

# Valutazioni immobiliari

Introduzione, basi del valore, mercato immobiliare  
e analisi estimativa.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

- Segmentazione del mercato immobiliare;
- Parametri economico-estimativi del segmento di mercato;
- Dato immobiliare;
- Scale di misura;
- Superfici immobiliari.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Segmentazione del mercato immobiliare

Il segmento di mercato rappresenta l'unità immobiliare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

Uno o più immobili ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano uguali ammontari (numerici o letterali) degli indicatori economici-estimativi, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Segmentazione del mercato immobiliare

Sono indicatori economici- estimativi:

- Localizzazione
- Tipo di contratto
- Destinazione
- Tipologia immobiliare
- Tipologia edilizia

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Segmentazione del mercato immobiliare

- Dimensione
- Forma di mercato
- Caratteri della domanda e dell'offerta
- Livello di prezzo – ciclo immobiliare

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Segmentazione del mercato immobiliare

- La localizzazione indica la collocazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione della rendita di posizione.
- Il tipo di contratto indica se si tratta di compravendita, di affitti o di altro (permuta, leasing, ecc.).
- La destinazione indica se si tratta di contratti per abitazione, per ufficio, per attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Segmentazione del mercato immobiliare

- La tipologia immobiliare indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato del nuovo, dell'usato, del ristrutturato o del seminuovo; se si tratta di unità in condominio o in proprietà esclusiva.
- La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri dell'edificio (se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi immobiliari, ecc.).

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Segmentazione del mercato immobiliare

- La dimensione indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.
- I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.
- La forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente della domanda e dell'offerta.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Segmentazione del mercato immobiliare

- Il livello del prezzo di mercato è riferito alla fase ciclica (ciclo immobiliare) e alla tendenza in aumento o diminuzione o alla stazionarietà dei prezzi.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Forma di mercato

- Concorrenza perfetta
- Concorrenza monopolistica
- Monopolio bilaterale
- Monopolio
- Oligopolio

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Forma di mercato

Le condizioni che influenzano le forme di mercato sono:

- Numerosità dei richiedenti
- Numerosità degli offerenti
- Natura del prodotto
- Condizioni di entrata
- Formazione del prezzo

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Forma di mercato

Concorrenza perfetta (è un mercato astratto perché nella realtà non si verificano le condizioni alla base della definizione)

Numerosità degli offerenti:	numerosi
Numerosità dei richiedenti:	numerosi
Natura del prodotto:	omogeneo
Condizioni di entrata:	libera
Formazione del prezzo:	unico

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Forma di mercato

Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato)

Numerosità degli offerenti:	numerosi
Numerosità dei richiedenti:	numerosi
Natura del prodotto:	differenziato
Condizioni di entrata:	libera
Formazione del prezzo:	discrezionale

