

### Metodo di stima

- ✓ Il metodo di stima è unico (quello del raffronto, comparativo).
- ✓ Diversi sono i **procedimenti estimativi**, ovvero le modalità operative con le quali la comparazione si esplicita.
- ✓ Sommarî.
- ✓ Sintetici.
- ✓ Per valori unitari o tipici.
- ✓ Analitici.
- ✓ Più o meno sintetici.
- ✓ Più o meno analitici

*la distinzione tra metodi sintetici o analitici non ha alcun fondamento concettuale (M. Polelli, 2008).*

comparazione  
con noti prezzi  
di mercato

•metodi di stima per  
comparazione diretta.

capitalizzazione  
costi

•metodi di stima per  
comparazione indiretta.

diretti o  
sintetici

sono quelli applicabili quando in sostanza è possibile formare la scala dei prezzi noti dei beni analoghi

indiretti o  
analitici

non è possibile la formazione della scala dei prezzi noti e la stima deve quindi operarsi indirettamente, dalla redditività del bene o dal suo costo di produzione

### Diretto comparativo - sintetico

(5) Il giudizio di stima è comparativo

#### La legge di "indifferenza al prezzo".

Se una merce è di qualità perfettamente uniforme ed omogenea, qualsiasi sua porzione può essere usata indifferentemente invece di un'altra porzione uguale.

Pertanto in un medesimo mercato ed in un medesimo momento tutte le porzioni debbono essere scambiate secondo lo stesso rapporto.

*(W.S. Jevons, 1871).*

**Diretto comparativo - sintetico**

U.I.	Valore (euro)	Consistenza (m <sup>2</sup> comm)
1	116.000,00	80
2	114.000,00	76
3	137.250,00	90
4	154.000,00	100
5	130.720,00	86
6	139.120,00	94
7	100.100,00	65
8	120.000,00	75
<b>tot</b>	<b>1.011.190,00</b>	<b>666</b>



$$\underline{\Sigma V} : \Sigma p$$

**campione**

8 casi



$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x$$

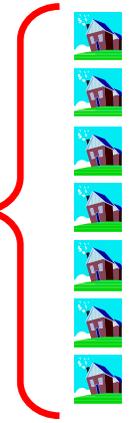
$$1.011.190,00 : 666 = V_x : 78$$

$$V_x = \frac{1.011.190,00 \times 78}{666}$$

$$V_x = 1.518,30 \times 78 = 118.427,66$$

**campione**

8 casi



$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x$$

$$1.011.190,00 : 666 = V_x : 78$$

$$V_x = \frac{1.011.190,00 \times 78}{666}$$

$$V_x = 1.518,30 \times 78 = 118.427,66$$

E' questo il valore di stima?

Se fosse questo, equivarrebbe a dire che il nostro bene è in condizioni esattamente medie rispetto il campione.

$$V_x = 78 \times 1.518,30$$

Valore normale + aggiunte - detrazioni

**valore di stima**

## STIMA COMPARATIVA

Unità in valutazione priva di impianto  
d'aria condizionata

Tutti con aria  
condizionata.

$$V_x = 118.427,66$$

*Vnormale-detrazione=valore di stima  
impianto aria condizionata=2.000,00*

$$118.427,66 - 2.000,00 = 116.427,66$$

## STIMA COMPARATIVA

Unità in valutazione con cappotto  
esterno

Tutti privi di  
cappotto  
esterno.

$$V_x = 118.427,66$$

*Vnormale+aggiunta=valore di stima*

*"cappotto"=5.000,00*

$$118.427,66 + 5.000,00 = 123.427,66$$

## STIMA COMPARATIVA

Unità in valutazione con cappotto  
esterno, senza aria condizionata

Tutti con aria  
condizionata.

Tutti privi di  
cappotto  
esterno.

$$V_x = 118.427,66$$

*Vnormale-detrazione+aggiunta=valore di stima*

$$118.427,66 - 2000,00 + 5.000,00 = 121.427,66$$

•metodi di stima per  
comparazione diretta

*Monoparametrica*

$$\sum V : \sum p = V_x : p_x$$

$$\sum V \times p_x = \sum p \times V_x$$

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} p_x$$

*Valore reale = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni*

## PARAMETRI DI STIMA

### TECNICI

- ✓Volume;
- ✓Superficie;
- ✓Massa;
- ✓.....



