



BCC UMBRIA
CREDITO COOPERATIVO

Seminario formativo

IL NUOVO VALUTATORE IMMOBILIARE: DALLA DIRETTIVA MUTUI 2014/17/UE ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relatore: Gaetano Martino

Argomento: Processo di stima e standards

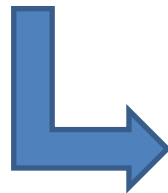


Schema della presentazione

- a. Processo estimativo come approccio *problem solving*
- b. Il mercato nel processo estimativo
- c. La dimostrazione del valore

PROCESSO ESTIMATIVO E *PROBLEM SOLVING*

- Definire il problema
- Raccogliere dati
- Determinare la soluzione



LA DIMOSTRAZIONE ESTIMATIVA E'
DI NATURA ARGOMENTATIVA



Classificazione delle transazioni

- **TRANSAZIONI ATTUALI** sono quelle che si verificano tra coloro che attualmente svolgono lo scambio
- **TRANSAZIONI POTENZIALI** sono quelle che potrebbero (o non potrebbero) verificarsi, dal momento che le parti sono presenti sul mercato, sono pronte allo scambio, ma non intraprendono

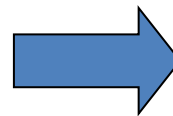
Classificazione delle transazioni

- **TRANSAZIONI POSSIBILI** sono quelle che si verificherebbero se le condizioni mutassero al punto che operatori attualmente non presenti nel mercato potrebbero decidere di entrare
- **TRANSAZIONI IMPOSSIBILI** sono quelle che si può ritenere non si verificherebbero sotto nessuna realistica circostanza

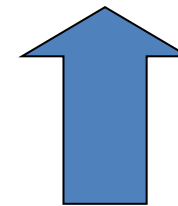
La base di dati ordinari

**RILEVAZIONI
STATISTICHE
(Problema fonti)**

**INTERVISTE/
CONTATTI
CON ESPERTI**



**DATI
ELEMENTARI
ORDINARI**



**CONOSCENZE SCIENTIFICHE
E TECNOLOGICHE
(manuali, riviste scientifiche ecc.)**

Possibile distinzione delle fonti

DATI DI CONTESTO (macrodati)