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Forma di mercato

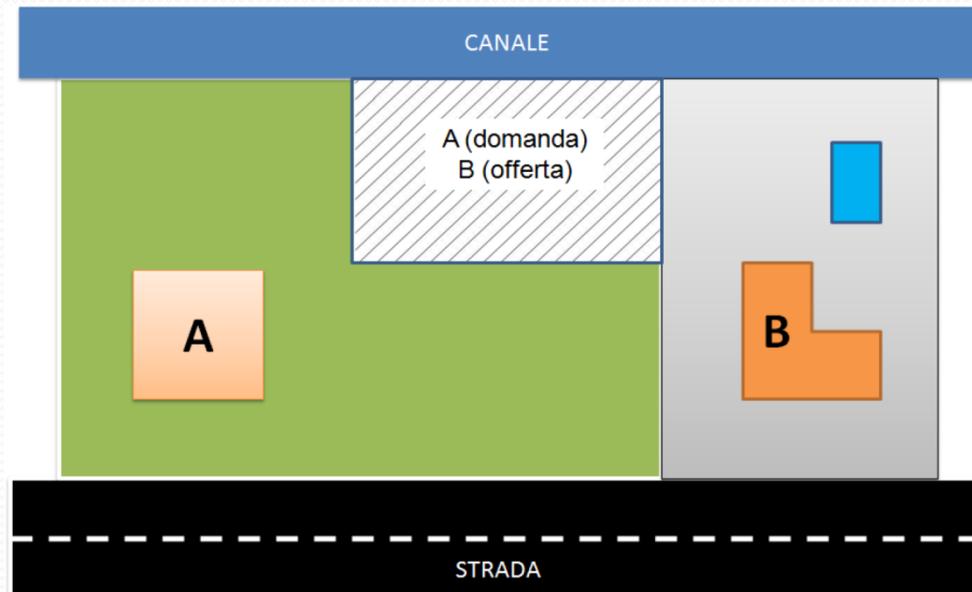
### Monopolio bilaterale

Numerosità degli offerenti:	uno
Numerosità dei richiedenti:	uno
Natura del prodotto:	unico
Condizioni di entrata:	bloccata
Formazione del prezzo:	indeterminata

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

Forma di mercato

Monopolio bilaterale



# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Forma di mercato

### Monopolio

Numerosità degli offerenti:	unico
Numerosità dei richiedenti:	numerosi
Natura del prodotto:	senza sostituti
Condizioni di entrata:	bloccata
Formazione del prezzo:	discriminata

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Forma di mercato

Oligopolio (mercato del nuovo)

Numerosità degli offerenti:	pochi
Numerosità dei richiedenti:	numerosi
Natura del prodotto:	omogeneo differenziato
Condizioni di entrata:	bloccata
Formazione del prezzo:	discriminata

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Dato immobiliare

È costituito dai prezzi o dai canoni di mercato veri e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili; nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello di piano, ecc.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Scale di misura

Il dato immobiliare si misura, a seconda che si tratti di una caratteristica quantitativa o una caratteristica qualitativa, con le scale di misura.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Scale di misura

- La **scala cardinale** è costituita da numeri reali (scala continua) o dai numeri interi (scala discreta) e si usa per caratteristiche quantitative (ad esempio il numero dei servizi).
- La **scala nominale** è legata all'uso del nome ed è in via principale rappresentativa e descrittiva del fenomeno, si usa per le caratteristiche qualitative e si esprime numericamente con una variabile dicotomica e riguarda la presenza o l'assenza di una qualità dell'oggetto.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Scale di misura

- La **scala ordinale** esprime un posto occupato da un oggetto o dal grado di qualità dell'oggetto in una serie ordinata, ed è raffigurata con numeri ordinali (primo, secondo, terzo,...). Questa misura può essere rappresentata dalle espressioni: scarso, mediocre, sufficiente, buono, ottimo, ecc.  
Si usa per caratteristiche qualitative.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Scale di misura

La **scala a intervalli** è una scala ordinale che esprime la distanza tra le classi di un ordine metrico assegnando un numero reale alle classi (punteggio).

Il punteggio massimo è assegnato alla classe considerata migliore e si usa per caratteristiche quantitative.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Le caratteristiche superficiali sono caratteristiche di primaria importanza, perché riguardano la consistenza dell'immobile.

La superficie è ricavata da un rilievo dell'immobile, la superficie commerciale è ricavata da un calcolo.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

I criteri di misurazione previsti dagli EVS e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa sono:

- Superficie esterna lorda (SEL)
- Superficie interna lorda (SIL)
- Superficie interna netta (SIN)

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Per **superficie esterna lorda (SEL)** si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 metri dal piano pavimento.