### ECONOMICI

- ✓Canone affitto;
- ✓Reddito;
- ✓Produzione;
- ✓.....

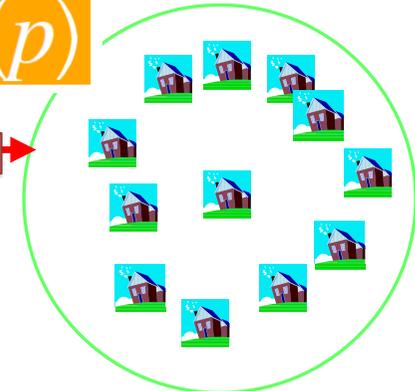
incognita

campione

$$V = f(p)$$

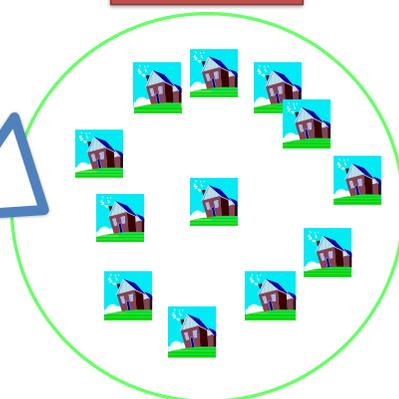


parametro



universo

campione



la selezione del campione è lo step fondamentale

quanto sono alti gli italiani?



FONDAMENTALE

Citare le fonti.

Esplicitare le analisi statistiche.

Riportare i dati grezzi.



Diversamente è un "ipse dixit" non è una perizia

(2) il prezzo è il fondamento del giudizio di stima



*Comprendereste una casa senza fondamenta?*

***E perché mai un committente dovrebbe comprare una perizia senza i prezzi di riferimento?***

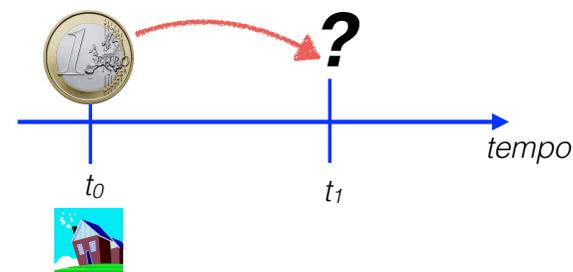
Caratteristiche	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Prezzo (euro)	126.000	135.000	110.000
Sup com (m <sup>2</sup> )	90	100	80
.....	.....	.....	.....
Finiture	Buone	Sufficienti	Buone

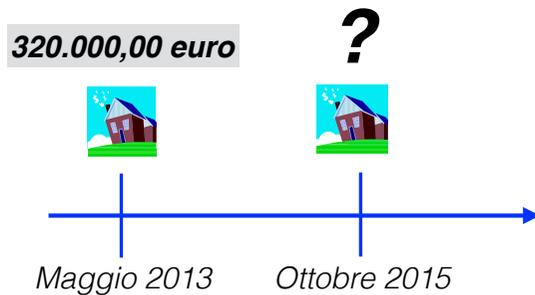
## Stime sintetiche

- la stima a vista;
- la stima storica;
- la stima per valori tipici.

## Stime sintetiche

- la stima a vista;
- • la stima storica;
- la stima per valori tipici.





**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: UDINE  
 Comune: UDINE  
 Fascia/zona: Centrale/V.LE EUROPA UNITA, V.LE XXIII MARZO, V.LE TRIESTE, V.LE CACCIA, V.LE LEDRA, V.LE DUODO, V.LE DELLE FERRIERE  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2200	L	6,5	8,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1800	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	3,7	5,1	L
Autorimesse	NORMALE	710	990	L	4,4	6,2	L
Box	NORMALE	900	1300	L	5,6	8,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	890	1200	L	5,5	7,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	630	L	2,8	4	L

