

Capitolo 1

Contenuti, scopi e metodi
dell'Estimo

Economia ed Estimo

a.a. 2007-2008

- Programma
- Materiale didattico
 - Manuale di estimo
 - Presentazioni delle lezioni
 - Modalità di effettuazione della prova finale

PROGRAMMA

ESTIMO

I capitoli da studiare

Parte I - Il metodo estimativo

1. Contenuti, scopi e metodi dell'Estimo

Parte II - Estimo rurale

2. Stima dei fondi rustici (esclusa appendice A)

4. Stima dei fabbricati rurali (lettura)

Parte III - Estimo civile

6. Stima dei fabbricati civili

7. Stima delle aree edificabili e del diritto di superficie

8. Stima di fabbricati e impianti industriali (lettura)

10. Stime condominiali

Parte IV - Estimo legale

12. Stime inerenti alle espropriazioni per pubblica utilità

19. Consulenza tecnica e arbitrato (lettura)

Parte VI - Catasto

22. Catasto terreni (lettura)

23. Catasto fabbricati (lettura)

Parte VII - Calcolo finanziario

24. Elementi di calcolo finanziario

1.1 Contenuti e scopi

Definizione di Estimo

- L'Estimo insegna a valutare in termini monetari, per determinate necessità pratiche, i beni economici di cui non siano manifesti in modo chiaro ed univoco i prezzi di mercato.
- La valutazione si svolge attraverso le seguenti tre fasi:
 - analisi del quesito;
 - scelta del criterio;
 - definizione del procedimento.

1.2 Fasi della stima

Il quesito di stima

- Il quesito di stima è la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore deve dare una risposta
- Nel quesito deve essere specificata la data di riferimento della stima. La data di riferimento non può essere successiva alla data di esecuzione della stima (sennò si tratta di una previsione e non di una stima)

1.2 Fasi della stima

Il criterio di stima

- Per criterio s'intende il modello o schema generale da seguire per lo svolgimento della stima

1.2 Fasi della stima

I criteri di stima

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

1.2 Fasi della stima

I criteri di stima

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



Criteri autonomi o principali: utilizzano percorsi logici alternativi tra loro

- valore di trasformazione
- valore complementare
- costo di surrogazione



Criteri derivati: sono combinazioni dei criteri principali

1.2 Fasi della stima

Il procedimento di stima

- Scopo del procedimento di stima è di scomporre il criterio in un insieme di dati elementari tra loro connessi da relazioni logico-matematiche.
- I dati elementari non possono essere ulteriormente spiegati o giustificati.

1.3 Comparazione con i prezzi di mercato

I requisiti

- esistano beni con caratteristiche simili al bene oggetto di stima;
- si siano verificate compravendite in epoca prossima alla data di stima;
- il perito possa accedere alle informazioni relative ai prezzi di compravendita pattuiti

1.3 Comparazione con i prezzi di mercato

Le fasi della valutazione

- individuazione del segmento di mercato;
- rilevazione di valori di mercato dei beni compresi nello specifico segmento di mercato;
- determinazione mediante comparazione del valore di stima

1.3 Comparazione con i prezzi di mercato:

il processo di comparazione

- Il valore del bene si ottiene dalla moltiplicazione:

$$V = \text{quantità} * \text{valore unitario}$$

- Ogni tipologia di bene ha la sua propria unità di misura

1.3 Comparazione con i prezzi di mercato: le unità di misura

- Prezzo al mq; o mc (fabbricati);
 - Prezzo per ettaro (terreni agricoli);
 - Prezzo per porta o affaccio (terminal commerciali, centri di distribuzione);
 - Prezzo per posto auto o posto barca (garage, rimessaggi, porti);
 - Prezzo per lotti o spazi (depositi).
 - Prezzo per *posto letto/stanza* (hotel, motel, cliniche, RSA);
 - Prezzo per *posto* (ristoranti, cinema, teatri);
 - Prezzo per *buca* (campi da golf);
 - Prezzo per *vetrina* (negozi al dettaglio)
-
- Moltiplicatori dei ricavi;
 - Moltiplicatori del reddito operativo;
 - Moltiplicatore reddito netto.

