

---

# Principi e teoria estimativa

# Estimo: valutazione

---

- Valutare significa
  - Attribuire il valore ad un bene
  - Esprimere un giudizio di valore
- La valutazione dipende  
fondamentalmente dalla caratteristica  
economica di un bene

# Il valore

---

- Il valore rappresenta una costante nella storia economica
    - Dal baratto, all'economia moderna, all'estimo moderno, (attraverso gli economisti classici, neoclassici marginalisti)
  - Componenti
    - Natura del valore
    - Cause del valore
    - Misurazione del valore
- 
- A diagram consisting of a vertical line on the left. From the top of this line, an arrow points to the right towards the word 'Scienza'. From the bottom of this line, an arrow points to the right towards the word 'Tecnica'. The arrows are positioned to the right of the list items 'Natura del valore' and 'Cause del valore', and below the item 'Misurazione del valore'.

# Paradosso del valore

---

- Diamanti molto valore poca utilità
- Acqua molta utilità poco valore

## **Due diverse forme del valore**

- Valore di scambio (valore di mercato)
- Valore d'uso/non uso (uso, esistenza lasciato, opzione)

Il più alto tra i due valori rappresenta il valore economico

# La rendita del consumatore

---

- La differenza tra Valore d'uso e valore di scambio rappresenta la rendita del consumatore
- Tale rendita può essere negativa o positiva
- Dalla rendita dipendono le scelte dell'operatore economico di vendere o di comprare

# Quali sono i beni oggetto dell'estimo?

---

- Beni soggetti alla proprietà privata:  
microestimo >> terreni, fabbricati ecc  
quantificazione economico monetaria
  - Beni pubblici: macroestimo  
non necessariamente la stima si configura  
in una quantificazione monetaria
- >>>> Beni che conservano il carattere dell'unicità (immobili, beni d'arte...)

# Alcune definizioni dell'estimo classico

---

- 1887 FETTARAPPA: "L'ESTIMO INSEGNA A DETERMINARE IL VALORE DEL TERRENO"
- 1921 Bordiga "L'INSIEME DEI METODI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI BENI"
- PRIMI DEL '900 NICCOLI, TOMASINA E SERPIERI (SCUOLA ECONOMICO-ESTIMATIVA): "L'ESTIMO È LA SCIENZA DEL METODO DI STIMA".
- 1947 MEDICI: "LA LOGICA È A FONDAMENTO DEL METODO DI STIMA"

# La definizione di Carlo Forte

---

- **1977 CARLO FORTE:** L'ESTIMO È LA PARTE DELLA SCIENZA ECONOMICA DEFINIBILE COME L'INSIEME DEI PRINCIPI LOGICI E METODOLOGICI CHE REGOLANO E QUINDI CONSENTONO LA MOTIVATA, OGGETTIVA E GENERALMENTE VALIDA FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DEI BENI ECONOMICI ESPRESSO IN MONETA"
- L'estimo è parte della scienza economica
  - Il metodo è rilevante
  - Il giudizio deve essere oggettivo
  - L'unità di misura è la moneta – prezzo (vero per l'estimo classico, oggi si utilizzano anche altri metodi di valutazione che si basano su valori non necessariamente monetari)



# Alla base delle definizioni

---

- **Oggettività**      riferimento oggettivo al mercato (escluso valore d'uso)
- **Validità**      teoria ordinarierietà; comportamenti più frequenti
- **Motivazione**      esplicitazione dati di base operazioni logiche
- **Moneta**      equivalenza tra bene e quantità di moneta

# Una definizione più recente

---

- 1994 **Grillenzoni, Grittani**: "L'ESTIMO È UNA DISCIPLINA CHE HA LA FINALITÀ DI FORNIRE GLI STRUMENTI METODOLOGICI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI PER I QUALI NON SUSSISTE UN APPREZZAMENTO UNIVOCO"

La definizione non esclude >>>>> le valutazioni non monetarie

Le scale valutative >>>>> i beni pubblici  
nominali (presenza/assenza)  
ordinali (con unità di misura)  
cardinali (quantitativa,  
monetaria)

