

# Introduzione all'estimo

Corso di: Economia ed estimo forestale ed ambientale

S. Severini (Università della Tuscia, Viterbo)

# Contenuto

- **Introduzione:** definizione, finalità e prerequisiti per la stima
- Criteri di stima
- Procedimenti estimativi
- Processo di stima

# Definizione di Estimo

Disciplina che “insegna 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” (G. Medici, 1952)

1. Unità di misura: moneta
2. Necessità di specificare lo scopo pratico della stima
3. Possono essere oggetto di stima i beni:
  - quotati sul mercato (Esiste un prezzo) (Poco utile stimare)
  - quotati occasionalmente (Es. immobili) (Prezzo solo per beni simili)
  - non quotati (Es. servizi ambientali) (Non esiste un prezzo).

# Finalità dell'estimo

Per determinare il valore economico di un bene quando non è possibile fare riferimento diretto ai prezzi rilevati in un mercato.

Applicazioni:

- Il bene ha caratteristiche che lo rendono diverso da tutti gli altri beni analoghi di cui è noto il valore
- Poche transazioni avvenute in periodi lontani
- Il bene pur avendo un valore di mercato, non transita per questo, per cui non è possibile definire con esattezza il suo valore (esempio: successioni ereditarie, valutazione di danni, espropri, etc.)
- Il bene o servizio non è oggetto di scambio nel mercato (es. tutela idrogeologica di un bosco)

# Requisiti per la stima

- Disponibilità di dati (tecnici ed economici)
- Normalità dei dati (i dati più frequenti e non anomali)
- Permanenza delle condizioni riscontrate all'atto della stima (Contesto entro cui è valida la stima)
- Ordinarietà (Contesto ordinario: azienda ed imprenditore ordinari)

Metodo comparativo: comparazione con il mercato:

- Diretta
- Indiretta

# Processo di stima

1. Studio del quesito di stima
2. Scopo per cui si effettua la stima
3. Identificazione del criterio estimativo
4. Definizione del procedimento di stima
5. Raccolta dei dati
6. Elaborazione dei dati
7. Giudizio di stima

# Criteri di stima

## **Criteri principali**

- Valore di mercato
- Valore di capitalizzazione
- Valore di costo (o produzione)

## **Criteri derivati**

- Valore di trasformazione
- Valore di surrogazione
- Valore complementare

## **Criterio sociale**

- Valore dell'utilità sociale

# Procedimenti di stima

- **Stima sintetica:** confronto diretto con altri beni di cui si conosce il prezzo di mercato:
  - stima a vista: informale e non documentata, necessità di consolidata esperienza.
  - stima per comparazione diretta e per valori tipici: aggregazione del valore delle singole unità che costituiscono il bene.
- **Stima analitica:** confronto indiretto basato sul processo di formazione del valore.

# Valore di mercato

Giudizio di stima (previsionale) realizzato sulla base di quotazioni di beni simili registrati sul mercato (dati storici).

Motivo della stima: identificazione del più probabile prezzo di mercato del bene.

Ambiti di applicazione: futura collocazione del bene sul mercato (es. vendita di un immobile) o altri ambiti (es. divisione ereditaria)

Presupposto: si siano verificate recentemente compravendite di beni simili e prezzi noti

Procedimento di stima: comparazione diretta delle caratteristiche che più influenzano il prezzo dei beni considerati

# Valore di capitalizzazione

Il valore è determinato sulla base della capacità di generare un reddito con continuità e costanza nel tempo.

Somma attualizzata dei futuri redditi: accumulazione all'attualità dei redditi, limitati o illimitati, del bene.

E' necessario: conoscere ricavi e costi annui e il saggio di sconto ( r).

$$V = \sum_{i=1}^n R_i \cdot \frac{1}{q^i}$$

V valore di capitalizzazione;

$R_i$  reddito dell'anno i-esimo (Ricavi<sub>i</sub> - Costi<sub>i</sub> );

$q = (1+r)$