

## **Corso di estimo D**

---

La stima del valore di mercato-  
procedimenti sintetici pluriparametrici

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## **Procedimenti pluriparametrici**

---

- Quando: in assenza di un campione significativo di dati
- Come: analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene
  - Stima per punti di merito
  - Market comparison approach
- In casi di beni complessi
  - Valori tipici

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## La stima per punti di merito

---

- **Procedimento**
  - **Scopo della stima**
  - **Basi**
  - **Le modalità di applicazione**
- Sintetico comparativo
  - Consente la stima del più probabile valore di mercato di beni anche in assenza di un campione rigorosamente formato da beni omogenei
  - Confronto e analisi delle caratteristiche che determinano un prezzo di un bene immobile
  - Esistono due metodi di stima:
    - confronto con il valore massimo –metodo additivo
    - confronto con il valore medio-metodo moltiplicativo

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche

---

- Le caratteristiche di un immobile che in varia misura influenzano il prezzo sono così categorizzate:
  - Caratteristiche posizionali esterne
  - Caratteristiche posizionali intrinseche
  - Caratteristiche intrinseche o tecnologiche
  - Caratteristiche produttive

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche posizionali

---

- **Posizionali estrinseche**
- Qualificazione infrastrutturale
  - prossimità al centro urbano
  - accessibilità ai servizi pubblici
  - accessibilità al trasporto pubblico
  - presenza di servizi commerciali di base
- Qualificazione ambientale
  - salubrità della zona
  - contesto sociale
  - assenza di rumori
  - densità edilizia
- **Posizionali intrinseche**
- panoramicità o visibilità
- orientamento
- soleggiamento
- luminosità
- ventilazione
- salubrità del vano

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche intrinseche tecnologiche e produttive

---

- **Caratteristiche tecnologiche**
- livello delle finiture
- presenza di ascensore
- dotazioni del bagno
- qualità degli infissi interni ed esterni
- ...
- **Caratteristiche produttive**
- esenzioni fiscali
- detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione
- limiti alla locazione
- vincoli conseguenti alla locazione
- condizioni manutentive delle parti comuni
- tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## La stima per punti di merito: modello addittivo

- Si assume che il  $V_m$  di un Bene – immobile sia funzione delle caratteristiche del bene stesso e che sia determinabile confrontando le caratteristiche del bene di stima con il bene che ha determinato il prezzo massimo nel segmento di mercato omogeneo:
- Le fasi:
  - Individuazione del caso che ha determinato il massimo prezzo di compravendita ( $V_{max}$ ) nel mercato di riferimento e attribuzione del punteggio massimo alle caratteristiche (100)
  - Analisi e confronto delle caratteristiche tra bene di stima e bene con  $V_{max}$  e attribuzione del punteggio alle caratteristiche  $K_i$  del bene di stima ( $<100$ )
  - Formulazione del giudizio di stima:

$$V_m = V_{max} \times \sum K_i$$

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le caratteristiche e le loro incidenze

- Per ogni caratteristica si ha un'incidenza massima ed un'incidenza minima stimabili, secondo Forte, come segue:

Le posizionali estrinseche sono quelle che maggiormente influenzano  $V_m$

Caratteristiche	K max	K min	Scarto
posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
tecnologiche	0,30	0,10	0,20
produttive	0,10	0,05	0,05
K max	1,00	0,25	

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Esemplificazione

---

- Se il bene A possiede un valore di mercato pari a  $V_{max}$
- Si avrà per il bene B un valore di mercato  $V_m$  pari a

$$V_m = V_{max} \times \sum K_i$$

dove  $\sum K_i < 1$  = sommatoria delle incidenze % riferite al bene B

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Un esempio

---

- supponiamo che il maggior prezzo di compravendita registrato nel corso dell'ultimo anno sia pari a 3.000 €/mq
- si deve stimare un immobile simile a quello di riferimento tranne per le caratteristiche tecnologiche che denotano un incidenza pari al 10 %
- si avrà che
  - $V_m = 3.000 \times (0,35 + 0,25 + 0,10 + 0,10)$
  - $= 3.000 \times 0,8 = 2.400 \text{ €/mq}$

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Stima per punti di merito – prezzo medio

---

- e' possibile procedere utilizzando come valore di riferimento quello medio e non quello massimo
- in questa caso si avra'
  - $v_m = v_{\text{medio}} \times k_i$
  - dove  $k_i$  è la somma delle incidenze percentuali di K
- Un esempio:
  - se V medio è pari a 1.800 €/mq commerciale
  - si stima  $K_i = 1,30$
  - si avrà  $V_m = 1.800 \times 1,3 = 2.340 \text{ €/mq}$

