

Titolo della tesi: **La valutazione di massa degli immobili residenziali.**

Analisi di modelli regressivi per il centro urbano di Fidenza (PR)

Autore: Emilio Saporito

Abstract

ITALIANO

La valutazione di massa (mass appraisal) degli edifici riveste un grande interesse per la Pubblica Amministrazione, in quanto consente, con metodi speditivi, di determinare il valore di mercato di grandi quantità di immobili.

La tecnica statistica utilizzata, di tipo inferenziale, procede dall'individuazione di un campione rappresentativo dell'intera popolazione e, attraverso la rilevazione dei prezzi e di alcune caratteristiche, definisce una funzione matematica (funzione di stima) capace di spiegare la costruzione dei valori rilevati nel campione selezionato.

La sperimentazione di tale tecnica, che ha costituito il tema della tesi di master, è stata condizionata dalla esigenza di esaminare l'efficacia di una tecnica statistica utilizzando, per minimizzare i costi, i soli dati disponibili presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio e presso l'Ente locale di competenza, senza sopralluoghi.

Si sono considerate le caratteristiche: *epoca* del fabbricato, *categoria* catastale, livello di *piano*, *zona OMI* e *intorno*, quest'ultimo da intendersi composto da "poli di interesse" dislocati sul territorio urbano (servizi pubblici, edifici di culto, verde, etc.).

Dalle analisi di regressione multipla, effettuate con l'utilizzo di software statistici dedicati (SPSS), è emerso un legame

ENGLISH

Mass appraisal of buildings is of great interest for public administration as, through prompt methods, enables us to determine the market value of a large number of buildings.

The statistical technique used, of inferential type, starts from identifying a representative sample of the whole population and through the observation of prices and some other characteristics defines a mathematical function (estimate function) able to explain the value construction collected in the samples provided.

The experimentation of such a technique, which is the topic of this Phd thesis, has been influenced by the need to examine the effectiveness of a statistical technique to minimize costs using solely the data available from AdT archives and from local competent authorities without direct inspection.

The characteristics outlined are: the year of construction, cadastral category, floor level, omi area and the 'surrounding', which refers predominantly to "points of interest" situated in the urban areas.(public services, churches, parks and so forth.)

From the regressive multiple analysis carried out through statistical software (SPSS), a significant link has emerged between the prices of residential buildings

significativo tra i prezzi degli immobili residenziali e le loro caratteristiche intrinseche: quasi esclusivamente con l'epoca del fabbricato e in piccola parte con la categoria catastale. Irrilevante, invece, è risultata la relazione dei prezzi con l'intorno.

L'indifferenza con l'intorno, dato questo inaspettato, potrebbe essere spiegata dalla scarsa attendibilità delle osservazioni utilizzate oppure dalla peculiarità della città di Fidenza (luogo dell'analisi). Questa è, infatti, cresciuta secondo una pianificazione attenta che ha tenuto conto delle effettive esigenze di sviluppo, dando luogo, così, ad una "città progettata", caratterizzata da un'offerta abitativa diversificata (variabilità dei prezzi) ma "equivalente" tra centro e semiperiferia: i nuovi insediamenti abitativi sono dotati di servizi e infrastrutture di soddisfacente livello qualitativo e di sicura confrontabilità con quelli presenti nel centro antico.

Al di là di queste considerazioni, la Tesi ha messo in evidenza che la caratteristica *intorno* è comunque definita da una molteplicità di elementi che devono essere individuati e valutati più attentamente, che interagiscono secondo combinazioni più complesse di quelle sperimentate, capaci di determinare l'effettivo agire sui prezzi. E' evidente che la variabile intorno necessita di conoscenze più articolate rispetto alle informazioni contenute nelle banche dati istituzionali, utilizzate per l'analisi. Detta variabile richiede pertanto per poter essere definita e valutata analisi del microintorno effettuate attraverso specifici sopralluoghi, attività che esula dalle ipotesi di partenza del presente studio.

and their intrinsic characteristics: mainly with the year of construction and in minor measures with the cadastral category. The connection between the prices and the surroundings of the buildings has resulted insignificant.

An explanation of such a result regarding the "surround" may be due to a scarce reliability of the information gathered, or the peculiarity of Fidenza (the town chosen for the study). In fact, this town has developed according to a scrupulous planning which has taken into account the real specific needs of development thereby creating a "planned town" characterized by diversified housing offers (variety of prices) but equivalent both in the centre and in the suburbs: the new housing developments are provided with adequate services and infrastructure at a satisfying quality level and can surely be compared to those in the old town.

Apart from these observations, this thesis has outlined the fact that the characteristic "surround" should be defined by a multiplicity of elements which need to be identified and evaluated more carefully that interact according to a more complex combination from those experimented with, able to determine the real influence on prices. It is evident that the variable "surround" needs further knowledge compared to the information contained in the institutional data bank, used for this analysis. This variable, in order to be defined and evaluated, requires an analysis of the microsurround which needs to be carried out through specific inspection however this lies beyond the present study.