

## **Metodologie per la ricerca dei prezzi e valori alla data di riferimento della stima catastale**

### **Indagine diretta con riferimento all'epoca censuaria**

Il procedimento principale per la stima catastale è il ricorso alle risultanze di indagini di mercato con riferimento all'epoca censuaria di legge: il biennio economico 1988-89.

Quindi nella determinazione della rendita catastale occorre confrontare, sostanzialmente, i dati di reddito, valori di mercato e/o costi di costruzione di immobili simili a quelli in accertamento.

Sempre con riferimento alla stessa data, per eventuali conteggi economici finanziari, occorre fare riferimento agli interessi sui capitali monetari per prestiti/depositi a breve e a lunga scadenza.

Per il saggio di fruttuosità del capitale fondiario, utilizzato per derivare il valore della rendita a partire dal valore fondiario, come illustrato nello specifico paragrafo a seguire, occorre invece attenersi a quello fissato dai consolidati orientamenti giurisprudenziali in merito e che stabiliscono tale saggio esattamente nell'inverso del coefficiente moltiplicatore della rendita catastale, utilizzato per disposizione di legge ai fini del calcolo dell'imponibile delle imposte a base patrimoniale gravanti sull'immobile.

È appena il caso di evidenziare le difficoltà tecnico-operative per andare a rilevare, oggi, dati economici risalenti ormai ad oltre 24 anni fa.

Tale compito è stato semplificato in forma collaborativa, ancorché informale, tra uffici del catasto e Collegi ed Ordini professionali tecnici che hanno prodotto studi e ricerche finalizzati a rendere disponibili prezziari e/o listini immobiliari per immobili a maggiore diffusione sul territorio.

Tuttavia resta qualche buco informativo con riferimento a particolari tipologie di immobili abbastanza singolari per numero e tipologia e che spesso sono corredati da impianti ed altre installazioni fisse ancora di maggiore specificità intrinseca. In tali casi non resta che procedere a laboriose e difficoltose indagini storico economiche.

### **Anticipazione all'epoca censuaria di valori postumi**

Tra le varie indagini possibili per la ricerca dei dati economici riferiti al biennio 1988-89, da utilizzare principalmente per la determinazione del costo di produzione a nuovo di opere edilizie e relativi impianti, vi è quella dell'anticipazione finanziaria dei costi attuali all'epoca di stima.

Dal punto di vista procedimentale si tratta, in sostanza, secondo la dottrina dell'estimo, di una "stima storica". Ciò del procedimento logico per cui, ad esempio, un prezzo di compravendita che un'immobile aveva spuntato in una precedente contrattazione (data storica), può essere attualizzato alla data di riferimento della stima per pervenire al suo valore corrente.

Si ricorre a questa metodologia quando il mercato immobiliare, al momento in cui si segue la stima, non presenta indicazioni sufficienti per attribuire il valore alla specifica tipologia di immobili simili a quelle in esame; mentre il mercato era vivo e certo alla data della precedente contrattazione ed il prezzo spuntato dal bene, a quella stessa data, era coerente con i prezzi ordinariamente correnti sul mercato.

Evidentemente affinché la stima abbia validità e logicità deve essere riferita alle caratteristiche che l'immobile, presumibilmente possedeva alla data della compravendita,



che potrebbero essere mutate all'attualità. Qualora l'immobile abbia nel frattempo subito delle trasformazioni, occorre apportare delle opportune addizioni ovvero detrazioni al valore ottenuto attraverso la semplice rivalutazione, per pervenire al suo valore coerente all'attualità. Tale valore può essere posto a confronto con quello del bene oggetto di stima.

Tale procedimento di stima individuato dalla dottrina per finalità ordinariamente ricorrenti nell'estimo comune, si presta ad essere applicato ed esteso, secondo un processo inverso, ma del tutto omogeneo con quello illustrato, per anticipare a data precedente all'attualità e con la valenza di un più probabile valore di stima, un prezzo attuale desunto dal mercato.