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Metodo moltiplicativo - esemplificazione

---

- Considerazione: Se il bene di stima presenta caratteristiche
  - inferiori alla media  $K < 1$
  - superiori alla media  $K > 1$ ,
  - Uguali alla media  $k=1$
- Quesito: dato un valore medio pari a 3000,00 €/mq si stimi il bene con le seguenti caratteristiche:
  - $P_e$  1,1
  - $P_i$  1,1
  - $I$  0,75
  - $P$  1
- Coefficiente sintetico  $K_i=0,9$
- $V_m$  bene di stima
- $3000,00 \times 0,9=2700\text{€/mq}$

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Considerazioni sul procedimento per punti di merito

---

- I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare valori medi riferiti dalle fonti o rilevati direttamente dal mercato
- la stima dell'incidenza percentuale delle singole caratteristiche diviene principale problema estimativo
- Per ridurre il rischio di aleatorietà della valutazione delle incidenze delle categorie si possono consultare le fonti indirette:
  - Confrontare valori massimi e minimi (riferiti dalle fonti indirette) in base alla localizzazione per ottenere indicazioni sulla caratteristica localizzazione
  - Confrontare valori massimi e minimi (riferiti dalle fonti indirette) in base allo stato di conservazione per ottenere informazioni sulla caratteristiche intrinseche
  - Confrontare valori per stato di conservazione, per epoca di costruzione ecc per caratteristiche intrinseche
  - ....

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Il market comparison approach

---

- Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con  $n$  caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un **prezzo marginale** .
- Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Le fasi del MCA

### □ Le fasi :

- indagini e **analisi del mercato** omogeneo - **raccolta dati** (casi di compravendita)
- analisi dei dati e **individuazione degli elementi di comparazione** ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei **prezzi marginali** degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "**prezzi corretti**"
- sintesi e verifica estimativa

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## MCA esemplificazione:

### □ Tabella dei dati:

tabella dei dati	caso di stima	caso A	caso B	caso C	caso D
prezzo		€ 450.000,00	€ 900.000,00	€ 800.000,00	€ 720.000,00
data compravendita		2007	2007	2008	2007
età fabbricato	1970	1980	1900	1900	1950
anno ristrutturazione	1990	-	1980	1980	1990
località	Arcugnano	San germano dei berici	Arcugnango	Lapio	San germano dei berici
superficie	350	270	200	260	300
giardino	700	500	1000	500	1000
giardino-parco MQ	6000	1.000,00	5.000,00	4.000,00	8.000,00
tennis	no	no	si	no	no
piscina	si	no	no	no	no
garage posti auto		2	1	4	0
impianto stato manutenzione	buono	buono	da rifare	buono	buono
finiture	medio	medio	buone	buono	buono
stato conservazione	buono	medio	da sistemare	buono	buono
panorama paesaggio	ottimo	basso	buono	ottimo	buono

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Stima prezzi marginali

## □ Tabella prezzi marginali

stima prezzi marginali					
data compravendita	non sono necessari adeguamenti poiché rilievi contemporanei				
età fabbricato					
anno ristrutturazione				note	
località	da san germano ad	50%	su base Osservatorio tecnocasa		
	da ilapio ad arcugn	45%	su base Osservatorio tecnocasa		
	da san germano ad	50%	su base Osservatorio tecnocasa		
superficie equivalente	arcugnango	€ 1.900,00		se inf 150 mq	
		€ 1.800,00		se tra 150 e 300 mq	
		€ 1.700,00	E/mq	se sup 300 mq	
giardino	E/mq	€ 170,00			
parco MQ	E/mq	€ 8,00	fonte tabella espropri padova pari al prezzo massimo di esproprio		
tennis	corpo	€ 30.000,00	durata	25	18
piscina	corpo	€ 80.000,00	durata	30	vita residua 20
garage	a posto auto	€ 10.000,00			
impianto:	a mq	€ 150,00	durata	35	vita residua 15
stato conservazione:	E/mq	€ 150,00	da mediocre a buono		
	E/mq	€ 250,00	da sistemare a buono		
paesaggio:			18% da mediocre a ottimo		

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Tabella valutazione

## □ Prezzi corretti

tabella valutazione					
prezzo		€ 450.000,00	€ 900.000,00	€ 800.000,00	€ 720.000,00
località		€ 225.000,00		€ 360.000,00	€ 360.000,00
superficie		€ 136.000,00	€ 255.000,00	€ 15.300,00	€ 85.000,00
giardino		€ 34.000,00	€ 51.000,00	€ 34.000,00	€ 51.000,00
giardino-parco MQ		€ 40.000,00	€ 8.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
tennis		€ -	€ 21.600,00	€ -	€ -
piscina		€ 53.333,33	€ 53.333,33	€ 53.333,33	€ 53.333,33
garage posti auto		€ 10.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 10.000,00
impianto		€ -	€ 22.500,00	€ -	€ -
stato conservazione		€ 52.500,00	€ 87.500,00	€ -	€ -
panorama paesaggio		€ 81.000,00	€ -	€ -	€ -
		€ 1.081.833,33	€ 1.233.733,33	€ 1.298.633,33	€ 1.161.333,33
		1.193.883,33 €			

