere per realizzare quel cumulo di proventi, si ricaverà il beneficio fondiario medio, annuo e continuativo ritraibile dal fabbricato civile, supposto in condizioni ordinarie.

Determinato così il primo elemento economico della stima per capitalizzazione del reddito e cioè il *beneficio fondiario normale*, non meno importante e altrettanto difficile da calcolare è il secondo elemento economico di questa stima e cioè il *saggio di capitalizzazione*. È certo, comunque, che il problema della ricerca del saggio si presenta di solito più facile nei fondi urbani che in quelli rustici. Se nella zona, infatti, in cui sorge il fabbricato da stimare o anche in altre zone a questa assimilabili, esiste un attivo mercato di immobili urbani, la scelta del più probabile saggio di capitalizzazione viene a risultare oltremodo semplificata. Basterà assumere con accuratezza i reali valori ordinari di recente compravendita di alcuni fabbricati che presentino delle analogie — meglio se sono simili — con quello da valutare, e ricercare di questi stessi fabbricati presi a confronto i rispettivi benefici fondiari normali (12). Dal rapporto, quindi, tra la somma dei benefici fondiari normali dei fabbricati presi a confronto con la corrispondente somma dei valori or-

dinari di mercato $\left(\frac{\sum Bf}{\sum V} \right)$, si otterrà il saggio di investimento medio di quel tipo di fabbricati. È ovvio che quanto più vasta sarà la casistica esaminata, tanto più realistico risulterà il saggio medio di capitalizzazione. Tale saggio, infine, dovrà essere opportunamente adeguato ai particolari comodi (13) che il fabbricato da valutare presentasse rispetto alla media dei comodi presenti nei fabbricati presi a confronto. Pertanto, se il fabbricato oggetto di stima presenta dei *comodi positivi* e cioè superiori alla normalità, il saggio medio, risultante dal rapporto sopra indicato, dovrà essere adeguatamente abbassato; nel caso inverso e cioè di fronte a *comodi negativi* e quindi inferiori rispetto alla normalità, tale saggio medio dovrà, per contro, essere opportunamente innalzato. Se il fabbricato in esame non presentasse, infine, dei particolari comodi

(12) I fabbricati urbani scelti a tale scopo possono essere benissimo ubicati in zone diverse: importante è soprattutto che siano dello stesso tipo o quanto meno vicendevolmente confrontabili.

(13) I comodi sono rappresentati da tutte quelle condizioni o caratteristiche di un immobile che non hanno un loro mercato e pertanto non *valutabili*, ma che hanno, invece, una incidenza, positiva o negativa, sul valore dell'immobile stesso, quali la distanza e il collegamento con i mercati, le piazze, gli uffici, e le stazioni; la comunicazione o meno con le principali arterie; le possibilità o meno di servizi pubblici, di luce, di telefono, di gas e di acqua; la zona salubre, o panoramica, o tranquilla, o residenziale; particolari servizi igienici; eventuali comodità interne, ecc.

rispetto ai fabbricati simili assunti a raffronto, è ovvio che il saggio medio di investimento ritrovato sarà senz'altro il saggio di capitalizzazione da adottare per il fabbricato oggetto di stima (14).

Qualora nella realtà non si verificassero le circostanze dianzi ipotizzate, il problema della scelta del saggio si rende più difficile e il perito dovrà ricercare il saggio di capitalizzazione affidandosi al confronto con il saggio di interesse ritraibile da altri investimenti alternativi o che presentino delle analogie per sicurezza e durata di impiego con gli immobili urbani, quali i titoli obbligazionari, le cartelle fondiarie, ecc. Il saggio di interesse così individuato non può che essere indicativo per cui il perito, in un lavoro di sintesi, dovrà dapprima adeguarlo al saggio di investimento più probabile degli immobili urbani del tipo di quello da stimare e infine adattarlo ai *particolari vantaggi indiretti o comodi* del fabbricato in esame (15).

Si rileva però, in proposito, che la scelta del saggio di capitalizzazione, sia che avvenga per via diretta o indiretta, si basa in ogni caso sulla conoscenza di saggi di interesse ritraibili da altri beni simili o concorrentiali. Pertanto la ricerca del saggio di capitalizzazione, come per il canone di affitto, non può avvenire che per via comparativa. Così, anche la stima in base al reddito è, in definitiva, una stima per confronto, basandosi soprattutto sull'esistenza di un attivo e diffuso mercato di fitti e di immobili urbani.

Determinati che siano i due elementi economici necessari alla stima per capitalizzazione del reddito, il più probabile valore normale di mercato del fabbricato civile da stimare si concretizza con la risoluzione della semplice e consueta espressione matematica che fornisce l'accumulazione iniziale di redditi annui, costanti, posticipati e infiniti di un immobile. In simboli:

$$V_0 = \frac{Bf}{r} \quad (16)$$

Pertanto, quando si capitalizza un reddito con la suddetta formula, come già in altre sedi rilevato, si presuppongono, mercé proprio il contenuto matematico dell'espressione stessa, situazioni normalmente costanti e che abbiano carattere di continuità e di permanenza nel tempo. In altri termini, si deve presumere che il reddito normale da capitalizzare si debba costantemente verificare ogni anno per un periodo di almeno ottanta anni.

(14) Il perito, in simili circostanze di stima, non può dimenticare che il valore di un immobile, a parità di condizioni, è direttamente proporzionale al reddito e inversamente al saggio e come piccole variazioni del saggio comportino notevoli variazioni nel valore.

(15) Si può segnalare, a puro titolo di orientamento, che il saggio medio di investimento per gli immobili urbani civili, in regime normale di fitti, varia attualmente dal 4 al 6%.

(16) Il valore normale di mercato del fabbricato civile così ottenuto è costituito, come è ovvio, dall'insieme dei valori della costruzione, dell'area edificata e di qualunque cosa immobiliare col terreno e con la costruzione stessa (impianto idrico, di riscaldamento, recinzione, ecc.).

Se nella realtà, da indagini obiettive, il perito viene a riscontrare che il reddito medio annuo dell'immobile urbano si potrà verificare per un periodo di tempo inferiore agli ottanta anni, il più probabile valore normale dell'immobile urbano sarà dato, in questo caso, dall'accumulazione iniziale degli n redditi medi, annui, normali dell'immobile, dal probabile valore attuale dell'area totale su cui sorge la costruzione, in base alla futura e prevedibile destinazione economica, scontato di n anni, e dal valore di demolizione della costruzione, a prezzi attuali, scontato pure di n anni.

E con una espressione:

$$V_0 = Bf \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + Vae \frac{1}{(1+r)^n} + Vd \frac{1}{(1+r)^n}$$

dove:

V_0 = più probabile valore normale di mercato dell'immobile urbano all'attualità;

Bf = beneficio fondiario medio annuo dell'immobile urbano, ritraibile per la durata di n anni;

r = saggio normale di capitalizzazione proprio dell'immobile;

Vae = più probabile valore attuale di mercato dell'area edificata (supposta libera dalla costruzione e in base alla normale suscettività prevedibile fra n anni);

Vd = valore di demolizione fra n anni a prezzi attuali⁽¹⁷⁾;

r' = saggio di sconto commerciale.

Qualora, invece, la situazione avvenire sia facilmente prevedibile, specie nel caso in cui manchino pochi anni alla fine della vita economica della costruzione in atto, il più probabile valore di mercato dell'immobile urbano si dovrà determinare, seguendo così un procedimento più corretto e più realistico, in base all'espressione seguente:

$$V_0 = \frac{Bfp}{r} - \frac{(Bfp - Bfa)q^n - 1}{r q^n} - K_0 + Vd \frac{q^n}{r}$$

⁽¹⁷⁾ Il valore di demolizione o, come anche si dice, a sito e cementi, non è altro che un valore di trasformazione e si determina per differenza tra il valore dei materiali recuperabili dall'abbattimento della costruzione e le spese occorrenti per la relativa demolizione. Tale valore può essere anche negativo, e ciò si verifica quando le spese di demolizione superano il valore dei materiali recuperabili, specie se la costruzione è vecchia, o i materiali hanno scarso valore commerciale o il fabbricato è ubicato in modo tale da elevare notevolmente le spese di demolizione. In tal caso, il valore di demolizione dovrà essere detratto, anziché aggiunto, al valore dell'immobile urbano.

dove:

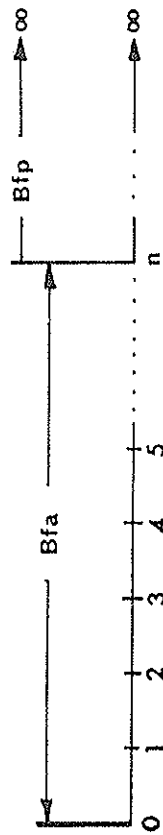
Bfp = beneficio fondiario ordinario che si realizzerà a prezzi attuali dall'anno n in poi dal nuovo fabbricato, in base alla normale suscettività dell'immobile urbano tra n anni;

Bfa = beneficio fondiario attuale e cioè quello ritraibile dal momento della stima fino alla fine economica del fabbricato in atto e cioè fino all'anno n ;

K_0 = spese dirette e indirette, scontate all'attualità, che un imprenditore ordinario dovrà sostenere a prezzi attuali per costruire il nuovo fabbricato fra n anni sulla base della normale suscettività prevedibile a quel tempo, adottando un saggio di sconto commerciale.

Vd = valore di demolizione a prezzi attuali del vecchio fabbricato fra n anni.