È evidente che la qualità dei risultati di tale procedimento fornisce risultati tanto migliori quanto più breve è il tempo intercorrente tra data storica ed attualità e più è attendibile e aderente alla realtà la funzione di rivalutazione che approssima l'andamento del mercato in detto arco temporale.

A seconda dell'incognita di stima: canone di locazione, valore di mercato o costo di costruzione delle opere edilizie ed impianti e macchinari fissi, l'algoritmo di anticipazione deve essere appositamente individuato.

Come è noto redditi e valori immobiliari sono strettamente correlati tra loro in un determinato contesto di mercato (luogo e natura dell'immobile) per cui, in regime di libero mercato, il loro andamento segue una medesima legge che è quella dell'evoluzione del mercato immobiliare locale.

Per cui in possesso di rilevazioni statistiche dell'indice di rivalutazione nel tempo del valore degli immobili (della fattispecie in esame o quanto più simili) in funzione del tempo e di tale indice è possibile determinare il valore di stima ricercato.

Difficilmente sono però disponibili analisi statistiche della suddetta fattispecie, per cui un indice comunemente adottato per tali valutazioni è l'indice Istat (Foi) misuratore della variazione del costo della vita per famiglie di operai ed impiegati. Con tale indicatore, in sostanza, si viene a considerare valida l'approssimazione aumento percentuale costo della vita = aumento percentuale costo dei valori/redditi immobiliari.

Dalla tabella sotto riportata, emerge che, con riferimento alla media dei valori del biennio 1988-89, cui corrisponde un indice Istat pari a 52,022, all'attualità (ultimo dato Istat disponibile marzo 2012) l'indice si è rivalutato a 105,2.

Si tratta di indici con riferimento alla base 100 per l'anno 2010.

FOI(n) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati  
Generale al netto dei tabacchi (a partire dal Febbraio 1992)

