

## I RISCHI DI DANNO ERARIALE NELLE STIME

### STIME E VALUTAZIONI

### ATTIVITA'

### PROBLEMATICHE PER L'ENTE

### STIME

In pratica il servizio proposto per ogni singolo cespite sarà in grado di produrre le seguenti analisi e risultanze:

- Analisi e dimensionamento catastale del bene
- Analisi e classificazione urbanistica del bene
- Analisi presenza possibili servitù attive o passive
- Analisi tributaria
- Descrizione del bene
- Dimensionamento del cespite oggetto di valutazione
- Determinazione influenze ascendenti e discendenti
- Analisi bacino di utenza del cespite
- Osservazioni di carattere generale circa le metodologie di stima da adottarsi
- Osservazioni di carattere generale circa la possibile presenza di condizioni prossime all'oligopolio bilaterale
- Osservazioni circa la possibile incidenza di principi quali l'utilità marginale decrescente e la non rispondenza del bene alle richieste del mercato
- Sviluppo delle metodologie sintetiche comparative
- Sviluppo delle metodologie analitiche
- Osservazioni circa il calcolo del saggio medio di capitalizzazione
- Conclusioni di stima e individuazione del valore

Lo scopo di questo nuovo servizio è quello di offrire **altissima professionalità** all'interno di un settore poco conosciuto ove il rischio di produrre consistenti disavanzi risulta fortemente presente se non gestito con dovuta ma rara competenza.

**LA PROFESSIONALITA' DI CHI HA CONTRIBUITO A SCRIVERE AMPIE PAGINE DI DOTTRINA ESTIMATIVA**

La valutazione e la stima di un bene richiedono **ALTISSIMA PROFESSIONALITÀ**.

I beni degli enti sono, per dimensione, destinazione (scuole, uffici, laboratori ecc...) o ubicazione (colonie decentrate, fabbricati isolati, difficilmente raggiungibili) **IMMOBILI STRAORDINARI**, la cui stima non può essere redatta con metodologie sintetiche comparative

Troppo spesso la stima si riduce a frasi del tipo " a seguito di indagini esperite sul campo si desume un valore medio di mercato di....". **TROPPO SEMPLICISTICO E SOPRATTUTTO FACILMENTE CONFUTABILE.**

Sempre più spesso le Amministrazioni pubbliche vengono **TRASCINATE IN GIUDIZIO** perché hanno palesemente errato le stime o le valutazioni oggetto di contrattazione con privati

E' necessario predisporre stime e valutazioni sottoscritte da personale abilitato e soprattutto in possesso del requisito di **CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE**. Solo in questo caso si garantisce la correttezza e l'equità del valore

L'errata valutazione di un bene da alienarsi, in caso di intervento della **CORTE DEI CONTI** si configura come **DANNO ERARIALE**

La competenza estimativa trova applicazione anche nella determinazione degli **ATTI VANDALICI**