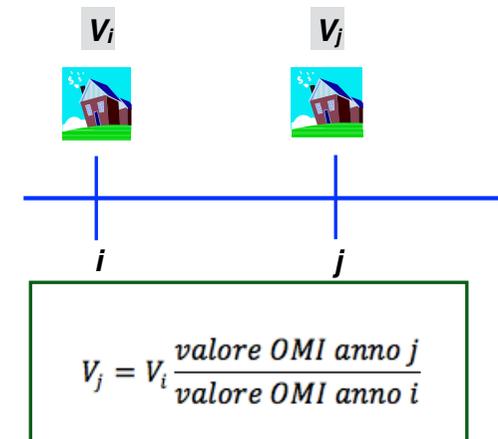
**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: UDINE  
 Comune: UDINE  
 Fascia/zona: Centrale/V.LE EUROPA UNITA, V.LE XXIII MARZO, V.LE TRIESTE, V.LE CACCIA, V.LE LEDRA, V.LE DUODO, V.LE DELLE FERRIERE  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2200	L	6,5	8,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,7	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	3,7	5,5	L
Autorimesse	NORMALE	710	990	L	4,4	6,2	L
Box	NORMALE	900	1300	L	5,6	8,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	890	1200	L	5,5	7,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	630	L	2,8	4	L

Periodo	Prezzo <u>min</u>	Prezzo <u>max</u>	Prezzo medio
Anno 2013 1° <u>sem.</u>	1.300	1.800	1.550
Anno 2015 2° <u>sem.</u>	1.150	1.600	1.375



## Stime sintetiche

- la stima a vista;
- la stima storica;
- • la stima per valori tipici.

## Stima per valori unitari o tipici

Piano	Destinazione d'uso	Consistenza (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
PS1	Magazzino	450	500,00	225.000,00
PT	Produttivo	600	600,00	360.000,00
PT	Commerciale	500	2.000,00	1.000.000,00
P1, 2, 3, 4	Residenziale	2000	1.500,00	3.000.000,00
			<b>Totale</b>	<b>4.585.000,00</b>

7	C.01.07.Ap	Demolizione di parapetti in doghe metalliche)	m <sup>2</sup>	766,76	8,20	6287
8	C.01.07.B	Demolizione di tramezzi in pannello sandwich	m <sup>2</sup>	171,42	9,70	1663
9	C.01.07.A	Demolizione di tramezzi di qualunque forma e spessore	m <sup>2</sup>	50,54	8,20	414
10	c01.30	Rimozione di apparecchi sanitari	cad	2,00	35,00	70
11	c01.25/1	Rimozione di infissi interni ed esterni	m <sup>2</sup>	24,80	15,00	372
12	C.01.09.A	Demolizione di pavimenti	m <sup>2</sup>	442,56	16,50	7302
13	c01.28	Rimozione di tubi pluviali e gronde	m	91,50	4,50	412
14	c01.23	Rimozione di strutture tralicciate in ferro per coperture	m <sup>2</sup>	8,00	15,00	120
15	A/5-28	Demolizione di canne fumarie	m <sup>3</sup>	9,36	35,00	328
16	C.01.19	Demolizione di torrette per canne fumarie	cad	1,00	135,00	135
17	C.01.G	Rimozione di guaina impermeabilizzante su tetto				

Dirette comparative o sintetiche	Indirette
A vista	Costo deprezzato
Per valori unitari	Per capitalizzazione
Storica	
“monoparametrica” Valore normale + aggiunte - detrazioni	

<b>NORMA ITALIANA</b>	<b>Valutatore immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza</b>	<b>UNI 11558</b>
		NOVEMBRE 2014

**5 CONOSCENZE, ABILITÀ E COMPETENZE ASSOCIATE ALL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE**

**5.1 Conoscenze e aree di apprendimento**

La formazione professionale del valutatore immobiliare si basa su un apprendimento formale e/o non formale ed ulteriore apprendimento informale, per cui il valutatore deve aver maturato conoscenze interdipendenti con la dottrina estimativa ed in particolare:

- a) conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale nelle seguenti discipline:
- Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione.
  - Principi di economia e mercato immobiliare.

