



# 1° Corso aggiornamento sugli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare

**Organizzazione tecnica** – ITG Guarini Modena

**Destinatari** - Docenti di estimo degli ITG dell'Emilia

**Docente** - Prof. Venturelli Tiziano

**Svolgimento** – Novembre 2011





## 2° Lezione

# I PREZZI MARGINALI NEGLI I V S

# ARGOMENTI DELLA LEZIONE

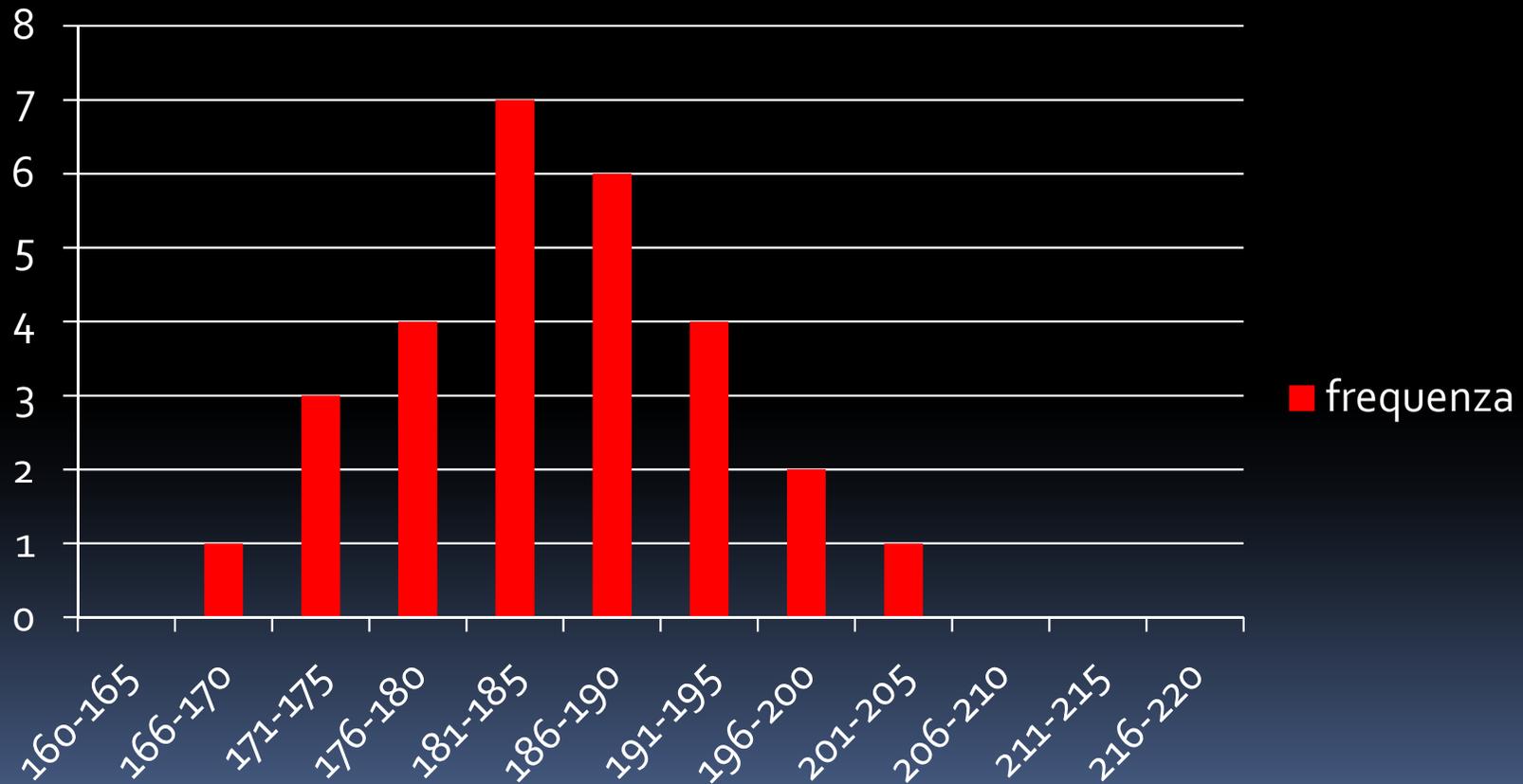
- **I concetti fondamentali**
- **Cosa sono i prezzi marginali**
- **Il significato dei prezzi marginali**



