

CORSO DI ESTIMO D

1

PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Metodo-procedimenti

2

- Indipendentemente dal tipo di procedimento, il metodo estimativo è unico e si basa sulla **comparazione**
- Il procedimento di stima è l'insieme di operazioni aritmetiche, statistiche e finanziarie logicamente connesse

I procedimenti di stima

3

- Si hanno due categorie di procedimenti
 - I procedimenti di stima diretti – detti sintetico comparativi possono essere monoparametrici o pluriparametrici
 - I procedimenti di stima indiretti – detti analitico ricostruttivi
- Esistono poi dei procedimenti misti che uniscono passaggi sintetici a passaggi analitici

Procedimenti diretti

4

- Utilizzabile se si dispone di un campione di beni riferito a beni analoghi a quello da stimare per tipologia, mercato e tempo, quindi è possibile (in base al tipo di beni campione):
 - Formare la scala dei prezzi noti di beni
 - Se i dati si distribuiscono in maniera binomiale, fare la media dei prezzi
 - Fare la media ponderata (media dei prezzi unitari)
 - Formare una scala di prezzi noti di approssimativamente analoghi relativamente alle $m - 1$ caratteristiche del bene da stimare, (MCA- punti di merito)

La scala dei prezzi

5

- Indagine: possibilità di distribuire i prezzi secondo una scala di prezzi noti di beni analoghi a quello n da stimare

$$P_1 > P_2 > P_3 > P_4 > P_n > P_{n+1}$$

- Operazione estimativa: Inserimento del bene da stimare nel “gradino” corrispondente al gradino collocato tra i due beni dal prezzo noto maggiormente simili a quello oggetto di stima: ovvero inserimento nel gradino corrispondente alla maggiore analogia

$$\text{risultando } V_n = P_n$$

La media dei prezzi

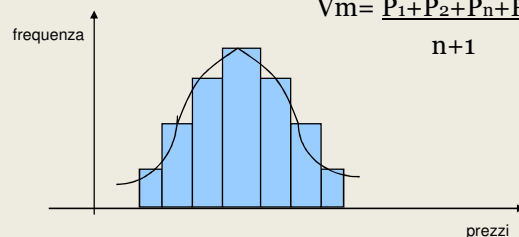
6

- Indagine: possibilità di formare formare una distribuzione di prezzi noti di tipo gaussiana

$$P_1 < P_2 = P_n > P_{n+1}$$

- Operazione estimativa Determinazione della media aritmetica dei prezzi

$$V_m = \frac{P_1 + P_2 + P_n + P_{n+1}}{n+1}$$



La media ponderata dei prezzi

7

- Indagine: possibilità di formare una distribuzione di prezzi unitari P_u di beni analoghi a quello da stimare, difforme dalla gaussiana (i prezzi non si distribuiscono in maniera binomiale quanto non vi è completa analogia fisica, tipologica, temporale tra i beni campione) essendo le A, B, C, D le quantità dei beni campione si avrà una scala di prezzi noti

$$P_{u1}A \neq P_{u2}B \neq P_{u3}C \neq P_{u4}D$$

- Operazione di stima: Se si riscontra che entro un determinato limite della serie è contenuto il maggior numero di prezzi unitari noti si può se pur con approssimazione, oggettivare il risultato della stima non con la media dei prezzi, ma con il prezzo medio

$$V_m = \frac{P_1A + P_2B + P_3C + P_nN}{A + B + C + D + N}$$

Diretti pluriparametrici

8

- Indagine: possibilità di formare una scala di prezzi noti analoghi a quello da stimare relativamente a $m-1$ caratteristiche delle m caratteristiche proprie del bene da stimare
- Operazione di stima: identificazione del P_n del bene con la caratteristica A risultando il valore del bene V_m con caratteristica B

$$V_m = P_n B / A = P_n K$$

$$\text{Dove } K = B/A$$

Stima dei prezzi marginali relativi alle caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un bene

(Punti di merito – Market Comparison Approach)

Procedimenti indiretti

9

- Nel caso non sia possibile disporre di dati e formare la scala di prezzi noti
- Si dovrà operare scegliendo i diversi ed eterogenei dati elementari che opportunamente elaborati consentano indirettamente di valutare il bene in funzione dello specifico aspetto economico da riguardare
 - Valore di mercato: capitalizzazione dei redditi
 - Valore di costo :CME

Per approfondimenti

10

- Orefice (2007) *estimo civile*, UTET, Torino (capitolo 2,
- Realfonzo A. (1994) *Teorie e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma (pp15-21)
- Forte C., De Rossi B. (1974) *Principi di economica e di estimo*, ETAS Milano (cap 1, cap 3 cap 4 cap 7)
- Polelli Mario (1997) *Trattato di estimo*, Maggioli Editore, Rimini (Parte prima)
- Simonotti M. (1997) *La stima immobiliare*, UTET, Torino (capitolo3)