

La stima del valore di surrogazione

Prof Raffaella Lioce
Estimo D
a.a.2007-2008

definizione

- "Il **valore di surrogazione** del prezzo indeterminato di un immobile fuori mercato -ovvero del valore di costruzione di un immobile fuori produzione- si configura come il valore, noto, di mercato -o di costo- di un altro immobile, sotto la condizione che l'immobile surrogante dispieghi analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima, pur essendo dissimile"

(Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, NIS, Roma, 1994)

Condizioni di stima

- L'immobile A di cui si vuole stimare il valore è fuori mercato o fuori produzione
 - Deve esistere un immobile B che dispieghi la **stessa utilità e la stessa funzione** dell'immobile oggetto di stima
 - Dell'immobile B devono essere conosciuti il prezzo di mercato ovvero il costo di costruzione
-

La stima del V. surrogazione

- **Primo caso:**
 - V_mA = valore di mercato dell'immobile A oggetto di stima incognito
 - V_sA = valore di surrogazione del bene A
 - V_mB = valore di mercato del bene surrogante (sostitutivo) B
 - **$V_sA = V_mB$**
 - **Secondo caso:**
 - V_kA = valore del costo di riproduzione dell'immobile A oggetto di stima incognito
 - V_sA = valore di surrogazione del bene A
 - V_kB = valore del costo di riproduzione del bene surrogante (sostitutivo) B
 - **$V_sA = V_kB$**
-

Ambiti di applicazione

- Il caso di stima del valore di surrogazione come **valore (prezzo) di un dato immobile rari**, in condizioni di quasi-monopolio bilaterale, per la cui tipologia non sarà generalmente possibile rinvenire, nel mercato, prezzi di compravendita
 - Il caso di stima del valore di surrogazione come **costo di riproduzione** di un dato bene riguarderà gli edifici fuori produzione, quali ad esempio, gli **edifici residenziali di antica costruzione**
-

Il costo di riproduzione

- Si definisce "costo di riproduzione" di un fabbricato il costo che sarebbe necessario sostenere per produrre un fabbricato di **analoga utilità**
 - Si deve intendere come "costo di riproduzione" di un fabbricato il **costo che si dovrebbe sostenere attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile**, ma con le **tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee** e con riferimento ai prezzi attuali
(Forte e De Rossi, Principi di economia ed estimo, Etaslibri, Milano, 1974)
-

Il costo deprezzato

- Si intende come “costo deprezzato” di un fabbricato il suo valore di costo di riproduzione V_r , diminuito del costo necessario per rendere il fabbricato da stimare, sovente obsoleto tecnicamente ed economicamente -ovvero analogo al fabbricato per il quale si è ipotizzata la Ricostruzione
 - Il valore di surrogazione V_s di un manufatto risulta pertanto uguale al prodotto tra il costo di riproduzione V_r ed un coefficiente di deprezzamento $k < 1$
 - **$V_s = V_r * K$**
-

Il coefficiente di deprezzamento

- Il coefficiente k di deprezzamento per obsolescenza rappresenta il costo, espresso in percentuale sul costo di produzione di un nuovo fabbricato, necessario per adeguare il fabbricato oggetto di stima:
 - alle condizioni statiche;
 - allo standard edilizio ;
 - alla efficienza funzionale;
 - del fabbricato riprodotto con le moderne tecniche costruttive
-

Un esempio

- Complesso ospedaliero interessato da un programma di dismissione
 - Stima del valore in base al costo di riproduzione deprezzato
 - $V_s = V_{ma} + V_k * K + V_{mt}$
 - V_{ma} = valore mercato area edificabile
 - V_k = valore di costo (all'attualità)
 - K = % deprezzamento
 - V_{mt} = valore mercato terreni non edificabili
-

Per approfondimenti

- Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma: pp. 49-50, 144-159
 - Forte F., De Rossi B. (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano: pp. 200-209
-