# I concetti fondamentali

# La distribuzione dei valori stimati

frequenza



Verifichiamo quanto sono lontani  
tra di loro i valori stimati,  
quindi se la media esprime un  
numero con un senso statistico

Calcoliamo cioè la Divergenza %

$$D \% = \frac{\text{Valore max} - \text{Valore min}}{\text{Valore minimo}} \cdot 100$$

Con una D % superiore al 10%  
tra i dati estremi  
di una serie di valori  
il valore medio della serie  
non ha alcun senso statistico,

cioè non da una  
informazione attendibile

**Costituiscono un  
dizionario comune**

**STANDARD  
INTERNAZIONALI**

**Definiscono le  
tappe di ogni  
stima**

**Garantiscono la  
trasparenza degli  
atti**

# Gli standard internazionali



Hanno la finalità  
di assicurare una



maggiore  
scientificità e oggettività

alle valutazioni immobiliari,

riducendo la Divergenza %  
tra i valori stimati

# Gli standard internazionali

non rivoluzionano completamente  
la teoria classica estimativa

applicano

l'unico metodo di stima  
riconosciuto dalla tradizione  
estimativa italiana,

il confronto con beni simili

# Gli standard internazionali

si pongono quattro obiettivi principali:

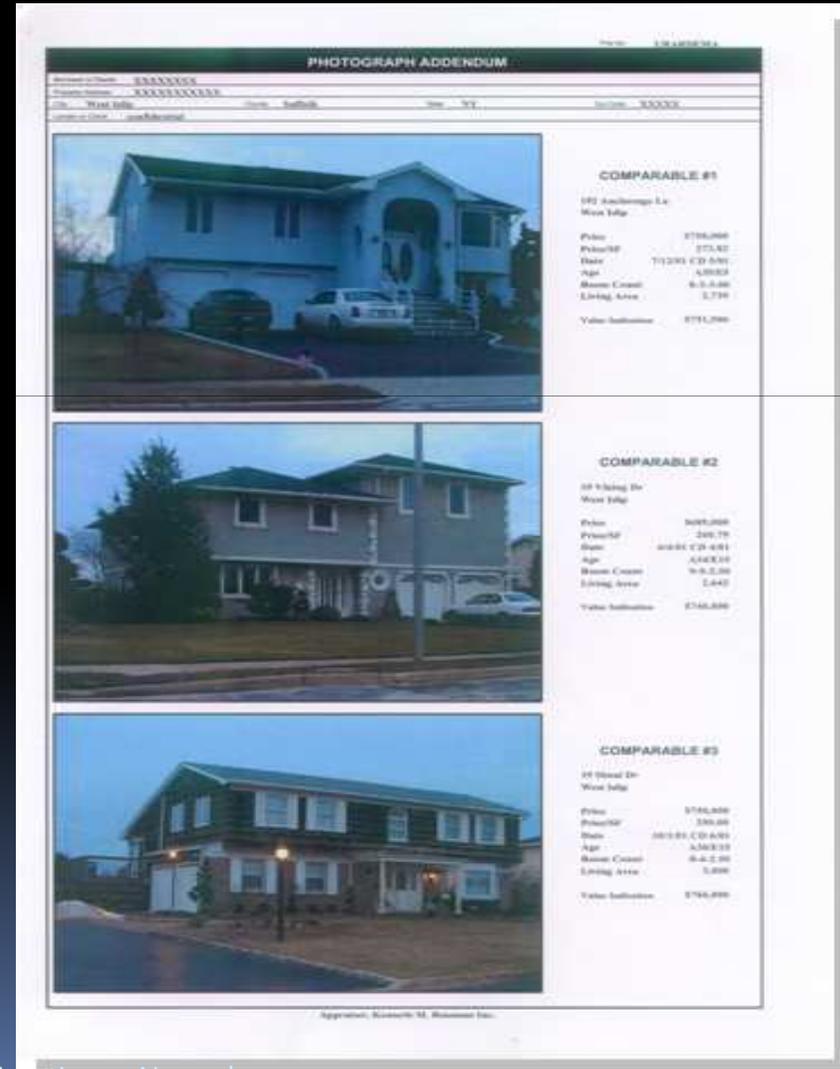
tracciabilità e  
trasparenza



oggettività e  
semplicità

delle valutazioni

# Applichiamo gli standard: la trasparenza dei comparabili



# Applichiamo gli standard:

Per ricavare il valore di stima  
confrontiamo

singolarmente il subject

con ciascuno dei comparabili

# Concludiamo la nostra stima

Caratteristica	Unità A Rossi	Unità B Tori	Unità C Peli	Subject Banfi
Prezzo	214.000	255.000	275.000	?
Data	02\ 2011	10\2010	11\2010	09\2011
Superficie	66	90	84	75
Balconi	6	10	15	0
Cantina	12	0	10	8
Manutenzione	Sufficiente	Scarso	Mediocre	Sufficiente
Condizionamento	Sì	No	Sì	Sì
Box	No	No	Sì	No
Posti auto	No	Sì	Sì	Sì
Affacci	1	2	1	2
Ultimo piano	Sì	No	No	Sì
Prezzo corretto				