**Standardizzazione delle stime**



	IVS 2013	IVS (2007)	EVS	ABI	MOSI	Tecnoborsa
<b>Diretto comparativo</b>	Metodica di mercato	Sales comparison approach	Comparative approach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MCA</li> <li>• Sistema di stima</li> <li>• MOSI</li> </ul>	MOSI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MCA</li> <li>• Sistema di stima</li> </ul>
<b>Capitalizzazione</b>	Metodica dei risultati attesi	Income capitalization approach	Income approach: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tecniche di capitalizzazione diretta</li> <li>• Tecniche di sconto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capitalizzazione diretta</li> <li>• Capitalizzazione finanziaria</li> <li>• Analisi del flusso di cassa</li> </ul>	Reddituale finanziario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capitalizzazione diretta</li> <li>• Capitalizzazione finanziaria</li> <li>• Analisi del flusso di cassa</li> </ul>
<b>Costo</b>	Metodica del costo	Cost approach	Il metodo dei costi			



**5.11 Il metodo del confronto di mercato** riconosce che i prezzi degli immobili sono determinati dal mercato. **Il valore di mercato può, perciò, essere calcolato da uno studio dei prezzi di mercato degli immobili in concorrenza tra loro.** I processi di confronto applicati sono basiliari nel processo di valutazione.

**5.11.4 Gli elementi di confronto** sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari. Sono elementi cruciali da considerare nel metodo del confronto di mercato.

**5.11.5 Per fare confronti diretti tra un immobile comparabile e l'immobile in esame, il valutatore esamina i possibili aggiustamenti basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.** Tali correzioni possono limare le differenze tra ciascun immobile comparabile e quello in esame. **I valutatori applicano metodi quantitativi e/o qualitativi per analizzare le differenze e stimare gli aggiustamenti.**



## Appendice 1: Metodologia di valutazione

### Il Comparative Approach

#### A1.24

Questo metodo (e con questo metodo si intende anche l'approccio comparativo di redditi da locazioni/affittanze) deve essere sempre privilegiato (eccetto nel caso di una proprietà d'investimento) per stabilire il Valore di Mercato.



## Appendice 1: Metodologia di valutazione

#### A1.26

Il *comparative approach* è molto utile e può essere adottato con riferimento a molti tipi di beni. La situazione più favorevole sarà di avere beni identici e compravendite recenti, anche se ciò è molto difficile. Ciascun bene è più o meno unico in termini di locazione/affitto, forma, aspetti legali, destinazione d'uso etc.: questo significa che ci dovranno essere diverse procedure di comparazione.



## Appendice 1: Metodologia di valutazione

#### A1.30

In linea di massima, le tecniche di analisi possono essere divise in due gruppi; il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato sia a parametri fisici, che costituiscono il metodo di confronto più comune, che a parametri economici.

#### A1.31

I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto (considerando l'*income approach*).



## Appendice 1: Metodologia di valutazione

#### A1.32

Quando si usa l'area come unità di confronto, si calcola innanzitutto il rapporto tra la sommatoria dei prezzi inerenti a transazioni recenti di beni confrontabili (pc) e la sommatoria delle superfici calpestabili dei medesimi beni (ac). La moltiplicazione dell'area del bene di riferimento (as) per questo rapporto porta a stimare il Valore di Mercato (MV).

$$MV = \frac{pc}{ac} \cdot as$$

NORMA ITALIANA

Stima del valore di mercato degli immobili

UNI 11612

DICEMBRE 2015

Metodo del confronto di mercato

L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando. In generale vanno considerate anche le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima.

	IVS 2013	IVS (2007)	EVS	ABI	MOSI	Tecnoborsa
Diretto comparativo	Metodica di mercato	Sales comparison approach	Comparative approach	<ul style="list-style-type: none"> <li>MCA</li> <li>Sistema di stima</li> <li>MOSI</li> </ul>	MOSI	<ul style="list-style-type: none"> <li>MCA</li> <li>Sistema di stima</li> </ul>
Capitalizzazione	Metodica dei risultati attesi	Income capitalization approach	Income approach: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tecniche di capitalizzazione diretta</li> <li>Tecniche di sconto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capitalizzazione diretta</li> <li>Capitalizzazione finanziaria</li> <li>Analisi del flusso di cassa</li> </ul>	Reddituale finanziario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capitalizzazione diretta</li> <li>Capitalizzazione finanziaria</li> <li>Analisi del flusso di cassa</li> </ul>
Costo	Metodica del costo	Cost approach	Il metodo dei costi Cost approach o depreciated replacement cost	Costo di ricostruzione deprezzato	Metodo del costo	Metodo del costo

STIMA COMPARATIVA

Unità in valutazione con cappotto esterno, senza aria condizionata

Tutti con aria condizionata.