L'oggetto delle valutazioni >>>> beni privati (di consumo,  
strumentali)  
beni pubblici (non escludibili,  
non rivali)

# I principi dell'estimo (i)

---

1. Il valore dipende dallo **scopo** della stima >>> esiste una pluralità di valori
2. La **previsione** é il carattere immanente della stima
3. Il **prezzo** é fondamento del giudizio di stima
4. Il metodo estimativo é unico ed é basato sulla **comparazione**
5. Il giudizio di stima deve essere oggettivo, generalmente valido e si basa sul **principio dell'ordinarietà**: l'oggettività probabilistica e la validità del giudizio di stima si fondano sull'ordinarietà dei dati assunti in relazione ai comportamenti dei soggetti economici ed agli eventi previsti

# I principi dell'estimo (ii)

---

## Secondo Realfonso

- il quarto principio è corollario del terzo ed il quinto può essere considerato più un presupposto fondamentale dell'estimo più che un suo principio

# I principi dell'estimo (iii)

---

## I principi dell'estimo possono ridursi ai i primi tre

- Infatti se il prezzo, che è espressione del mercato, è alla base del giudizio di stima allora il metodo estimativo non può che basarsi sulla comparazione (il mercato è lo scenario di riferimento per ogni giudizio di stima).
- Inoltre se il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido allora l'oggettività probabilistica del giudizio non può che basarsi sull'analisi e la previsione dell'evoluzione del mercato dominato da comportamenti, eventi e valori **ordinari**

# I giudizi di stima

---

□ I giudizi di stima consentono la scelta tra differenti **alternative**

>>>>> sono quindi giudizi di **convenienza economica**

>>>>> sono basati  
sulla stima dei **costi**,  
sulla stima dei **benefici**,  
sulla stima dei **risultati** ,  
sulla stima degli **effetti**,  
di ciascuna alternativa oggetto di stima

# Il principio della dipendenza del valore dalle caratteristiche economiche – scopo (P1)

---

(IL VALORE VIENE ESPRESSO IN MONETA)

## **CARATTERISTICA ECONOMICA**

- dispiegare utilità diretta ed essere oggetto di scambio
- essere oggetto di produzione
  
- avere utilità indiretta
  
- essere complementare
  
- essere surrogabile

## **ASPETTI ECONOMICI**

VALORE DI MERCATO

VALORE DI COSTO

VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORE COMPLEMENTARE

VALORE DI SURROGAZIONE

Prima di formulare un giudizio di stima è necessario individuare quale aspetto economico a cui riferirsi. Gli aspetti economici coesistono per il medesimo bene e nello stesso mercato

# Valore di mercato

$$VM=f(d; o)$$

---

- La *caratteristica di un bene* (un fabbricato, un'area...) di dispiegare utilità diretta ed essere oggetto di scambio (di una compravendita) determina un apprezzamento e quindi l'esistenza del valore di mercato del bene stesso.
- Il valore di mercato è da intendersi quale: rapporto equilibrato tra domanda e offerta ovvero tra una certa quantità di moneta ed il bene economico
- Il *criterio di stima* quindi si baserà su: analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi (o attualizzazione della redditività netta attesa dispiegabile dal bene in futuro)



# Valore di costo

$$vc = \sum fp = k$$

---

- La *caratteristica di un bene* di essere oggetto di produzione l'esistenza del valore di costo.
- Il valore di costo è da intendersi quale: Somma dei valori di mercato dei singoli fattori produttivi, ovvero somma delle spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per produrre il bene oggetto di stima:

Materiali

Manodopera

Capitale (Interessi sul capitale investito..)