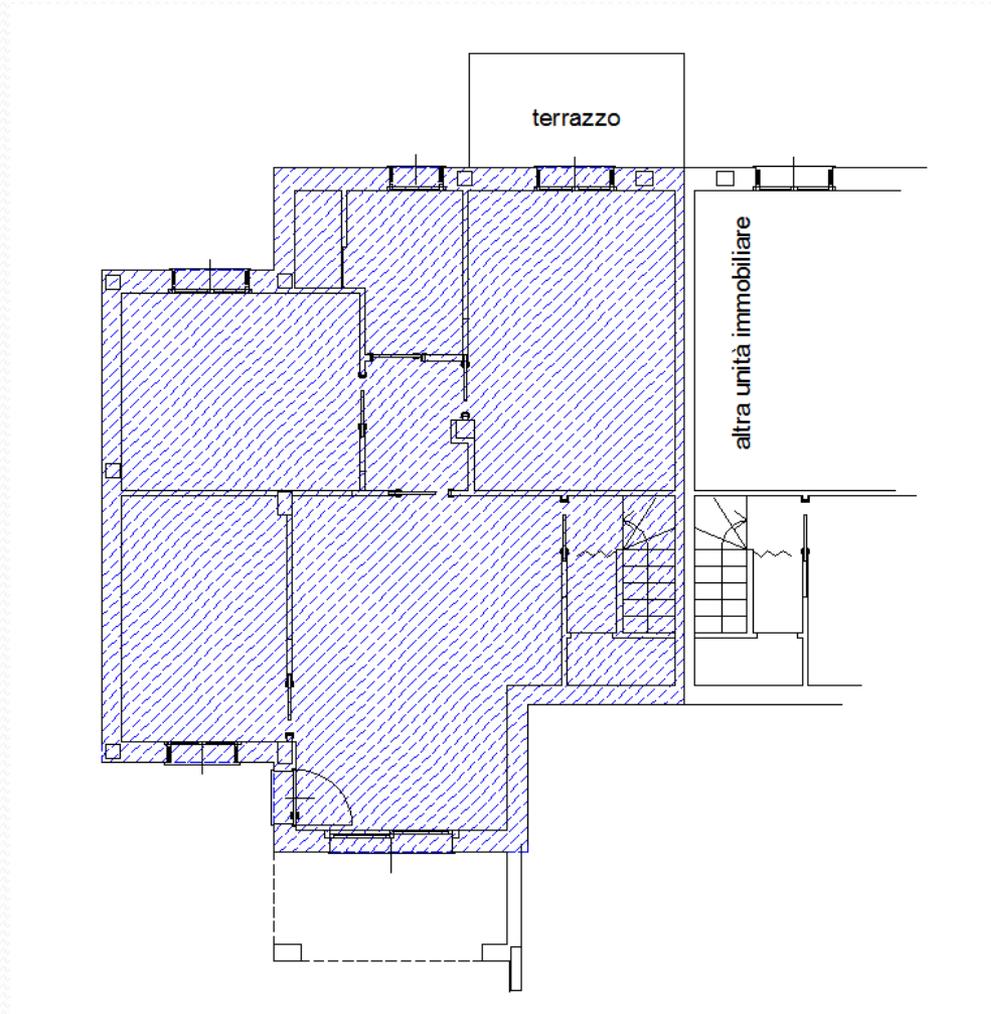
# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Include lo spessore dei muri perimetrali e  $\frac{1}{2}$  di quelli contigui confinanti, pilastri e colonne, lo spazio di circolazione (scale, ascensore, ecc.).

Non include balconi, terrazze e simili, il porticato all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a scopo architettonico.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.



# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Per **superficie interna lorda** si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 metri dal piano pavimento.

