

# Laboratorio di Costruzione dell'Architettura 1

Modulo di Economia ed Estimo Civile

## INTRODUZIONE AL CORSO



Università  
degli Studi  
di Ferrara

Prof. Aurora Ruggeri  
Università degli Studi di Ferrara  
a.a. 2023-2024

**INTRODUZIONE**

---

**ESTIMO**



# Cos'è l'estimo: una definizione

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.

*(cit. da C. Forte, B. De Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1974.)*

# Cos'è l'estimo: una definizione

➤ scienza economica



Area interdisciplinare  
(scienza dell'architettura +  
scienze economiche)

➤ principi logici e metodologici



Metodi e  
procedure

➤ formulazione del giudizio di  
stima del valore



Quanto vale?  
Quanto costa?

➤ dei beni economici



Immobili (mercato  
immobiliare)

➤ espresso in moneta



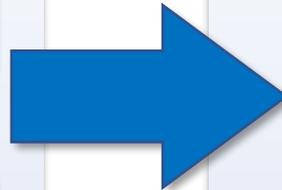
€, €/mq

# I valori dei beni economici

## VALORI PRINCIPALI

Valore di mercato

Valore di costo



## VALORI DERIVATI

Valore di trasformazione

Valore complementare

Valore di surrogazione

# I valori dei beni economici

$V_m$

Valore di mercato

Quanto **vale** l'immobile?

Quale è il **valore economico** del bene?

A quanto potrebbe essere **compravenduto**?

$V_k$

Valore di costo

Quanto **costa**?

Quanto costa costruire l'immobile?

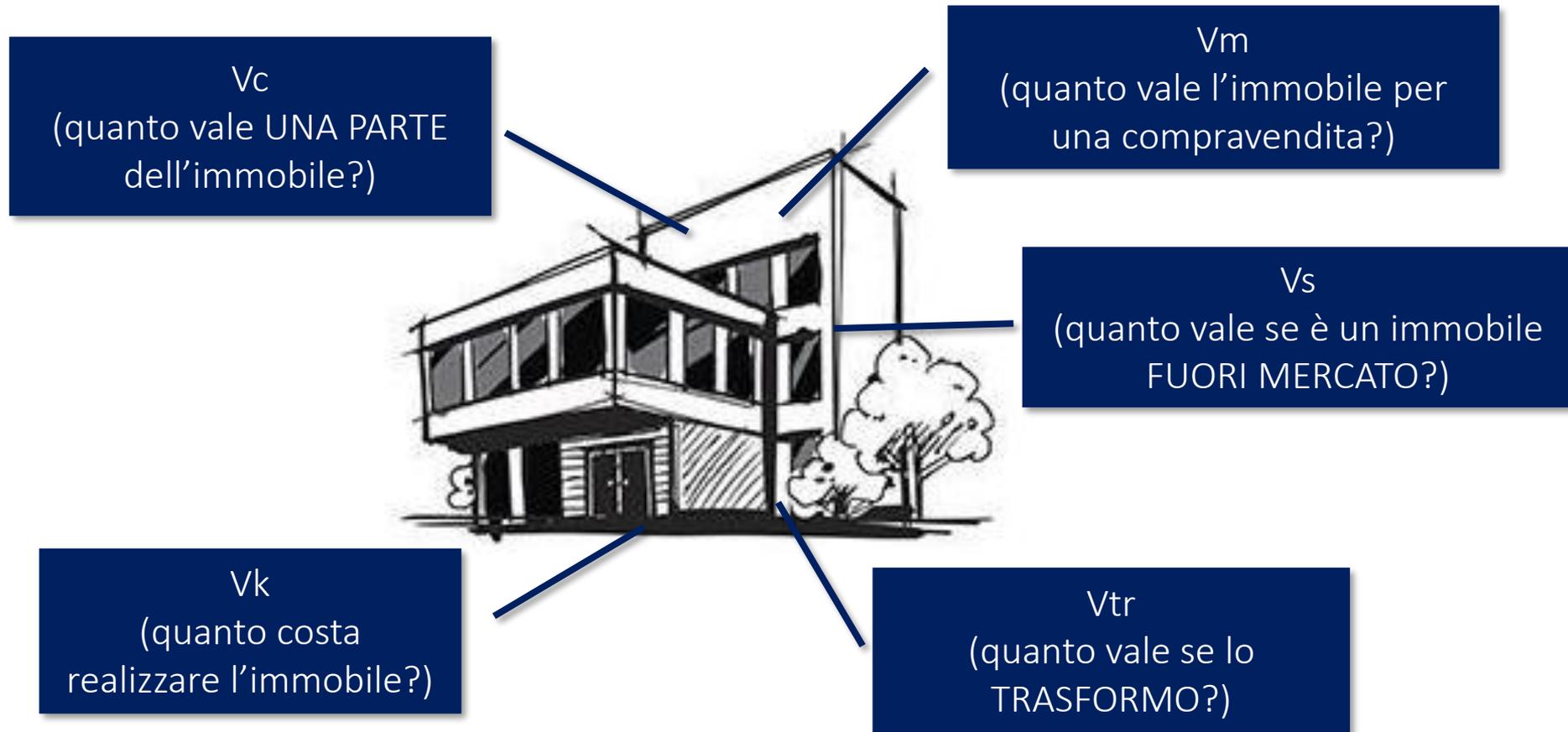
Quanto costa remunerare i **fattori di produzione**?

# I valori dei beni economici



# I valori dei beni economici

...formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta (€).



# I valori dei beni economici

ESTIMO



STIMA del VALORE di un  
bene

# Il modulo di LCA

## Laboratorio di costruzione dell'architettura I

Modulo di Economia ed Estimo Civile



**INTRODUZIONE**

---

**VALUTAZIONE ECONOMICA**

**DEI PROGETTI**

# La valutazione economica

La **valutazione economica** è quella disciplina che consente di esprimere un **giudizio di convenienza / di fattibilità economica** riguardo un investimento immobiliare.

Nella valutazione economica si utilizzano le **informazioni prodotte dall'Estimo** come dati di partenza per elaborare le **analisi di fattibilità**.

- E' **economicamente conveniente** fare una certa operazione immobiliare?
- E' **economicamente fattibile/sostenibile** un determinato progetto architettonico?
- I **ricavi** superano i **costi**?

# La valutazione economica

Fattibilità economica?

Tempo di rientro  
dell'investimento iniziale?



Analisi di progetti alternativi:  
quale è più conveniente?

Profitto?  
(Ricavi – Costi)

Controllo cash inflows e  
cash outflows



# La valutazione economica

VALUTAZIONE  
ECONOMICA



ESPRIMERE un giudizio di  
CONVENIENZA economica

# Il modulo di LCA

Laboratorio di costruzione dell'architettura I  
Modulo di Economia ed Estimo Civile



Due soluzioni  
tecnologiche alternative

Costo di  
COSTRUZIONE

VS

Prestazione  
ENERGETICA



Quale giudichiamo  
migliore?

# Contatti

MAIL:



MAIL PERSONALE

aurora.greta.ruggeri@gmail.com



~~MAIL IUAV~~

~~aruggeri@iuav.it~~



~~MAIL UNIFE DOCENTI~~

~~aurora.ruggeri@unife.it~~



MAIL UNIFE EDU

aurora.ruggeri@edu.unife.it



~~MAIL UNIPD~~

~~aurora.ruggeri@phd.unipd.it~~