Spese Generali

Utile di Impresa

# Valore di trasformazione

$$VT = (vmp - fp)$$

---

- La caratteristica di un bene di avere utilità indiretta implica l'esistenza del valore di trasformazione
- Il valore di trasformazione è da intendersi quale:
  - Differenza tra il valore di mercato del bene dopo la sua trasformazione e il valore di costo dei beni necessari per la trasformazione
  - Si applica nei giudizi di convenienza economica; esempio: le ristrutturazioni

$$Vt = \frac{V_m - K}{q^n} > V_{ma}$$

# Valore complementare

$$v_a = (v_{a+n} - v_n)$$

---

- La caratteristica di un bene di essere complementare implica l'esistenza del valore complementare
- Il valore complementare è da intendersi quale:
- Differenza tra il Valore di mercato del complesso di beni  $V(a+m)$  ed il valore di mercato di tutti gli altri beni  $V_m$  che costituiscono il complesso di beni escluso quello oggetto di stima
  - Es: danno arrecato ad un edificio in seguito alla costruzione di un altro edificio confinante e che non osservi le norme urbanistiche per esempio le distanze
  - Es: per realizzare un intervento di trasformazione, ovvero un investimento immobiliare, è necessario acquisire un'area di dimensioni pari a solo il 5% dell'intera area da trasformare >>> il valore dell'area da acquisire non il valore di mercato semplice, ma il valore complementare:

# Valore di surrogazione

## $V_S = V_{MS} (V_{CS})$

---

- Se un bene non è direttamente apprezzabile, per la stima dello stesso si procede stimando un bene con questo surrogabile ovvero che presenti la medesima utilità e che quindi possa considerarsi sostituibile con il bene oggetto di stima
  - **Costo di riproduzione** = costo che sarebbe necessario sostenere attualmente (utilizzando tecniche costruttive contemporanee) per realizzare il fabbricato, ovvero un fabbricato analogo a quello oggetto di stima
  - **Costo di ricostruzione fisica** = costo che si dovrebbe sopportare se quando il fabbricato fu realizzato fossere stati vigenti i prezzi attuali
- **Valore di surrogazione** = prodotto tra costo di riproduzione  $V_r$  ed un coefficiente di deprezzamento  $K < 1$

# 5, più di 5 o soli 2 aspetti economici?

---

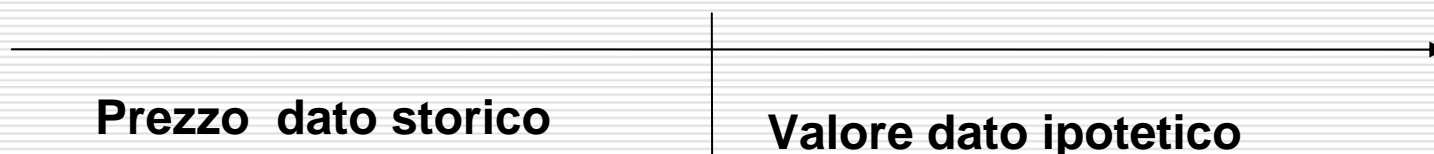
## □ Due scuole di pensiero

- Chi oltre ai 5 aspetti economici di base vede l'esistenza di altri aspetti diversi (quali capitalizzazione dei redditi, costo deprezzato...)
- Chi riconosce solo due aspetti e riconduce gli altri a procedimenti di stima dei due valore afferenti agli aspetti di base (Valore di mercato e valore di costo) >>> (un bene può essere visto come oggetto di compravendita e di produzione)

# Previsione carattere immanente della stima (P2) – (i)

---

## □ DIFFERENZA TRA VALORE E PREZZO:

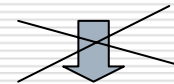


- LA PREVISIONE (P2) È BASATA SU DATI STORICI CONSTATABILI OVVERO: OGNI ATTRIBUZIONE DI VALORE E' PRECEDENTE AL MANIFESTARSI DI UN PREZZO (P3) ED E' PRECEDUTA DA PREZZI CHE SI SONO MANIFESTATI NEL PASSATO:
- UNICO STRUMENTO METODOLOGICO E'
  1. OSSEVAZIONE DI ESPERIENZE CONCRETE
  2. RICERCA DI ANALOGIE TRA BENI DI PREZZO NOTO E BENI DA STIMARE
  3. COMPARAZIONE (P4) TRA CIRCOSTANZE PASSATE E PRESENTI

