Marco Simonotti



Valutazione Immobiliare Standard

S	Т	1
М	Α	Т
R	1	X®



www.ValutazioneImmobiliareStandard.it

Marco Simonotti

Valutazione Immobiliare Standard



Indice dei contenuti

1	Valutazioni immobiliari	
	1.1 Introduzione	10
	1.2 Rapporto di valutazione	12
	1.3 Riesame delle valutazioni	15
	1.4 Codice di condotta	18
2	Basi del valore	
	2.1 Introduzione	22
	2.2 Valore di mercato	23
	2.3 Valori diversi dal valore di mercato	26
	2.4 Criteri di stima	30
	2.5 Highest and Best Use	37
3	Mercato immobiliare	
	3.1 Introduzione	42
	3.2 Forme di mercato	46
_	3.3 Processo di segmentazione	51
4	Rilevazione dei dati immobiliari	
	4.1 Introduzione	58
	4.2 Prezzi e caratteristiche immobiliari	60
	4.3 Scale di misura	62
	4.4 Nomenclatori	63
	4.5 Scheda del segmento di mercato	66
	4.6 Scheda del dato immobiliare	69
	4.7 Rilevazione dei dati	73
	4.7.1 Informazioni utili e dati non validi	77

Indice dei contenuti

Procedimenti di stima immobiliare	
5.1 Introduzione	82
5.2 Procedimenti market oriented	84
Market comparison approach	
6.1 Introduzione	88
6.2 Fasi del MCA	89
6.3 Rapporti estimativi	91
6.4 Analisi dei prezzi marginali	95
6.4.1 Data del contratto	95
6.4.2 Superfici immobiliari	96
6.4.2.1 Prezzo marginale	97
6.4.2.2 Reddito marginale	102
6.4.3 Impianti tecnologici	108
6.4.4 Stato di manutenzione	112
6.4.5 Servizi	114
6.4.6 Livello di piano	115
6.4.7 Garage	117
6.4.8 Altre caratteristiche	119
6.5 Tabelle del MCA	122
6.6 Sintesi estimativa	125
6.7 Prima esemplificazione del MCA	127
6.8 Seconda esemplificazione del MCA	131
6.9 HBU nel MCA	134
6.10 Stima con l'HBU	138
Sistema di stima	
7.1 Paired data analysis	148
7.2 Sistema di stima	150
7.3 Stima differenziale	154

Valutazione Immobiliare Standard

Q W	CA e sistema di stima	
8.1	Introduzione	158
8.2	MCA e sistema di stima	159
8.3	Stima con area condominiale	163
8.4	Stima con area esterna	168
8.5	Stima del canone di mercato	172
8.6	Estrazione del rapporto di posizione	176
8.7	Stima di un arboreto (vigneto)	181
8.8	Stima di un arboreto (clementineto)	184
8.9	Stima di un seminativo	188
8	.9.1 Applicazione software	0
9 Si	stema di ripartizione	
9.1	Introduzione	194
9.2	Sistema di ripartizione	195
9.3	Stima di un immobile industriale	200
10 Ca	alcoli finanziari	
10.1	Introduzione	204
10.2	Interesse	205
10.3	Sconto	207
10.4	Saggi equivalenti	208
10.5	Rendite	210
10	.5.1 Montante	210
10	.5.2 Valore attuale	211
10	.5.3 Quota di reintegrazione	213
10	.5.4 Quota di ammortamento	214
10	.5.5 Esemplificazioni delle rendite	214
10.6	Valore attuale di rendite variabili	216
10.7	Flusso di cassa	217

Indice dei contenuti

10.8	Valore attuale netto	218
10.9	Saggio di rendimento interno	222
	rocedimenti di stima per capitalizzazione del eddito	
11.1	Introduzione	226
11.2	Procedimenti yield oriented	227
12 N	letodo della capitalizzazione diretta	
12.1	Introduzione	230
12.2	Bilancio estimativo	232
12.3	Ricerca del saggio	237
12.4	Ricerca remota del saggio	240
12.5	Esemplificazione degli aggiustamenti	245
12.6	Band of investment	249
12	.6.1 Saggio di redditività diretta	250
12	.6.2 Esemplificazione del band of investment	252
12	.6.3 Saggi del terreno e del fabbricato	253
12	.6.4 Esemplificazione dei saggi immobiliari	256
12.7	Rapporto di copertura del debito	260
12.8	HBU nel procedimento di capitalizzazione	262
13 _M	letodo della capitalizzazione finanziaria	
13.1	Introduzione	270
13.2	Metodo della capitalizzazione finanziaria	271
13.3	Redditi e costi	278
13.4	Esemplificazione della capitalizzazione finanziaria	280
13.5	Ricerca del saggio	284
13.6	Ricerca remota del saggio	288
13.7	Esemplificazione degli aggiustamenti	290
13	.7.1 Applicazione software	0