Tutti privi di cappotto esterno.

$$V_x = 118.427,66$$

$V_{normale} - detrattione + aggiunta = valore di stima$

$$118.427,66 - 2000,00 + 5.000,00 = 121.427,66$$



*fondo in stima 20 ha, senza fabbricati, senza drenaggio, senza necessità di lavori di sistemazione fondiaria*

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
<b>Superficie (HA)</b>	<b>12,50</b>	<b>25,00</b>	<b>55,00</b>
<b>Prezzo (euro)</b>	<b>727.500,00</b>	<b>1.590.000,00</b>	<b>3.102.000,00</b>
<b>Data compravendita (mesi)</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Fabbricati</b>	<b>0</b>	<b>100.000,00</b>	<b>250.000,00</b>
<b>Drenaggio tubolare (euro)</b>	<b>40.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Costi per sistemazioni fondiaria (euro)</b>	<b>0</b>	<b>10.000,00</b>	<b>8.000,00</b>

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
<b>Superficie (HA)</b>	<b>12,50</b>	<b>25,00</b>	<b>55,00</b>
<b>Prezzo (euro)</b>	<b>727.500,00</b>	<b>1.590.000,00</b>	<b>3.102.000,00</b>
<b>Data compravendita (mesi)</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Fabbricati</b>	<b>0</b>	<b>100.000,00</b>	<b>250.000,00</b>
<b>Drenaggio tubolare (euro)</b>	<b>40.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Costi per sistemazioni fondiaria (euro)</b>	<b>0</b>	<b>10.000,00</b>	<b>8.000,00</b>

*ciò che l'intuito facilmente suggerisce può diventare "complessa" teoria?*



### MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

#### FASI

- 1) rilevazione di contratti recenti relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa

comparativi

bene in stima

dati

Schema 1 - TABELLA DEI DATI RILEVATI (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m	Immobile da valutare
PREZZO DI MERCATO	PREZZO <sub>1</sub>	PREZZO <sub>2</sub>	...	PREZZO <sub>m</sub>	-
CARATTERISTICA <sub>1</sub>	CRT <sub>11</sub>	CRT <sub>12</sub>	...	CRT <sub>1m</sub>	CRT <sub>1</sub>
CARATTERISTICA <sub>2</sub>	CRT <sub>21</sub>	CRT <sub>22</sub>	...	CRT <sub>2m</sub>	CRT <sub>2</sub>
...	...	...	...	...	...
CARATTERISTICA <sub>n</sub>	CRT <sub>n1</sub>	CRT <sub>n2</sub>	...	CRT <sub>nm</sub>	CRT <sub>n</sub>

PARAMETRI

TABELLA DEI DATI

## Caratteristiche immobiliari

- ✓ Quantitative, qualitative
- ✓ Scale cardinali, ordinali, nominali
- ✓ Le scale ordinali e nominali mediante nomenclatori sono riportate in cardinali

### Le variabili cardinali

- Sono tali perché i numeri che ne identificano le modalità non sono delle semplici etichette, ma hanno un pieno significato numerico.
- Metri quadrati
- Bf
- Canone locativo

### Variabili ordinabili.

- Ci sono stati intermedi.
- Vi è gerarchia tra di essi.
- Centro, semicentro, periferia
- Primo ingresso, nuovo, vecchio
- Stato manutentivo, ottimo, buono, sufficiente

### Variabili nominali.

- Non ci sono stati intermedi.
- Non c'è alcun ordine o gerarchia tra di essi.
- Villa a schiera, appartamento, bifamiliare
- Vigneto, meleto, seminativo

## ad ex "stato manutentivo"

- ottimo: 1
- buono: 2
- sufficiente: 3
- insufficiente: 4
- vetusto: 5

- 1) rilevazione di contratti recenti relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa

*In economia l'espressione marginale viene sempre usata con il significato di aggiuntivo.*

*(P. Samuelson, 2010)*

✓ *Analisi marginalista, utilizzata in economia per comprendere le decisioni quantitative.*

✓ *Margine come sinonimo di limite.*

✓ *L'analisi marginalista consiste nello spostare leggermente in avanti questo limite e verificarne le conseguenze.*

*(P. Krugman, 2006)*

**Variazione della grandezza totale indotta dalla variazione unitaria di altra variabile**

Q	RT	Rm	CF	CV	CT	CTM	Cm	Ut/pr
0	0	131.000	100.000	0	100.000			-100.000
1	131.000	131.000	100.000	90.000	190.000	190.000	90.000	-59.000
2	262.000	131.000	100.000	170.000	270.000	135.000	80.000	-8.000
3	393.000	131.000	100.000	240.000	340.000	113.333	70.000	53.000
4	524.000	131.000	100.000	300.000	400.000	100.000	60.000	124.000
5	655.000	131.000	100.000	370.000	470.000	94.000	70.000	185.000
6	786.000	131.000	100.000	450.000	550.000	91.667	80.000	236.000
7	917.000	131.000	100.000	540.000	640.000	91.429	90.000	277.000
8	1.048.000	131.000	100.000	650.000	750.000	93.750	110.000	298.000
9	1.179.000	131.000	100.000	780.000	880.000	97.778	130.000	299.000
10	1.310.000	131.000	100.000	930.000	1.030.000	103.000	150.000	280.000



3.7 Il prezzo marginale  $\Delta p_{ij}$  di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo (schema 2).

3.8 Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage).

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Aggiustamento<sup>54</sup>  
L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. L'aggiustamento è pari alla differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Schema 2 - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (VALORE DI MERCATO)

Caratteristica immobiliare	Prezzo marginale			
	Immobile comparabile I	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
CARATTERISTICA <sub>1</sub>	$\Delta p_{11}$	$\Delta p_{12}$	...	$\Delta p_{1m}$
CARATTERISTICA <sub>2</sub>	$\Delta p_{21}$	$\Delta p_{22}$	...	$\Delta p_{2m}$
...	...	...	...	...
CARATTERISTICA <sub>n</sub>	$\Delta p_{n1}$	$\Delta p_{n2}$	...	$\Delta p_{nm}$

**Market comparison approach (MCA).**

**Il market comparison approach è una procedura di stima basata sulla comparazione con i prezzi di compravendita di immobili simili, "aggiustati" in base alle differenti caratteristiche tra i comparabili e il bene in stima.**

Il metodo si articola nelle seguenti fasi:

- 1) rilevazione di contratti recenti relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa

(M. Simonotti, 2006).

Schema 3 - TABELLA DI VALUTAZIONE (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
PREZZO DI MERCATO	PREZZO 1	PREZZO 2	...	PREZZO m
CARATTERISTICA 1	$(Crt_1 - Crt_{11}) \cdot \Delta p_{11}$	$(Crt_1 - Crt_{12}) \cdot \Delta p_{11}$	...	$(Crt_1 - Crt_{1m}) \cdot \Delta p_{11}$
CARATTERISTICA 2	$(Crt_2 - Crt_{21}) \cdot \Delta p_{21}$	$(Crt_2 - Crt_{22}) \cdot \Delta p_{21}$	...	$(Crt_2 - Crt_{2m}) \cdot \Delta p_{2m}$
...	...	...	...	...
CARATTERISTICA n	$(Crt_n - Crt_{n1}) \cdot \Delta p_{n1}$	$(Crt_n - Crt_{n2}) \cdot \Delta p_{n2}$	...	$(Crt_n - Crt_{nm}) \cdot \Delta p_{nm}$
PREZZO CORRETTO	PREZZO CORRETTO 1	PREZZO CORRETTO 2	...	PREZZO CORRETTO m