# Previsione carattere immanente della stima (P2) - (ii)

---

L'OBIETTIVO E' PREVEDERE UN VALORE COME  
PROBABILE CONSEGUENZA DI CAUSE CONOSCIUTE  
il giudizio di stima ha carattere probabilistico e non  
deterministico



## STATICITA' DELLA SOCIETA'

- le forze economiche sono in equilibrio
- gli effetti dei loro mutamenti non sono istantanei
- il passaggio da una situazione di equilibrio avviene gradualmente

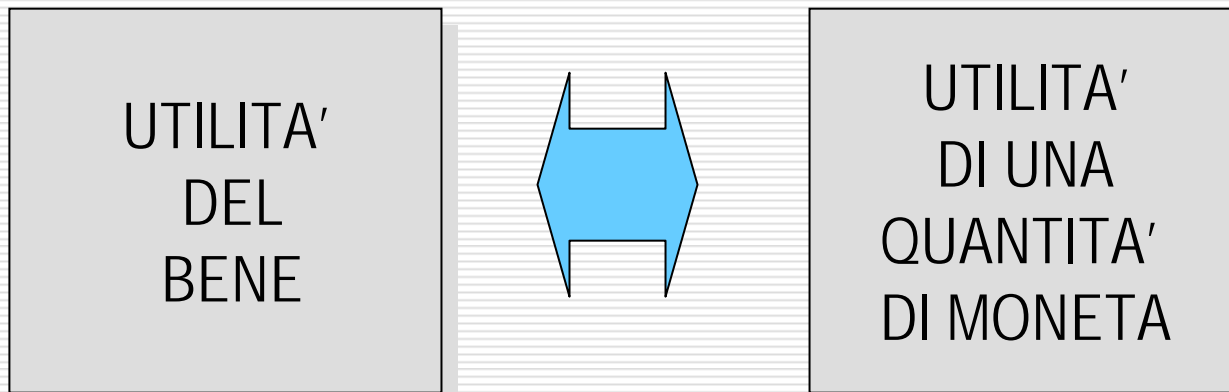
## DINAMICITA' DELLA SOCIETA'

- variazione della popolazione
- progresso tecnico
- crescita culturale
- accumulazione di capitali

# Il prezzo come fondamento del giudizio di stima (P3)

---

- Valore di un bene economico:
  - previsione del rapporto tra il grado di utilità del bene stesso ed il grado di utilità di una determinata quantità di moneta



**Ricorda il paradosso del valore!!!!**



# Unicità del metodo estimativo (P4)

---

. Il metodo estimativo è unico essendo basato esclusivamente sulla comparazione:

CARATTERISTICHE  
DATI SPERIMENTALI  
(beni, prezzi)

CARATTERISTICHE  
DATI IPOTETICI  
(bene, valore)



COMPARAZIONE

Condizioni per la comparazione:

- omogeneità
- attuabilità

Problema:

- differenziazione nelle caratteristiche dei beni
- scarsità di dati

# Il metodo unico: la comparazione (P4)

---

1. Quesito →

2. Scopo →

Rapporti economici tra bene e  
persone implicate

3. Scelta dell'aspetto economico

4. Individuazione del procedimento

→

- sintetico - comparativo  
- analitico - ricostruttivo

5. Individuazione e reperimento  
dei dati elementari

→

- tecnici  
- finanziari

5. Calcoli e giudizio di stima

---

# Il principio della permanenza delle condizioni (P5)

---

- Si ammette che ogni operazione economica si svolga
  - in base a condizioni note al momento di riferimento – dati storici
  - in base a quanto a quanto prevedibile in funzione del possibile cambiamento a seguito dell'azione di **forze di tipo permanente** (cambiamenti strutturali e on transitori e contingenti)
  
- **Dal principio della permanenza delle condizioni segue IL POSTULATO DELL'INVARIANZA DELLA REALTA'**