Il problema si può graficamente così rappresentare:



E ancora, se il fabbricato civile dovesse proprio nel momento della stima essere considerato inutilizzabile e immediatamente abbattibile, il più probabile valore di mercato dell'immobile potrebbe anche essere commisurato, in questo caso, sul valore di mercato dell'area totale su cui insiste la costruzione inutilizzabile e sul valore a sito e cementi della costruzione stessa⁽¹⁷⁾.

Giunti, comunque, a determinare il più probabile valore normale di mercato, il perito dovrà, all'occorrenza, apportare a tale valore le eventuali aggiunte o detrazioni che si ritenessero necessarie per ottenere, in definitiva, il valore dell'immobile urbano nelle reali condizioni in cui si trova nel momento di stima.

Tra le eventuali aggiunte vanno ricordate: esenzione temporanea dalle imposte, fabbricato accessorio a quello principale, aumenti temporanei di reddito; giardini, orti o parchi di notevole dimensione, ma che non ne sia stato tenuto conto nel canone di affitto. *Tra le eventuali detrazioni vanno annoverate:* diminuzione temporanea di reddito; spese di riparazione o di adattamento straordinario per riportare l'immobile urbano nelle supposte condizioni ordinarie; usufrutto, ipoteche, servitù passive⁽¹⁸⁾. Si vedano in appendice gli esercizi svolti n. 10-12-15-17-18-20.

⁽¹⁸⁾ Sull'istituto delle aggiunte e delle detrazioni si veda in particolare il paragrafo 16 dell'estimo generale: Capitolo III.

Qualora fosse richiesto di determinare, o conoscere, o controllare, il più probabile canone annuo di affitto di un fabbricato, qualunque esso sia, anche nel caso pratico in cui non esistesse il benché minimo mercato degli affitti, il perito potrà calcolarlo a vista o a impressione per sintesi riflessa con altre situazioni più o meno analoghe, ma la strada più corretta da seguire sarebbe quella analitica, e cioè pervenire al più probabile canone di affitto attraverso la somma delle varie voci di spesa, le più probabili e verosimili, componenti il canone stesso. Così:

$$Ca = Q + Imp + Amm/n_e + Sfe Ines + I_2 + Bf$$

Le singole spese dovranno essere calcolate con cura e buon senso, uniformandosi alla reale situazione dell'immobile urbano. Per quanto riguarda, in particolare, la determinazione del Beneficio fondiario, esso risulterà dal prodotto tra il più probabile valore di mercato dell'immobile e il relativo saggio di capitalizzazione. Infatti: $Bf = V_0 \cdot r$. Il tutto secondo il principio della ordinarietà.

2. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI COSTRUZIONE E DI RICOSTRUZIONE (19).

Il valore di costruzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore astratto dovrebbe sostenere o avrebbe dovuto sostenere per produrre ex-novo un determinato fabbricato. Pertanto, sia in sede preventiva che consumativa, quando il perito viene incaricato di stimare il più probabile valore di costruzione di un fabbricato deve computare, con riferimento ad un imprenditore ordinario, tutte le spese esplicite ed implicite occorrenti per la relativa esecuzione. Infatti: $Kt = Q + Sv + Imp + Sa + St + I$.

Esistendo nel settore dell'edilizia un quasi mercato dei profitti, è ovvio che nel valore di costruzione deve essere incluso anche il più probabile profitto normale dell'imprenditore ordinario. In altri termini, il più probabile valore di costruzione deve corrispondere al prezzo che si dovrebbe pagare ad un impresario ordinario che esegue, o abbia eseguito, o dovrebbe eseguire ex-novo una data costruzione (20). Per maggiori ragguagli si veda in proposito il paragrafo 5) dell'Estimo Generale.

(19) Sotto questo aspetto economico il valore dell'arca su cui sorge o dovrebbe sorgere il fabbricato va, naturalmente, sempre computato a parte.

(20) Nel 1971-73 a Padova, in regime normale di fitti, il valore di costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione, per metro cubo vuoto per pieno (mc) — considerato il volume, dalla linea del marciapiedi alla linea di gronda, escludendo scantinati e poggioli — e per metro quadrato di superficie effettiva (mq) — compresi i muri e i vani scala, esclusi gli scantinati — si è aggirato intorno alle seguenti cifre:

Abitazione	L/mc	L/mq
— tipo economico e popolare	16.000 ÷ 20.000	50.000 ÷ 64.000
— tipo signorile	21.000 ÷ 27.000	65.000 ÷ 84.000
— tipo lusso	28.000 ÷ 36.000	85.000 ÷ 110.000

N.B. - Per le caratteristiche delle abitazioni di lusso, ai sensi del D.M. 2 agosto 1969. si veda l'allegato B.

Il più probabile valore di ricostruzione, invece, pur avendo maggiore carattere di incertezza, non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, di un fabbricato, o parte di esso, esistente o già esistito. Tale valore di ricostruzione di un fabbricato può essere richiesto, a seconda delle esigenze pratiche o peritali, tanto a nuovo come in determinate condizioni di vetustà. È evidente che nel secondo caso il valore di ricostruzione a nuovo dovrà essere opportunamente deprezzato e cioè adeguato allo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione (21).

La riproduzione di un fabbricato, fissati i materiali adeguati e con l'impiego di tecniche attuali, non va però sempre considerata nel senso di rifare un fabbricato identico a quello da stimare, ma un fabbricato, talora, che ne presenti la stessa utilità.

Da ciò deriva il fatto come il valore di ricostruzione sia, come già detto, più incerto del valore di costruzione e cioè che la sua determinazione presenti delle maggiori difficoltà pratiche sia per lo studio di progettazione, sia per la scelta dei materiali, nonché per le adeguate e più moderne e normali tecniche da adottare: il tutto, e ciò va sottolineato, con riferimento ad un imprenditore puro e ordinario.

In pratica il problema estimativo del valore di ricostruzione si può presentare, in linea di massima, in caso di fabbricati totalmente o parzialmente danneggiati, di fabbricati che ordinariamente non forniscono un reddito quali gli edifici pubblici o del culto, o anche per conoscere il valore più probabile a fini assicurativi.

Talora, però, come nel caso di determinare l'indennizzo spettante all'inquilino che ha eseguito delle migliorie, il relativo valore di ricostruzione si dovrà determinare con i prezzi correnti al momento di finita locazione, ma con le tecniche e i mezzi che avrebbe adottato un imprenditore ordinario nel momento in cui fu eseguita la miglioria. Ai fini propri dell'indennizzo,

(21) Il deprezzamento per vetustà si può determinare:

— a impressione, che costituisce un metodo sempre incerto e per lo più soggettivo;

— con una percentuale di deprezzamento, calcolata con la semplice espressione: $100 \cdot m$

— $m = \%$, dove m sono gli anni di età, facilmente accertabili, del fabbricato al momento della stima ed n sono gli anni di durata probabile complessiva, non però altrettanto facilmente determinabile. Non è, d'altronde, proprio rispondente alla realtà che il deprezzamento sia graduale col tempo. L'estimatore, comunque, dovrà fare appello alla sua e altrui esperienza e saper discernere, caso per caso, il più verosimile grado di deprezzamento.

Salvo casi particolari, gli edifici si deprezzano in realtà in modo più che proporzionale all'uso e alla vetustà, poiché oggi si possono addirittura considerare, in molti casi, come beni di consumo e come tali soggetti ad una rapidissima svalutazione, che talora è indipendente dal loro stato di conservazione e dalla data di nascita, ma che è in funzione anche, e talora soprattutto, di altri e numerosi fattori, più o meno concomitanti tra loro, quali il progresso tecnico, sociale e scientifico, la moda del momento, il mutato ritmo e tenore di vita, il gusto più raffinato, il continuo mutare delle esigenze tecniche, economiche e sociali, ecc.).

poi, tale valore di ricostruzione dovrà essere decurtato di un *quid* corrispondente al deprezzamento totale che la miglioria ha subito durante gli anni di utilizzazione da parte dello stesso inquilino.

Il valore di costruzione e quello di ricostruzione si possono determinare tanto per via sintetica comparativa quanto per via analitica.

La *procedura sintetica* si basa sul confronto con altri fabbricati dello stesso tipo, o simili, e di cui si conoscano i relativi valori di recente costruzione. I parametri utilizzabili a tal fine non possono essere che quelli tecnici e precisamente:

- il *volume*, espresso in metri cubi, vuoto per pieno;
- il *numero* dei vani utili;
- lo *sviluppo dei piani*, espressi in metri quadrati di superficie occupata.

Così, in definitiva, conoscendo in pratica l'entità del valore unitario di costruzione per metro cubo vuoto per pieno o per vano utile o per metro quadrato di superficie occupata di un determinato tipo di fabbricati, estremamente facile sarà poi risalire alla determinazione del più probabile valore di costruzione del fabbricato da stimare. In sintesi, tale stima sintetica comparativa si risolve impostando la nota espressione per cui:

$$V_{cx} = \frac{\sum V_c}{\sum p} \cdot px$$

dove:

V_{cx} = il più probabile valore di costruzione del fabbricato oggetto di stima;

$\sum V_c$ = somma dei valori di recente costruzione dei fabbricati simili presi a confronto;

$\sum p$ = somma delle unità di misura del parametro tecnico dei fabbricati simili presi a confronto;

px = le unità di misura del parametro tecnico del fabbricato oggetto di stima.

Per via *analitica*, il più probabile valore di costruzione o di ricostruzione si determina in base al cosiddetto *computo metrico estimativo*. Il fabbricato viene quindi dettagliatamente analizzato in tutte le categorie di opere richieste per la costruzione, e per ogni singola categoria viene fissato il corrispondente più probabile valore unitario di costruzione. Il valore unitario di costruzione per ogni singola categoria di opere si determina in base alle

spese dirette e indirette che dovrebbe sostenere un ordinario imprenditore per la relativa messa in opera⁽²²⁾.

