

Teoria e metodologia estimativa

Definizioni

- “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” (Forte e De Rossi, 1974, pag.64).

Postulati estimativi

Il postulato estimativo è una proposizione non dimostrata che in base all'evidenza reale, alla conoscenza, all'esperienza e al senso comune si postula essere ammessa per vera.

Requisiti dei postulati:

- **coerenza** (non contraddizione con altri postulati)
- **utilità** (devono essere operativi)
- **indipendenza** (o non ridondanza rispetto agli altri postulati)

Postulati estimativi

1. **Postulato del prezzo:** Il prezzo deve identificarsi quale fondamento del giudizio di stima
2. **Postulato della previsione:** La previsione è carattere immanente del giudizio di stima
3. **Postulato dello scopo:** Il valore dipende dallo scopo della stima
4. **Postulato dell'ordinarietà:** Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve essere formulato sulla base della teoria dell'ordinarietà
5. **Postulato della comparazione:** Il metodo estimativo è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione

Il postulato del prezzo

Il giudizio di stima viene formulato in termini di prezzo di mercato o più generalmente in termini monetari.

Ciò vale:

- sia per il valore di mercato,
- sia per il valore di costo.

Anche il costo di produzione infatti rappresenta la somma dei prezzi di mercato dei fattori produttivi per le rispettive quantità impiegate nella produzione.

Il postulato della previsione

Se il prezzo è un dato storico che si constata, il valore è un dato ipotetico che si prevede.

Nella disciplina estimativa quindi, essendo i prezzi il fondamento di ogni giudizio di stima, si può definire il valore di un bene economico come “previsione della relazione tra il grado di utilità del bene stesso e di una determinata quantità di moneta, ed il prezzo può definirsi come constatazione di tale relazione tra i due gradi di utilità”.

(C. Forte e B. De Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etas libri, Milano, 1974, pp.68-69).

Il postulato dello scopo

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.

La teoria estimativa afferma che gli scopi possono essere ricondotti a **cinque aspetti economici** cui si riconosce il rango di criteri della valutazione:

Fondamentali: valore di mercato, valore di costo

Derivati: valore di trasformazione, valore complementare, valore di sostituzione

Il postulato dello scopo: i criteri di stima

Il bene da stimare	Il valore da utilizzare	Il criterio di stima	
Bene di consumo	Valore di mercato	<ul style="list-style-type: none"> - Analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi - Attualizzazione della redditività futura 	$V_{mi} = Q_i$ $(\sum P_n / \sum Q_n)$ $V_m = R/r$
Bene producibile	Valore di costo	Somma dei valori dei fattori produttivi	$V_k = \sum F$
Bene strumentale	Valore di trasformazione	Differenza fra il valore del bene prodotto e il valore dei fattori produttivi	$V_t = V_{mp} - V_{kt}$
Bene complementare	Valore complementare	Differenza tra il valore del bene complesso e il valore del bene residuo meno il bene da stimare	$V_c = V(a+b) - V_b$
Bene surrogabile	Valore di surrogazione	Valore del bene surrogabile con quello oggetto di stima	$V_s = V_m, V_k$

Il postulato della comparazione

La metodologia estimativa trova come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo (o costo) noto con caratteristiche simili presi a confronto.

La comparazione estimativa consiste nella costruzione preliminare di una scala di valori, disponendo in ciascun gradino i beni simili nelle caratteristiche presi a confronto e associandovi il relativo prezzo o costo.

La comparazione estimativa

La costruzione dell'insieme dei beni di confronto (insieme di casi che costituiscono il campione estimativo) è legata al bene oggetto di stima e alle sue caratteristiche. Per i beni di confronto si rilevano oltre alle caratteristiche (superficie, ecc.) anche i prezzi o i costi.

Bene immobile	Costo totale	Superficie (mq)
1	400,000	400
2	440,000	450
3	380,000	400
4	390,000	410
5	400,000	390
6	400,000	400

Scale di misura

Per rilevare le caratteristiche dei beni è necessario l'uso di scale di misura quali-quantitative.

