

---

# **CORSO DI ESTIMO D**

## **2005/2006**

Principi e teoria estimativa

---

---

# Obiettivi e struttura della lezione

- Obiettivo: porre le base teoriche dell'estimo classico attraverso la definizione di estimo, l'individuazione dei principi e dei procedimenti
- La struttura:
  - Note introduttive e definizioni di estimo
  - Concetto di valore
  - I principi dell'estimo classico
  - Gli aspetti economici dei beni
  - Il metodo estimativo
  - I procedimenti di stima

---

# I beni economici

- L'utilità dei beni è l'attitudine che gli stessi hanno nel soddisfare i bisogni
  - I beni hanno il requisito di
    - soddisfare i bisogni
    - Essere acquisibili
    - Essere disponibili in forma limitata
  - I beni economici possono essere
    - Beni di consumo
    - Beni indiretti e strumentali
    - Beni indipendenti, complementari, surrogabili
  - I beni economici non tangibili sono definiti servizi
  - Lo stesso bene possiede diverse caratteristiche (ad esempio può essere di consumo e di produzione e surrogabile)

---

# Alcune definizioni dell'estimo classico

- 1887 Fattarappa: “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**”

---

# Alla base delle definizioni

- **Oggettività** riferimento oggettivo al mercato (escluso valore d'uso)
- **Validità generale** teoria ordinarità; comportamenti più frequenti
- **Motivazione** esplicitazione dati di base operazioni logiche
- **Moneta** equivalenza tra bene e quantità di moneta (vero per l'estimo classico, oggi si utilizzano anche altri metodi di valutazione che si basano su valori non necessariamente monetari)

---

# 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 (beni pubblici)
  - Le scale valutative di tipo nominale (presenza/assenza) ordinale (con unità di misura) cardinale e (quantitativa, monetaria)
  - L’oggetto delle valutazioni sono sia i beni privati (di consumo, strumentali) sia i beni pubblici (non escludibili, non rivali)

# I principi dell'estimo (i)

L'estimo assume a fondamento i seguenti principi

- ⊗ Il valore dipende dallo **scopo** della stima >>> esiste una pluralità di valori
- ⊗ La **previsione** é il carattere immanente della stima
- ⊗ Il **prezzo** é fondamento del giudizio di stima
- ⊗ Il metodo estimativo é unico ed é basato sulla **comparazione**
- ⊗ 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 Alemerico Realfonzo

- 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 possono ridursi ai 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 che 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**

---

# Il valore dipende dallo scopo della stima (P1)

- ❑ Non esiste unicità estimativa del concetto di valore
- ❑ Esistono più valori dipendenti da altrettanti scopi
- ❑ Dalle diverse caratteristiche dei beni economici corrispondono altrettanti valori di stima
- ❑ I valori di stima sono determinabili attraverso criteri per ciascun valore

## Il valore dipende dalle caratteristiche economiche: i criteri di stima (P1)

<b>Aspetto economico</b>	<b>caratteristica</b>	<b>Valore</b>	<b>criterio</b>
Bene di consumo	Dispiegare utilità diretta ed essere oggetto di compravendita	Valore di mercato	Analisi domanda e offerta di beni analoghi; attualizzazione di redditi futuri
Bene producibile	Essere oggetto di produzione	Valore di costo	Stima dei prezzi di fattori produttivi o analisi dei prezzi medi riferiti al mercato delle costruzioni
Bene strumentale	Avere utilità indiretta	Valore di trasformazione	Differenza tra valore del bene prodotto e dei fattori di produzione $V_t(V_{mp}-V_k)/q_n$
Bene complementare	Essere complementare	Valore complementare	Differenza tra valore del bene complesso e il valore del bene residuo meno il valore del bene da stimare $V_{ca}=V_m(a+b)-V_{mb}$
Bene surrogabile	Essere surrogabile	Valore di surrogazione	Valore del bene con cui il bene oggetto di stima può essere sostituito $V_s = V_m, V_k$

---

# I temi dell'estimo urbano

- I problemi che ricorrono nell'estimo urbano – in funzione degli scopi delle stime – sono inerenti la determinazione del
  - Valore di mercato degli immobili
  - Valore di costo di produzione degli immobili
- L'estimo classico individua altri tre valori che di fatto sono riconducibili ai primi due
  - Valore di trasformazione
  - Valore complementare
  - Valore di surrogazione
- 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)

# 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)
- Il valore di mercato è il valore che con maggiore probabilità si formerà in una libera compravendita
- Il Vm dipende da forma e tipo di mercato (libera concorrenza, monopolio,... dettaglio ingrosso, ...)
- È utilizzato per aste pubbliche, divisioni ereditarie, cauzioni, mutui, valutazioni fiscali,....

---

# Valore di costo $vc = \sum fp = k$

- La *caratteristica di un bene* di essere oggetto di produzione implica 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
  - Costo del denaro, reintegrazione dei capitali logorati durante il processo di produzione
  - Remunerazione di servizi e imposte
  - Retribuzione di figure economiche che partecipano al processo di produzione promozione e commercializzazione
- Si utilizza per valutazioni e preventivi di spesa, redazione di bilanci, stima di danni, .....