È sempre consigliabile che il committente, seppure in modo approssimativo, abbia una esatta cognizione sull'ammontare delle suddette spese e di tutte quelle che comunque rimangono per legge o per consuetudine a carico del proprietario. Sarà cura pertanto del professionista di fornire al proprio cliente, con riferimento ad un determinato progetto, tutte le delucidazioni in proposito, e cioè di segnalare anche i singoli importi relativi a tutte le spese che esulano dal *computo metrico estimativo*.

In proposito si vuole mettere in rilievo come nel computo metrico estimativo, sia esso preventivo che consuntivo, si debbano aggiungere anche le imposte, le tasse e i gravami che in genere per contratto o per legge sono a carico del committente o, comunque, del proprietario. Tra le voci di spesa che normalmente non figurano nel computo metrico estimativo o comunque non sono comprese nel prezzo unitario di costruzione delle singole opere, sono da ricordare:

- a) spese di progettazione, direzione e collaudo dei lavori;
- b) tassa per la licenza di costruzione;
- c) spese relative alla registrazione del contratto;
- d) tassa per l'allacciamento luce, acqua, gas, telefono, fognatura, ecc.;
- e) imposta di consumo sui materiali impiegati nella costruzione;
- f) I.V.A. sulla fattura dell'impresa a fine costruzione.

Se, per la progettazione di un'opera, venisse richiesto il *preventivo di spesa* attraverso un computo metrico estimativo dettagliato, questo deve essere compilato mediante l'*analisi dei prezzi unitari* di ciascuna unità di lavoro (per metro cubo di scavo, di muratura, ecc.; per metro quadrato di solaio, di intonaco, di pavimentazione, ecc.). Pertanto, nel prezzo unitario devono essere comprese, come già detto, tutte le spese, reali e presunte, che sosterrrebbe un imprenditore puro per realizzare quel determinato lavoro o manufatto, includendovi quindi anche le spese generali e il normale profitto di gestione.

In pratica, il prezzo unitario di una determinata categoria di opera si determina usualmente nel modo che segue (v. anche Allegato V):

- 1) Si calcolano tutti i relativi costi reali (materie prime, mano d'opera, trasporti, messa in opera) per *metro cubo* (fondamenta, scavi, calcestruzzi,

⁽²²⁾ Il valore unitario, ad esempio, di costruzione di un metro cubo di un muro grezzo di elevazione sarà dato dalle spese relative all'acquisto dei mattoni, della calce, della sabbia, del cemento; al trasporto dei materiali suddetti al cantiere; alla remunerazione del lavoro manuale e intellettuale; al pagamento delle imposte di fabbricazione e di collegamento con i servizi pubblici; nonché i contributi vari; alla amministrazione e direzione; agli interessi sui capitali e sulle spese precedenti per il tempo medio di impiego; più il profitto normale spettante ad un ordinario impresario.

malte, demolizioni, murature, ecc.) e per metro quadrato (pavimenti, solai,intonaci, rivestimenti, tetti, impermeabilizzazione acustica o termica, ecc.).

- 2) Sull'ammontare dei costi precedenti (per m³ o per mq) va addizionata:
 - a) una percentuale variabile dal 10 al 25%, per spese generali: reintegrazione, stipendi, manutenzione, energia elettrica, oneri tributari, interessi, ecc.;
 - b) una percentuale, variabile dall'8 al 12%, per organizzazione e rischio di impresa (profitto normale dell'imprenditore).
- 3) Eventuale arrotondamento.

È opportuno rilevare, poi, che il prezzo unitario di costruzione per ogni singola opera si può desumere dal mercato — o attraverso appositi listini dei prezzi unitari, detti prezziari, o mediante riviste tecniche specifiche — ma bisogna tener presente che questi prezzi unitari forniti dal mercato, anche se periodicamente aggiornati, sono soltanto indicativi o informativi. Il tecnico, quindi, incaricato di stimare il più probabile valore di costruzione, o di ricostruzione, di un manufatto per via analitica, e cioè mediante computo metrico estimativo, dovrà sapersi adeguare al caso concreto e cioè tener conto soprattutto del tipo di costruzione e dell'ambiente in cui opera (v. allegato O).

Consigliabile sarebbe che il tecnico calcolasse direttamente, di volta in volta, il valore unitario di ogni singola categoria di lavoro dell'intero manufatto, o quanto meno facesse riferimento, ove possibile, ai prezzi unitari già adottati in progetti eseguiti in precedenza.

3. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE.

Si stima sotto questo aspetto economico quando in pratica un fabbricato, o talora l'area su cui sorge il fabbricato, sia suscettibile di una conveniente trasformazione. Tale suscettività si può presentare per un fabbricato che, costruito in una zona periferica, al momento di stima si viene a trovare in una zona centrale e pertanto con nuove esigenze costruttive e con più elevate possibilità di investimento e di reddito. Così può accadere nel caso di un fabbricato che, venendosi a trovare in una strada di grande comunicazione o in una zona commerciale, può essere in parte adibito a negozi e, infine, di qualsiasi altro fabbricato che col passare degli anni, *mutatis mutandis*, si venga a trovare in nuove circostanze tali da fornire una nuova destinazione economica, in seguito ad una adeguata e normale trasformazione.

Due sono, comunque, le condizioni che devono sussistere nella realtà affinché si possa stimare un fabbricato sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione e cioè che:

- a) il fabbricato si trovi, nel momento di stima, in condizioni reali inferiori al livello di normalità raggiunto dalla zona urbana in cui sorge lo stesso fabbricato da valutare o, comunque, che il fabbricato di per sé sia suscetti-

bile, col verificarsi di nuove situazioni, di una normale e conveniente trasformazione;

- b) la trasformazione sia tecnicamente possibile;
- c) la trasformazione sia giuridicamente attuabile.

Il più probabile valore di trasformazione si determina, come è noto, per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile urbano a trasformazione avvenuta e il più probabile costo di trasformazione riferito ad un imprenditore ordinario ⁽²³⁾.

Ambedue i suddetti valori devono essere però, come è ovvio, riferiti alla stessa epoca, e in linea generale, al momento di stima. Supposto, ad esempio, che la trasformazione di un fabbricato venga ultimata fra tre anni da oggi, il valore di trasformazione all'attualità sarà risolto con lo svolgimento della seguente espressione:

$$V_{t_0} = V_{03} \frac{1}{(1+r)^3} - K_0$$

dove:

V_{t_0} = valore probabile di trasformazione dell'immobile urbano all'attualità;

V_{03} = valore di mercato, a prezzi attuali, dell'immobile urbano fra tre anni e, cioè, a trasformazione avvenuta;

r = saggio di sconto commerciale;

K_0 = costo totale di trasformazione o somma delle spese esplicite ed implicite, scontate all'attualità, sostenibili nel triennio da un imprenditore ordinario per la trasformazione dell'immobile urbano, inclusi il profitto normale.

Se durante il periodo della trasformazione, l'immobile fosse comunque in grado di fornire dei redditi, questi, come è ovvio, dovranno essere decurtati dal costo di trasformazione.

Un particolare valore di trasformazione di un fabbricato è anche il così detto *valore a sito e cemento*. A questo particolare aspetto economico si ricorre quando un fabbricato, per una ragione pratica qualsiasi, debba essere demolito e stimato separatamente dall'area su cui insiste, o quando un fabbricato sia pericolante o abbia una destinazione tale da non offrire nessuna utilità presente o futura (chiese, uffici pubblici, cimiteri, ecc.).

Il valore a sito e cemento, detto anche valore di demolizione, si determina per differenza tra il valore dei materiali recuperabili dall'abbattimento

⁽²³⁾ Il costo di trasformazione, in questo caso, è costituito da tutte le spese dirette e indirette, incluso il profitto normale, che dovrebbe sostenere di norma un impresario ordinario per eseguire la trasformazione di un fabbricato, sito in una determinata zona, e per conseguire determinate finalità.

del fabbricato e tutte le spese relative alla demolizione stessa, con riferimento ad un imprenditore puro e normale. Qualora il valore di demolizione risultasse negativo esso dovrà, ovviamente, essere sottratto, anziché aggiunto, al più probabile valore di mercato dell'area edificabile sottostante.

Sulla sopraelevabilità di un fabbricato, si veda il paragrafo 9 a).

4. IL PIÙ PROBABILE VALORE COMPLEMENTARE.

La stima sotto questo aspetto economico non si verifica in pratica molto facilmente e può accadere nel caso in cui una parte di un fabbricato debba essere separata dall'intero fabbricato con il quale sia unita da rapporti di complementarietà. Il più probabile valore complementare della parte tolta è dato, come già rilevato in altra sede, dalla differenza tra due probabili valori di mercato e precisamente tra il valore di mercato dell'intero immobile urbano e il valore di mercato della parte residua dello stesso immobile urbano (24). Essendo, infatti, la parte tolta complementare del bene intero, risulta quindi, come deve essere, che la somma tra il valore di mercato della parte tolta e il valore di mercato della parte residua sia inferiore al valore di mercato dell'intero immobile.

Lo stesso ragionamento si può trasportare, naturalmente, anche nel caso in cui un fabbricato venga disgiunto da un complesso di fabbricati o di beni urbani coi quali sia legato da stretti rapporti di complementarietà.

In definitiva, ritornando ai concetti generali, questo aspetto economico del valore complementare è da adottarsi se esiste la condizione fondamentale della *complementarietà* tra una porzione di un bene economico e il bene stesso nella sua interezza e manchi, comunque, la possibilità o la convenienza di *reintegrare o ricostruire* la parte tolta o distrutta.

