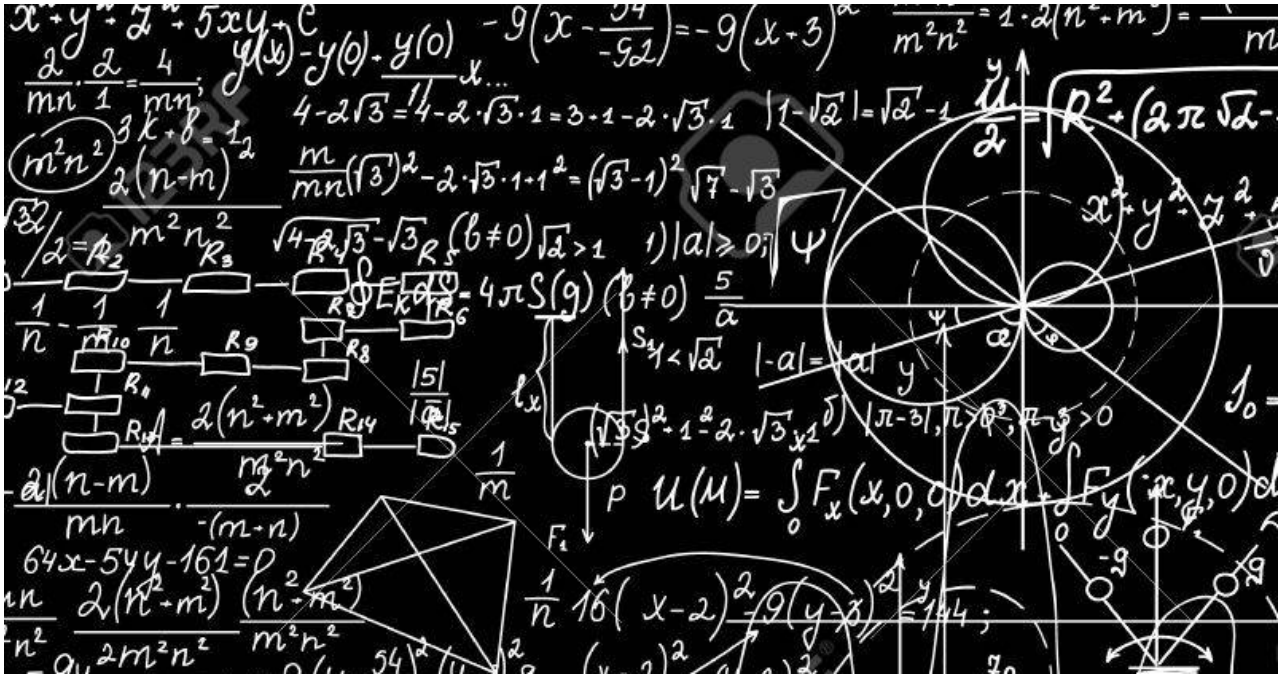
Statistica ed Estimo, un solido connubio metodologico ed operativo.



Berloco Angelo Donato

5 febbraio 2019

L'Estimo, sia in termini teorici che pratici, utilizza molti concetti e metodi della Statistica per la formulazione dei giudizi di stima.

A livello teorico possiamo infatti ricordare quanto affermato dall'antesignano dell'Estimo moderno, ovvero Cosimo Trinci, il quale già nel 18° secolo ricordava nel suo Trattato delle stime dei beni stabili per istruzione ed uso degli stimatori (1755) che la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene presuppone la conoscenza del concetto di ordinarietà.

A sua volta tale concetto (poi divenuto postulato estimativo) fa riferimento ad una distribuzione "normale" o gaussiana, e proprio attraverso lo studio della funzione di Gauss possiamo ricavare tutta una serie di informazioni che tornano molto utili al lavoro dell'estimatore: infatti egli deve mirare a prevedere proprio il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi e tale valore (secondo la distribuzione normale) è proprio quello indicato dal valore medio, mediano e modale.

Questo è uno dei tanti esempi di come l'Estimo pone alla base della sua teoria molti concetti e strumenti statistici quali la distribuzione normale, la media aritmetica semplice e ponderata, la mediana, la moda, ecc.

Allo stesso modo la Statistica entra nel quotidiano operativo degli Estimatori.

Infatti quando ci troviamo ad analizzare una serie ampia e complessa di dati estratta da una popolazione (ad esempio le compravendite di immobili appartenenti ad un determinato segmento di mercato) e vogliamo sintetizzare in pochi ma significativi indici le nostre valutazioni sul fenomeno osservato, si deve necessariamente procedere attraverso la determinazione dei "valori medi" e di tutta una serie di "indicatori di variabilità" (devianza, varianza, deviazione standard, ecc.).

Solo maneggiando con cura e competenza tali strumenti statistici, il valutatore può determinare e verificare la “qualità” di una stima: infatti operando con un limitato numero di dati immobiliari, occorre guardare ai vari strumenti che la Statistica mette a disposizione per la verifica dei risultati campionari.

Parliamo, ad esempio, della stima per intervallo, con la quale andiamo a determinare non solo il valore medio rappresentativo del nostro campione ma anche l’intervallo di confidenza in cui verosimilmente ricade tale valore, dando così al committente la possibilità di apprezzare la “solidità” della nostra previsione e quindi la qualità del nostro operato.

Questi concetti sono ormai patrimonio condiviso di tutto il settore estimativo, tanto che la stessa Norma UNI 11558:2014 su “Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza” ha specificatamente incluso la Statistica tra le conoscenze costitutive del bagaglio informativo del Valutatore certificato.