1.4 Capitalizzazione dei redditi

Accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è in grado di fornire

Nel caso in cui i redditi siano costanti e illimitati nel tempo (capitalizzazione vera e propria):

$$V = R / r$$

dove:

V = valore di capitalizzazione;

R = reddito annuo;

r = saggio di capitalizzazione (o *Cap rate*).

1.4 Capitalizzazione dei redditi

Accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è in grado di fornire

Nel caso in cui i redditi siano variabili e limitati nel tempo (attualizzazione di flussi di cassa – *DCF: discounted cash flow*):

$$VAN = \sum_{i=0}^n (E_i - U_i) \frac{1}{q^i}$$

dove:

VAN= valore attuale netto (*net present value*)

E_i = entrate all'anno i

U_i = uscite all'anno i

n = orizzonte temporale

i = anno i -esimo

1.4 Capitalizzazione dei redditi

Presupposti:

- Capacità di fornire redditi autonomamente (o di isolare i redditi forniti)
- Disponibilità di dati di base
- Conoscenza del saggio di capitalizzazione
 - per legge o consuetudine
 - per analisi razionale
 - per confronto con investimenti alternativi

1.4 Capitalizzazione dei redditi

Le fasi della valutazione

- determinazione del reddito;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- calcolo del valore

1.5 Costo di produzione

- Somma delle spese che **l'imprenditore astratto** sosterebbe per produrre il bene
- Presupposto: possibilità di riproduzione del bene

1.5 Costo di produzione

$$K = Q + S + Sa + St + I + Bf + Tr + P$$

dove:

K = costo di produzione;

Q = quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali fissi;

S = spese per l'acquisto dei capitali circolanti;

Sa = salari;

St = stipendi;

I = interessi sul capitale di esercizio;

Bf = beneficio fondiario (prezzo d'uso del capitale fondiario);

Tr = tributi;

P = profitto normale d'impresa.

1.5 Costo di produzione

Le fasi della valutazione

- analisi tecnica del processo produttivo, che perviene alla quantificazione dei fattori produttivi impiegati;
- analisi di mercato volta alla determinazione dei relativi prezzi;
- calcolo del costo come sommatoria delle quantità per i prezzi

1.6 Valore di trasformazione

Differenza tra il valore di mercato dei beni ottenuti dalla trasformazione del bene oggetto di stima e il costo della trasformazione

$$V = VT - KT$$

dove:

V = valore del bene da stimare;

VT = valore del bene ottenuto dalla trasformazione;

KT = costo della trasformazione.

1.6 Valore di trasformazione

- Il valore di mercato dei beni trasformati può essere determinato con uno qualsiasi degli altri criteri
- Il costo della trasformazione corrisponde al criterio del costo di produzione, riferito ai beni ottenuti dalla trasformazione, al netto della spesa relativa all'impiego del bene oggetto di stima (che è l'incognita)

1.6 Valore di trasformazione

$$V = VT - KT \quad \longrightarrow \quad V = Vm + P$$

$V =$ *Valore di trasformazione*

$Vm =$ *Valore di mercato*

$P =$ *Profitto della trasformazione*

1.6 Valore di trasformazione

- definizione del progetto o processo di trasformazione;
- determinazione del valore del bene trasformato VT ;
- determinazione del costo della trasformazione KT ;
- determinazione del valore di trasformazione come differenza tra VT e KT .

1.7 Valore complementare

$$V = VC - VR$$

dove:

V = valore del bene da stimare;

VC = valore complessivo del bene;

VR = valore della parte residua.