FOI(n) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per la Generale al netto dei tabacchi (a partire dal Febbraio 1992)														
GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	MEDIA	Dati riferiti base 2010	
Base 1985=100														
Il coefficiente di raccordo tra la base 1980 e la base 1985-100 è pari a 1,9070														
104,0	104,7	105,1	105,4	105,8	106,2	106,2	106,4	106,7	107,3	107,7	108,0	106,1	50,4	medio 52,022
108,7	109,1	109,5	109,8	110,2	110,6	110,9	111,2	112,0	113,0	113,3	113,5	111,0		
114,1	114,4	114,9	115,3	115,6	116,0	116,3	116,8	117,4	118,3	119,3	119,7	116,5		
120,6	121,6	122,2	123,0	123,5	124,1	124,4	124,6	125,2	126,4	126,9	127,5	124,2		
Base 1989=100														
Il coefficiente di raccordo tra la base 1985 e la base 1989=100 è pari a 1,2420														
103,3	104,0	104,4	104,8	105,1	105,5	105,9	106,6	107,2	108,1	108,8	109,2	106,1	57,0	
110,0	111,0	111,3	111,8	112,2	112,8	113,0	113,3	113,8	114,7	115,5	115,8	112,9	60,6	
116,7	116,9	117,4	117,9	118,5	118,9	119,1	119,2	119,6	120,3	121,0	121,2	118,9	63,8	
Base 1992=100														
Il coefficiente di raccordo tra la base 1989 e la base 1992=100 è pari a 1,1890														
102,3	102,7	102,9	103,3	103,7	104,2	104,6	104,7	104,8	105,5	106,0	106,0	104,2	66,5	
106,6	107,0	107,2	107,5	107,9	108,1	108,4	108,6	108,9	109,5	109,9	110,3	108,3	69,1	
110,7	111,6	112,5	113,1	113,8	114,4	114,5	114,9	115,2	115,8	116,5	116,7	114,1	72,8	
Base 1995=100														
Il coefficiente di raccordo tra la base 1992 e la base 1995=100 è pari a 1,1410														
102,4	102,7	103,0	103,6	104,0	104,2	104,0	104,1	104,4	104,5	104,8	104,9	103,9	75,7	
105,1	105,2	105,3	105,4	105,7	105,7	105,7	105,7	105,9	106,2	106,5	106,5	105,7	77,0	
106,8	107,1	107,1	107,3	107,5	107,6	107,6	107,7	107,8	108,0	108,1	108,1	107,6	78,4	
108,2	108,4	108,6	109,0	109,2	109,2	109,4	109,4	109,7	109,9	110,3	110,4	109,3	79,6	
110,5	111,0	111,3	111,4	111,7	112,1	112,3	112,3	112,5	112,8	113,3	113,4	112,1	81,6	
113,9	114,3	114,4	114,8	115,1	115,3	115,3	115,3	115,4	115,7	115,9	116,0	115,1	83,8	
116,5	116,9	117,2	117,5	117,7	117,9	118,0	118,2	118,4	118,7	119,0	119,1	117,9	85,9	
119,6	119,8	120,2	120,4	120,5	120,6	120,9	121,1	121,4	121,5	121,8	121,8	120,8	88,0	
122,0	122,4	122,5	122,8	123,0	123,3	123,4	123,6	123,6	123,9	123,9	123,9	123,2	89,7	
123,9	124,3	124,5	124,9	125,1	125,3	125,6	125,8	125,9	126,1	126,1	126,3	125,3	91,3	
126,6	126,9	127,1	127,4	127,8	127,9	128,2	128,4	128,4	128,2	128,3	128,4	127,8	93,1	
128,5	128,8	129,0	129,2	129,6	129,9	130,2	130,4	130,4	130,8	131,3	131,8	130,0	94,7	
132,2	132,5	133,2	133,5	134,2	134,8	135,4	135,5	135,2	135,2	134,7	134,5	134,2	97,7	
134,2	134,5	134,5	134,8	135,1	135,3	135,3	135,8	135,4	135,5	135,6	135,8	135,2	98,5	
136,0	136,2	136,5	137,0	137,1	137,1	137,6	137,9	137,5	137,8	137,9	138,4	137,3	100,0	
Base 2010=100														
Il coefficiente di raccordo tra la base 1995 e la base 2010=100 è pari a 1,3730														
101,2	101,5	101,9	102,4	102,5	102,6	102,9	103,2	103,2	103,6	103,7	104,0	102,7	102,7	
104,4	104,8	105,2										105,2	105,2	

0,495

coefficiente  
anticipazione

Per riportare quindi un valore attuale al periodo medio del riferimento economico 1988-89 occorre moltiplicarlo per il coefficiente di anticipazione pari a 0,495.

Nel caso si ricerchi il valore storico di un prezzo di costruzione a nuovo di un immobile esistono speciali rilevazioni statistiche che esprimono l'andamento nel tempo dei costi delle costruzioni per le diverse tipologie edilizie. Tale ricerca è più semplice di quella precedentemente descritta in quanto la variabilità dei costi di medesime tipologie edilizie nel tempo è sufficientemente omogenea da luogo a luogo.

Nella tabella seguente è riportato la variazione dell'indice del costo di un capannone industriale, che nel periodo medio biennio 1988-89, ha subito un incremento dal valore originario di 235,90 al valore finale 515,11. La base di misurazione della variazioni è 100, all'anno 1980.

Il coefficiente di anticipazione risulta pari a 0,46 misura leggermente inferiore a quello desunto dalla tabella precedente, significando che il costo di un capannone industriale ha subito un incremento di valore leggermente superiore a quello del costo della vita. In sostanza, un capannone che oggi costerebbe euro 100.000, al 1988-89 sarebbe costato:

$$0,46 \times 100.000 \text{ €} = 46.000 \text{ €}$$

mentre, secondo la tabella della variazione del costo della vita, euro 46.000 del biennio 1988-89, corrispondono all'attualità a:

$$46.000 \times 1/0,495 \text{ €} = 93.022 \text{ €}$$