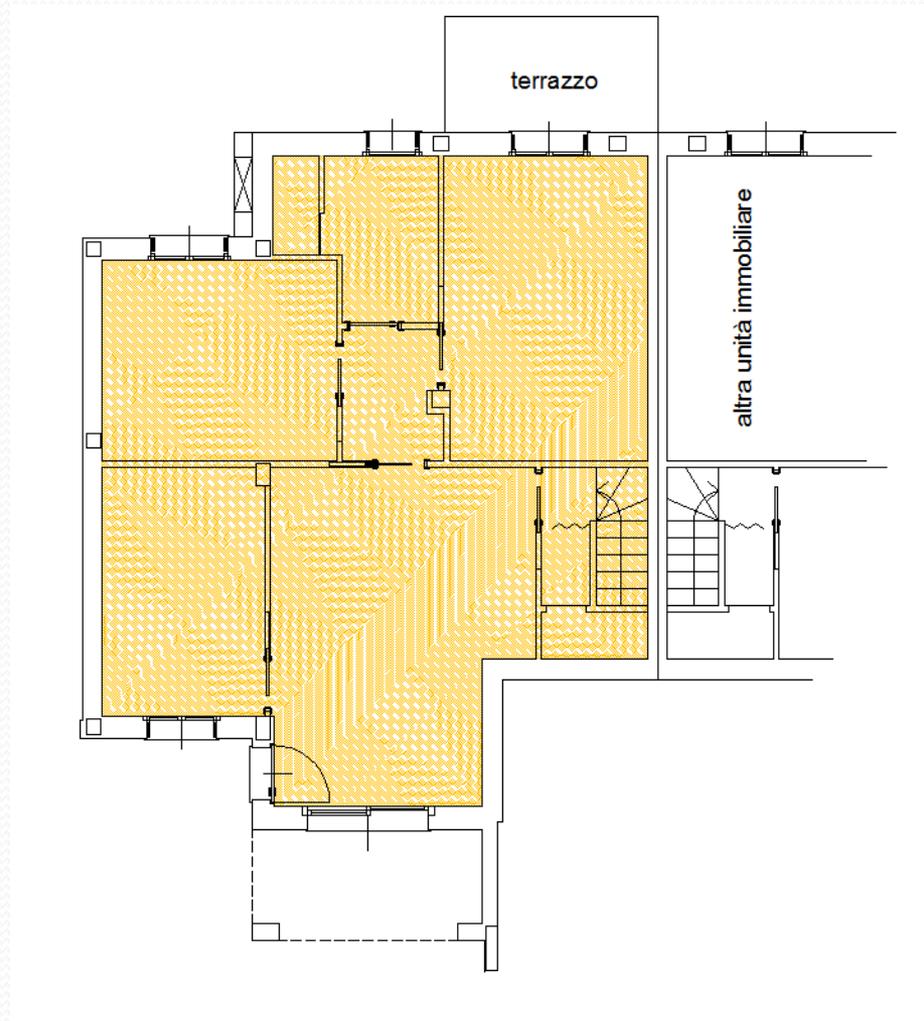
# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Include lo spessore dei muri interni e tramezzi, pilastri e colonne, lo spazio (interno) di circolazione (scale, ascensore, ecc.).

Non include lo spessore dei muri perimetrali, i balconi, terrazze e simili, il porticato all'interno della proiezione dell'edificio e lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno)

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.



# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Per **superficie interna netta** si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 0,50 metri dal piano pavimento.

