

# ASKING PRICES, EXTRA-DATI E INFORMAZIONI NEI METODI DI STIMA YIELD-ORIENTED

Maurizio d'Amato<sup>1</sup>, Laura Milazzo<sup>2</sup>, Giovanni Rubuano<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, del Territorio, Edile e di Chimica DICATECh, Politecnico di Bari, Italia, [mrzdm@gmail.com](mailto:mrzdm@gmail.com)

<sup>2</sup> Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, Aerospaziale e dei Materiali DICAM, Università degli Studi di Palermo, Italia, [laura.milazzo04@unipa.it](mailto:laura.milazzo04@unipa.it)

<sup>3</sup> E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni Torino e Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti Roma, Italia, [consulente@giovanirubuano.it](mailto:consulente@giovanirubuano.it)

**Abstract** Nella valutazione immobiliare l'assenza dei dati di mercato esclude l'impiego del metodo del confronto di mercato. In loro assenza il principio di comparazione consente, sotto certe ipotesi, la rilevazione di segmenti di mercato comparabili diversi da quello dell'immobile da valutare. In queste circostanze il confronto si svolge tra due o più segmenti di mercato sottostando a due condizioni: l'uso dei parametri dei segmenti come termini di paragone; l'impiego del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito. L'*asking price* è il prezzo di offerta originariamente richiesto dal venditore, prima di qualsiasi riduzione derivante dalla contrattazione, e nella metodologia di stima non può sostituire i prezzi di compravendita reali (Rubuano, 2017 e d'Amato 2017). Gli extra-dati sono rappresentati dall'insieme di elementi causali o che precedono temporalmente i dati (listini, borsini, ecc.) e di dati aggregati statisticamente (quotazioni, stime, rapporti mercantili, ecc.). Infine le informazioni immobiliari esprimono l'insieme delle notizie e delle indicazioni valide nell'ambito di un'utilizzazione pratica e immediata nella stima (trend, indici congiunturali, ecc.)(Simonotti, 2018). In questo contesto il metodo del confronto dei segmenti di mercato mira a stimare il rapporto prezzo-reddito di un segmento di mercato e si configura come una metodologia per la stima del valore di mercato nei metodi *yield oriented*.

**Parole chiave** asking price; extra-dati; yield capitalization; gross rent multiplier; equity rate.

*Sessione II*