# Vediamo il significato degli Standard:

se un'abitazione di  $100 \text{ m}^2$   
 vale  $x$

un'abitazione di  $100 \text{ m}^2 + \text{cantina}$   
 deve valere  $x + y$

un'abitazione di  $90 \text{ m}^2 + \text{cantina}$   
 deve valere  $(x - 10 \text{ m}^2) + y$

# L'applicazione degli standard

vuole assicurare a

immobili uguali  prezzi uguali

e che questa uguaglianza

sia verificabile

nei passaggi della stima

# Gli Standard Internazionali



escludono



qualsiasi valutazione  
basata sulle  
quotazioni medie  
degli immobili  
derivate da fonti generiche,  
OMI, borsini immobiliari, riviste

# Le stime basate sugli standard

eseguono una notevole



mole di calcoli

in quanto determinano il

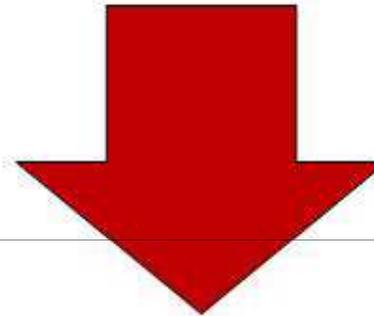
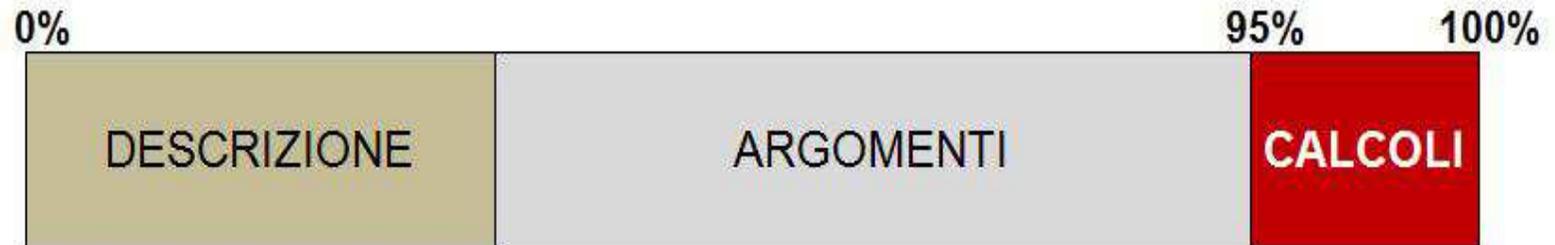


Prezzo Marginale

di ciascuna delle caratteristiche che differenziano il valore degli immobili coinvolti nella stima

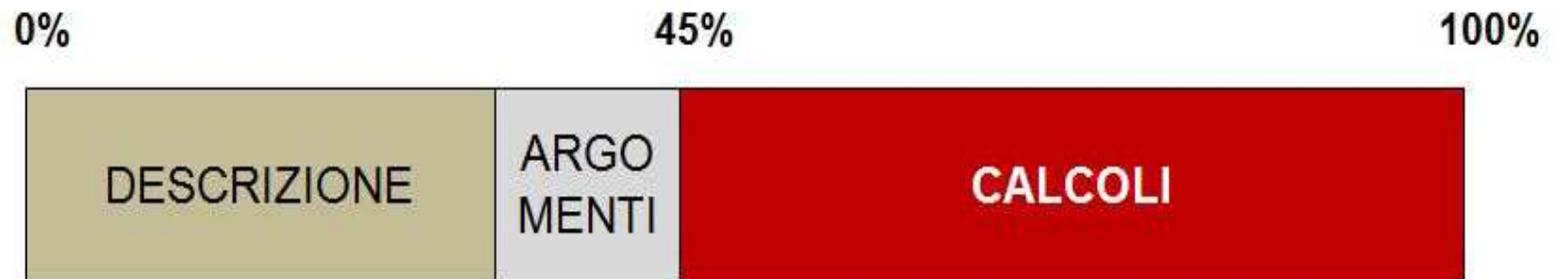
## PERIZIA DESCRITTIVA E ARGOMENTATIVA

OGGI



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE DESCRITTIVO E DIMOSTRATIVO