# Il principio della permanenza delle condizioni (P5)

---

## □ Conseguenze:

- si ipotizza un'economia statica

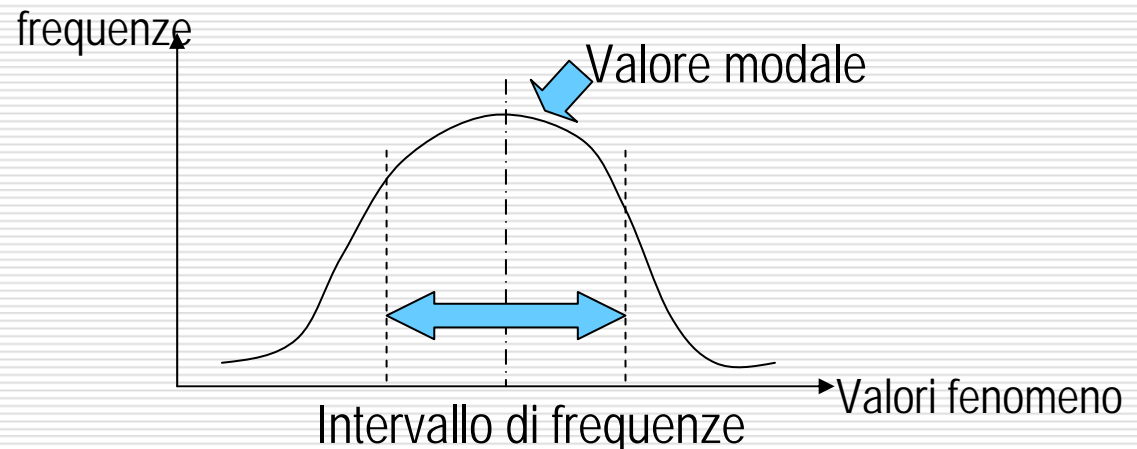
-non si considerano possibili discontinuità del mercato (numero di operatori, redditi, tecnologie produttive)

- Di fatto è la realtà economica ad indicare che ogni apprezzamento del mercato ed ogni previsione si esplicano sulla base delle constatazioni del passato e cognizioni del presente

# TEORIA DELL'ORDINARIETA'(P5)

---

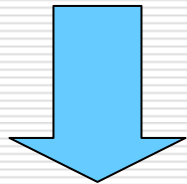
- Il giudizio di stima deve formularsi in riferimento a quelle circostanze che con maggiore **frequenza** si riscontrano nel particolare mercato e particolare settore produttivo.
- Dalla teoria dell'ordinarietà consegue **l'oggettività del giudizio di stima**: permanendo le condizioni, se il prezzo medio è anche quello più frequente, si può affermare che uno ed uno solo sarà il valore prevedibile per un bene economico analogo nel medesimo mercato



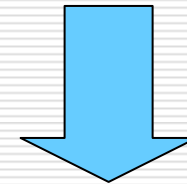
# I procedimenti di stima

---

- Definizione: insieme di operazioni aritmetiche e finanziarie logicamente connesse



