

# *La definizione e i principi dell'estimo*

---

17.II.2009

# La definizione della disciplina

- Secondo C. Forte e B. de Rossi (*Principi di economia ed Estimo*) 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**

# Analisi critica della definizione proposta

- L'estimo come **parte dell'economia**
- La rilevanza del **metodo**
- L'obiettivo dell'**oggettività**
- La **moneta** come misura del valore
- Una definizione priva di unanime consenso
  - progressivo allargamento della disciplina verso altre discipline con valutazioni non solo espresse in termini monetari

# I principi dell'estimo

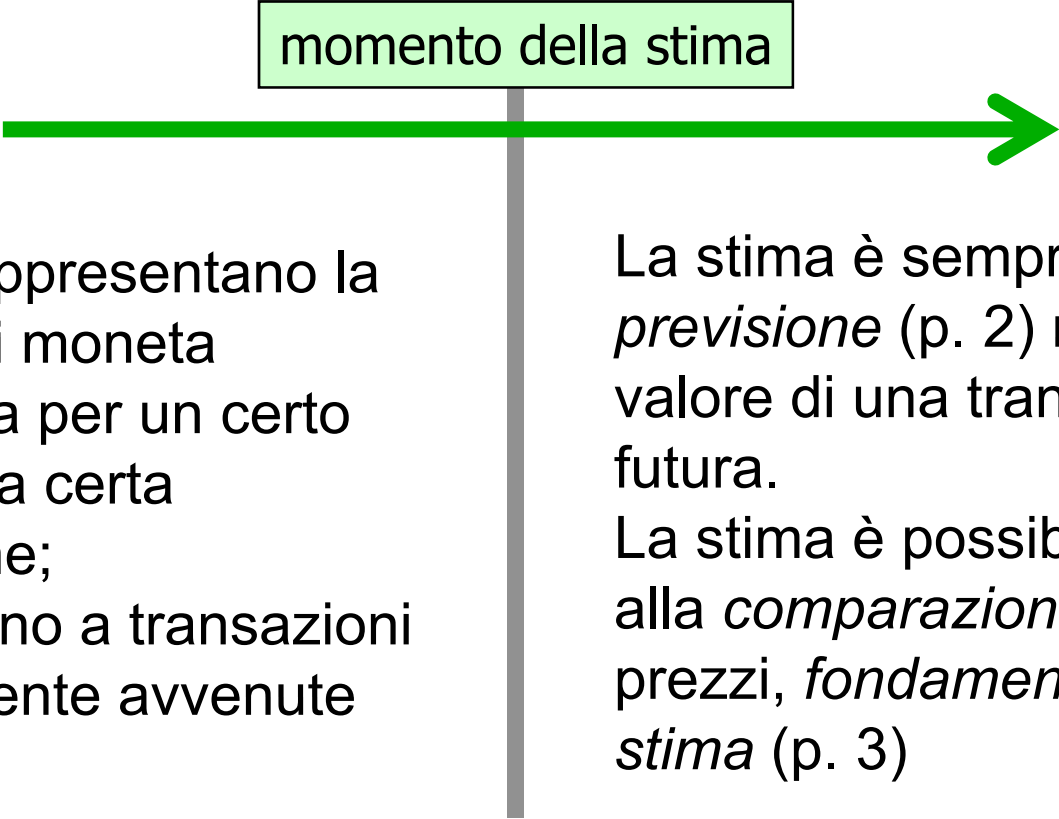
- Il valore dipende dallo **scopo della stima**
- **La previsione** è il carattere immanente della stima
- **Il prezzo** è il fondamento del giudizio di stima
- Il metodo dell'estimo è unico e basato esclusivamente sulla **comparazione**
- Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve formularsi sulla base della **teoria dell'ordinarietà**

# La diversa rilevanza dei principi

- E' possibile sintetizzare i cinque principi selezionandone i principali (Realfonzo):
- il **quarto principio** può essere considerato il corollario del terzo
- il **quinto** può essere considerato un presupposto generale dell'estimo più che un suo principio

# Prezzi e stime

momento della stima



I prezzi rappresentano la quantità di moneta corrisposta per un certo bene o una certa prestazione; si riferiscono a transazioni effettivamente avvenute

La stima è sempre una *previsione* (p. 2) relativa al valore di una transazione futura.  
La stima è possibile grazie alla *comparazione* (p. 4) dei prezzi, *fondamento della stima* (p. 3)