DOMANI





# Cosa sono i prezzi marginali?

**Dagli studi di economia  
sappiamo che:**

## **Il Costo Marginale**

rappresenta l'aumento dei costi sostenuti per incrementare la produzione di una unità,

quindi ad esempio, il costo dell'ultima automobile prodotta

# Per la legge della produttività decrescente

il costo di produzione dell'ultima  
unità prodotta

non è uguale

al costo medio  
di produzione

## In particolare

il costo  
marginale

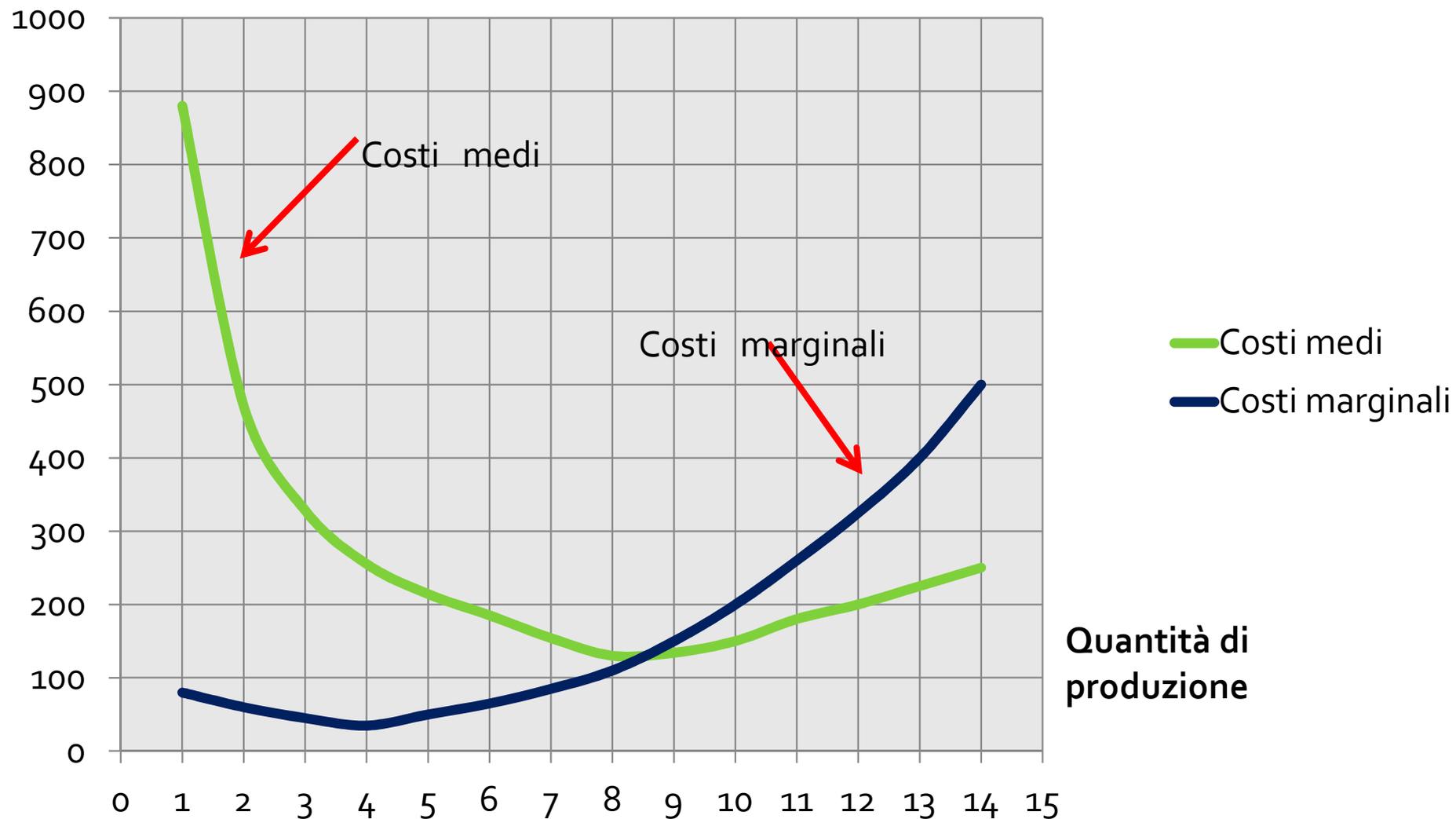
cresce al  
crescere della  
quantità prodotta,