3. Stime inerenti ai fabbricati rurali.

I fabbricati rurali sono tutti i manufatti che per destinazione economica si ritengono necessari al normale esercizio di un'azienda agraria. Per legge vanno annoverati rurali i locali destinati (secondo D.P.R. 29/9/1973, n. 604):

— *all'abitazione* delle persone addette alla coltivazione e alla custodia del fondo e alla vigilanza dei lavoratori agricoli;

— *al ricovero* del bestiame e degli animali di bassa corte, sempreché essi costituiscano una pertinenza del fondo e la loro alimentazione si effettui,

per almeno un quarto, con foraggi o mangimi prodotti dallo stesso fondo, quali stalle, ovili, porcili, pollai, ecc.;

— *alla conservazione, manipolazione e trasformazione* dei prodotti agricoli e zootecnici ottenuti in prevalenza dal fondo di cui i locali stessi sono parte integrante, quali cantine, magazzini, caseifici, fienili, silos, ecc.;

— *alla custodia e alla manutenzione* delle macchine e degli attrezzi agricoli in quanto costituenti lo strumento tecnico necessario per la normale gestione del fondo di cui fanno parte integrante: tettoie, capannoni, porticali, rimesse, ecc.

Non si deve pertanto considerare *rurale* ogni manufatto che, nei limiti dell'ordinarietà, non risponda ad uno dei requisiti sopra indicati. Comunque, non sono le *caratteristiche costruttive* che fanno distinguere un fabbricato civile da un altro rurale, ma soltanto la *destinazione economica* del fabbricato stesso. È compito, infine, del perito il saper discriminare volta per volta se tutti gli edifici esistenti in una azienda agraria siano da considerarsi rurali o meno.

In un fondo rustico, per quanto concerne i fabbricati, tre sono praticamente i casi che si possono presentare.

PRIMO CASO: fabbricati sufficienti e proporzionali alle normali esigenze aziendali.

Essendo che i fabbricati in questo caso sono, quali normali miglioramenti fondiari, parte integrante del fondo, la loro utilità resta conglobata nel *beneficio fondiario*, quale reddito normale del fondo.

Pertanto la valutazione separata di tali fabbricati dal fondo nel suo insieme non avrebbe alcun significato economico, in quanto l'unico valore di stima possibile è soltanto quello del fondo considerato nel suo complesso.

Ciononostante può accadere, come accade, che in pratica si debba stimare uno o parte di tali fabbricati rurali, seppure ritenuti sufficienti e normali alle esigenze del fondo. È il caso di fabbricati totalmente o parzialmente distrutti. Frequentemente poi per questi fabbricati è la stima agli effetti del valore da assicurare contro gli incendi o da assegnare talora, in caso di divisione, fra coeredi o comproprietari.

Non v'è dubbio, comunque, che in questi casi, si tratta di una *valutazione* secondo l'*aspetto economico del valore di ricostruzione*, decurtato di un *quid* desunto in base al grado di vetustà e allo stato di conservazione del fabbricato oggetto di stima.

SECONDO CASO: fabbricati insufficienti al normale fabbisogno aziendale.

Sotto il profilo estimativo il caso è molto semplice poiché si tratta in *pratica di portare in detrazione dal valore normale del fondo*, supposto quindi in

(24) Per la determinazione del più probabile valore di mercato si veda il punto 1) del paragrafo 2 del presente capitolo.

tunamente deprezzati in relazione al loro stato di conservazione e vetustà, e del più probabile valore attuale dei macchinari immobilizzati con la costruzione (*).

Infatti, oltre alle difficoltà insite nella determinazione del reddito medio annuo capitalizzabile del complesso industriale, si ritiene da parte di molti industriali, che proprio quel reddito sia strettamente legato alla soggettività dell'imprenditore e al tipo di organizzazione aziendale, e pertanto generalmente non idoneo ai fini di una sua capitalizzazione da cui derivi il più probabile valore dell'opificio industriale nel suo insieme.

Per ulteriori ragguagli si veda il paragrafo 9 *o*).

5. Stima delle aree fabbricabili.

Un'area fabbricabile si stima in pratica di solito per confronto con altre aree simili che siano state oggetto di recente compravendita. Il procedimento di stima delle aree fabbricabili è pertanto quello sintetico diretto. È necessario quindi poter conoscere i valori realmente pagati per aree assimilabili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quella oggetto di stima e poi da questi valori risalire al prezzo medio per metro quadrato in rapporto alla superficie.

In sintesi si avrà:

$$\frac{\sum V}{\sum m^2} = Vm^2$$

dove:

$\sum V$ = somma dei valori delle aree fabbricabili prese a confronto;

$\sum m^2$ = superficie complessiva delle stesse aree fabbricabili, espressa in metri quadrati;

Vm^2 = valore medio per metro quadrato dell'area totale presa a confronto.

Non offrendo quindi il mercato valori per metro quadrato, come erroneamente si crede, bensì e solo valori per determinate aree fabbricabili, il perito dovrà necessariamente ricorrere ad una stima comparativa diretta e cioè fare esclusivo riferimento ai recenti valori di compravendita di aree fabbricabili simili a quella da stimare.

Tale valore medio per metro quadrato dovrà poi essere opportunamente corretto in relazione alle particolari caratteristiche positive e negative proprie dell'area oggetto di stima, e cioè, in altri termini, bisogna tenere conto di tutti gli elementi che possono influenzare l'apprezzamento definitivo dell'area stessa, quali l'ubicazione, la configurazione planimetrica, la natura fisica del terreno, la lunghezza del fronte stradale, l'ampiezza della strada su cui pro-

(*) È frequente nel caso di un impianto industriale non ancora avviato.

spetta l'area, nonché i vincoli e i limiti imposti da un eventuale piano regolatore (27).

Di capitale importanza rimane poi ai fini della valutazione di un'area fabbricabile, la sua totale estensione, in quanto normalmente si constata che, a parità di condizioni, aree di maggiori dimensioni hanno un valore unitario inferiore rispetto ad aree di più modeste dimensioni. Si può così dire, entro certi limiti s'intende, che invariate rimanendo tutte le altre condizioni influenti sull'apprezzamento globale, il valore unitario di un'area fabbricabile aumenta col diminuire della sua estensione totale in quanto aumenta il grado o coefficiente di utilizzazione dell'area stessa, fornita dal rapporto tra l'area occupata, o copribile, e l'area totale.

Con l'aumentare, quindi, del grado di utilizzazione, a parità di ogni altra condizione, cresce di norma anche il valore dell'area totale su cui insisterà il fabbricato.

È evidente, pertanto, che il grado di utilizzazione vada di solito aumentando dalla periferia verso il centro di una città fino a raggiungere, talora, un rapporto pari all'unità.

Tenendo conto, in definitiva, di tutti gli elementi sopra indicati, alla stima di un'area edificabile si addivene in pratica confrontandola, fra tutte le aree di valore noto, con quelle che si possono ritenere simili per condizioni intrinseche ed estrinseche. E il giudizio di stima risulterà tanto più verosimile quanto più ampia sarà la casistica su cui si può operare.

Qualora, come di sovente capita, non si possa disporre di un numero sufficiente di casi analoghi o comunque assimilabili, il perito dovrà costruire per il raffronto, fra i casi noti presi in considerazione, una rete di capisaldi tale da poter stabilire dei limiti entro cui può oscillare il valore unitario dell'area edificabile in esame.

Pertanto, dato che la stima di un'area fabbricabile trova fondamento in una comparazione, è evidente che in pratica verrà a mancare il mezzo idoneo per effettuare una obiettiva valutazione quando nella realtà non si presentino la possibilità di un seppur minimo adeguato confronto.

(27) Tra i suddetti elementi influenti sul valore complessivo di un'area fabbricabile, l'ubicazione costituisce certamente il fattore determinante specie poi se accompagnato da una posizione singolare come potrebbe essere un incrocio stradale o una particolare ambito esposizione dell'area stessa. Anche la configurazione planimetrica influisce sul valore di un'area in quanto le aree regolari si prestano meglio ad essere edificate. Importanza rilevante ha pure la natura fisica del terreno sia in relazione alle spese che occorrono per le fondamenta sia per la possibilità o meno di ricavare locali sotterranei. L'ampiezza delle strade e la estensione del fronte stradale hanno pure una notevole influenza sul valore di un'area per la loro ripercussione sull'altezza dei fabbricati, sulla possibilità di aprire negozi e uffici e sull'apprezzamento derivante dall'aria e dalla luce fornite ai locali. Rispetto al piano regolatore, infine, non trascurabile è il fatto di constatare la situazione generale dell'area, il tipo di fabbricato che può essere costruito, l'altezza consentita nella costruzione, i vincoli architettonici da osservare, le limitazioni imposte sull'uso dell'area, ecc.

In caso di monopolio, quindi, il valore di un'area fabbricabile non può che essere formulato sulla base della domanda dei richiedenti, i quali, a loro volta, avanzeranno le loro richieste in rapporto ai fitti che potranno ricavare dall'area edificata.

Inoltre, non si può non accennare ad un'altra procedura mediante la quale si può pervenire alla formulazione del giudizio di valore di un'area edificabile e precisamente a quella *in base al valore di trasformazione*.

In tal caso, il valore dell'area da edificare si ottiene per differenza tra il valore di mercato dell'immobile urbano nel suo complesso (area + fabbricato) e il valore di costruzione del fabbricato stesso (v. Es. svolto n. 17).