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## MCA esempio 2

	X	1	2	3	4	5	6	7
Prezzo	?	260.000,00	280.000,00	270.000,00	230.000,00	270.000,00	220.000,00	290.000,00
Superficie equivalente	80	90	105	85	70	85	70	93
Scoperto esclusivo	40	0	100	0	20	10	50	70
Garage	si	no	no	si	no	si	no	si
Stato di manutenzione	buono	buono	mediocre	ottimo	buono	ottimo	mediocre	buono
Riscaldamento autonomo	si, 10 anni	si, 20 anni	no	no	si, 15 anni	no	si, 10 anni	no
Condizionatore	no	no	si, 5 anni	no	si, 3 anni	no	si, 1 anni	si, nuovo

Superficie equivalente:			
< 50 mq	2500	E/mq	
50 - 100 mq	2250	E/mq	
>100 mq	2000	E/mq	
Scoperto esclusivo	100	E/mq	
Garage	20.000	E	
Stato di manutenzione:			
da mediocre a buono	200	E/mq	
da buono ad ottimo	100	E/mq	
Riscaldamento autonomo	15.000	E nuovo	Durata, 30 anni
Condizionatore	5000	E nuovo	Dutara 15 anni

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## MCA es 2 tabella valutazione

	1	2	3	4	5	6	7
Prezzo	260.000,00	280.000,00	270.000,00	230.000,00	270.000,00	220.000,00	290.000,00
Superficie equivalente	-22.500,00	-56.250,00	-11.250,00	22.500,00	-11.250,00	22.500,00	-29.250,00
Scoperto esclusivo	4.000,00	-6.000,00	4.000,00	-2.000,00	3.000,00	-1.000,00	-3.000,00
Garage	20.000,00	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00
Stato di manutenzione	0,00	16.000,00	-8.000,00	0,00	8.000,00	16.000,00	0,00
Riscaldamento autonomo	5.000,00	10.000,00	10.000,00	2.500,00	5.000,00	0,00	10.000,00
Condizionatore	0,00	-2.000,00	0,00	-4.000,00	0,00	-4.666,67	-5.000,00
Prezzo corretto	266.501,00	261.752,00	264.753,00	269.004,00	274.755,00	272.839,33	262.757,00
<b>Valore di stima</b>	267.480,19						

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Stima per valori tipici - quando?

- Quando si deve stimare un bene complesso scomponibile in parti
- Non vi siano rapporti di complementarietà tra le parti (o laddove vi siano questi siano minimi e sia possibile procedere a ragguagliare il risultato)
- Si hanno dati storici riferiti ai mercati delle singole parti
- Si conosce la dimensione di ciascuna parte

$$V_m = p_1 \times q_1 + p_2 \times q_2 + p_3 \times q_3 + \dots + p_n \times q_n$$

Dove

$V_m$  = valore di mercato del bene complesso

$P_i$  = valore unitario parte  $i$ -esima

$Q_i$  = dimensione della parte  $i$ -esima

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Un esempio



## Un esempio

parti del bene	consistenza		valore unitario	valore parziale parte	valore totale parte
	UM	quantità			
abitazione	mq	420	1.325,00	556.500,00	
				-	556.500,00
barchessa dismessa	mq	390	410,00	159.900,00	
ex stalla - ricovero attrezzi	mq	360	285,00	102.600,00	
garage	mq	130	250,00	32.500,00	
				-	295.000,00
terreno a vigneto	mq	3.350	3,50	11.725,00	
terreno a seminativo	mq	30.000	2,15	64.500,00	
aia	mq	1.260	110,00	138.600,00	
					214.825,00
<b>valore totale fondo rustico</b>					<b>1.066.325,00</b>

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## APPROFONDIMENTI

- ❑ Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma: pp. 23-30 e 83-102
- ❑ Orefice (2007), *Estimo civile*, Utet, Torino
- ❑ Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano: pp. 77-100 e 137-141
- ❑ Simonotti M. (1989) *Fondamenti di metodologia estimativa*, Liguori editore.
- ❑ Simonotti M. (2005) *La Stima Immobiliare*; UTET Torino
- ❑ Tecnoborsa (2000). *Codice delle valutazioni immobiliari*. Roma

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08