il costo  
medio

ha invece un andamento  
difforme al crescere  
della quantità prodotta

costi

medi e marginali



Anche i **prezzi** dei beni

non rimangono costanti al variare delle quantità acquistate,

normalmente

**sia**

**il prezzo medio**

**sia**

**il prezzo marginale**

diminuiscono all'aumentare delle quantità acquistate

# Nel caso dei prezzi

è la domanda che agisce

e porta, al crescere  
della quantità o della dimensione  
del bene acquistato

a variazioni di prezzi di mercato  
senza

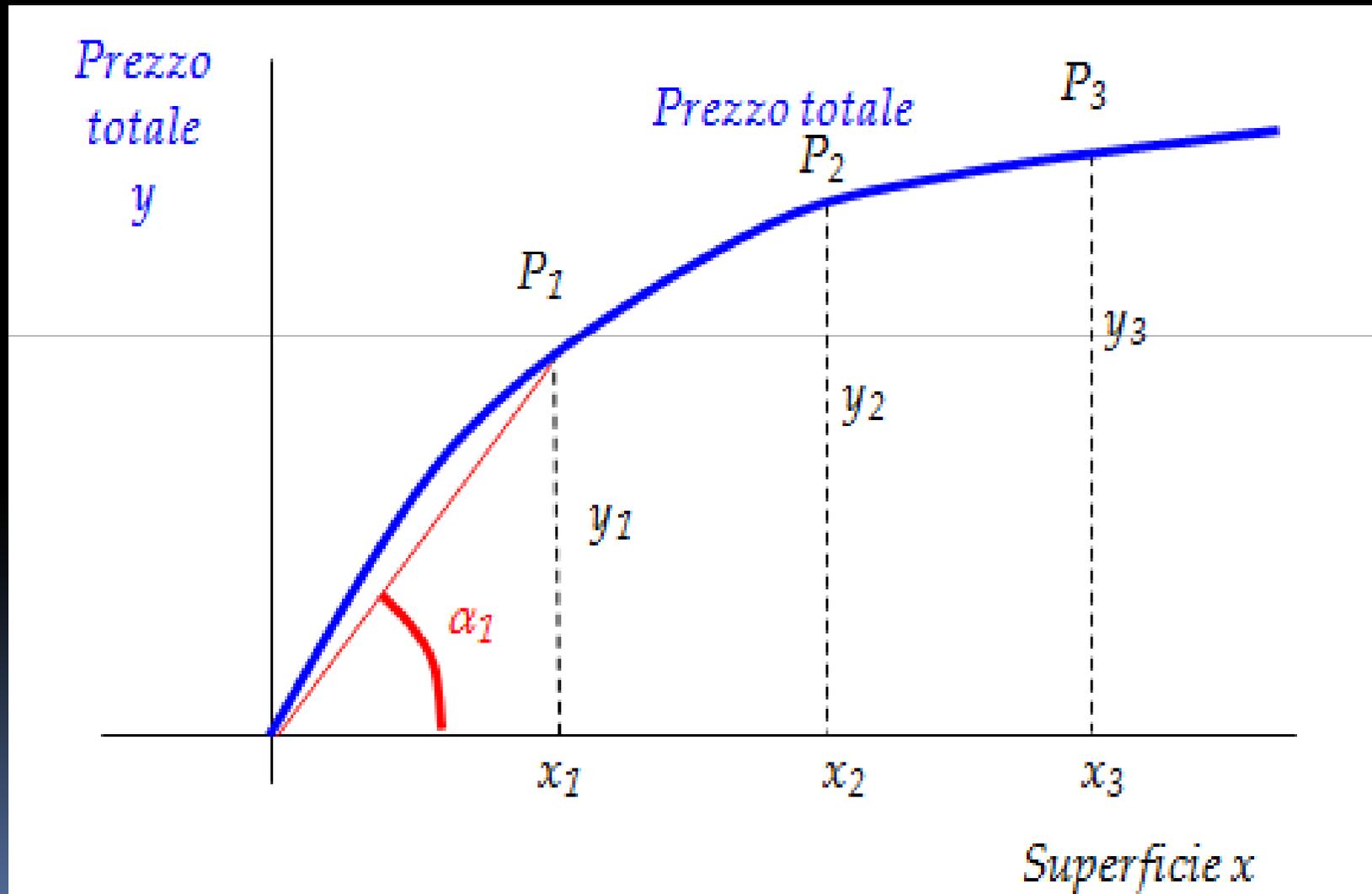
un rapporto di linearità

# Un esempio numerico della non linearità del prezzo

## Variazioni di prezzi di mercato al variare della superficie

N	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo di Mercato (€)
1	50	150.000
2	100	250.000
3	150	330.000
4	200	390.000