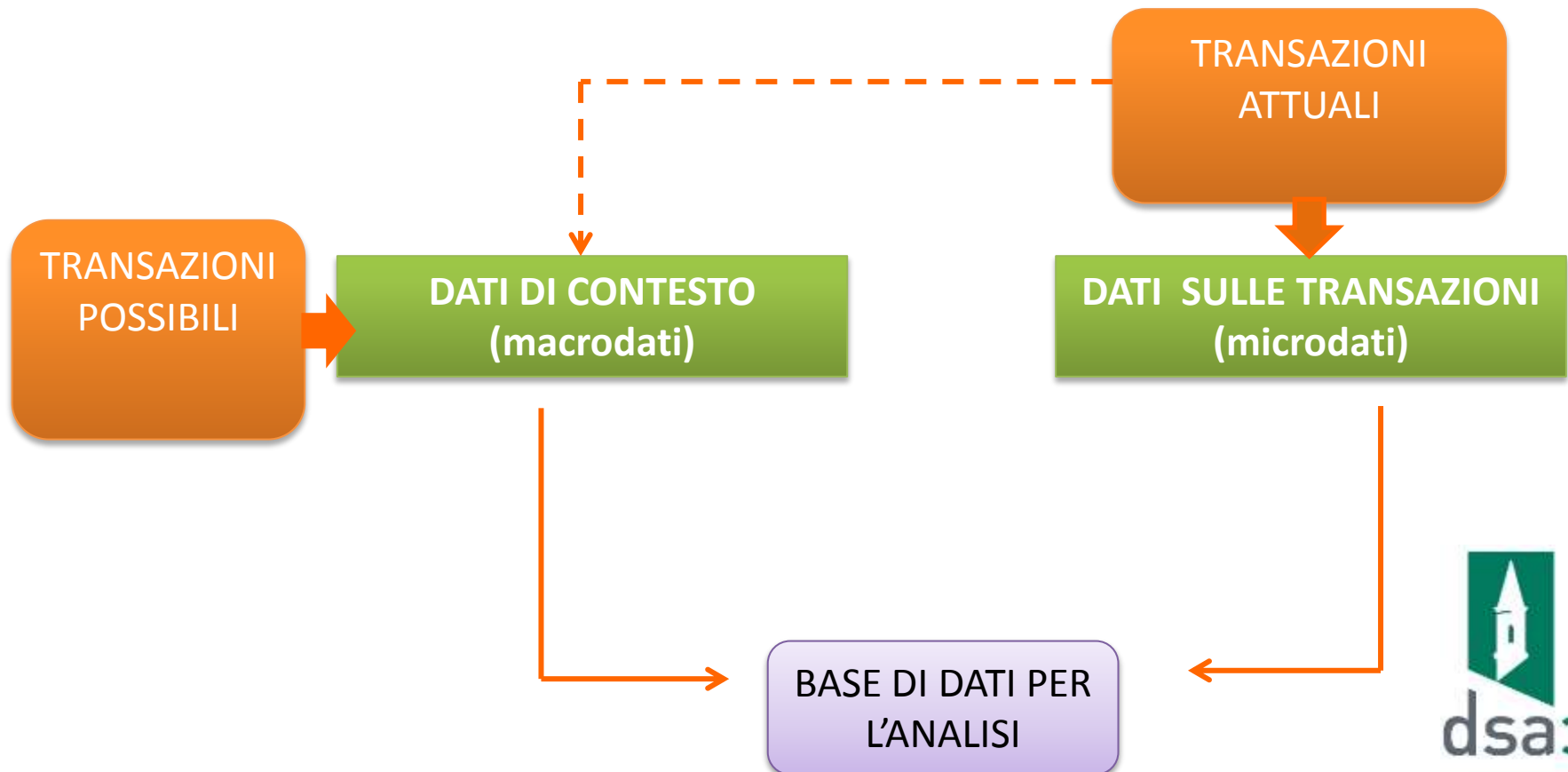
- Inea
- Ismea
- Nomisma
- Agenzia delle Entrate

DATI SULLE TRANSAZIONI (microdati)

- Ufficio del Registro
- Notai
- Banche
- Agenzie immobiliari
- Aste

IL MERCATO NEL PROCESSO ESTIMATIVO

Transazioni e base di dati



IL MERCATO NEL PROCESSO ESTIMATIVO

Uno schema elementare



TRANSAZIONI E DISTRIBUZIONE DEI PREZZI

Transazione 1



P_1

(...)

Transazione k



P_k

(...)