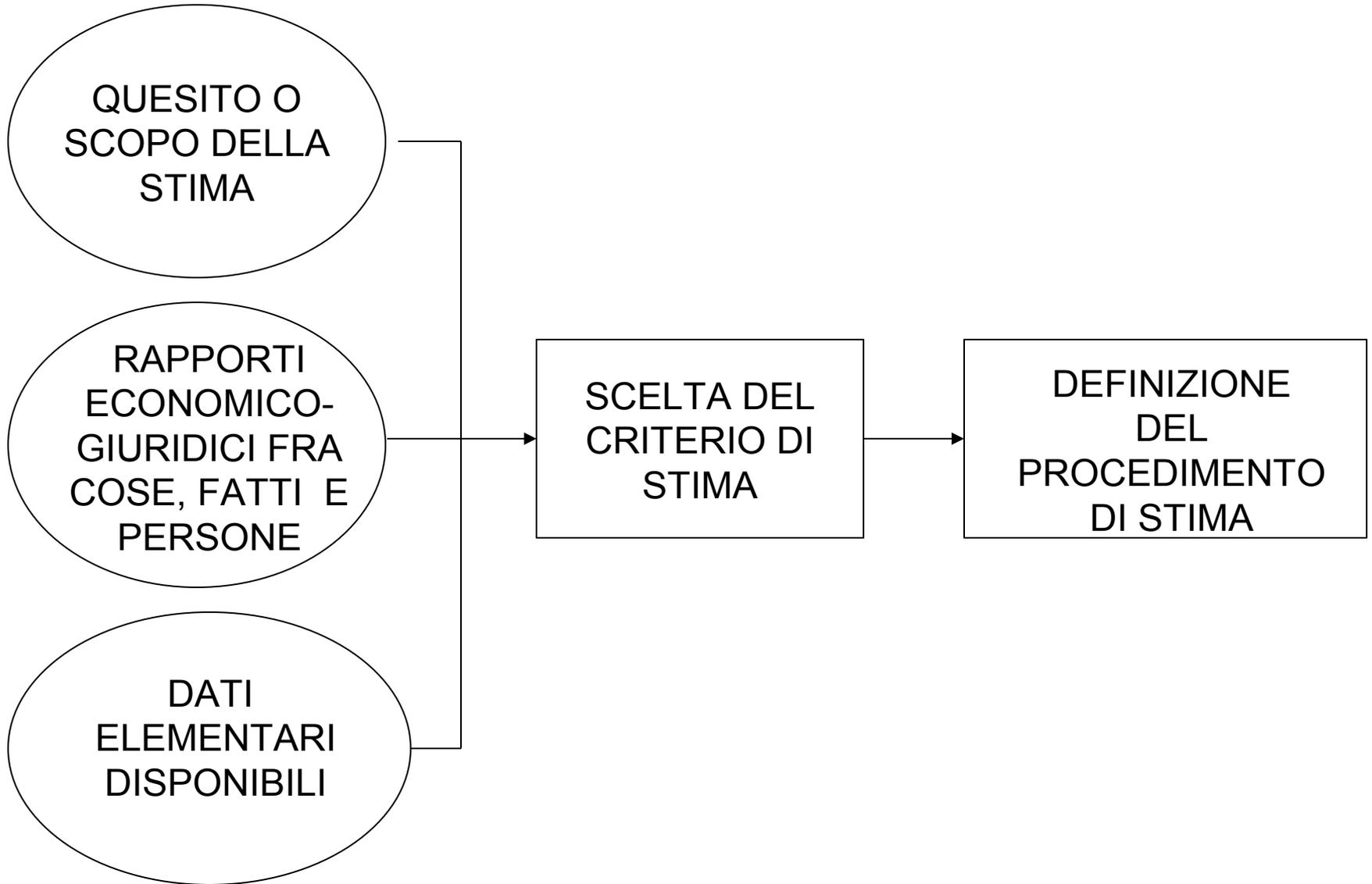
1.8 Costo di surrogazione

- Si basa sulla determinazione delle spese necessarie per sostituire il bene oggetto di valutazione con un altro o con altri atti a svolgere le medesime funzioni.
- Consiste nella individuazione dei surrogati e dei relativi prezzi di mercato.