# La non linearità della $\Delta$ dei prezzi degli immobili



# Il rapporto di non linearità

è ben espresso

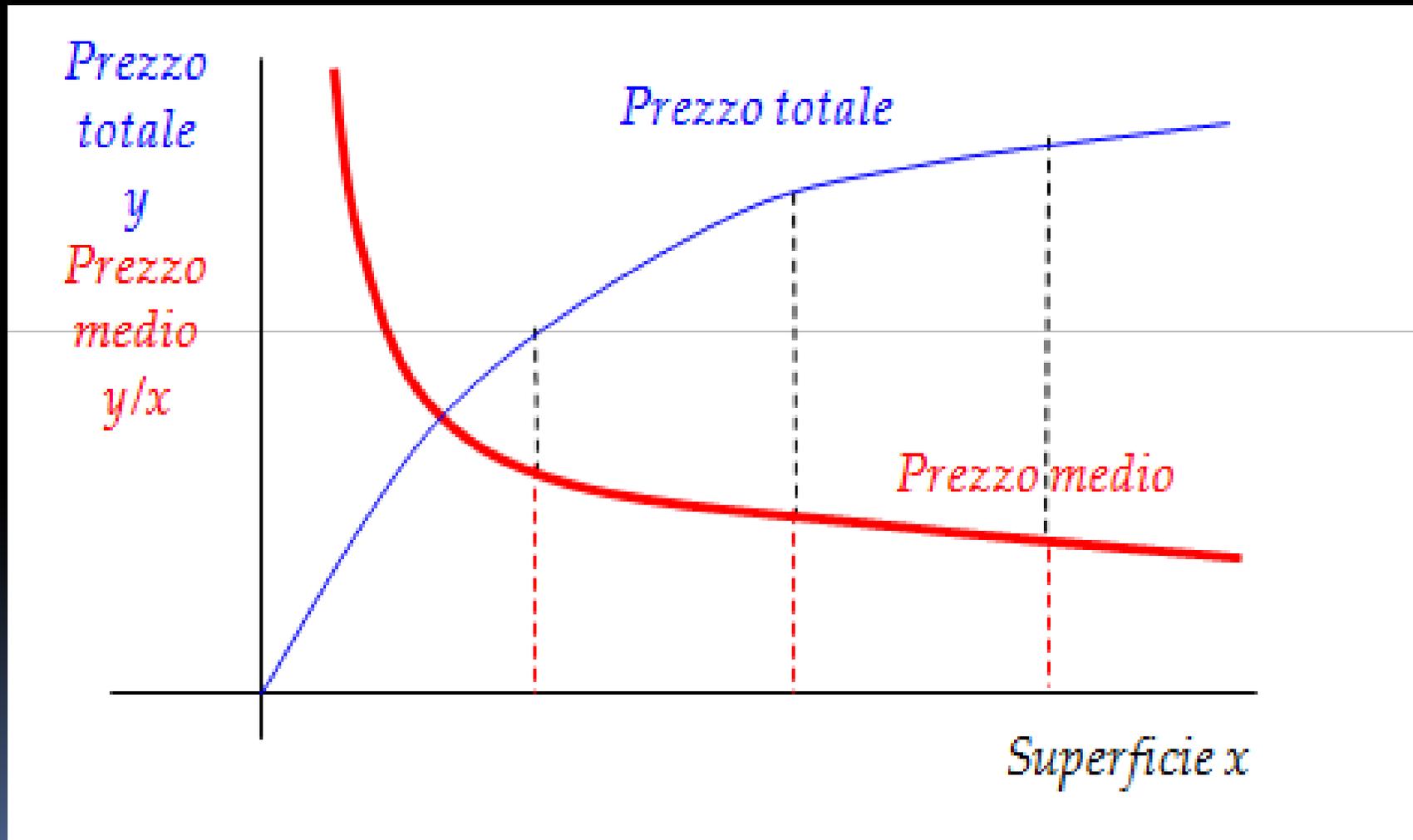
dal modificarsi

del prezzo medio

# Un esempio numerico della $\Delta$ del prezzo medio

N	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo di Mercato (€)	Prezzo Medio (€/m <sup>2</sup> )
1	50	150.000	3.000
2	100	250.000	2.5000
3	150	330.000	2.200
4	200	390.000	1.950