Questo procedimento è senz'altro più razionale di quello sintetico-diretto e il valore di trasformazione di un'area tenderà a coincidere col più probabile valore di mercato soltanto nelle zone urbane in cui il mercato delle aree fabbricabili si manifesta in regime di libera concorrenza, normale sia la trasformazione delle aree, e cioè la loro edificazione, e ordinario sia anche il modo di costruzione. Pertanto, nelle zone centrali di una città o nei quartieri dove sussista il monopolio o quasi, venendo a mancare la concorrenza, è impossibile, o per lo meno poco probabile, che il valore di trasformazione di un'area edificabile possa coincidere col valore di mercato.

Comunque sia, secondo i canoni generali dell'estimo, nel valore di trasformazione di un'area *bisogna sempre introdurre il concetto di fabbricato ordinario*.

Nelle zone poi dove il valore di mercato delle aree sia modesto, comparativamente al costo di costruzione (zone di periferia, ecc.), non bisogna dimenticare — qualora si dovesse valutare un'area in base alla sua trasformazione — che piccoli errori di calcolo o di apprezzamento in uno dei due valori del procedimento (o nel valore di mercato dell'area edificata, o nel costo di costruzione del fabbricato), si traducono in un grosso errore nel risultato che si ottiene dalla loro differenza, e cioè nel valore dell'area stessa (v. in appendice l'esercizio svolto n. 17).

Infine, di estremo interesse pratico, anche se non frequente, è la stima inerente ai residui di aree fabbricabili, o *reliquati*, derivanti dalla formazione di zone urbane pubbliche.

Avendo i reliquati una superficie tale da non consentire un'economica utilizzazione, e pertanto non potendo avere un proprio mercato in quanto di per sé non edificabili, tali residui vanno destinati ad essere uniti ad una delle aree edificate o edificabili confinanti. Ne consegue che un reliquato, non potendo essere valutato direttamente, deve essere stimato in relazione all'incremento di valore dell'area dell'immobile urbano al quale esso viene aggiunto. Il valore di un reliquato, pertanto, dipende dalla sua *complemen-*

tarietà con l'area fabbricabile a cui viene unito e di conseguenza non si può che determinare sotto l'aspetto economico del più *probabile valore complementare*. In definitiva, il più probabile valore di mercato di un *residuo di area fabbricabile*, o reliquato, viene ad essere formulato per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile urbano con annesso il reliquato e il più probabile valore di mercato dello stesso immobile urbano senza il reliquato.

In mancanza di pacifica e concorde decisione tra le parti, il Comune, in applicazione della Legge Urbanistica (n. 1150 del 1942), può addivenire all'assegnazione di un reliquato ad uno dei proprietari ad esso confinanti per via coatta.

A conclusione dell'argomento si vuole rilevare come un perito non possa, in ogni caso, non conoscere il caratteristico fenomeno della *rendita edilizia*, che si viene a generare per differenza tra prezzi a costo costante⁽²⁸⁾.

In altri termini, la rendita edilizia non è altro che l'incremento di valore che viene a subire un'area fabbricabile tra due epoche successive in conseguenza del puro sviluppo edilizio e urbano, senza alcuna opera, quindi, o investimento o attività da parte del proprietario. I due valori successivi, naturalmente, dovranno essere calcolati con i prezzi correnti al momento cui va riferita la stima, ma nelle condizioni interne ed esterne afferenti alle due epoche considerate.

Con lo sviluppo, infatti, della edilizia, del progresso e del commercio, specie nella grande città, aumenta la domanda di terreno e di conseguenza anche il valore delle aree fabbricabili, in quanto esse costituiscono praticamente un bene disponibile in quantità limitata. Pertanto la tendenza all'aumento del valore delle aree urbane in pratica non ha limiti in quanto è in stretto legame con l'inarrestabile e progressivo sviluppo delle città (*).

Tale incremento di valore, in definitiva, deve essere fornito, a parità di ogni altra condizione, soltanto in conseguenza dello sviluppo edilizio che comporta, naturalmente, un aumento della domanda dei suoli urbani⁽²⁹⁾.

Per ulteriori ragguagli sulle aree fabbricabili si veda il paragrafo 9 c).

(28) La rendita fondiaria o ricardiana è data, invece, dalla differenza di costi a prezzo costante.

(29) Per le norme regolamentari edilizie del *Piano Regolatore Generale* si rimanda all'allegato C.

(*) Lo stesso fenomeno si verifica anche per i fabbricati che si trovano nel centro di una città. Infatti, in regime di libero mercato, l'aumento dell'affitto degli edifici centrali (rispetto alla periferia) è determinato dalla maggiore domanda — in conseguenza dell'area centrale *non aumentabile* — anche se il costo di costruzione non muta.

STIMA DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI

La stima riguardante gli opifici industriali è in pratica piuttosto problematica e incerta, anche perché tali complessi non sono in genere immobili usualmente oggetto di compravendita. Comunque, a seconda della ragione pratica per cui la stima viene richiesta, si possono esaminare, in linea di massima, i casi che seguono con le relative considerazioni.

a) *Stima di un opificio industriale supposto ordinariamente gestito dal proprietario*

Il più probabile valore dell'opificio, in questo caso, si dovrebbe ricercare in base alla capitalizzazione del reddito mediamente ritraibile dal proprietario in base ad una normale gestione del complesso industriale.

Supposto nullo l'extra profitto dell'imprenditore, secondo il principio dell'ordinarietà, il reddito capitalizzabile medio annuo si ricava praticamente impostando il seguente bilancio:

$$Ri = Plv - (Q + Sv + Tr + Sa + St + I)$$

dove:

Ri = reddito industriale medio annuo o reddito capitalizzabile;

Plv = produzione lorda vendibile e cioè, in altri termini, il reddito lordo medio annuo ritraibile dal proprietario con la vendita dei prodotti dell'opificio, con prezzi di mercato all'azienda;

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'opificio e ai macchinari fissi e mobili;

Sv = spese varie per l'acquisto di materiali e servizi extra-aziendali (materie prime, trasporti, energia elettrica, noleggi vari, cancelleria, spese telefoniche, postali e amministrative, lubrificanti e carburanti, ecc.);

Tr = tributi vari: imposta locale sul reddito di impresa — ILOR —, Irpef o Irpeg sul reddito di impresa, tasse di circolazione veicoli, contributi assistenziali e previdenziali, contributi consortili, ecc.;

Sa = salari per la retribuzione del lavoro manuale;

St = stipendi per la remunerazione del lavoro intellettuale (amministrazione, direzione e sorveglianza) e per il compenso normale dell'imprenditore;

Ri = interessi annui al 6+8% sul 55+60% circa del valore a nuovo, al momento di stima, dei macchinari mediamente presenti, con l'esclusione di quelli immobilizzati con la costruzione (1).

Tale reddito industriale, ritenuto costante, ordinario e continuativo nel tempo, dovrà essere capitalizzato ad un dato saggio di investimento, la cui determinazione costituisce di solito una incognita per il perito, ma che in linea di massima e per ovvie ragioni, si può ritenere relativamente elevato (7+17%).

Due sono a questo punto le forme di capitalizzazione che si possono presentare, a seconda se il reddito industriale è indefinito o meno. Infatti, se il reddito industriale si ritiene continuativo nel tempo, il più probabile valore dell'opificio industriale nel suo insieme (area + costruzioni + macchinari immobilizzati con il terreno e con le costruzioni + avviamento) sarà fornito dalla consueta e semplice espressione:

$$Vi = \frac{Ri}{r}$$

Se invece il reddito industriale non è previsto continuativo, poiché la sua durata è ritenuta limitata negli anni, il valore più probabile dell'opificio sarà fornito dall'accumulazione iniziale degli *n* redditi industriali, dal valore di mercato dell'area sottostante scontato all'attualità e dal valore di demolizione della costruzione, pure scontato all'attualità. Così:

$$Vi = Ri \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + Vae \frac{1}{(1+r)^n} + Vd \frac{1}{(1+r)^n}$$

dove:

Vi = più probabile valore industriale dell'opificio;

Ri = reddito industriale medio annuo realizzabile per *n* anni;

r = saggio di capitalizzazione, e cioè il saggio di rendimento;

Vae = probabile valore di mercato dell'area edificabile sottostante, a prezzi attuali, in base alla sua prevedibile suscettività fra *n* anni;

Vd = valore di demolizione o a sito e cementi della costruzione fra *n* anni, a prezzi attuali;

r = saggio di sconto commerciale.

Comunque sia, determinato il più probabile valore dell'opificio (Vi), supposto in condizioni di ordinarietà, a tale valore si dovranno poi eseguire, come è presto noto, le relative eventuali aggiunte (valore attuale dei macchinari mobili o comunque non considerati immobilizzati con la costruzione, qualora l'opificio venisse stimato a cancelli chiusi; aumenti temporanei di reddito; esenzioni fiscali temporanee; fabbricati eccedenti alle normali esigenze di gestione; area edificabile superflua rispetto alla normalità considerata; ecc.) e detrazioni

(1) Gli interessi passivi sulle spese di gestione non si computano in quanto, data la presunta regolare vendita dei prodotti giornali, si presume non esista anticipazione alcuna. Se ciò non fosse, il perito dovrà valutare l'entità che, comunque, è sempre modesta.

(mutui ipotecari; diminuzioni temporanee di reddito; fabbricanti insufficienti alle normali esigenze aziendali; usufrutto; servitù passive e altri oneri vari) (2).

In definitiva, prescindendo da situazioni del tutto particolari, si conclude affermando che, in linea generale, a seconda dello stadio in cui si trova l'azienda industriale, si possono verificare in pratica i seguenti tre casi, nei confronti del proprietario-imprenditore.