Scale qualitative:

Scala nominale (0-1, dicotomica)

Scala ordinale (1°, 2°, 3°, ecc.)

Scale quantitative:

Scala cardinale (4, 657, 90, ecc)

Scala a intervalli (da 0 a 4, da 5 a 9, da 10 a 14, ecc.)

Il postulato dell'ordinarietà

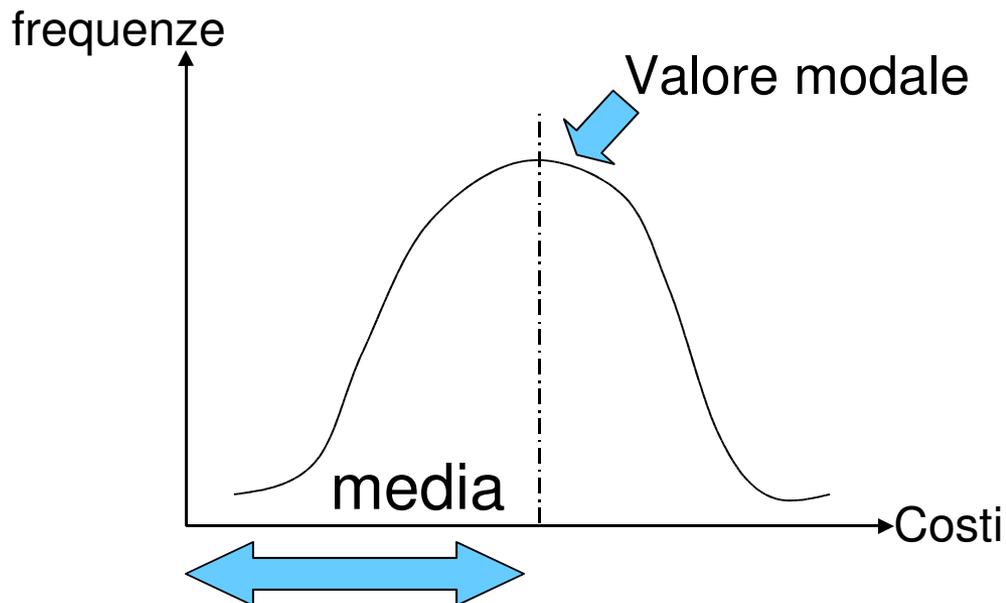
Il giudizio di stima, per essere oggettivo e generalmente valido, deve essere formulato sulla base della teoria dell'ordinarietà.

La disponibilità di un'ampia casistica di prezzi o costi per un dato tipo di immobili in un certo mercato potrà consentire la formazione di una significativa distribuzione di frequenza di prezzi (costi) attuali.