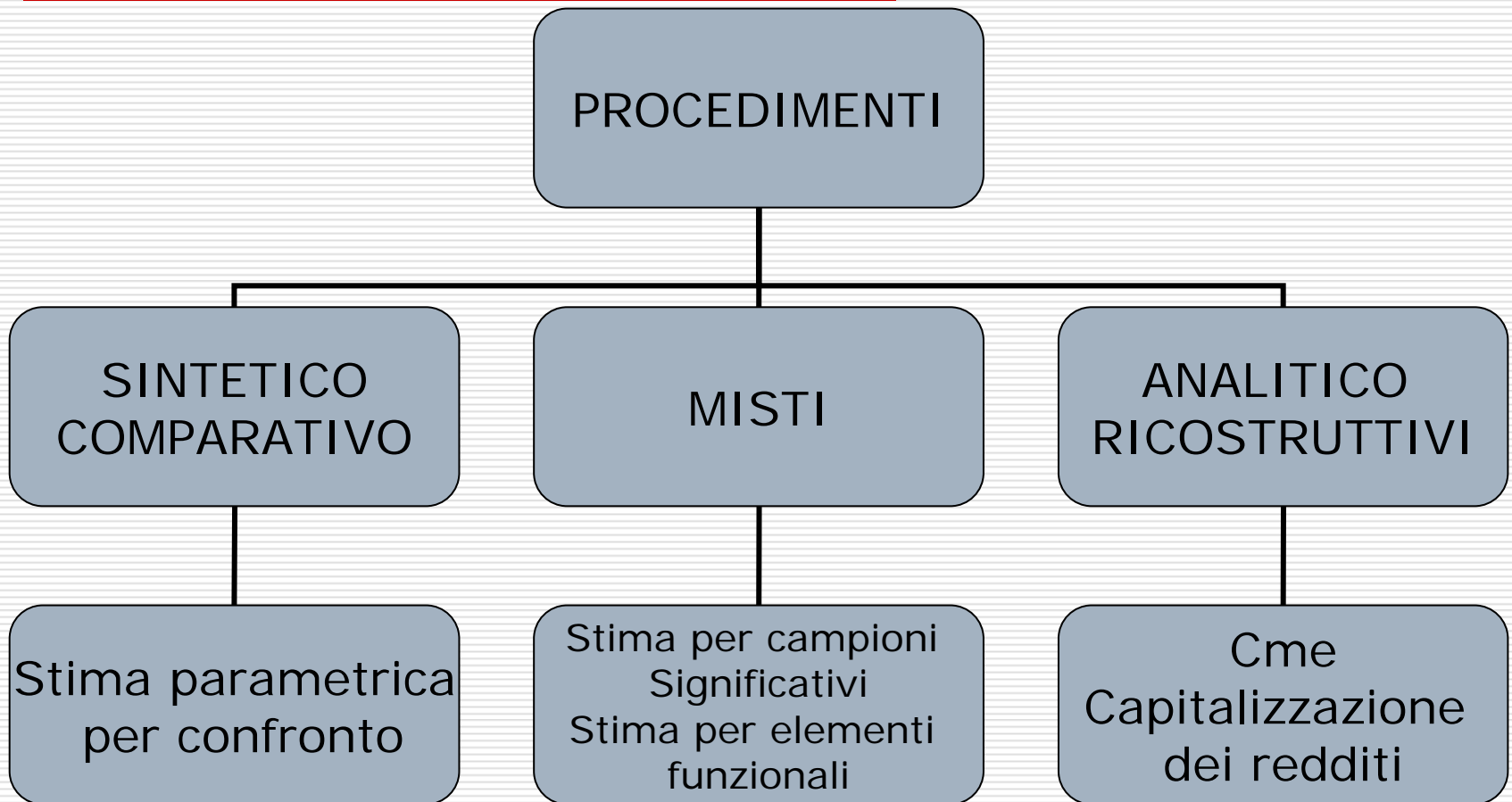
Procedimenti  
di stima diretti  
(sintetico-  
comparativi)



Procedimenti  
di stima indiretti  
(analitico-  
ricostruttivi)

# procedimenti

---



# Procedimenti diretti

---

- Acquisizione dati elementari
- Elaborazione dati
- Formulazione del giudizio di stima
  - >> valore di mercato: stime parametriche – stima per punti di merito
  - >> Valore di costo: stime parametriche – stime per elementi funzionali