# Valore di trasformazione $V_T = (v_{mp} - f_p)$

- 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
  - La trasformazione deve essere tecnicamente fattibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile
  - Si utilizza per esprimere giudizi di convenienza stima di aree fabbricabili, stima del valore di mercato per edifici da recuperare

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

---

# Valore complementare

- La caratteristica di un bene di essere complementare implica l'esistenza del valore complementare
  - Deve esserci complementarità, la parte “staccata” non deve essere surrogabile, né quella residua avere un mercato
- 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 della parte residua (di tutti gli altri beni  $V_m$  che costituiscono il complesso di beni) escluso quello oggetto di stima
- Si utilizza nelle stime per espropriazioni parziali, (servitù,...) stima per danni dovuti a limitazione autoritative (valore mancato), stime di miglioramento e per avviamenti commerciali



# Valore di surrogazione vs = vms (vcs)

- 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
- Rappresenta il valore di mercato o il costo di produzione del bene in grado di sostituire il bene oggetto di stima
- Si utilizza per stimare il valore di mercato di beni privi di mercato (monopolio bilaterale); stima di aziende con profitti negativi, ....
- Può indendersi come:
  - **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 e con questo surrogabile
  - **Costo di ricostruzione fisica** = costo che si dovrebbe sostenere se quando il fabbricato fu realizzato fossero stati vigenti i prezzi attuali

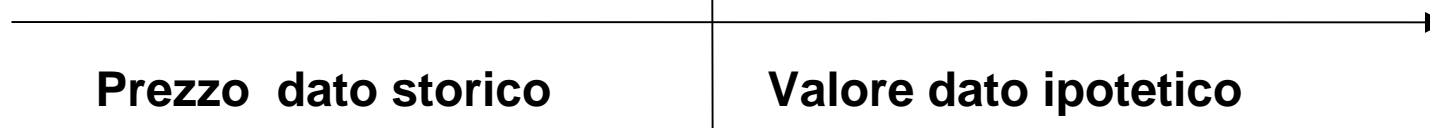
---

# Previsione e ordinarietà nel giudizio di stima (P2)

- I prezzi di mercato rappresentano la misura della disponibilità, dell'utilità
- Gli approcci estimativi diretti non possono che dedurre il valore dagli omologhi prezzi di mercato
- Le previsioni estimative si fondano sul presupposto della permanenza delle condizioni considerando che i soggetti economici tengano conto di forze di tipo permanente note e della loro più probabile evoluzione

# Previsione carattere immanente della stima (P2) prezzo fondamento del giudizio (P3), metodo unico la comparazione (P4),

- **DIFFERENZA TRA VALORE E PREZZO:**



- la **previsione** è basata su dati storici constatabili ovvero: ogni attribuzione di valore e' precedente al manifestarsi di un **prezzo** ed e' preceduta da prezzi che si sono manifestati nel passato:
- unico strumento metodologico e'
  - ⊗ osservazione di esperienze concrete
  - ⊗ ricerca di analogie tra beni di prezzo noto e beni da stimare
  - ⊗ **comparazione** tra circostanze passate e presenti
- l'obiettivo e' prevedere un valore come probabile conseguenza di cause conosciute in base al presupposto della "permanenza delle condizioni"
- il giudizio di stima ha carattere **probabilistico** e non deterministico

---

## Natura probabilistica delle stime e unicità del metodo: la comparazione (P4)

- Il metodo è unico e si basa sulla comparazione
- La previsione, ovvero il giudizio di stima, è una ipotesi realistica di evoluzione del mercato
- Tecniche statistiche e numerosità dei dati diminuiscono l'incertezza intrinseca della stima
- Le condizioni per operare una comparazione sono l'esistenza di un mercato attivo, l'omogeneità dei beni, problematicità della comparazione, (di fatto si riscontrano problematiche quali scarsità di dati, differenziazione delle caratteristiche dei beni)

