

MARKET COMPARISON APPROACH

Maurizio Rulli

Analisi di una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Nella pratica estimativa, il Market Comparison Approach (MCA) si colloca al primo posto, seguito dall'Income Capitalization Approach e dal Cost Approach.

L'ordine sopra riportato non è casuale, infatti segue una logica imperniata sulla scelta della metodologia estimativa in base alla tipologia di immobile, alla presenza o meno di immobili comparabili, alla reperibilità di informazioni.

Vediamo, ora, la definizione del Market Comparison Approach, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili.

non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immo-

bili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

È appena il caso di ricordare la definizione di prezzo marginale, essendo questo importante nell'applicazione del MCA.

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori

Il MCA può essere applicato a tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente di transazioni recenti.



L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto.

negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte:

- L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti);
- La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.);
- La scelta delle caratteristiche immobiliari;
- La compilazione della tabella dei dati;
- L'analisi dei prezzi marginali;
- La redazione della tabella di valutazione;
- La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in diverse fasi.

Le prime tre fasi riguardano l'importante rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione.

Della *rilevazione dei contratti* recenti abbiamo già parlato. La *rilevazione dei dati immobiliari* è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La *scelta delle caratteristiche immobiliari* è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella *tabella dei dati*, che riporta i prezzi di mercato rile-

vati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarietà, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione.

La *tabella di valutazione* riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto.

Infine, la *sintesi valutativa* che riassume il tutto e la *presentazione dei risultati*.

Nel nostro Paese l'applicazione del MCA è ritardata dalla carente disponibilità di dati di mercato e



Rientra nei progetti del Collegio la costituzione di una banca dati relativa a Roma e Provincia.

dall'assenza di banche dati immobiliari alle quali attingere nei casi di singola stima.

Rientra nei progetti del Collegio iniziare a costituire una banca dati relativa a Roma e Provincia, con l'ausilio di tutti gli iscritti. Ed è già allo studio della Commissione Estimo la modalità di costituzione di questa banca dati, che verrà pubblicizzata agli iscritti non appena saranno definiti i criteri e i metodi per la sua realizzazione.

Nel nostro Paese l'applicazione del MCA è ritardata dalla carente disponibilità di dati di mercato.

