

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987

Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999 – [www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)

# LE FORME DI MERCATO DERIVATO IN CAMPO IMMOBILIARE

## LE FORME DI MERCATO DERIVATO IN CAMPO IMMOBILIARE

Come noto in economia si parla di “*teorie del valore*” per indicare l'insieme delle concezioni riguardanti la genesi e la determinazione del valore, come proprietà delle merci distinta e logicamente antecedente rispetto al prezzo, che ne costituisce in tale ottica la manifestazione fenomenica.

Un valore attribuito ad un bene tende a divenire oggettivo quando le valutazioni compiute per la determinazione del medesimo riguardano azioni, comportamenti, presunti benefici e utilità derivanti attribuibili ad una larghissima sfera di soggetti.

In altre parole, un valore di un bene diviene tendenzialmente oggettivo quando il medesimo, all'interno di una libera contrattazione, tende ad essere accettato da una pluralità di soggetti.

L'offerta del bene ad un determinato valore, in questo caso, soddisfa le necessità di più soggetti e il valore medesimo, nell'ambito della contrattazione tende a divenire il prezzo di mercato del medesimo bene.

Contrariamente a quanto sopra, il valore soggettivo di un bene rientra invece nella sfera specifica delle condizioni, opportunità e benefici che una singola persona o entità attribuisce al bene in questione.

**In altre parole, il valore soggettivo non corrisponde al valore di mercato, ma bensì coincide con il valore e il prezzo che un determinato soggetto, in ragione di proprie singole ed esclusive riflessioni [attribuisce al medesimo bene.**

In questi casi, nell'ambito della valutazione immobiliare, non si parla di libero mercato ma di condizione prossima al **mercato derivato**.

Per forme di **mercato derivato** si intendono quelle forme non pure, ma comunque presenti nella realtà quotidiana. Per meglio comprendere queste forme di mercato è opportuno esaminarle attraverso le caratteristiche che meglio le contraddistinguono.

Tali caratteristiche risultano essenzialmente connesse al diverso combinarsi del numero di offerenti e del numero di acquirenti.

La tabella sotto riportata evidenzia alcune delle possibili combinazioni economiche che possono venirsi a determinare all'interno del mercato.

	Moltissimi produttori	Pochi produttori	Un produttore
Moltissimi acquirenti	Libera concorrenza	Oligopolio	Monopolio
Pochi acquirenti	Oligopsonio	Oligopolio bilaterale	Quasi monopolio
Un acquirente	Monopsonio	Quasi Monopsonio	Monopolio bilaterale

Il monopsonio è la forma di mercato che ammette un solo possibile acquirente e moltissimi venditori che offrono il bene oggetto di scambio. L'esempio dottrinale più conosciuto è quello del tabacco dove lo stato è l'unico compratore a fronte di una molteplicità di coltivatori.

Tale condizione non appartiene al settore immobiliare, rarissimamente, tale condizione viene confusa con la “**condizione di complementarità del bene**” che tuttavia, da un punto di vista estimativo, si differenzia moltissimo dal caso in esame.

Il mercato determina la **condizione di monopolio** [che può essere pubblico o privato] quando la produzione e la vendita di uno o più beni sul mercato è riservata – di diritto o di fatto – ad una sola impresa. Tale soggetto è quindi in grado di

determinare la percentuale di produzione e di disponibilità del bene, ma soprattutto è in grado di determinare [entro certi limiti] il prezzo del medesimo bene.

Il produttore del bene è sempre uno mentre i possibili acquirenti sono molti.

Il settore immobiliare, in alcuni casi, può essere condizionato da tale caratteristica.

Quanto sopra, ad esempio, si verifica quando un costruttore possiede l'unico appezzamento di terreno edificabile dell'intero Comune.

**L'oligopolio** ["vendita da parte di pochi"] appartiene ad una condizione di mercato in cui il numero delle imprese [in genere grandi imprese], che producono grandi quantità di beni, è limitato. Per converso il numero dei possibili acquirenti è sempre molto elevato.