# Il processo di una stima (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

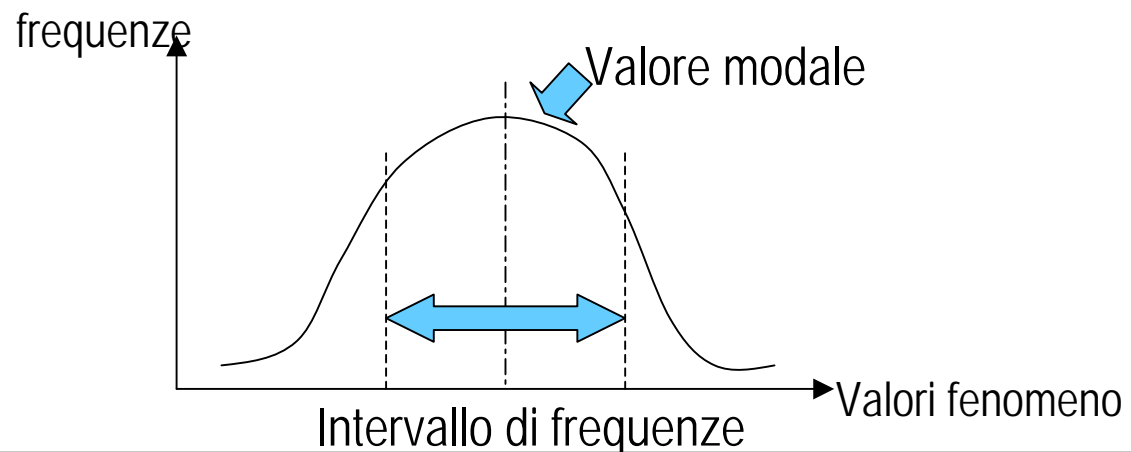
---

# 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 prevedibile in funzione del possibile cambiamento a seguito dell'azione di forze di tipo permanente (cambiamenti strutturali e non transitorie contingenti)
- Dal principio della permanenza delle condizioni segue
  - il postulato dell'invarianza della realtà'
- 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

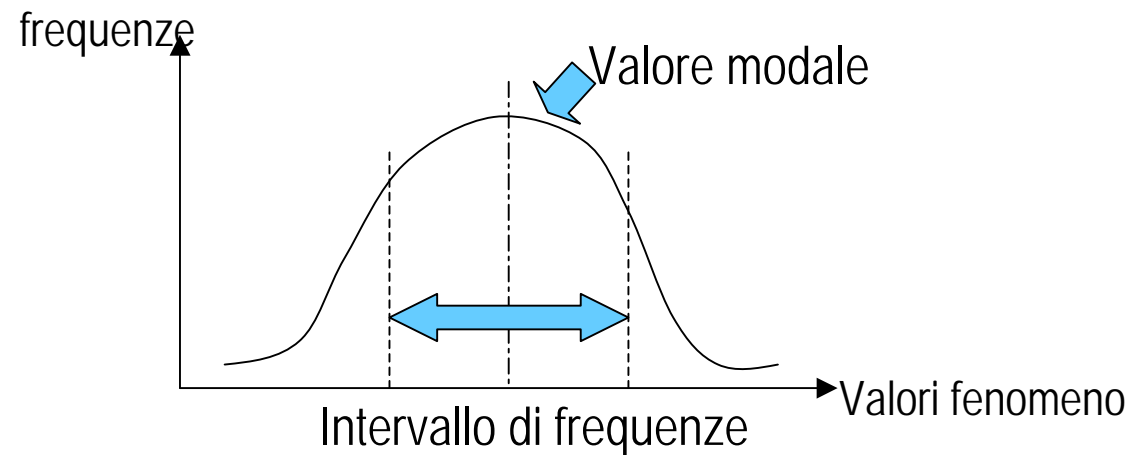
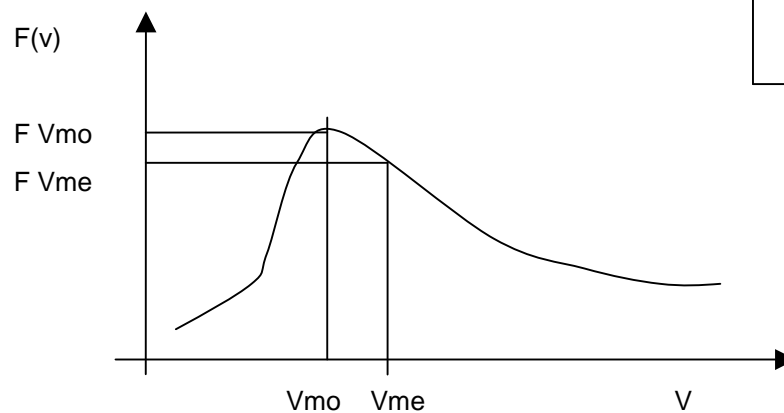
# Teoria dell'ordinarietà (p5)

- 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



# Distribuzioni simmetriche e asimmetriche

In una distribuzione normale la media coincide con la moda; in una distribuzione asimmetrica non coincidono



La moda è il valore più frequente

La mediana è il valore centrale di una graduatoria (media semplice, pesata, geometrica)



---

# I procedimenti di stima

- Il procedimento di stima è l'insieme di operazioni aritmetiche, statistiche e finanziarie logicamente connesse
- Si hanno due categorie di procedimenti
  - I procedimenti di stima diretti – detti sintetico comparativi
  - I procedimenti di stima indiretti – detti analitico ricostruttivi
- Esistono poi dei procedimenti misti (passaggi sintetici e analitici)

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

▪

Studi a carattere programmatico  
(piani territoriali, Prg)



PROCEDIMENTI SINTETICO-  
COMPARATIVI

Piani particolareggiati,  
Programmi integrati,  
Progetti architettonici preliminari



PROCEDIMENTI SINTETICI  
PROCEDIMENTI MISTI

Progetti definitivi, esecutivi



PROCEDIMENTI ANALITICI

---

# 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 1, cap 3 cap 4 cap 7)
- Polelli Mario (1997) *Trattato di estimo*, Maggiolo Editore, Rimini (Parte prima)