# Aspetto economico, valore, criterio di stima

- Dalle diverse caratteristiche dei beni economici conseguono diversi aspetti economici del bene
- L'identificazione dell'aspetto economico del bene rappresenta il primo passaggio della stima
- **A ciascuno dei diversi e coesistenti aspetti economici**
- corrispondono altrettanti **valori di stima,**
- misurabili attraverso **specifici criteri**

# Il valore di mercato

- La caratteristica di **dispiegare utilità diretta** e di essere oggetto di scambio determina l'esistenza di un valore di mercato
- Questo è inteso come **l'equivalenza fra una quantità di moneta ed un bene**
- Il valore di mercato è **funzione della domanda e dell'offerta**



# Valore di mercato e criterio di stima

- Se lo scopo della stima richiede **il prezzo più probabile** che potrebbe formarsi in uno scambio si dovrà considerare il bene nella sua dimensione di bene di mercato
- Il criterio di stima consisterà nell'analisi **della domanda e dell'offerta** o nella capacità del bene di generare redditi nel tempo

# Il valore di costo

- L'aspetto del bene della **producibilità** determina la possibilità di prevedere la produzione di un bene economico
- E' possibile formulare un giudizio di valore riguardo al **costo di produzione**
- Quest'ultimo è inteso come **la somma dei valori di mercato dei singoli fattori della produzione**

# Valore di costo e criterio di stima

- Se l'aspetto della produzione del bene è quello che si impone nella stima, si dovrà considerare il valore di costo del bene
- il criterio di stima consisterà nella **somma dei valori di mercato dei singoli fattori** che concorrono alla produzione di un bene

# Il valore di trasformazione

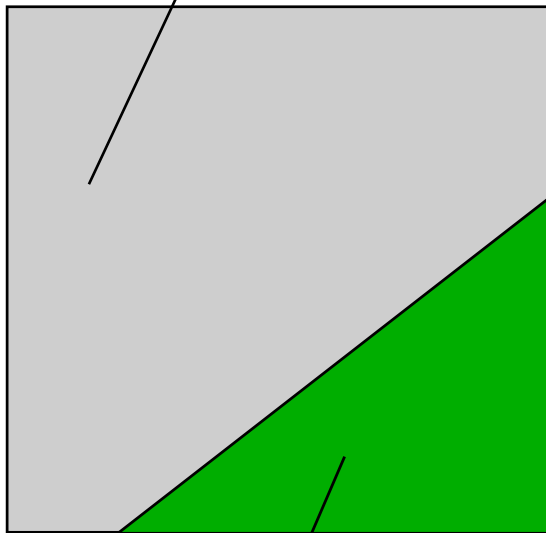
- Se si considera la dimensione **dell'utilità indiretta del bene**, posso prevedere il prezzo di **uno dei fattori della produzione** in relazione al valore di mercato del prodotto finito
- Se lo scopo della stima è al **valore di trasformazione**, il **criterio di stima** consiste nel calcolo della differenza tra il valore di mercato del bene finale e i costi necessari alla trasformazione

# Il valore complementare

- I beni economici possono presentare **relazioni di complementarità (sinergia)**
- E' possibile stimare il prezzo di un bene in relazione al rapporto di complementarità di un bene oggetto di stima di altri beni
- Il criterio di stima consisterà nella **differenza tra il valore di mercato del complesso dei beni ed il valore di mercato dei beni residui**

# Il caso di un'area espropriata

area che rimane al proprietario  $m$



area espropriata  $a$

Supponiamo che un proprietario venga espropriato dell'area  $a$ ; per ragioni tecniche (ad esempio, certe aree non sono più coltivabili) il danno economico subito dal proprietario è più che proporzionale all'area ceduta all'ente pubblico; per stimare il valore della parte a dovrò allora effettuare la differenza tra il valore di mercato dell'area nel suo insieme e il valore dell'area che rimane al proprietario:

$$V_a = V(a+m) - V_m$$

# Il valore di surrogazione

- Dalla caratteristica della **surrogabilità (sostituibilità)** tra i beni economici, deriva la possibilità di stimare il valore di mercato o di costo di un bene economico sostitutivo
- Quando si tratta di stimare il valore di surrogazione di un bene, il criterio di stima consisterà nella **stima del valore di mercato (o di costo) del bene sostitutivo**

# Una semplice formalizzazione

- Il valore di mercato  
 **$V_m = f(D, O)$**
- Il valore di costo  
 **$V_c = \sum Pf$**  (prezzi dei fattori)
- Il valore di trasformazione  
 **$V_t = V_m - \sum Pf$**
- Il valore complementare  
 **$V_a = V(a + m) - V_m$**
- Il valore di surrogazione  
 **$V_s = V_{ms}$  oppure  $V_s = V_{cs}$**