— **Primo caso:** l'azienda è già costituita ma non ancora avviata. In questa situazione si valuterà l'azienda in base al valore dei singoli elementi che la costituiscono, considerati nel loro insieme. Essi si stimano infatti in base al loro valore di riproduzione, ovvero già messi in opera, dedotto di un adeguato *quid* per vetustà; il terreno si valuta, ovviamente, in base al suo probabile valore di compravendita con la destinazione in atto.

— **Secondo caso:** l'azienda si trova verso la fine della sua vita economica, cioè ha oltrepassato il suo periodo normale di funzionamento. In simili condizioni l'azienda andrebbe valutata, salvo casi particolari, sulla base dei valori assoluti dei singoli elementi che la costituiscono, tenuto conto della loro possibile separata utilizzazione.

— **Terzo caso:** l'azienda è già costituita ed avviata, si trova cioè nel periodo di normale funzionamento. Non c'è dubbio che in questo caso il valore dell'azienda va ricercato sulla base della capitalizzazione del suo reddito ordinario, considerando così l'azienda nel suo complesso, cioè come un'unica entità economica produttiva. Non è ammissibile, pertanto, di poter valutare un'azienda industriale avviata in base ai valori di mercato dei singoli elementi costitutivi, in primo luogo perché non esistono sul mercato valori distinti e separati degli elementi stessi, ma soprattutto perché — in quanto funzionanti in stretta coordinazione nel complesso aziendale — essi sono da considerarsi beni complementari tra loro e, come tali, vanno valutati congiuntamente (avvicinamento incluso); e a ciò si perviene soltanto attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo dell'impresa, calcolato secondo il principio dell'ordinarietà.

Purtroppo, nella stima delle aziende industriali riesce ben di rado, data la loro eterogeneità e lo scarso numero di compravendite, poter ricercare dal mercato il più probabile saggio di capitalizzazione attraverso il ben noto rapporto SR/SV . Non resta quindi che ricorrere al saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti del risparmio in aziende analoghe, per sicurezza e durata di impiego, all'azienda oggetto di stima.

(2) Se un brevetto non è stato ancora sfruttato, nel senso che non si trova già innestato nell'ambito di un processo produttivo aziendale, il relativo più probabile valore si potrebbe praticamente considerare pari, in linea massima, alla accumulazione iniziale del maggior reddito che il brevetto verrebbe a determinare, pro-tempore, nell'azienda che lo utilizza. In proposito, avremmo, fra l'altro, due grosse difficoltà estimative: la determinazione del maggior reddito e quella del relativo orizzonte temporale. Si ricorda a proposito che un brevetto di invenzione — secondo il D.P.R. 22/6/1979 n. 338 — ha la durata di 20 anni, con decorrenza dalla data del deposito della domanda presso l'Ufficio Centrale dei Brevetti, sempreché sia stato ufficialmente accettato.

b). **Stima di un opificio industriale supposto ordinariamente dato in locazione**

La stima in questo caso si dovrà ugualmente basare sulla capitalizzazione del reddito che il proprietario può realizzare in media dall'opificio concesso normalmente in affitto.

Il reddito capitalizzabile, o beneficio industriale, si determinerà ovviamente per differenza tra i proventi lordi medi annui realizzabili dal proprietario con l'opificio locato e tutte le relative spese medie annue (dirette e indirette) afferenti allo stesso proprietario. Il tutto si può rappresentare con la seguente espressione:

$$Ri = Ri - (Q + Tr + Amm/ne + Sf + Ines + I)$$

dove:

Ri = reddito industriale medio annuo;

Ri = reddito lordo medio annuo realizzabile dal proprietario dell'opificio locato (rate di affitto + interessi semplici sulle rate + eventuali interessi annui sulla cauzione + valore medio annuo delle prestazioni effettuate dal locatario a favore del proprietario);

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile, compresi i macchinari connessi, e la quota di reintegrazione dei macchinari mobili dati in locazione con l'immobile industriale;

Tr = imposta locale sul reddito dei fabbricati, Irpef e altri tributi;

Amm/ne = spese di amministrazione relative al proprietario con l'opificio locato (cancelleria, stipendi al personale, spese telefoniche e postali, energia elettrica, servizi vari, ecc.);

Sf e $Ines$ = sfitto e inesigibilità;

I = interessi per un anno sul 60% circa del valore a nuovo degli eventuali macchinari mobili dati in locazione con l'opificio e interessi per 6 mesi sulla somma delle spese precedenti ($r = 6+8\%$).

Calcolato così il reddito industriale capitalizzabile dell'opificio supposto ordinariamente dato in locazione, per la determinazione del suo più probabile valore all'attualità si rimanda a quanto esposto in proposito nel precedente caso a).

c). **Stima di un opificio industriale che abbandona la sua primitiva destinazione per una diversa utilizzazione economica**

Si tratta di un opificio che cessa la sua ordinaria attività e che è suscettibile di una conveniente trasformazione che comporta una nuova destinazione economica. La stima dell'opificio, pertanto, non può farsi, in questo caso, che sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione, che si desumerà per differenza tra il più probabile valore dell'opificio a trasformazione avvenuta e la somma delle spese, dirette e indirette, mediamente sostenibili da un imprenditore ordinario per la trasformazione stessa.

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore dell'opificio trasformato si rimanda a quanto esposto al caso a) del presente capitolo.

d) *Stima di un ufficio industriale che cessa la sua originaria destinazione senza alcuna possibilità per una diversa economica utilizzazione*

In questo caso si tratta evidentemente di manufatti ormai inservibili la cui valutazione, pertanto, non può che essere vista sotto l'aspetto economico del cosiddetto valore di demolizione e, cioè, a sito e cemento.

In definitiva, il più probabile valore di un ufficio, che si trovasse nelle previste condizioni, sarà fornito dal più probabile valore di mercato dei materiali recuperabili dall'abbattimento delle costruzioni — al netto di tutte le spese relative supposte sostenute da un imprenditore ordinario — e dal più probabile valore di mercato dell'area edificabile sottostante con la prevedibile nuova destinazione economica.

e) *Stima delle sole costruzioni di un ufficio industriale*

Se, per determinate esigenze pratiche, fosse richiesta la stima dei soli manufatti, o parte di essi, di un ufficio industriale non vi è dubbio che in questo caso la stima si dovrà effettuare in base all'aspetto economico del valore di ricostruzione, tenuti presenti, beninteso, il grado di vetustà e lo stato di conservazione dei fabbricati stessi. Ciò si verifica spesso a scopi assicurativi e per danni diversi.

N.B. - Si rileva che quanto detto per gli uffici industriali vale, in linea di principio e come orientamento, anche per le aziende commerciali e per gli immobili adibiti ad attività artigianali, a negozi e a botteghe. Per valori medi di negozi in Italia si veda l'allegato N.

f) *Rilevi e considerazioni sulla stima di una industria avviata*

La stima di un'azienda in funzionamento si valuta, in linea di massima, in base alla capitalizzazione del reddito annuo ordinario. In questo caso però — con l'azienda condotta direttamente dallo stesso proprietario — necessita il presupposto che la produzione aziendale si attui in regime di libera concorrenza. L'azienda pertanto va considerata in condizioni ordinarie, cioè come se fosse gestita da un imprenditore di medie capacità tecniche e finanziarie, al fine di ottenere, attraverso il bilancio aziendale, un reddito capitalizzabile che non comprenda delle rendite soggettive, derivanti cioè da particolare abilità imprenditoriale. Il valore di mercato dell'azienda, in altri termini, deve risultare soltanto dalle qualità obiettive dell'azienda stessa e non anche da quelle soggettive dell'imprenditore. Il valore della produzione, nell'azienda ordinaria, dovrebbe essere uguale al relativo costo di produzione, e cioè il profitto dell'imprenditore dovrebbe risultare nullo o supposto tale.

Il bilancio quindi che si deve redigere per la determinazione del reddito annuo medio ordinario non può essere che preventivo, tenendo conto fondamentalmente dei dati del prossimo passato nonché delle normali prospettive future dell'azienda e del mercato. Se in seno all'azienda esistono dati contabili, il reddito più probabile si può benissimo desumere, con opportuni accorgimenti, dalla media aritmetica dei recenti bilanci degli esercizi passati con la prevedibile situazione avvenire in atto.

Il bilancio preventivo, comunque, deve rappresentare l'ordinario ordinamento aziendale ed essere riferito ad un ordinario sistema di prezzi. Pertanto, le quantità dei prodotti e dei mezzi di produzione devono essere quelle congruate, cioè medie, annue e costanti, equivalenti quindi alle quantità annualmente variabili.

All'atto del bilancio si considera la produzione lorda vendibile, non quella totale; vanno cioè presi in considerazione soltanto i prodotti medi annui che si possono vendere senza menomare il normale funzionamento dell'azienda, escludendo pertanto i prodotti che vanno reimpiagati o trasformati in seno all'azienda stessa. Per i prodotti vendibili si applicano naturalmente i prezzi di mercato all'azienda, cioè al netto delle eventuali spese di trasporto, mediazioni, ecc.

Al passivo del bilancio, anche le singole spese andranno analizzate e computate in base al principio della ordinarietà e della continuità nel tempo. Per la loro determinazione si rimanda al caso a) del presente capitolo. Supposto il profitto uguale a zero, il reddito capitalizzabile medio annuo si otterrà così per differenza tra la produzione lorda media annua vendibile e la somma delle spese medie annue di produzione a carico del puro proprietario. Il tutto sulla base di una gestione ordinaria.

N.B. - L'esercizio svolto in appendice n. 13 dimostra chiaramente, pur trattandosi di una azienda agricola, come si imposta e si sviluppa un bilancio aziendale. Vale a scopo didattico e di orientamento.