1.9 Relazione di stima

- Quesito di stima
- Descrizione dei beni oggetto di stima
- Rapporti economico giuridici fra cose, fatti e persone
- Criteri e procedimenti di stima
- Quantificazione dei dati elementari
- Operazioni di calcolo
- Sintesi

LOGICA DELLA STIMA



RAPPORTI ECONOMICO-GIURIDICI TRA COSE, FATTI E PERSONE

Variano al variare del caso e del quesito e dipendono da:

- origine del caso e della controversia**
- descrizione dei beni da valutare**
- legislazione vigente**
- osservazioni delle parti implicate**

RAPPORTI ECONOMICO-GIURIDICI TRA COSE, FATTI E PERSONE: un esempio

- **Stima del valore di un fabbricato distrutto da un incendio nel dicembre 2007, mediante costo di costruzione**
- **può fornire un reddito autonomo**
- **non si presta ad alcun uso, ma può essere trasformato**

I RIFERIMENTI TEMPORALI

- **DATA DI STIMA**
 - è quella apposta alla relazione
- **DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE**
 - è quella a cui si riferisce il valore del bene oggetto di stima
- **DATE DI ACCADIMENTO DEI FATTI**
 - sono quelle in cui sono accaduti i fatti che concorrono nella stima
 - possono essere precedenti, contemporanee, o successive alla data di stima

I riferimenti temporali: un esempio

- **Stima del valore di un fabbricato distrutto da un incendio nel dicembre 2007, mediante costo di costruzione**
- DATA DI STIMA : 12 maggio 2008
- DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE
 - 30 Dicembre 2007 (data del danno da valutare)
- DATE DI ACCADIMENTO DEI FATTI
 - Gennaio 1998 – Gennaio 1999 (periodo di costruzione del fabbricato)
 - Gennaio 1999 - Dicembre 2007 (periodo di utilizzo del fabbricato)
 - 30 Dicembre 2007 (data dell'incendio)

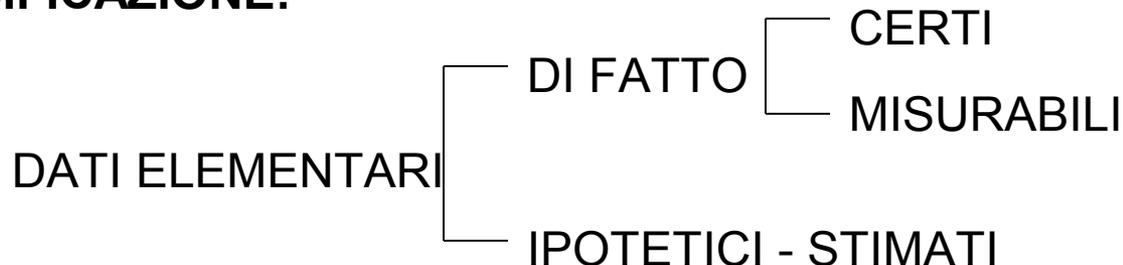
DATI ELEMENTARI

1 – **DEFINIZIONE:** sono i dati quantitativi usati nel procedimento di stima, che non sono il risultato di alcun calcolo

2 – **VI SONO DIVERSI LIVELLI DI ANALICITA', OVVERO DI DISAGGREGAZIONE DEL PROCEDIMENTO IN DATI ELEMENTARI.**

ESEMPIO: Un costo di produzione può costituire un dato sintetico elementare, oppure può essere ottenuto come somma dei costi delle singole operazioni richieste.

3 – **CLASSIFICAZIONE:**



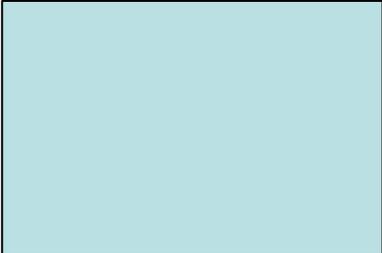
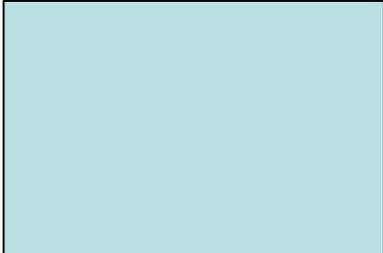
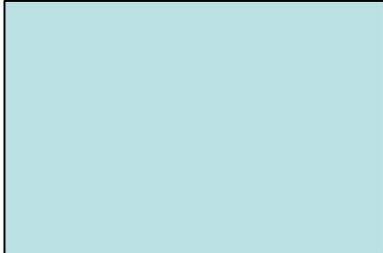
I dati elementari: un esempio

- **Stima del valore di un fabbricato, in base alla capitalizzazione dei redditi futuri (agriturismo)**
- Superficie totale del fabbricato
 - dato elementare di fatto: certo se desunto dai dati catastali assunti come reali; oppure misurato, se verificato in loco
- Destinazione del fabbricato nel futuro
 - dato elementare ipotetico, in base a condizioni di fatto (contesto economico, capacità dell'imprenditore, ecc.)
- Volume d'affari futuro, costi da affrontare e prezzi praticati
 - dati ipotetici, stimati in base alle tecnologie da impiegare, all'andamento dei mercati, ecc.)