Transazione m

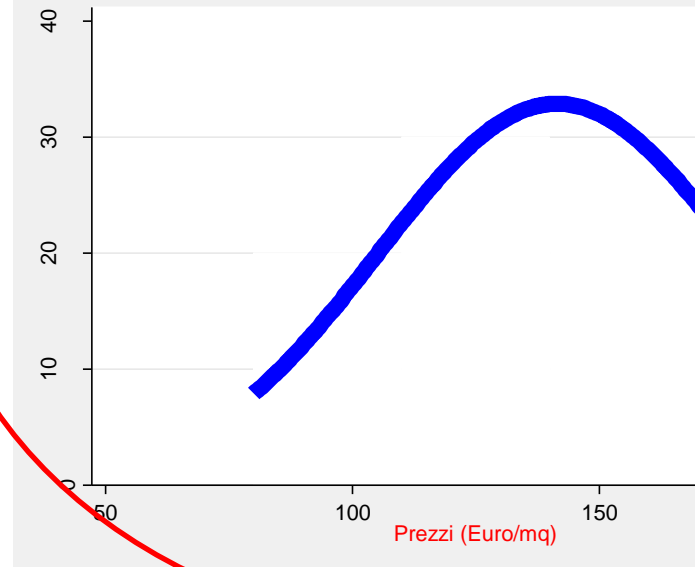


P_m



Distribuzione dei prezzi

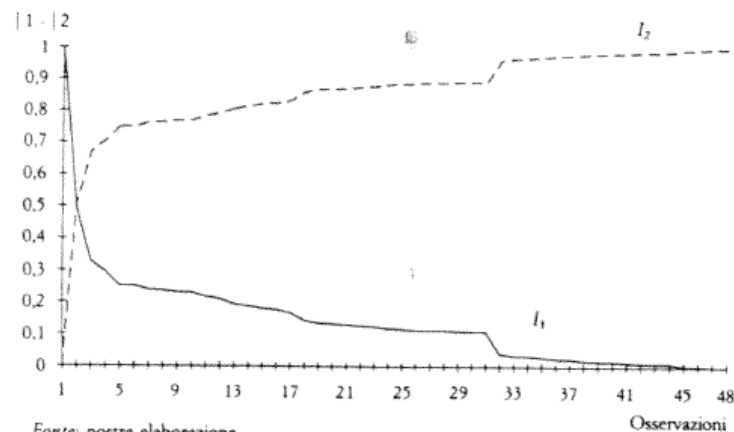
Grafico 1: DISTRIBUZIONE DI PREZZI DEI BENI SCAMBIATI



Condizione di coerenza 1: giudizio di similarità

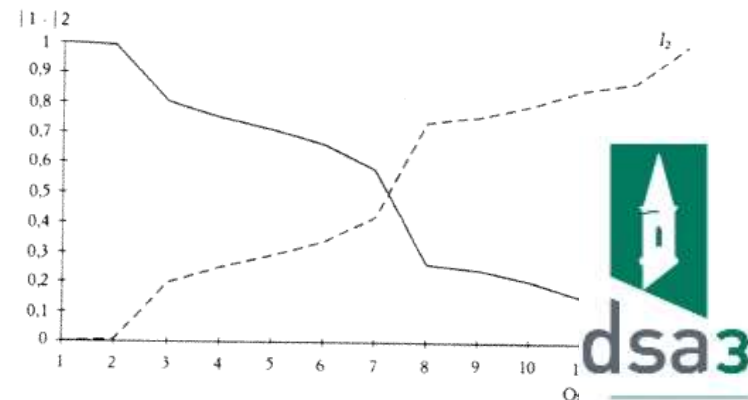
- Individuare la popolazione di riferimento
- Raccogliere dati
- Selezionare i dati sulla base del giudizio di similarità
- Formare il campione estimativo

GRAF. 1 - Andamento I_1 - I_2 per il gruppo con 48 osservazioni



Fonte: nostra elaborazione.

GRAF. 2 - Andamento I_1 - I_2 per il gruppo con 13 osservazioni



Fonte: nostra elaborazione.

Condizione di coerenza 2:

La stima è **attendibile** se si può ritenere con un adeguato **livello di fiducia (95%)** che il valore stimato V_s ricada entro l'intervallo di negoziazione/competizione

$$P (P_{min} \leq V_s \leq P_{max}) = 1 - \alpha$$

Attendibilità

**AMPIEZZA
DEL CAMPIONE
ESTIMATIVO**

Stima poco attendibile
(modificare la composizione
della base dei dati)

Massima attendibilità

Stima inattendibile

Stima poco attendibile
(estendere la base dei dati)

SIMILARITÀ

Conclusioni

- La raccolta e l'analisi dei dati sono efficaci se catturano il processo di negoziazione/concorrenza come origine del valore
- Il processo estimativo deve intercettare, rappresentare adeguatamente e determinare l'interazione tra le transazioni attuali e quelle possibili