

Oltre gli standard di valutazione

Metodologia estimativa e standard di valutazione: una falsa dicotomia

FIRENZE 1-2 DICEMBRE 2022

Titolo: *Misure di razionalità applicate al sistema di ripartizione per la valutazione di un terreno agricolo a destinazione policulturale*

Autori: Daniela Tavano¹, Giovanni Rubuano²

¹Università della Calabria, daniela.tavano@unical.it

²Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti, consulente@giovanirubuano.it

Abstract

Per il Codice delle Valutazioni Immobiliari e le Linee Guida ABI nella valutazione dei terreni agricoli a destinazione policulturale il metodo del confronto di mercato si può basare sul sistema di ripartizione applicato alle superfici delle diverse colture.

Il sistema di ripartizione si fonda sulla funzione di ripartizione che scompone il prezzo di mercato di un immobile nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari che lo compongono al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo (o al canone) di mercato. L'insieme delle funzioni di ripartizione costruite su ogni dato di confronto rilevato costituisce il sistema di ripartizione la cui soluzione restituisce i prezzi unitari medi da applicare alle relative caratteristiche del *subject* e giungere al valore di stima: somma tra i prodotti di ciascuna caratteristica per il relativo prezzo unitario medio.

L'impiego del sistema di ripartizione mira a condizioni di uniformità delle caratteristiche considerate, riferendosi in particolare alle caratteristiche superficiali. Negli immobili composti le caratteristiche superficiali sono classificate in base alla destinazione e alla tipologia: ad esempio, nei fondi agricoli policulturali, le superfici sono distinte in base al tipo di coltura (Simonotti, 2011).

Il sistema di ripartizione è un procedimento di stima assai attendibile quando si è in presenza di mercati di concorrenza perfetta e quando si hanno a disposizione numerosi dati: quanto più alto è il numero di dati disponibili tanto più vicini al vero saranno i risultati. È noto, tuttavia, che il mercato immobiliare presenta dei caratteri assimilabili a quelli della concorrenza monopolistica e che, per specifici segmenti di mercato, non sempre si riesce a disporre di un adeguato numero di transazioni che rispettino le condizioni di similarità e di affidabilità. In questo contesto è possibile procedere alla selezione dei dati di confronto più simili e affidabili attraverso l'applicazione al campione estimativo di coefficienti di razionalità (similarità e affidabilità). La scelta degli immobili di confronto, infatti, è un'operazione - preliminare all'applicazione del procedimento di stima - che riveste un ruolo di fondamentale importanza poiché è dalla composizione dell'insieme degli immobili di confronto che dipenderà il valore di stima.

Il presente lavoro, partendo da un caso pratico di stima che riguarda la valutazione di un terreno agricolo alle pendici dell'Etna a destinazione policulturale, illustra in maniera critica l'applicazione del sistema di ripartizione e l'applicazione dei coefficienti di razionalità per la scelta degli immobili di confronto.