

La stima del valore di mercato dei beni immobili. Metodo e procedimenti

26.X.2009

La metodologia estimativa

- La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle **tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima**
- I procedimenti di stima, che seguono dal metodo comparativo, possono essere distinti in:
 - procedimenti **diretti** o **sintetici**
 - procedimenti **indiretti** o **analitici**

Il postulato della permanenza delle condizioni

- Ogni operazione di stima - diretta o indiretta - si svolge in base:
 - alle **condizioni note al momento di riferimento**
 - in **base a quanto è prevedibile** relativamente al cambiamento legato alle **forze di tipo permanente** note (tendenze strutturali)
- Non sono prese in considerazione nella stima le **forze transitorie e contingenti**

Le conseguenze dell'adozione della permanenza delle condizioni

- Le **conseguenze** sono di **tipo teorico**:
 - si assume una **realtà economica sostanzialmente statica**
- e **pratico**:
 - non si **tiene conto delle discontinuità tipiche del mercato** (mutamento del numero degli operatori, dei gusti, etc.)

Procedimenti diretti

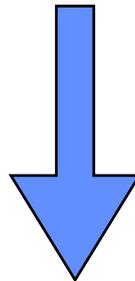
- Il procedimento diretto è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi
- Due operazioni fondamentali:
 - raccolta di **dati storici** relativi a transazioni di beni immobili analoghi
 - **formulazione del giudizio di stima** del bene

Stima con la scala dei prezzi noti

- Possibilità di formazione di una scala di prezzi noti $P_1 > P_2 > P_3 > P_n > P_{n+1}$ di beni approssimativamente analoghi a quello n da stimare
- Inserimento del bene da stimare nel “gradino” corrispondente alla maggiore analogia, risultando $V_n = P_n$

Stima analitica del valore di mercato

- La **stima analitica** o indiretta del **valore di mercato** di un bene economico si ottiene:



- attualizzando i **redditi netti o lordi, futuri e ordinari** per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato

L'espressione analitica

- La legenda della formula:
 - Vm : valore di mercato
 - Rn : reddito netto
 - r : saggio di capitalizzazione
- il valore del bene è uguale al **flusso dei suoi redditi netti o lordi scontato all'attualità**

$$Vm = \frac{R}{r}$$

I rischi della capitalizzazione

- Le stime per capitalizzazione dei redditi possono risultare aleatorie in quanto **limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore**
- L'esempio riportato evidenzia come partendo dallo stesso valore reddituale si possa giungere a valori molto diversi con piccole variazioni del saggio

| Reddito mensile | Reddito annuo | Saggio | Valore di mercato |
|-----------------|---------------|--------|-------------------|
| 1000 | 12.000 | 5,0% | 240.000 |
| 1000 | 12.000 | 4,5% | 266.667 |
| 1000 | 12.000 | 4,0% | 300.000 |
| 1000 | 12.000 | 3,5% | 342.857 |
| 1000 | 12.000 | 3,0% | 400.000 |

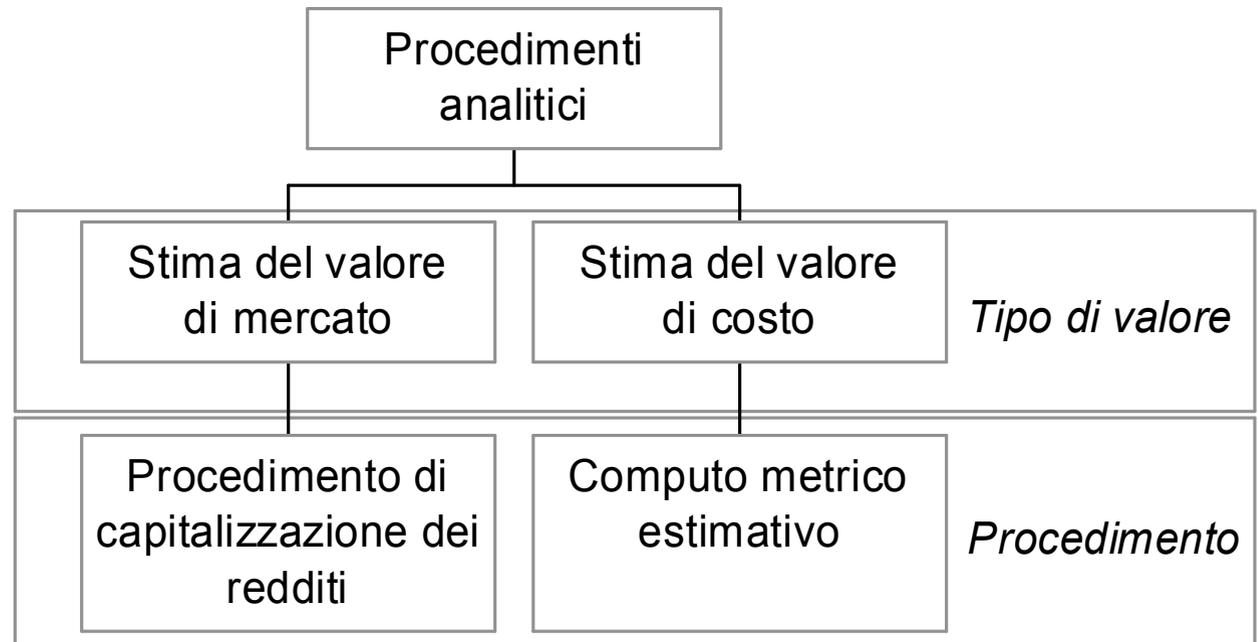
Aumento
del valore

+25%

+33%

Procedimenti indiretti

I procedimenti indiretti, a differenza dei procedimenti diretti, si **differenziano a seconda che si consideri il valore di costo o di mercato**



Stima analitica del valore di costo

- Il **valore di costo** di un bene può essere ottenuto indirettamente attraverso **l'analisi delle quantità di tutti i fattori concorrenti alla sua produzione, moltiplicati per il loro prezzo unitario**
- Si avrà pertanto:

$$V_C = Q_1 * V_1 + Q_2 * V_2 + \dots + Q_n * V_n$$