Questi ultimi tre valori  
sono valori che si  
ottengono sulla base dei  
primi due



# I valori nel breve e nel lungo periodo

- Perché ai diversi aspetti economici del bene corrispondono valori diversi? La ragione che spiega la presenza di più valori è legata alla presenza di **imperfezioni nel mercato** nel breve periodo
- Se si verificano le condizioni di concorrenza perfetta e di equilibrio del **lungo periodo**, **tutti i valori coincidono con il valori di mercato**

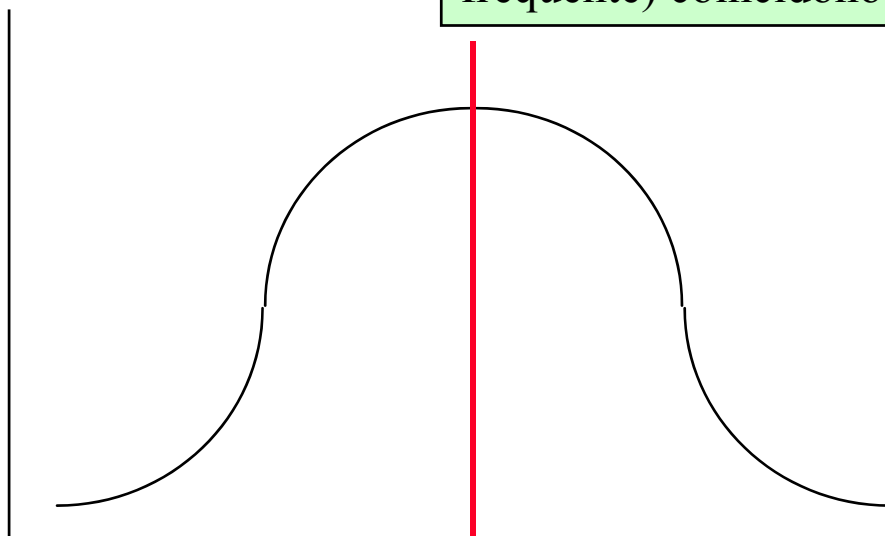
# Il principio dell'ordinarietà

- Per giungere a stime oggettive, il ragionamento è il seguente
- Si parte dal presupposto che le **caratteristiche economiche degli individui** si distribuiscono nella stessa forma in cui si distribuiscono i **loro caratteri fisici**;
- Se ciò è vero anche gli esiti delle loro caratteristiche individuali - i **prezzi** e i **costi** - si distribuiscono secondo la stessa **distribuzione normale**
- Se i valori rilevati si distribuiscono secondo una distribuzione normale, allora il **campione è rappresentativo** del mercato di cui il bene oggetto di stima è parte
- Inoltre, se la distribuzione è una normale, il più probabile valore di stima è uguale alla **media dei valori rilevati**

# Che cosa rilevano le esperienze della fisica sociale?

- Una massa omogenea di individui presenta elementi fisici (ad esempio: il peso, l'altezza) che si dispongono secondo una **distribuzione simmetrica gaussiana**

*Frequenza*  
(numero di casi osservati)



*Valore del fenomeno indagato*

# Attitudini e fatti economici

- Se assumiamo che anche le attitudini economiche degli operatori si distribuiscano nella forma gaussiana, allora anche gli **esiti dei loro interventi si distribuiranno allo stesso modo**
- In particolare così si distribuiranno **i prezzi e i costi**
- Se quindi la nostra indagine giunge ad una distribuzione dei valori rilevati di tipo gaussiano (o normale), allora siamo di fronte ad un **campione rappresentativo** del mercato a cui appartiene il bene oggetto di stima

# Frequenza e probabilità

- Secondo **l'approccio empirico classico**, la probabilità viene definita come il **rapporto tra il numero di risultati favorevoli ed il numero totali dei risultati**
- Le probabilità degli eventi sono basate sull'**osservazione empirica dei fenomeni**
  - Ad esempio, una rilevazione empirica evidenzia che su 1.000 prezzi, 320 si riferiscono ad un valore di 4.000.0000 lire/mq: la probabilità che un abitazione abbia un valore di 4,0 MI lire/mq è quindi del 32%

# Frequenza, probabilità e distribuzione normale

- Se quindi il numero di rilevazioni è adeguato, allora posso affermare che il valore più frequente è **oggettivamente** il più probabile (ad es.: il prezzo massimamente frequente nelle indagini rappresenta il più probabile valore di mercato)
- Nel caso di una distribuzione simmetrica gaussiana, il **valore più frequente (la moda) è uguale al valore medio**