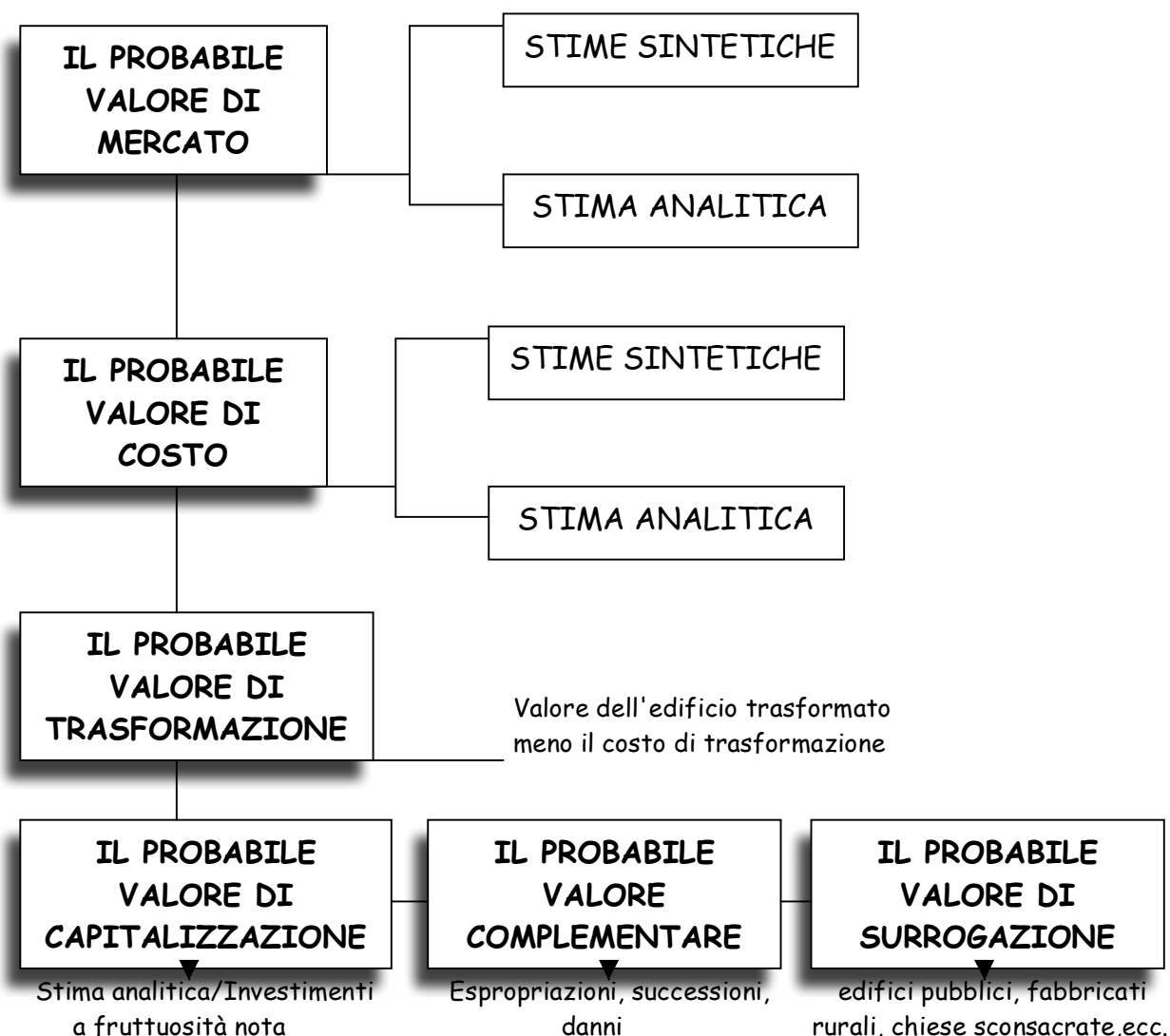


**LA STIMA DEI FABBRICATI CIVILI
ASPETTI ECONOMICI RELATIVI AI FABBRICATI CIVILI**

La valutazione dei fabbricati civili può essere fatta in base ai diversi aspetti economici che caratterizzano l'estimo dei beni privati:

Riepilogo degli aspetti economici		
1) probabile valore di mercato	3) probabile valore di trasformazione	5) probabile valore complementare
2) probabile valore di costo	4) probabile valore di capitalizzazione	6) probabile valore di surrogazione(*)

() Secondo alcuni autori il valore di surrogazione non dovrebbe essere considerato poiché il surrogato di un fabbricato è un altro fabbricato per cui non esiste un bene diverso dal fabbricato che possa sostituire (surrogare) il fabbricato oggetto di stima. Altri autori ritengono che la valutazione di un fabbricato possa basarsi anche sul valore di un altro fabbricato che, pur avendo caratteristiche costruttive diverse, sia in grado di fornire la medesima utilità nell'uso cui è destinato.*



NB.: come già visto nell'Estimo generale, tutti gli aspetti economici si basano sulla conoscenza del mercato poiché il prezzo costituisce il fondamento di ogni stima.
Dalla ragione pratica della stima dovrà dedursi l'aspetto economico che risolve il quesito estimativo.

RIEPILOGO STIMA SINTETICA E ANALITICA

RIEPILOGO DELLE FASI DELLA STIMA SINTETICA

La stima comparativa **monoparametrica** o con un solo parametro, si risolve impostando una semplice **proporzione** e ricavando il V_x (valore del bene da stimare):

$$\sum V : \sum P = V_x : P_x \text{ da cui}$$

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum P} \cdot P_x$$

dove:

$\sum V$ = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili e già compravenduti;

$\sum P$ = sommatoria dei parametri di riferimento dei beni simili ($m^2, m^3, \dots, Ca, Bf, \dots$)

V_x = più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima

P_x = parametro di riferimento del bene oggetto di stima

"Sintetico-comparativo" significa che si tratta di un procedimento sintetico basato sulla comparazione tra i beni simili dei quali si conoscono i prezzi di mercato, con il bene da stimare. Poiché i beni sono *simili e non uguali*, per **confrontarli** è necessario trovare un'**unità di misura** in base alla quale il prezzo, entro determinati limiti massimi e minimi, varia proporzionalmente cioè, man mano che aumenta la misura aumenta anche il prezzo e viceversa.

Tale unità di misura è chiamata **parametro** e può essere di natura **tecnica** ed **economica**.

I parametri tecnici, trovano un maggior utilizzo in quanto si tratta di dati ricavabili da misure mediante strumentazioni il cui grado di precisione tranquillizza il perito.

I **parametri tecnici** maggiormente utilizzati sono le misure di lunghezza, di superficie e volume.

I **parametri economici** sono i redditi lordi o netti, i redditi catastali e il canone di affitto.