La distribuzione dei prezzi e dei costi

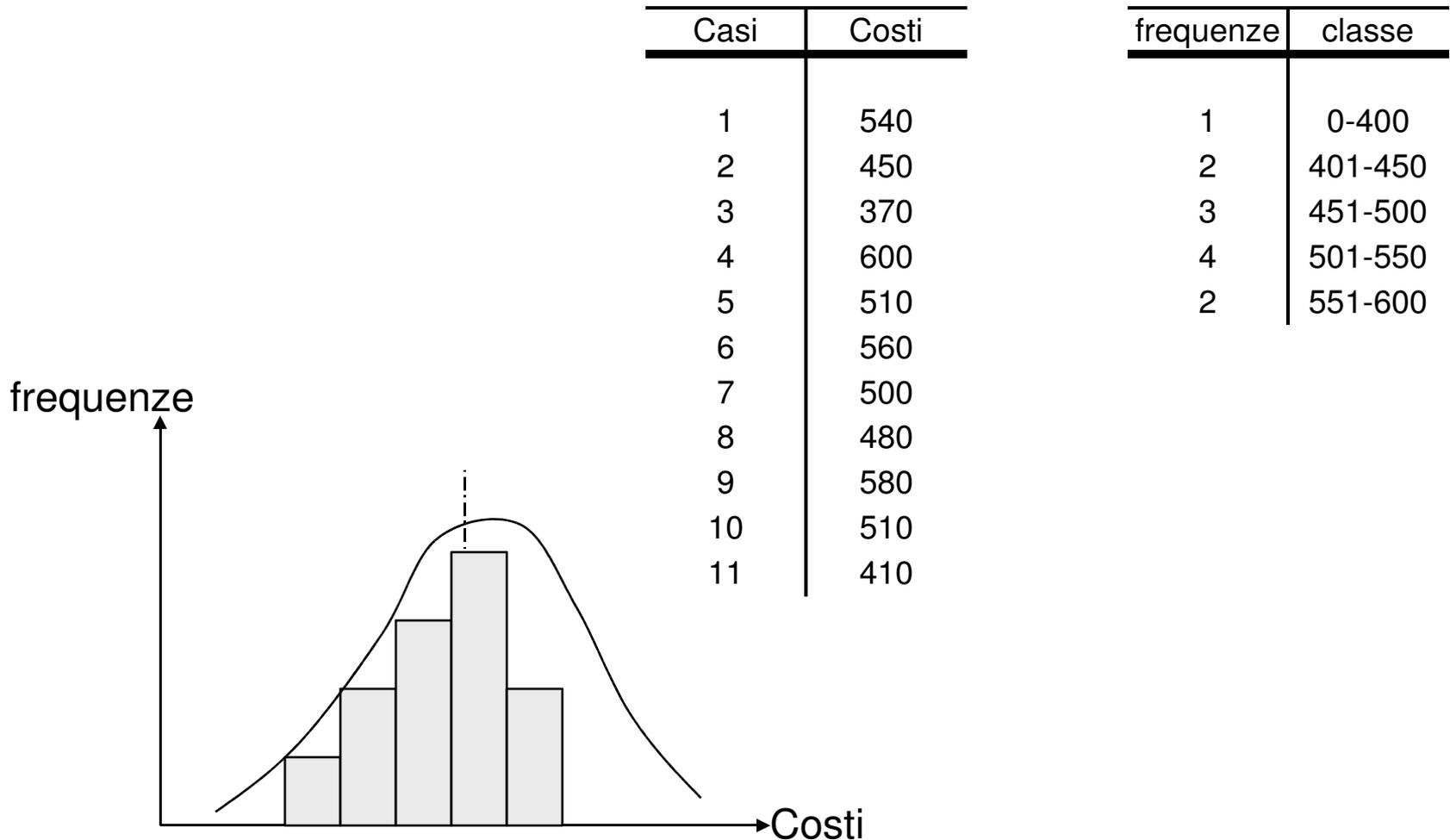
Detto V_i il generico valore (prezzo, costo), il valore medio dei prezzi dati sarà uguale a:

$$V_{medio} = V_{modale} = \sum (V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n) / n = \text{media aritmetica dei valori dati}$$



Il costo più frequente o moda dell'insieme dei prezzi coinciderà con la media aritmetica dei prezzi quando la distribuzione sarà simmetrica (gaussiana).

L'istogramma delle frequenze



La metodologia

1. Quesito

2. Scopo

3. Scelta del criterio di stima

4. Individuazione del procedimento →

- sintetico - comparativo
- analitico - ricostruttivo

5. Individuazione e reperimento
dei dati elementari →

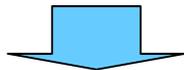
- tecnici
- finanziari

5. Comparazione e giudizio di stima

I procedimenti di stima

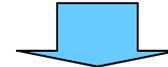
Definizione: insieme di operazioni aritmetiche e finanziarie logicamente connesse

Disponibilità di un elevato campione di dati



Procedimenti di stima diretti
(sintetico-comparativi)

Assenza di un elevato campione di dati



Procedimenti di stima indiretti
(analitico-ricostruttivi)