Il settore immobiliare è condizionato anche da questa caratteristica. La popolazione, sempre più spesso, [all'interno delle nuove filiere immobiliari] risulta vincolata alla metodologia costruttiva e ai prezzi imposti da un esiguo cartello di imprese costruttrici.

La concentrazione dei capitali in poche imprese, la progressiva difficoltà di poter ottenere cospicue linee di credito hanno determinato un mercato delle costruzioni progressivamente dominato da poche società.

**Il mercato tende ad abbandonare la caratteristica in esame in termini inversamente proporzionali alla dimensione del cantiere. Più il cantiere è grande [metri cubi costruibili] e minore è il numero di imprese capaci di gestire la medesima filiera immobiliare.**

L'oligopolio bilaterale si determina in presenza di pochi produttori del bene e di pochi acquirenti del medesimo bene.

Anche quest'ultima condizione appartiene al mercato immobiliare. La condizione di oligopolio bilaterale, oltre che dalla dimensione dei produttori, può essere altresì determinata da pressanti condizioni urbanistiche.

**E' questo il caso della proposta realizzativa di Piani di Recupero Urbanistici o di situazioni contrattuali connesse alla realizzazione di P.I.P.**

**In tutti questi casi il valore attribuibile al singolo terreno non è più il classico valore oggettivo, ma bensì tende a divenire un valore particolare determinato, in questo specifico caso, dalle necessità e dalle opportunità attribuite al medesimo lotto dalla specifica proposta volumetrica.**

In termini dottrinali, rimane altresì evidente come ogni trattativa sia altresì profondamente determinata dalla specifica "forza contrattuale" dei soggetti interagenti.

In altre parole, al di fuori del concetto di valore oggettivo, ogni valore soggettivo – comunque determinato – tende inevitabilmente a differenziarsi e a distanziarsi, negativamente o positivamente, da quello riconducibile ad una libera contrattazione.

Le perizie di stima inerenti nuove realizzazioni o la trasformazione di imponenti volumetrie già esistenti, devono necessariamente confrontarsi anche con la possibilità che il mercato di riferimento risulti fortemente tipicizzato dal numero e dalla qualità degli attori presenti.

In questi casi il concetto di stima tende ad allontanarsi dalla definizione di libero mercato per abbracciare, più propriamente, il concetto di congruità economica.

In molti casi trattasi infatti di calibrare economicamente il più giusto punto di equilibrio tra quanto rivendicato dalle due parti in gioco.

Trattasi di percorsi valutativi molto articolati che molto spesso devono svilupparsi sulla base di percorsi di overview molto accurati e alla luce di procedure di rating immobiliare molto precise.

L'assenza di un'analisi propedeutica allo studio del mercato qualitativo e quantitativo potrebbe sospingere il tecnico incarico della stima in una nicchia valutativa errata presumibilmente miope della presenza specifica di un contesto derivato.

I danni potrebbero essere irreparabili. Per un ente pubblico, il tutto, potrebbe tramutarsi anche in danno erariale [non ho percepito i contorni del mercato sfociando in una sottovalutazione del mio bene] e per un imprenditore privato il tutto potrebbe sfociare in una condizione di possibile default procedurale [non ho percepito né la dimensione del mercato né il corretto equilibrio costi/ricavi].