Il problema del calcolo del saggio di capitalizzazione diventa alquanto arduo, ma non impossibile, per gli immobili ad indirizzo industriale — prescindendo dall'esistenza di un mercato più o meno dinamico —, proprio per la mancanza di possibilità comparative in quanto si tratta di immobili che presentano caratteristiche particolari e/o individuali tra loro non assimilabili.

Comunque, scartando qualsiasi saggio fornito dalle varie forme di risparmio, non resta che ricorrere al saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti capitalistici che presentino una stretta analogia, per sicurezza e durata di impiego, con il bene oggetto di stima. E ciò purtroppo, come già detto, per il fatto che, nella stima delle aziende industriali, riesce ben di rado — data la loro eterogeneità — poter ricercare dal mercato il più probabile saggio di capitalizzazione attraverso il ben noto rapporto $\Sigma R / \Sigma V$.

Non v'ha dubbio che il saggio di capitalizzazione è in funzione del grado di rischio che varia a seconda del tipo di attività industriale, nonché in relazione alle molteplici e differenti situazioni di fatto. In particolare, il perito deve saper valutare, per quanto possibile, la fruttuosità e la rischioosità di altri investimenti più o meno concorrenti o alternativi, i particolari rischi tecnici ed economici propri dell'azienda, la presenza o meno di eventuali comodi rispetto alla normalità, la localizzazione dell'impresa, la possibilità o meno di una facile riconversione con modica spesa, e così via.

Ciononostante, qualunque sia la procedura seguita, il saggio di capitalizzazione, inerente ai complessi industriali in genere, costituisce sempre, come

già detto, un elemento la cui determinazione presenta notevoli difficoltà di ordine pratico, e pertanto questo particolare saggio di rendimento dovrà, caso per caso e ambiente per ambiente, scaturire dalla facoltà di sintesi del perito. Tale saggio, peraltro, si può ritenere, in linea di massima, relativamente elevato (7+17%).

N.B. - Per ulteriori validi e notevoli considerazioni si rimanda a quanto scritto al paragrafo 18 dell'Estimo generale "Stima di un immobile in base ai redditi".

Questo adattamento comunque, in mancanza di meglio, è necessario, ma è opportuno rilevare che con un saggio così desunto — non rappresentando esso la situazione di un determinato mercato di aziende industriali con altrettante ben determinate caratteristiche non potrà sussistere — almeno da un punto di vista concettuale — una coincidenza tra l'accumulazione iniziale dei redditi e il più probabile valore di mercato dell'azienda.

Di conseguenza, capitalizzando il reddito ordinario dell'azienda ad un saggio così concepito, non si può che pervenire al relativo più probabile valore di capitalizzazione. Per giungere al più probabile valore di mercato, si è dell'avviso che al valore di capitalizzazione, come dianzi determinato, si debba operare una detrazione pari al deprezzamento degli impianti fissi, dedotto in base al costo di riproduzione degli stessi. Nell'ipotesi, infatti, di due aziende simili, nelle medesime condizioni, con le stesse caratteristiche costruttive e di produzione e con un uguale reddito ordinario, che si differenzino soltanto per il fatto che i rispettivi impianti abbiano una diversa vetustà (un'azienda, ad esempio, con impianti quasi nuovi e l'altra con impianti più vecchi), esse sul mercato saranno certamente apprezzate in modo diverso. Per tener conto di questa differenza di valore non vi sono che due strade da seguire: o si agisce sul saggio medio prescelto variandolo opportunamente, nel senso che dovrebbe aumentare con la senilità degli impianti, o si impiega per ambedue le aziende lo stesso saggio medio, considerando però gli impianti nuovi, per detrarre poi dal valore di capitalizzazione (uguale quindi per ambedue le aziende) il deprezzamento dei rispettivi impianti in base all'età e allo stato di conservazione e di efficienza.

Comunque, se il perito nel suo elaborato peritale afferma che il saggio di capitalizzazione, seppure scelto per analogia con altri investimenti, si può considerare corrispondente al più probabile saggio di mercato — nel senso cioè che il saggio è stato in definitiva adeguato alle caratteristiche e alle condizioni proprie dell'azienda oggetto di stima — in questo caso, con la capitalizzazione del reddito ordinario, si otterrà direttamente il più probabile valore di mercato dell'azienda, senza dover ricorrere a detrazione alcuna per deprezzamento degli impianti.

Non si ha la pretesa con ciò di segnalare un nuovo procedimento estimativo, ma si vuole soltanto prospettare una situazione che, sia da un punto di vista pratico che teorico, potrebbe avere un qualche suo fondamento.

Si è consci del resto che, in ogni caso, la stima di un'azienda industriale è oltremodo difficile poiché risulta impregnata di dubbi e di incertezze.

pratica pertanto il perito dovrà sapersi adeguare al caso concreto con acume e discernimento, avuto però riguardo alla logica estimativa.

La bontà di un mezzo — dice con saggezza il Serpieri — non si può giudicare che in confronto con gli altri possibili. Quando tutte le vie sono difficili, non c'è in pratica che da scegliere la meno difficile (2).

Comunque, capitalizzando il reddito medio annuo (R) si dovrebbe ottenere il valore normale (Vn) dell'immobile che comprenderà, come già detto, il terreno, i fabbricati, la recinzione, l'avviamento e quanto altro è immobilizzato con il terreno e i fabbricati. Per cui in simboli avremo:

$$Vn = \frac{R}{r}$$

Per ottenere poi il valore reale (Vr) dell'immobile si dovranno apportare al suddetto valore normale le eventuali aggiunte e detrazioni esistenti nel momento di stima. In definitiva avremo:

$$Vr = Vn + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Per le aggiunte e detrazioni si veda il relativo paragrafo dell'Estimo generale.

Peraltro, da parte di alcuni industriali si ritiene che — oltre alle difficoltà insite nella determinazione del reddito medio annuo ordinario — proprio quel reddito sia strettamente legato alla soggettività dell'imprenditore e al tipo di organizzazione aziendale, e pertanto generalmente non idoneo ai fini di una sua capitalizzazione da cui derivi il più probabile valore dell'ufficio industriale nel suo complesso. E all'uopo si suggerisce un procedimento più pratico e realistico. Si tratta di stimare il patrimonio immobiliare per elementi costitutivi; in altri termini, il complesso immobiliare dell'azienda si stima in base al valore dei singoli elementi che lo costituiscono, considerati però nel loro insieme e nell'ambito dell'ordinarietà. Per quanto concerne i fabbricati e gli altri impianti stabili, essi si valutano in base al valore di ricostruzione corrente al momento di stima, e quindi già messi in opera, dedotto di un adeguato quid per vetustà, ovvero in base al cosiddetto valore del costo deprezzato, e cioè in base al valore di riproduzione diminuito — avuto riguardo alla più probabile vita economica — di una certa quota che tenga conto, per ogni singolo manufatto o impianto, dell'età e dello stato di conservazione e di efficienza. Il terreno, come è ovvio, si stimerà invece in base al suo più probabile valore di mercato, come unico lotto e supposto edificabile con la stessa destinazione economica in atto.

Si riconosce che la somma dei valori dei beni componenti il complesso immobiliare, valutati singolarmente e separatamente dagli altri — per quanto considerati nel loro insieme — non possa fornire il valore dell'azienda in funzionamento, in quanto con questa procedura si valuta praticamente l'azienda come costituita da un aggregato di beni statici. Si verrebbe cioè a trascurare

(2) Non ha fondamento stimare, secondo i canoni tradizionali, complessi industriali e bancari costituiti da azioni quotate in borsa, poiché il loro trasferimento, parziale o totale, avviene direttamente attraverso la compravendita delle azioni stesse sulla base del mercato in Borsa del giorno della operazione.

il legame attività-reddito. Ma se l'azienda è funzionale e funzionante, come già presupposto, al suddetto valore immobiliare complessivo si dovrà aggiungere un adeguato valore corrispondente all'avviamento, variabile in linea di massima intorno al 10-20% del suddetto valore immobiliare. Tale percentuale, per quanto forfettaria, è in pratica abbastanza diffusa e può talora arrivare anche al 30-40% e oltre, quando trattasi di aziende con un notevole ed efficiente staff tecnico e imprenditoriale. Diversamente, per motivi opposti, la percentuale può scendere intorno al 5-10%. Tuttavia, solo analizzando opportunamente tutte le circostanze del caso si può formulare un giudizio sul più probabile avviamento dell'azienda industriale in esame e precisarne la relativa entità nel modo più oggettivo possibile, beninteso nell'ambito dell'ordinarietà. Riconosciamo peraltro che in pratica questo compito rimane alquanto arduo e delicato, ma non impossibile (4).

In definitiva, si segue questa procedura specie quando non si sia in possesso o ci si trovi nella impossibilità di conoscere e reperire dati contabili o amministrativi. Si rileva d'altronde che, per quanto criticabile, questa procedura trova nella pratica estimativa una notevole diffusione, soprattutto a scopo di controllo o di verifica della stima che si esegue attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo continuativo, proprio per le incertezze e le difficoltà insite nella applicazione della stima analitica, con particolare riferimento alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

Questa procedura estimativa del resto si reputa consigliabile, se non necessaria, nel caso di una azienda industriale appena costituita, o che si trovi all'inizio della sua attività economica, ovvero sia non ancora o appena avviata, determinando così, sostanzialmente, il più probabile valore degli elementi attivi che la costituiscono nel loro insieme.

