

## CORSO DI ESTIMO D

### Procedimenti estimativi

## Metodo-procedimenti

- 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

- 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

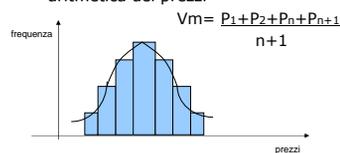
- Utilizzabile se si dispone di un campione di beni riferito a beni analoghi a quello da stimare per tipologia, mercato e tempo, quindi è possibile (in base al tipo di beni campione):
  - Formare la scala dei prezzi noti di beni
  - Se i dati si distribuiscono in maniera binomiale, fare la media dei 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

- 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 risultando  $V_n = P_n$

## La media dei prezzi

- Indagine: possibilità di 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



## La media ponderata dei prezzi

- 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

- 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: indentificazione del  $P_n$  del bene con la caratteristica  $A$  risultando il valore del bene  $V_m$  con caratteristica  $B$   
$$V_m = P_n B / A = P_n K$$
  
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

- 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

- Orefice (2007) estimo civile, UTET, Torino
- 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 (1997) *La stima immobiliare*, UTET, Torino (capitolo3)