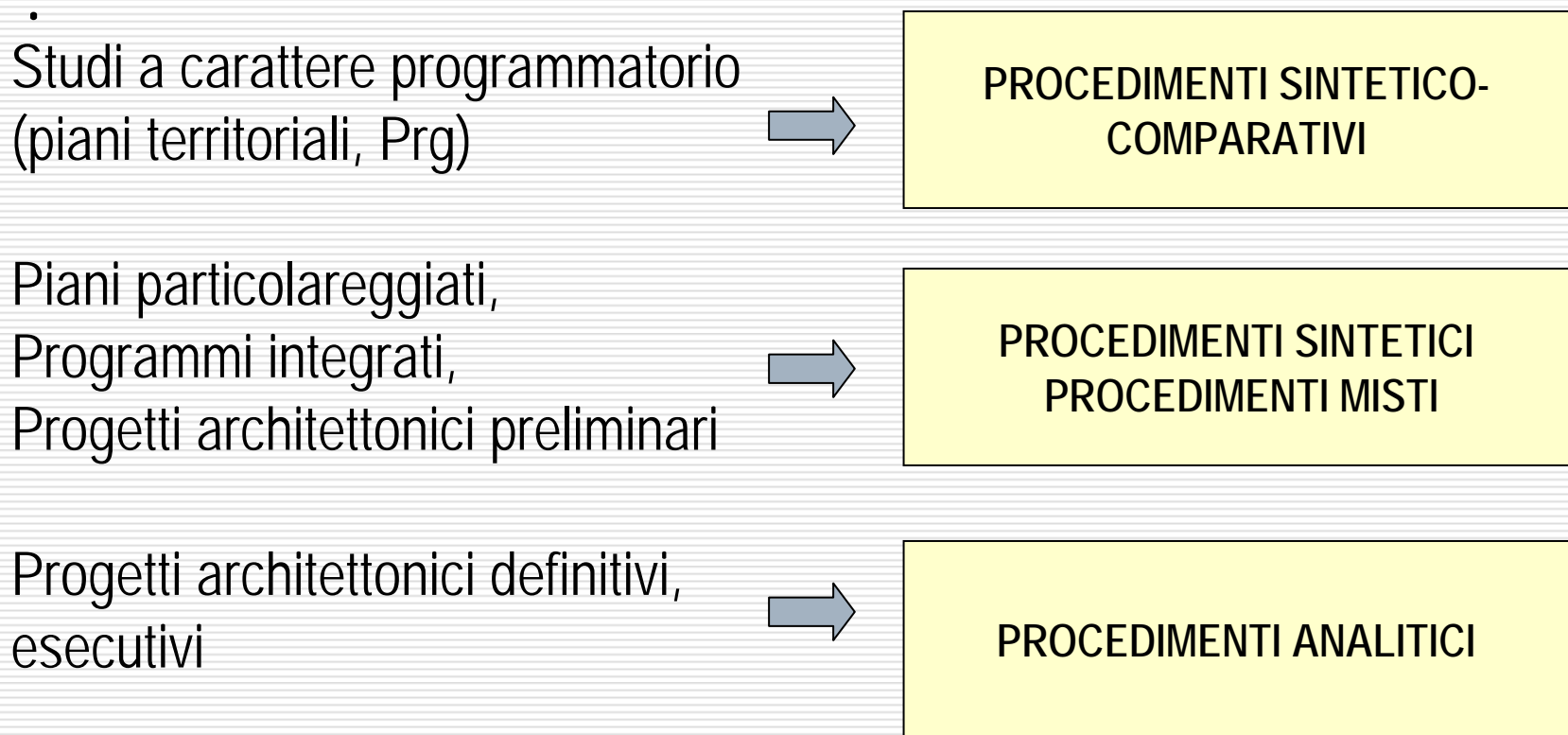
# Procedimenti indiretti

---

- Acquisizione dati elementari
- Elaborazione dei dati
- Formulazione del giudizio di stima
  - >> valore di mercato: stima per capitalizzazione dei redditi
  - >> valore di costo: computo metrico estimativo

# Dipendenza del procedimento di stima dal rango del piano/progetto

---



# Per approfondimenti

---

- ❑ Realfonzo A. (1994) *Teorie e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma (pp15-21)
- ❑ Forte C., De Rossi B. (1974) *Principi di economica e di estimo*, ETAS Milano (Cap 3)
- ❑ Polelli Mario (1997) *Trattato di estimo*, Maggiolo Editore, Rimini (Parte prima)