Si ritiene, tuttavia, che la stima in base alla capitalizzazione del reddito medio ordinario e continuativo è e rimane sicuramente valida per le industrie il cui valore del complesso immobiliare predomina o quasi rispetto a quello del capitale di scorta. Ma quando le scorte rappresentano nel loro insieme un valore uguale o superiore a quello immobiliare, si reputa, da più parti, sia più realistico capitalizzare il reddito medio annuo ritraibile dal capitale nel suo complesso (reddito ordinario dell'immobile + interessi sul capitale di scorta), ottenendo così, direttamente e globalmente, il valore capitale dell'industria. È ovvio che a tal fine, fra le spese del bilancio aziendale, bisognerà omettere il calcolo degli interessi sul capitale di scorta. In proposito però si nutrono più o

(4) E ciò anche se si afferma che in genere l'avviamento è logicamente pensabile e imputabile ma concretamente non determinabile o quantificabile. D'altronde, autori di diritto e di estimo di chiara fama avanzano l'ipotesi che si potrebbe determinare, seppure in via formale, il più probabile valore dell'avviamento di un'azienda industriale per differenza tra il valore del complesso immobiliare nel suo insieme e la somma dei valori attribuiti ai singoli beni che lo costituiscono. E quindi, se esistesse in proposito una nutrita casistica sui diversi tipi industriali, avremmo una preziosa indicazione, per quanto formale e sommaria, dell'incidenza dell'avviamento sul valore del complesso immobiliare. Di conseguenza, nell'adottare il citato procedimento pratico, il compito del perito sarebbe oltremodo facilitato, anche se non risolto. Non è escluso che talora l'avviamento non sussista affatto, o sia addirittura negativo. Ma in questi casi difficilmente ci troveremo di fronte a industrie avviate e in normale funzionamento, e di conseguenza muteranno anche l'impostazione e i presupposti estimativi.

meno fondate perplessità sulla scelta del saggio medio unico di capitalizzazione per la diversa fruttuosità e rischiosità che presenta il capitale immobiliare rispetto a quello di scorta. Ma non si può dimenticare che taluni capitali di scorta, di notevole valore commerciale, hanno una durata economica che supera sovente anche i 15-20 anni e che comunque, dato il loro elevato valore in seno al complesso aziendale, si potrebbero benissimo considerare strettamente collegati e congiunti col capitale immobiliare, al punto di ritenerli fra loro complementari e come tali capaci di fornire proprio quel *reddito netto di capitale* nel suo complesso inscindibile. Si rileva, peraltro, da alcuni osservatori, che la procedura è più o meno grossolana, non certamente ortodossa, e che si può talora verificare che di due aziende simili, con uguale reddito netto di capitale, l'una abbia le scorte senunovue e l'altra invece le scorte relativamente obsolete. Ma altri osservatori ribadiscono, in merito, che a ciò si può ovviare agendo opportunamente sul saggio di capitalizzazione, oppure ricorrendo all'istituto delle aggiunte e detrazioni rispetto alle normalità, come del resto si fa nei confronti della stima del solo complesso immobiliare.

La questione comunque rimane aperta e certamente non risolta, ma non si può escludere aprioristicamente che in particolari casi questa procedura non possa trovare, con adeguati accorgimenti, una sua pratica validità.

A nostro avviso, questo discorso non si potrebbe fare per un'azienda agricola, per quanto elevato possa essere il valore complessivo delle macchine, del bestiame e delle attrezzature rispetto al valore fondiario, poiché dapprima si stima — mediante un'adeguata procedura — il valore del capitale fondiario e poi, nell'eventualità, si valutano i singoli beni componenti il capitale di scorta.

Ed infine, non si può non rilevare come non sia sempre corretto dedurre il *valore immobiliare di una azienda avviata* dalla media aritmetica tra il valore del costo deprezzato dei beni costitutivi e il valore di capitalizzazione del reddito medio annuo continuativo, come si è verificato nella stima di aziende elettriche, non quotate in Borsa, trasferite all'ENEL. Si precisa subito che il primo termine della media è costituito dal valore dei singoli elementi materiali che, fatta ovviamente eccezione per il terreno, vanno stimati in base al costo di riproduzione diminuito di un certo degrado per vetustà e stato di conservazione. Si ha, in altri termini, il valore di inventario dei singoli beni materiali nello stato ed essere in cui si trovano al momento di stima, considerando l'azienda ferma, e cioè non funzionale e funzionante. Pertanto, questa procedura della media aritmetica non può, in genere, fornire il valore venale più probabile di una azienda industriale normalmente avviata, perché manca di un fondamento economico-estimativo: *la omogeneità dei termini della media*. Infatti, il primo termine della media, fra l'altro, non comprende l'avviamento. Basti pensare, poi, ad una azienda bene avviata, e con un elevato reddito medio annuo, costituita da un modesto valore immobiliare, come potrebbe essere una azienda commerciale o di servizio. La suddetta media aritmetica, in questi casi, porterebbe a valori di stima al di fuori della realtà economico-finanziaria, intesa come correlazione necessaria tra reddito e valore. Questa procedura infatti non rispetterebbe la coerenza e la interdipendenza delle grandezze

fisico-economiche che entrano in gioco nella stima, e come tale non potrebbe essere generalmente considerata idonea a costituire un valido strumento nella determinazione del valore venale di una azienda in pieno e sicuro funzionamento. Questa doppia stima potrebbe benissimo, all'occorrenza, assumersi a parametro di un giudizio meramente quantitativo, per stabilire se il valore degli elementi costitutivi sia o meno sufficientemente remunerato; cioè potrebbe servire per accertare se il valore di stima per capitalizzazione del reddito ripaga almeno il valore di inventario dei beni materiali dell'azienda.

Rimane certo, comunque, che gli indennizzi-truffa pagati anni or sono dall'ENEL ai proprietari di aziende elettriche rimangono un fatto incontestabile di fronte ad una media tra un valore di inventario degli impianti che risultava in genere di gran lunga inferiore al valore di capitalizzazione del reddito, in quanto le aziende elettriche nazionalizzate, sia di produzione che di erogazione, costituivano tutte, o quasi, investimenti oltremodo sicuri e duraturi nel tempo, con un reddito avvenire crescente per il continuo aumentare del consumo e delle utenze.

Ciononostante, si può ammettere che questa procedura, in taluni particolari casi, si possa riscontrare accettabile e, in fin dei conti, fornire anche dei risultati di stima ponderati o equilibrati o attendibili; ma rimaniamo tuttavia alquanto perplessi, anche se in linea di principio, in merito al fatto che si possa fare la media tra un valore di inventario (momento statico) e un valore di capitalizzazione del reddito (concetto dinamico).

E ciò sia detto senza misconoscere completamente la validità della procedura in questione nei confronti di chi l'ha proposta, e cioè dall'Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari" (U.E.C.), la quale ha inteso certamente, attraverso questa media, di tenere nel conto in debito conto sia gli elementi materiali che la dinamica economica dell'azienda.

STIMA DELL'AVVIAMENTO

L'avviamento, in generale, costituisce una entità economicamente non bene definibile e in pratica non facilmente identificabile.

Il D'IPOLITO, riassumendo lo stato della dottrina economico-aziendale e giuridica sull'avviamento, ha rilevato che i fattori di avviamento con riguardo ad una determinata impresa in un dato momento, si distinguono da coloro che spingono più profondamente l'analisi di essi, in due gruppi: trasferibili e intrasferibili, s'intende al terzo cessionario; fattori trasferibili sarebbero quelli relativi all'ubicazione e ad altre favorevoli condizioni ambientali, alla qualità ed alle abitudini dei clienti, al buon nome in genere della ditta ed alle buone relazioni di affari già affermate, alla perfezione raggiunta nei processi di lavorazione; al possesso di brevetti, di diritti di concessione o d'altre condizioni di monopolio giuridico o di fatto in cui l'impresa operi. Intrasferibili sarebbero invece i fattori che derivano dalle qualità personali del Capo: dalla sua eccezionale capacità amministrativa e direttiva generale; dalla sua operosità ed assiduità; dal suo tatto nei rapporti con il personale e con i terzi. Intrasferibili in genere, sarebbero cioè tutti i fattori strettamente legati a colui che dirige l'azienda (1).

È da notare, osserva il FAMULARO (2), che solo impropriamente può parlarsi del numero, della qualità e delle abitudini dei clienti come di fattori trasferibili. Nessuno può disporre della clientela come di cosa che gli appartiene: oggetto di trasferimento non può dunque essere la clientela stessa ma soltanto i mezzi messi in opera per formarla e per mantenerla. Di questi mezzi fanno anche parte il buon nome della ditta, le buone relazioni d'affari già affermate, la perfezione già raggiunta nei processi di lavorazione, la notorietà dei marchi di commercio, ecc. Questi mezzi, insieme con l'ubicazione e le altre favorevoli condizioni ambientali nonché con le condizioni di monopolio giuridico o di fatto in cui l'impresa operi, costituiscono un modo di essere e perciò una qualità dell'azienda, che non può, per ciò stesso, separarsi in alcun modo dall'azienda stessa. In questo senso può quindi parlarsi di fattori obiettivi del cosiddetto avviamento per distinguerli dagli altri fattori subietivi che sarebbero quelli strettamente legati alla persona dell'imprenditore.

È d'altro canto evidente che alcuni dei fattori obiettivi sono espressione della capacità dell'imprenditore perché alcune qualità assunte dall'azienda, sono un prodotto dell'attività dell'imprenditore. E però, col passare del tempo, esse, in certo modo si spersonalizzano e rimangono acquisite all'azienda, anche quando muta la persona dell'imprenditore.

(1) T. D'IPOLITO, *La valutazione delle aziende in avviamento*, Giuffrè, Milano, 1956.

(2) N. FAMULARO, *Teoria e pratica delle stime*, U.T.E.T., Torino, 1963.