# Esercitazione in excel

Schema 3 - TABELLA DI VALUTAZIONE (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
PREZZO DI MERCATO	PREZZO 1	PREZZO 2	...	PREZZO m
CARATTERISTICA 1	$(Crt_1 - Crt_{11}) \cdot \Delta p_{11}$	$(Crt_1 - Crt_{12}) \cdot \Delta p_{11}$	...	$(Crt_1 - Crt_{1m}) \cdot \Delta p_{11}$
CARATTERISTICA 2	$(Crt_2 - Crt_{21}) \cdot \Delta p_{21}$	$(Crt_2 - Crt_{22}) \cdot \Delta p_{21}$	...	$(Crt_2 - Crt_{2m}) \cdot \Delta p_{2m}$
...	...	...	...	...
CARATTERISTICA n	$(Crt_n - Crt_{n1}) \cdot \Delta p_{n1}$	$(Crt_n - Crt_{n2}) \cdot \Delta p_{n2}$	...	$(Crt_n - Crt_{nm}) \cdot \Delta p_{nm}$
PREZZO CORRETTO	PREZZO CORRETTO 1	PREZZO CORRETTO 2	...	PREZZO CORRETTO m

3.10 La sintesi valutativa (*reconciliation*) riguarda i prezzi corretti degli immobili di confronto della tabella di valutazione. I prezzi corretti rappresentano altrettanti valori di mercato dell'immobile da valutare.

3.11 La sintesi valutativa si svolge con il valore atteso, o valore medio, calcolato come media aritmetica dei prezzi corretti per le rispettive probabilità (o frequenze) (*capitolo 3*).

Schema 1 - TABELLA DEI DATI RILEVATI (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m	Immobile da valutare
PREZZO DI MERCATO	PREZZO 1	PREZZO 2	...	PREZZO m	-
CARATTERISTICA 1	Crt 11	Crt 12	...	Crt 1m	Crt 1
CARATTERISTICA 2	Crt 21	Crt 22	...	Crt 2m	Crt 2
...	...	...	...	...	...
CARATTERISTICA n	Crt n1	Crt n2	...	Crt nm	Crt n

Schema 2 - ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (VALORE DI MERCATO)

Caratteristica immobiliare	Prezzo marginale			
	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
CARATTERISTICA 1	$\Delta p_{11}$	$\Delta p_{12}$	...	$\Delta p_{1m}$
CARATTERISTICA 2	$\Delta p_{21}$	$\Delta p_{22}$	...	$\Delta p_{2m}$
...	...	...	...	...
CARATTERISTICA n	$\Delta p_{n1}$	$\Delta p_{n2}$	...	$\Delta p_{nm}$

1. Scelta delle caratteristiche
2. Definizione dei prezzi marginali

Schema 3 - TABELLA DI VALUTAZIONE (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
PREZZO DI MERCATO	PREZZO 1	PREZZO 2	...	PREZZO m
CARATTERISTICA 1	$(Crt_1 - Crt_{11}) \cdot \Delta p_{11}$	$(Crt_1 - Crt_{12}) \cdot \Delta p_{11}$	...	$(Crt_1 - Crt_{1m}) \cdot \Delta p_{11}$
CARATTERISTICA 2	$(Crt_2 - Crt_{21}) \cdot \Delta p_{21}$	$(Crt_2 - Crt_{22}) \cdot \Delta p_{21}$	...	$(Crt_2 - Crt_{2m}) \cdot \Delta p_{2m}$
...	...	...	...	...
CARATTERISTICA n	$(Crt_n - Crt_{n1}) \cdot \Delta p_{n1}$	$(Crt_n - Crt_{n2}) \cdot \Delta p_{n2}$	...	$(Crt_n - Crt_{nm}) \cdot \Delta p_{nm}$
PREZZO CORRETTO	PREZZO CORRETTO 1	PREZZO CORRETTO 2	...	PREZZO CORRETTO m



## 1. Scelta delle caratteristiche

- ✓ **Quantitative:** m<sup>2</sup>; m<sup>3</sup>; num. camere, num. posti letto, litri erogati.....
- ✓ **Nominali:** (0,1) aria condizionata Si/No;
- ✓ **Ordinali:** stato manutentivo, livello delle finiture, definizione dei nomenclatori e della scala (ad ex. buono=2; sufficiente=1; insufficiente=3)

## Riepilogo

- Aggiunte e detrazioni al valore medio
- MCA
- Stima storica - per valori unitari

***La consistenza immobiliare***