**La nostra società da oltre trent'anni interviene nelle filiere estimative in esame per determinare con assoluta precisione ogni dettaglio valutativo.**

**Il nostro team di professionisti rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento in merito.**

**[www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)    telefono **0106512078**    cellulare **3398588871** – **3713700396****

**AEQUA ROMA** Servizi per le entrate di Roma Capitale

**AFOR** Formazione, Milano

**AGORA'** Ricerca e Formazione, Milano

**ASSET e PROPERTY MANAGEMENT S.r.l.**, Parma

**ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI**, Brescia

**ATA S.p.a.** Azienda Multiservizi, Savona

**AZIENDA OSPEDALIERA "SANTA CORONA"**, Savona

**AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA**, Ferrara

**AZIENDA SANITARIA** di MASSA e CARRARA,

**AZIENZA SANITARIA** di VERCELLI,

**AZIENDA SANITARIA** di TORINO 5,

**AZIENDA SANITARIA "USL2Umbria"**, Terni

**BANCA CARIGE**

**BANCA DI ROMA**

**BELLUNO TECNOLOGIA**, Belluno

**CMCI S.c.a r.l.**, Genova

**CENTRO STUDI BELLUNESE**, Belluno

**CONFSERVIZI - CISPEL - LAZIO**, Roma

**COLLEGIO DEI GEOMETRI** di GENOVA, Genova

**COLLEGIO DEI GEOMETRI** di SAVONA, Savona

**COMUNE DI AGRATE BRIANZA**, Monza Brianza

**COMUNE DI ALBISSOLA MARINA**, Savona

**COMUNE DI AREZZO**, Arezzo

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**, Vicenza

**COMUNE DI BASTIA UMBRA**, Perugia

**COMUNE DI BERGAMO**, Bergamo

**COMUNE DI CARRARA**, Carrara

**COMUNE DI CASALE MONFERRATO**, Alessandria

**COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**, Livorno

**COMUNE DI CHERI**, Torino

**COMUNE DI CUNEO**, Cuneo

**COMUNE DI EMPOLI**, Firenze

**COMUNE DI FINALE LIGURE**, Finale Ligure

**COMUNE DI GARDONE RIVIERA**, Brescia

**COMUNE DI MASSA**, Massa

**COMUNE DI MELEGNANO**, Milano

**COMUNE DI NOVI LIGURE**, Alessandria

**COMUNE DI PERUGIA**, Perugia

**COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO**, Milano

**COMUNE DI PRATO**, Prato

**COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**, Livorno

**COMUNE DI SANREMO**, Sanremo

**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**, Milano

**COMUNE DI SIENA**, Siena

**COMUNE DI TREVISO**, Treviso

**COMUNE DI VADO LIGURE**, Savona

**COMUNE DI VIGEVANO**, Pavia

**CONFCOMMERCIO**, Pisa

**CONFCOMMERCIO**, Lecce

**C.S.B.** Centro Studi Bellunese, Belluno

**D'APPOLONIA S.p.a.**, Genova

**ECOUTILITY COMPANY**, Parma

**FIMAA**, Lecce

**FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI**, Genova

**FRATELLI DE CIAN s.p.a.**, Belluno

**INSIEL** Informatica, Trieste

**INVA** Informatica Valle D'Aosta, Aosta

**ISFOR 2000** Istituto Superiore di Formazione, Brescia

**KIWA CERMET**, Bologna

**MEA Melagnano Energia Ambiente**, Milano

**OSSERVATORIO LIGURE di STUDI TECNICI**, Genova

**PARCHI NICOLO' s.r.l.**, Genova

**PROGETTO DIFESA**, Unione Consulenza Forense, Monza

**PROVINCIA DI ALESSANDRIA**, Alessandria

**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**, Bolzano

**PROVINCIA DI LATINA**, Latina

**REGIONE VENETO**, Venezia

**RIMit, Rete Immobiliare Italiana**

**RINA 1861** Registro Navale Italiano, Istituto di certificazione

**SAN MARCO S.p.a.** riscossione tributi, Segrate, Milano

**SAT Servizi Ambientali Territoriali**, Vado Ligure, Savona

**SINCO** Sistemi e Ingegneria, Genova

**UNIONE INDUSTRIALI SAVONA**, Savona

**VALORE REALE Sgr**, Milano

# Clienti istituzionali

Ultimo periodo



Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova