



Lezione

Contenuti, scopi e metodi dell'Estimo

Massimo Rovai Bartolini Fabio

Dipartimento di Scienze Agrarie Alimentari e Agro-Ambientali

massimo.rovai@unipi.it

fabio.bartolini@unipi.it

Pisa, 15 Maggio 2014

Elementi di Estimo generale

- ▶ Le finalità dell'estimo: analisi di alcune definizioni
- ▶ L'oggetto della valutazione: beni privati e beni pubblici (es. beni ambientali)
- ▶ I contesti valutativi
- ▶ Il legame tra estimo ed economia: le categorie di valore
- ▶ I postulati estimativi
- ▶ I metodi di stima
- ▶ Il procedimento logico di stima
- ▶ Alcuni quesiti per riflettere



Alcune definizioni di ESTIMO[1]

[1] Note tratte da Grillenzoni M., Grittani G. "Estimo: teorie, procedure di valutazione e casi applicativi" Edagricole, 1994.

- ▶ *l'Estimo ha per oggetto fondamentale di studio i processi di valutazione dei beni economici, per i quali il mercato non offre il prezzo sotto forma esplicita (Marenghi, 1925)*
- ▶ *valutare un bene economico (oggetti materiali, redditi e diritti di proprietà) significa attribuirgli un valore, espresso di regola in unità di moneta, rispondente al fine della stima: ossia significa determinare quale quantità di moneta può ritenersi per gli scopi della stima equivalente al bene da stimare (Serpieri, 1939)*
- ▶ *l'Estimo è essenzialmente metodologia, cioè esso segue ed applica schemi in determinati limiti di possibilità e di approssimazione al fine di stabilire metodi adatti alla valutazione dei beni economici [...] l'esame della rispondenza degli schemi teorici, nonché del loro adattamento ai fini della valutazione è di essenziale importanza (Brizi, 1935)*



Alcune definizioni di ESTIMO[1]

[1] Note tratte da Grillenzoni M., Grittani G. "Estimo: teorie, procedure di valutazione e casi applicativi" Edagricole, 1994.

- ▶ *Il carattere fondamentale dell'Estimo è quello di insegnare ad esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare date esigenze pratiche, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima; si tratta, quindi, di insegnare ad esprimere giudizi di valore (Medici, 1955)*
- ▶ *L'Estimo può essere considerato come quel ramo della scienza che studia i metodi atti a prevedere le misure delle grandezze economiche: lo studio dei metodi di stima è lo scopo dell'estimo, il giudizio di stima è il mezzo mediante il quale si prevede la misura delle grandezze economiche (Malacarne, 1949)*
- ▶ *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 (C. Forte, B. De Rossi, Principi di Economia ed Estimo, 1974)*



una definizione più moderna:

- ▶ ***l'Estimo è una disciplina che ha la finalità di fornire gli strumenti metodologici per la valutazione di beni per i quali non sussiste un apprezzamento univoco (Grillenzoni, Grittani, 1994)***

una definizione ampia perché non esclude:

- ▶ *le valutazioni non monetarie (nulla viene detto sull'unità di misura del valore)*
- ▶ *i beni economici pubblici (risorse ambientali, parchi, verde pubblico, ecc.) sui quali spesso le valutazioni dei vari attori sociali divergono → esigenza di un giudizio neutrale*

le scale valutative possono essere:

- ▶ *cardinali (quantitativa, monetarie)*

l'oggetto delle valutazioni può essere:

- ▶ *beni privati (di consumo, strumentali)*
- ▶ *beni pubblici (non escludibili, non rivali)*



l'oggetto della valutazione beni privati e beni pubblici

beni privati:

- ▶ *a utilità semplice o ripetuta*
- ▶ *beni diretti (di consumo)*
- ▶ *beni strumentali*
- ▶ *beni immateriali (brevetti, marchi di fabbrica, ecc..)*

beni pubblici (un bene è pubblico quando per la sua fruizione non c'è **rivalità ed esclusività**)

- ▶ *la società ha ampliato la sua gamma di bisogni e, di conseguenza, si sono ampliati in numero e in qualità, i beni oggetto di valutazione economica entrando tra questi dei beni che prima non erano tali (ovvero limitati e/o scarsi)*

caratteristiche dei beni pubblici di interesse dell'Estimo:

- ▶ *appartenenza alla collettività*
- ▶ *una più o meno accentuata caratterizzazione qualitativa*



beni pubblici: rivalità ed escludibilità

- ▶ **Rivalità** nell'uso il consumo di un bene pubblico da parte di un individuo non implica l'impossibilità per un altro individuo di consumarlo, allo stesso tempo(OECD 2011);
 - ▶ il consumo di ciascun individuo non comporta alcuna sottrazione del consumo dello stesso bene da parte di un altro individuo(OECD 2011)
- ▶ **Escludibilità** nel consumo: una volta che il bene pubblico è prodotto, è difficile o impossibile impedirne la fruizione da parte di consumatori,
 - ▶ In una logica di mercato dovrebbero essere esclusi gli individui che non sono disponibili a pagare il prezzo

▶ Università di Pisa – Dipartimento di Scienze Agrarie, Alimentari e Agro-ambientali



una classificazione dei beni pubblici

ESCLUDIBILITÀ ASSOLUTA			
RIVALITÀ NULLA	<ul style="list-style-type: none"> □ Autostrade a pagamento □ Parcheggi pubblici 	Beni privati puri <ul style="list-style-type: none"> □ la penna stilografica □ il compact-disk □ il vestito □ il computer 	RIVALITÀ ASSOLUTA
	Beni pubblici puri <ul style="list-style-type: none"> □ la difesa nazionale □ l'illuminazione pubblica □ la viabilità □ istruzione obbligatoria □ il paesaggio 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Istruzione universitaria (numero chiuso) 	
ESCLUDIBILITÀ NULLA			



il caso dei beni ambientali (beni pubblici)

i beni **ambientali (litorali, boschi, parchi, ecc.)** e/o **storico-culturali** → stanno avendo un apprezzamento crescente da parte della collettività ma sono sempre più scarsi. In molti casi, sono utilizzati da parte di pochi e con danno a molti !! è necessario esprimere valutazioni oggettive sull'effettivo valore di queste risorse

il **territorio** → oggetto di un vero e proprio spreco nei processi di pianificazione per cui di fronte ad una sua crescente scarsità e crescente competizione tra i diversi usi, è necessario esprimere valutazioni oggettive sulle sue potenzialità

una classificazione dei beni (risorse) territoriali-ambientali ai fini estimativi:

- ▶ *beni caratterizzati da un flusso di servizi quantitativi e qualitativi* (territorio rurale, parco naturale, ecc..) → **funzione produttiva e funzione ambientale**
- ▶ *beni caratterizzati da un flusso di servizi qualitativi* (parco pubblico, riserva naturale, sito archeologico) → **solo funzione ambientale**



i contesti valutativi

[1] Note tratte da Grillenzoni M., Grittani G. "Estimo: teorie, procedure di valutazione e casi applicativi" Edagricole, 1994.

le **valutazioni** hanno origine da fatti diversi ed è necessario, quindi, collocare la valutazione nel contesto più coerente:

- ▶ **contesto estimativo privato** → è il contesto conflittuale; è il segmento classico dell'estimo; la stima (perizia) si configura come strumento per ricomporre la lite; estimatore super-partes;
- ▶ **contesto economico privato** → l'operato del valutatore deve corrispondere alle esigenze del committente; il giudizio (parere) viene espresso in relazione a compravendite, trasformazioni, ecc.
- ▶ **contesto pubblico** → oggetto di stima sono i beni pubblici e la valutazione è, spesso, di ordine conflittuale (uso di risorse naturali da parte di soggetti diversi). Committente è un organismo pubblico.



il contesto estimativo privato

è quello tipico della disciplina estimativa:

- ▶ *scenario di valutazione* → conflittuale (due parti in posizione divergente nei riguardi del valore di un bene e/o servizio)
 - ▶ la *stima* (che si concretizza in una *perizia*) si configura come lo strumento per ricomporre la lite
 - ▶ *estimatore* → è un arbitro
 - ▶ correlazione diretta tra *autorevolezza* dell'*estimatore* e *fiducia* dei soggetti interessati al giudizio e, quindi, accoglimento del risultato
-



il contesto estimativo privato

il **contesto di divergenza** delle parti interessate alla stima può essere:

- ▶ **latente** → le parti delegano ad un consulente le operazioni di stima (*stime stragiudiziarie*)
 - ▶ **esplicita (lite)** → si delega ad un magistrato il compito (ma anche in questo caso subentra nel giudizio l'estimatore => C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) (*stime giudiziarie*))
 - ▶ non sempre l'estimatore può vedere accolto il suo giudizio per i seguenti motivi:
 - ▶ *bocciatura della relazione e nomina di un altro consulente*
 - ▶ *affidamento di un supplemento di consulenza richieste di chiarimenti sull'operato del C.T.U.*
-



il legame tra teoria economica ed estimo^[1]

[1] Note tratte da Grillenzoni M., Grittani G. "Estimo: teorie, procedure di valutazione e casi applicativi" Edagricole, 1994; - PAG. 15-26;

L'Estimo è la misura del valore e, pertanto, se si vuole misurare in modo corretto il valore non si può fare a meno di alcuni principi teorici economici



altrimenti si rischia di non "legittimare" il processo valutativo

gli aspetti essenziali della teoria economica funzionali alla conoscenza dell'Estimo sono quelli della:

- ▶ **teoria della produzione**
- ▶ **teoria dello scambio (mercato)**
- ▶ **teoria del valore**
- ▶ **teoria del benessere**



categorie di valore nell'estimo

dall'economia:

- ▶ **valore d'uso:** quantità di piacere/utilità che è possibile trarre dal possesso di un bene (*valutazione soggettiva*)
- ▶ **valore di scambio:** potere di un bene in termini di scambio di altri beni (*valutazione oggettiva*)
 - ▶ *Il caso dell'acqua e dei diamanti*



categorie di valore nell'estimo

economisti classici (Smith, Ricardo, Marx)

- ▶ accantonano il valore d'uso a favore del valore di scambio
- ▶ **prezzo e valore** non sono la stessa cosa !!
 - ▶ i prezzi oscillano in funzione del mercato
 - ▶ il valore dipende dalla quantità di fattori produttivi impiegati (terra, capitale, lavoro) e tende a rimanere costante
 - ▶ Individuano come misura di determinazione del valore la quantità di lavoro (diretto e indiretto) necessario per produrre un bene;

economisti neoclassici (Jevons, Marshall, ecc..)

- ▶ Il prezzo di un bene dipende dalla sua utilità (utilità marginale);
 - ▶ è il mercato che sulla base della scarsità / eccesso di un bene determina il suo prezzo e, di conseguenza, il valore
 - ▶ In definitiva, il prezzo (valore di scambio) sintetizza sia il grado di scarsità sia l'utilità del bene;
-



categorie di valore nell'estimo

in definitiva, i due approcci sono completamente diversi perché nella relazione che lega il valore di un bene alla sua utilità:

$$V = f(U)$$

- ▶ U per gli economisti classici è una funzione di costo (costo di produzione)
 - ▶ U per gli economisti neoclassici è una funzione di prezzo (prezzo di scambio)
-



i postulati estimativi

[1] Per approfondimenti si consiglia la lettura del testo di Simonotti "Metodi di stima immobiliare". Pag. 95-116 o "La stima immobiliare". Pag. 167-192.

Postulato = proposizione non dimostrata che si ritiene vera in base all'evidenza reale, al senso comune, all'esperienza

- ▶ **POSTULATO DEL PREZZO**
 - ▶ il prezzo come fondamento del giudizio di stima
- ▶ **POSTULATO DELLA PREVISIONE**
 - ▶ la previsione è un carattere intrinseco (connaturato) al giudizio di stima
- ▶ **POSTULATO DELLO SCOPO**
 - ▶ il valore dipende dallo scopo della stima
- ▶ **POSTULATO DELL'ORDINARIETÀ**
 - ▶ oggettività e generale validità del giudizio di stima
- ▶ **POSTULATO DELLA COMPARAZIONE**
 - ▶ unicità del metodo estimativo



postulato del prezzo

Il postulato del prezzo è puramente dichiarativo:

Nell'estimo privato non esiste una valutazione se non c'è un prezzo

prezzo = giudizio di valore

è espresso da un prezzo o, più generalmente, in termini monetari

si parte dal presupposto che il mercato è in grado di internalizzare / apprezzare le caratteristiche qualitative (pregi e difetti) di un bene

Critica: non sempre è vero (quando abbiamo esternalità)

Es: ipotesi di immobili con le stesse caratteristiche e che differiscono solo perché appartenenti a differenti classi energetiche

Se il prezzo a mq. di due immobili con differente classificazione è identico cosa significa?



postulato della previsione

il giudizio di stima è previsivo e, pertanto, riguarda futuri valori che il fenomeno può assumere

La previsione si basa, in genere, su valori passati e presenti del fenomeno interpretati secondo uno schema logico.

C'è una relazione circolare tra prezzo di mercato e previsione di prezzo



stima ex-ante e stima ex-post

- ▶ **Stima ex-ante** (o prospettiva) riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future
- ▶ **Stima ex-post** (o retrospettiva) è svolta al presente ma è riferita a epoche precedenti il momento della stima attuale.
 - ▶ *Es. al momento in cui sono accaduti i fatti, non erano disponibili prezzi o non si erano verificati oppure, c'erano, ma sono da ritenere non validi*

Le date della formulazione del giudizio estimativo:

- ▶ *la data di stima cui è riferita la valutazione*
- ▶ *la data della valutazione nella quale è compita materialmente la stima*
- ▶ *la data del rapporto di valutazione nella quale è redatta e consegnata la stima*

postulato dello scopo

=> è il fine della valutazione che dà la chiave di volta per risolvere correttamente ogni problema estimativo:

- ▶ non è possibile compiere una stima corretta se non è precisato lo **scopo**
- ▶ non esiste l'unicità estimativa del concetto di valore;
- ▶ esistono più valori dipendenti da altrettanti scopi:
 - ▶ uno stesso bene (immobile) in un certo momento e in un dato luogo può presentare, contemporaneamente, diversi valori
 - valore di mercato (se acquisto o vendo)
 - valore di indennizzo per esproprio
 - valore del bene trasformato se prevedo di trasformarlo in qualcos'altro di diverso rispetto all'attuale destinazione d'uso

International Valuation Standard distinguono:

- ▶ valutazioni di mercato (valore di scambio)
- ▶ valutazioni basate su valori diversi dal valore di mercato (valore di uso, valore di investimento, valore cauzionale, valore di realizzo, ecc.)



esempi di richieste le stime (scopi)

- ▶ compravendite;
- ▶ conferimenti patrimoniali in società;
- ▶ valori cauzionali;
- ▶ successioni e divisioni;
- ▶ imponibili fiscali;
- ▶ indennizzi per danni;
- ▶ indennità di espropriazione e di servitù;
- ▶ indennità per miglioramenti su proprietà altrui;
- ▶ controversie per inadempienze contrattuali;
- ▶ controversie inerenti il diritto di famiglia.

Relazione tra lo scopo e il criterio per individuare il valore di un bene:

criteri di stima

<i>tipo di valore</i>	<i>es. tipo di bene</i>	<i>significato</i>	<i>formula</i>
valore di mercato	bene di consumo, immobile	analisi del mercato di beni analoghi	$V_x = V_j$
valore di capitalizzazione	immobile, impianto di produzione, azienda	attualizzazione dei redditi ritraibili in futuro	$V_x = R_x / r$
valore di costo	immobile, impianto di produzione, azienda, bene di consumo	somma dei valori dei fattori produttivi	$V_x = S (V_{f1}, V_{f2}, \dots, V_{fn})$
valore di trasformazione	materia prima	differenza tra il bene trasformato e i costi per la trasformazione	$V_x = V_{x\text{-trasf}} - K_{\text{traf}}$
valore complementare	immobile, area edificabile	differenza tra il valore del tutto e il valore della parte che rimane	$V_x = V_{\text{tutto}} - V_{\text{tutto} - x}$
valore di surrogazione / sostituzione	materia prima, bene di consumo	valore di beni che possono sostituire le funzioni nel bene oggetto di stima	$V_x = V_a; V_b;$

postulato dell'ordinarietà

- ▶ giudizio di stima non deve essere influenzato dall'interesse delle parti coinvolte e dalle conoscenze e opinioni personali dell'estimatore riguardo all'apprezzamento del bene;
- ▶ ci si deve, cioè, riferire al **comportamento della generalità degli operatori** (TEORIA DELL'ORDINARIETA' → cosa farebbe la maggior parte degli operatori in quel contesto operativo specifico)
- ▶ concetto di **giusto/equo prezzo** da pagare (Sant'Agostino, S. Tommaso d'Aquino)
- ▶ Cantalupi (1857) "il vero valore dello stabile è quella somma di denaro che si può ragionevolmente pretendere nelle ordinarie contrattazioni"
- ▶ Trinci (1775) la formulazione del giudizio di stima deve basarsi sul valore più probabile

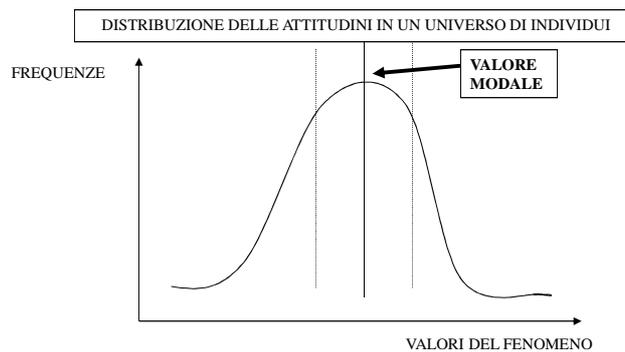
postulato dell'ordinarietà (I)

In sintesi, 'ordinarietà può essere ricondotta a questi tre possibili criteri:

- ▶ criterio **statistico** basato sulla distribuzione di frequenza
- ▶ criterio **economico** basato sul valore di trasformazione
- ▶ criterio **giuridico** basato sulle norme giuridiche e sul principio di equità



criterio statistico



critério economico

- ▶ Scelta della destinazione di uso ordinario di una risorsa immobiliare secondo il principio dell'*highest and best use (HBU)* – *valore di trasformazione*
- ▶ Se accade che per una risorsa immobiliare si prefigurano due o più destinazioni alternative (residenziale, commerciale, ufficio, ecc.), la scelta ricade sull'*highest and best use (HBU)*
 - ▶ *fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)*
 - ▶ *legalmente consentite (vincolo giuridico)*
 - ▶ *finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)*
 - ▶ *storicamente più frequenti (criterio statistico)*
 - ▶ *economicamente più convenienti (criterio economico)*



critério giuridico

- ▶ In alcuni casi l'ordinarietà è definita da norme di legge (stime convenzionali in cui il legislatore ha fissato criteri di stima e modalità di calcolo)
- ▶ Il critério giuridico riguarda anche le norme edilizie ed urbanistiche sulle destinazioni consentite, tipologie, volumi edificabili, ecc..
- ▶ concetto di suscettività edificatoria (valutazione in base al valore reale e non in base a quello nominale)



postulato della comparazione

se pensiamo alla stima come strumento per comporre divergenze tra parte e controparte, la **comparazione** rappresenta il modo più corretto per esprimere un giudizio di valore perché consente di dimostrare il valore in modo **oggettivo**

la comparazione rappresenta, quindi, l'unico metodo con il quale redigere una stima

se è semplice ed intuitivo capire **perché** si deve comparare diventa più complicato comprendere:

- ▶ **cosa comparare ?**
- ▶ **come comparare ?**



quali beni e quali mercati?

		MERCATO	
		teorico (astratto) <small>(mercato nel quale vige il principio <i>edonistico</i> ed è caratterizzato da un <i>concorrenza perfetta</i>)</small>	reale <small>(mercato caratterizzato da <i>asimmetria informativa</i>, <i>potere contrattuale</i>, <i>concentrazione dell'informazione e della conoscenza</i>)</small>
B E N I - M E R C I	uniformi e standardizzati <small>(beni con medesima forma, aspetto e funzionalità, es. tutti i beni di origine industriale)</small>	condizioni di prezzo unico (<i>legge di indifferenza del prezzo di Jevons</i>) ↓ il valore di un bene risulta uguale al prezzo di un altro bene perfettamente identico $V_x = P_y$	
	spiccati caratteri individuali <small>(sono beni per i quali è difficile trovare sostituti perfetti, es. molti beni immobiliari)</small> si parla di beni simili → beni che hanno tutte le caratteristiche in comune con il bene da stimare ad eccezione di una (<i>parametro</i>)		nei mercati concreti (beni simili e non uguali) si ha un adattamento della legge di Jevons <i>la caratteristica che differenzia il bene da quelli simili è il parametro</i> $V_x : p_x = P_y : p_y$ ↓ $V_x = P_y/p_y * p_x$



dai mercati astratti ai mercati reali le caratteristiche reali dei beni

nel passaggio dai **mercati astratti** ai **mercati reali** la comparazione va operata tenendo conto:

- ▶ della mancanza di identità dei beni, considerando una o più caratteristiche (parametri) che differenziano il bene da stimare da quello comparato
 - ▶ forte eterogeneità – scarsa similitudine
- ▶ delle forme imperfette del mercato, considerando non uno, ma più casi noti in modo che costituiscano un campione rappresentativo dell'apprezzamento degli operatori economici
- ▶ Scarso numero di contrattazioni e compravendite
- ▶ Scarse disponibilità di dati
 - ▶ Diversità territoriale
 - ▶ Diversità temporali
- ▶ Prezzi non sono riportati in modo chiaro ed univoco



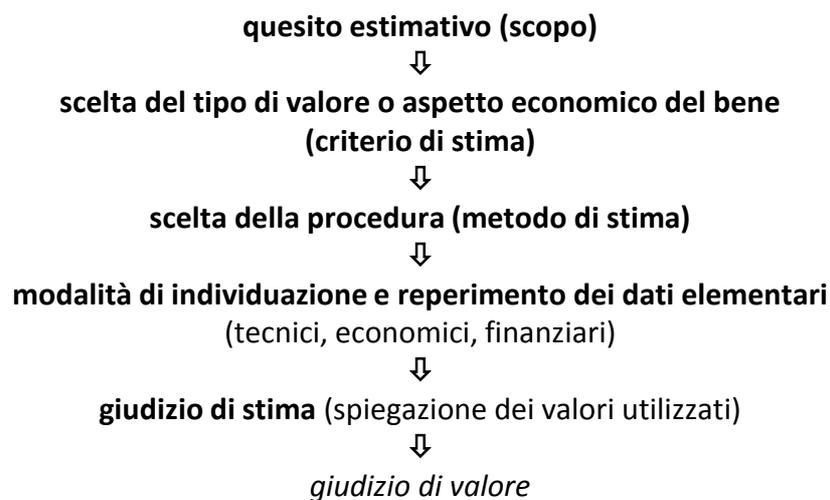
il metodo di stima o procedura estimativa

- ▶ L'insieme delle operazioni logiche da eseguire per giungere alla formulazione del giudizio di stima

classificazione dei metodi di stima

- ▶ **metodi diretto-comparativi**
 - ▶ metodi diretti sintetici (stima monoparametrica, punti di merito, valori tipici)
 - ▶ stima monoparametrica $\rightarrow V_x = S1 \rightarrow nP_i / S1 \rightarrow nP_i * p_x$
 - dove P evidenzia prezzi già realizzati di beni simili e p il parametro
 - ▶ metodi statistico-estimativi (analisi di regressione, Market Comparison Approach)
 - ▶ stima pluriparametrica $\rightarrow V_x = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_nx_n$
 - dove $x_1 x_2 x_n$ esprimono i valori delle variabili indipendenti; a, b_1 , ecc. sono i coefficienti che esprimono l'effetto di ciascuna variabile sul valore del bene;
- ▶ **metodi indiretto-ricostruttivi**
 - ▶ metodi reddituali e/o finanziari
 - ▶ computo metrico estimativo

Il procedimento logico per la relazione di stima



le fasi per la relazione della stima

1. analisi del quesito;
2. scelta del criterio o dei criteri e definizione dei procedimenti di stima;
3. sopralluoghi, rilievi e raccolta delle informazioni;
4. quantificazione dei dati elementari e calcoli.

► Università di Pisa – Dipartimento di Scienze Agrarie, Alimentari e Agro-ambientali



Apertura della discussione su alcuni aspetti della valutazione

1. *sull'ordinarietà*
2. *sulla relazione tra reddito e valore*
3. *sulla valutazione di un danno ad una coltura a ciclo pluriennale*
4. *sulla stima ex-post*

► Università di Pisa – Dipartimento di Scienze Agrarie, Alimentari e Agro-ambientali



▶ **Criteri di stima**

▶ **Criteri di stima principali o autonomi**

- comparazione con i prezzi di mercato
- capitalizzazione dei redditi
- costo di produzione
- costo di surrogazione

▶ **Criteri di stima derivati (combinazione degli autonomi)**

- valore complementare
 - valore di trasformazione
-



Grazie per l'attenzione

massimo.rovai@unipi.it
fabio.bartolini@unipi.it