# La variazione dei prezzi totali e dei prezzi medi



# Veniamo ai prezzi marginali

per prezzo marginale

si intende

il prezzo pagato  
per l'ultimo metro quadrato  
acquistato dell'immobile

# Prezzo Marginale della superficie

Prezzo  
marginale

$$= \frac{\Delta \text{ prezzo}}{\Delta \text{ quantità}}$$

# Affianchiamo al prezzo medio il prezzo marginale

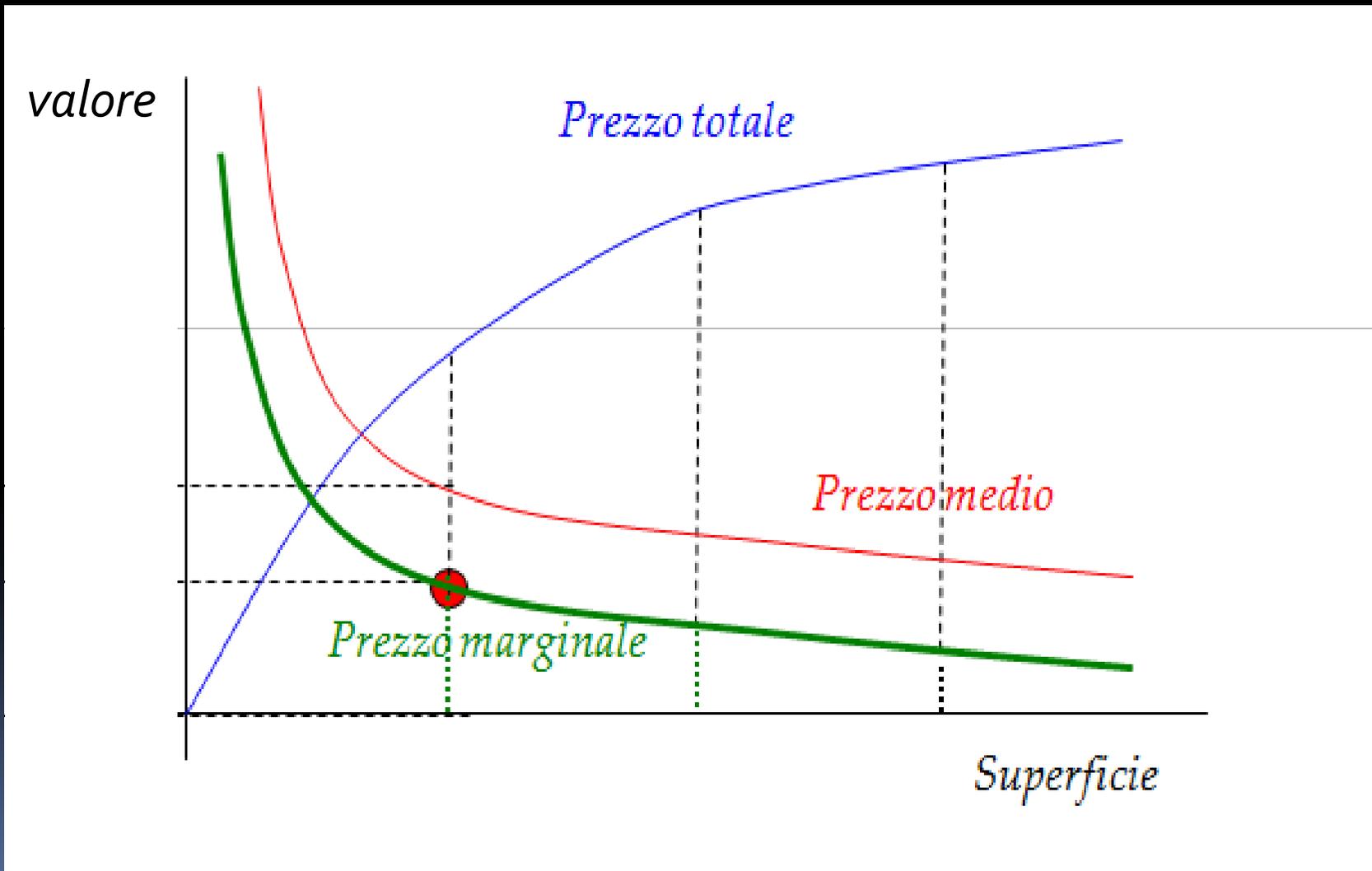
N	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo di Mercato (€)	Prezzo Medio (€/m <sup>2</sup> )	Prezzo Marginale (€/m <sup>2</sup> )
1	50	150.000	3.000	-----
2	100	250.000	2.5000	2.000
3	150	330.000	2.200	1.600
4	200	390.000	1.950	?