DISPONIBILITA' DEI DATI ELEMENTARI

- La scelta del criterio e del procedimento di stima dipendono anche dalla disponibilità dei dati elementari
- Per esempio, molta influenza sulla scelta del criterio è esercitata dal fatto che siano disponibili o meno i prezzi di mercato del bene da valutare

LA SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA: un esempio

Rapporti Economico-Giuridici Dati Elementari	Fornisce un reddito autonomo (capannone industriale)	È complementare all'attività agricola (stalla)	Non è utilizzabile nello stato in cui si trova, ma si presta a una trasformazione (vecchio fienile)
Sono noti i prezzi di mercato di fabbricati comparabili			
Non sono noti i prezzi di mercato di fabbricati comparabili			

LA SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA: un esempio

Rapporti Economico-Giuridici Dati Elementari	Fornisce un reddito autonomo (capannone industriale)	È complementare all'attività agricola (stalla)	Non è utilizzabile nello stato in cui si trova, ma si presta a una trasformazione (vecchio fienile)
Sono noti i prezzi di mercato di fabbricati comparabili	<ul style="list-style-type: none"> •Comparazione p.m. •Capitalizzazione redditi •Costo di produzione 	<ul style="list-style-type: none"> •Comparazione p.m. •Costo di produzione 	<ul style="list-style-type: none"> •Comparazione p.m. •Valore di trasformazione
Non sono noti i prezzi di mercato di fabbricati comparabili	<ul style="list-style-type: none"> •Capitalizzazione redditi •Costo di produzione 	<ul style="list-style-type: none"> •Costo di produzione 	<ul style="list-style-type: none"> •Valore di trasformazione

Università di Ferrara - Facoltà di Ingegneria

Programma del Corso di Economia ed estimo civile

Prima parte - **Economia**

- **Istituzioni, teorie e sistemi economici.**
- **Microeconomia**
- Economia della domanda: **la funzione di domanda.**
- Economia dell'offerta: cenni di economia dell'impresa (**forme d'impresa e bilancio**), **la funzione di produzione, la funzione di costo, la funzione di offerta.**
- I **mercati**: mercato concorrenziale, monopolio, oligopolio, concorrenza monopolistica
- **Macroeconomia**: Il flusso circolare del reddito, i conti economici nazionali, i rapporti con l'estero, la moneta.
- **Le fonti di informazione economiche**
- Testo consigliato
- Begg D., Fischer S. e Dornbusch R. (2001-2005): Microeconomia, 2° ed. McGraw-Hill
- Begg D., Fischer S. e Dornbusch R. (2001-2005): Economia, 2° ed. McGraw-Hill

Seconda parte - **Estimo**

- **Calcolo finanziario**
- **Estimo immobiliare**: Criteri e procedimenti di stima
- Le valutazioni immobiliari: la valutazione dei terreni, la valutazione dei fabbricati, la stima delle aree fabbricabili, le stime condominiali.
- **Valutazione dei diritti reali**: Le espropriazioni per pubblica utilità, Servitù prediali, Usufrutto, Danni
- **Il catasto (NCT, NCEU)**
- **Valutazione degli investimenti**
- **Consulenza tecnica e arbitrato**
- **Le fonti di informazione estimative**
- Testo consigliato: Gallerani V., Zanni G. e Viaggi D. (2004): Manuale di estimo, McGraw-Hill, Milano, <http://www.ateneonline.it/gallerani/>

Valutazione di profitto - Valutazione mediante prova scritta finale

Altri supporti didattici - Dispense disponibili presso il docente e su internet