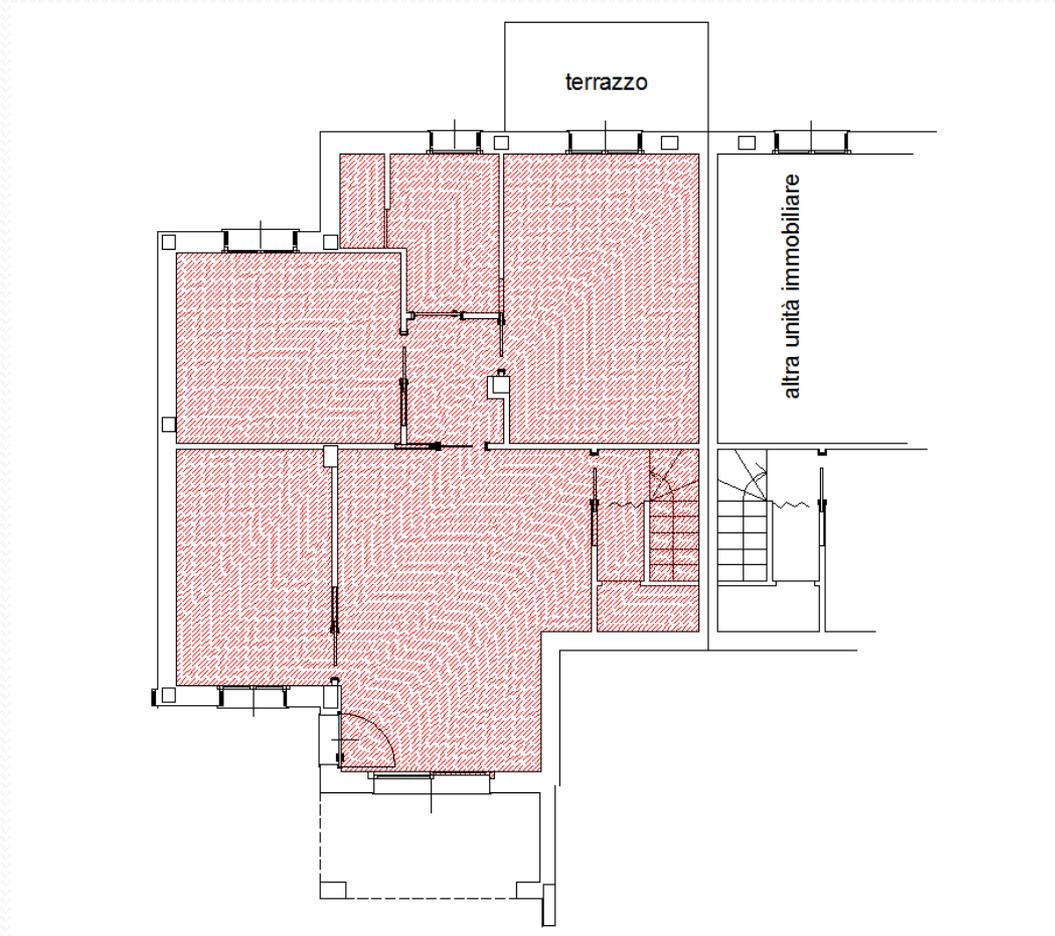
# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Include lo spessore delle zoccolature, dei sottofimestre, passaggi, porte e varchi), lo spazio interno di circolazione (corridoio, scale, ascensore, ecc.).

Non include i balconi, terrazze e simili, lo spessore dei muri perimetrali e tramezzi, lo spazio dei pilastri e colonne.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.



# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Nel rapporto di valutazione si deve specificare se il calcolo della consistenza è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto dalla misura grafica della planimetria; in quest'ultimo caso si deve specificare la natura dell'elaborato grafico utilizzato.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Per **superficie commerciale** si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazione delle superfici secondarie dell'immobile.

I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

### Rapporto mercantile superficiario

categoria	Superficie (mq)	Prezzo unitario €/mq
Superficie principale	102,90	3.500,00
Superficie terrazzo	7,40	2.300,00
Superficie portico	7,70	2.500,00

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

Il rapporto mercantile superficiario è dato, in base alla definizione, da:

$$\frac{2.300,00}{3.500,00} = 0,65$$

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

La superficie commerciale sarà, quindi, calcolata dopo aver determinato i rapporti mercantili superficiali.

categoria	superficie	rapporti mercantili	mq
Superficie principale	102,90	1,00	102,90
Superficie terrazzo	7,40	0,65	4,81
Superficie portico	7,70	0,70	5,39
		Totale	113,10

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

## Superfici immobiliari

La norma UNI 10750 (servizi – agenzie immobiliari) indica alcune percentuali da applicare alle superfici secondarie (ad esempio il 25% dei balconi e terrazzi scoperti, il 15% dei giardini di appartamento, ecc.) rispetto alla superficie principale.

# Mercato immobiliare e analisi estimativa.

Fine modulo mercato immobiliare e analisi estimativa.