# Il prezzo marginale

è sempre inferiore  
al prezzo medio

in altre parole, per assurdo,  
potendo acquistare un  $m^2$   
in più dell'immobile  
questo  $m^2$  avrebbe  
un prezzo inferiore  
al prezzo medio

# L'andamento dei prezzi al variare della superficie





# Il significato dei prezzi marginali



In un fabbricato nuovo  
sono poste in vendita abitazioni  
di differenti superfici

**A) Unità  
di 50 m<sup>2</sup>**

Val. mercato 100.000 €

Val. unitario di **A = 2.000 €/m<sup>2</sup>**

**B) Unità  
di 75 m<sup>2</sup>**

Val. mercato 135.000 €

Val. unitario di **B = 1.800 €/m<sup>2</sup>**

Dopo lunghe trattative un agente immobiliare ti ha venduto



**una unità tipo A (2.000 €/m<sup>2</sup>)**

se il giorno seguente ti chiama  
e ti offre di acquistare altri  
**25 m<sup>2</sup> ad un prezzo di 1.400 €/m<sup>2</sup>**

**ti prospetta un  
grande affare?**

**La risposta è no!**

Perché in definitiva  
tu pagheresti i 75 m<sup>2</sup>  
complessivamente acquistati

$$50 \text{ m}^2 \text{ a } 2.000 \text{ €/m}^2 + 25 \text{ m}^2 \text{ a } 1.400 \text{ €/m}^2 = 100.000 \text{ €} + 35.000 \text{ €}$$

esattamente il prezzo  
di una unità B venduta al prezzo  
medio di 1.800 €/m<sup>2</sup>

**non certo un grande affare**

# Calcoliamo il prezzo marginale

$$\text{Prezzo Marginale} = \frac{\Delta \text{ prezzo}}{\Delta \text{ quantità}}$$

$$\text{Pr Marg} = \frac{135.000 - 100.000}{75 - 50} = 1.400 \text{ €/m}^2$$



I 25 m<sup>2</sup> che stanno  
tra i 50 m<sup>2</sup> e i 75 m<sup>2</sup>

hanno un prezzo marginale  
di 1.400 €/m<sup>2</sup>

esattamente quanto richiesto  
dall'agente immobiliare

# Con un semplice esempio applichiamo i prezzi marginali

1) **Subject** - superficie 100 m<sup>2</sup>

2) **Comparabile A** - sup. 110 m<sup>2</sup>  
venduto a 159.500 €  
(prezzo medio 1.450 €/m<sup>2</sup>)

3) **Gli immobili** hanno tutte le altre caratteristiche uguali

**Ipotizzando il prezzo marginale  
tra 100 e 110 m<sup>2</sup> pari a 1.100 €/m<sup>2</sup>**

applicando gli IVS la stima si  
risolve togliendo dal prezzo del  
comparabile A il valore di 10 m<sup>2</sup>

$$\text{Valore subject} = 159.500 \text{ €} - (10 \text{ m}^2 \cdot 1.100 \text{ €/m}^2) = 148.500 \text{ €}$$

# In una stima tradizionale

utilizzando  
il valore medio della superficie  
del comparabile A avremmo  
determinato un diverso valore

**Valore subject**

$$= 100 \text{ m}^2 \cdot 1.450 \text{ €/m}^2 = 145.000 \text{ €}$$

# I prezzi marginali possono assumere valori

positivi

negativi

nulli

a seconda della  
caratteristica considerata

# Riepilogando:

**il prezzo marginale**  
di una caratteristica



la variazione del prezzo  
al variare della caratteristica

# OGGI ABBIAMO DISCUSSO

- **I concetti fondamentali**
- **Cosa sono i prezzi marginali**
- **Il significato dei prezzi marginali**



Ciao a tutti,  
alla prossima!