Valutazione Immobiliare Standard

	13.8	Saggio di redditività finanziaria	293
	13.9	Esemplificazione del saggio di redditività finanziaria	298
1	L3.10	Yield and change formulas	300
1	l3.11	Equivalenza dei saggi di capitalizzazione	302
14	Aı	nalisi del flusso di cassa scontato	
	14.1	Introduzione	306
	14.2	Valore di trasformazione	308
	14.3	Saggio di capitalizzazione critico	312
	14.4	Costi e ricavi nella DCFA	314
	14.5	Valore corrente	316
4 =	14.6	Redditi temporanei	325
1 5	M	etodo del costo	
	15.1	Introduzione	330
4.0	15.2	Metodo del costo	332
16	St	ima delle aree	
	16.1	Introduzione	336
	16.2	Area edificata	338
	16.3	Residual techniques	342
4-	16.4	Area edificabile	347
17	St	ima del costo di ricostruzione	
	17.1	Introduzione	354
	17.2	Metodo del confronto	356
	17.3	Metodo del costo unitario	358
40	17.4	Computo metrico-estimativo	360
7 8	D	eprezzamento	
	18.1	Introduzione	366

Indice dei contenuti

18.3 Criterio del confronto di mercato	370
18.4 Criterio delle quote di ammortamento	374
18.5 Criterio analitico	378
18.5.1 Deterioramento fisico	379
18.5.2 Obsolescenza funzionale	384
18.5.3 Obsolescenza esterna	385
18.6 Deprezzamento degli impianti	388
Riferimenti bibliografici	391
Indice alfabetico	395

1.1 Introduzione

I principi, i criteri e i metodi di valutazione immobiliare appartengono a un univoco apparato scientifico, mentre le valutazioni professionali possono presentare caratteri differenti da paese a paese e tradizionalmente si sviluppano in ambiti nazionali, essendo legate alle norme legislative, amministrative e fiscali e in generale alla situazione economica e sociale. L'attività professionale nella valutazione e nella consulenza immobiliari tende a organizzarsi in associazioni, società ed enti indipendenti e a dotarsi di standard estimativi uniformi

- Appraisal and valuation standards
 The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS
- International Valuation Standards
 International Valuation Standards Committee
- European Valuation standards
 The European Group of Valuers' Associations
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
 Appraisal Standards Board, USPAP
- Codice delle valutazioni immobiliari IV
 Tecnoborsa
- Manuale di Best Practice
 Crif Certification Services
- Assessment Administration Standards
 International Association of Assessing Officers, IAAO

La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme da applicare nella valutazione di immobili, di asset e di diritti e di interessi immobiliari.

Il metodo estimativo è previsivo, nel senso che prevede (o stima *ex ante*) il valore di un immobile nel momento presente o in un momento futuro: prima

Valutazione Immobiliare Standard

Scheda di rilevazione dei dati immobiliari N.
4. Caratteristiche soggettive 1. VENDITORE O CONDUCENTE modalità di possesso causa della vendita o della cessione altro
3. ALTRO
Caratteristiche della compravendita o dell'affitto 1. COMPRAVENDITA data del compromesso data dell'atto prezzo contrattato prezzo dichiarato in atto Caratteristiche della compravendita o dell'affitto canone di mercato perlodicità perlodicità
Caratteristiche finanziarie I. MUTUO data stipulazione
2. ALTRE FORME DI FINANZIAMENTO 4. ALTRE AGEVOLAZIONI — 3. AGEVOLAZIONI ACQUISTO — — — — — — — — — — — — — — — — — — —
7. Allegati
 planimetria della zona (scala 1:2000) planimetria dell'edificio (scala 1:100 ÷ 500) pianta dell'unità immobiliare (scala 1:100) pagina 2/2

Schema 4.2 - Scheda indicativa per la rilevazione dei dati immobiliari

6.7 Prima esemplificazione del MCA

Nel *MCA* il problema del calcolo può essere proposto avuto riguardo alla stima del valore di mercato di un appartamento in condominio.



Parametri del segmento di mercato

Descrizione Tipologia edilizia Localizzazione Dimensione

Tipo di contratto Caratteri della domanda e dell'offerta

Destinazione Forma di mercato Tipologia immobiliare Livello di prezzo

Prezzo di mercato e	Contratto			Cubinet	
caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject	
Prezzo di mercato PRZ (euro)	260.000,00	295.000,00	310.000,00		
Data DAT (mesi)	4	2	4	0	
Superficie principale S ₁ (mq)	120,4	131,0	138,5	117,1	
Balconi BAL (mq)	11,5	11,3	13,0	11,0	
Servizio SER (n)	1	2	2	1	
Livello di piano LIV (n)	4	2	4	3	
Stato di manutenzione STM (n)	1	2	2	2	

6.8 Seconda esemplificazione del MCA

Nel *MCA* il problema del calcolo può essere proposto avuto riguardo alla stima del valore di mercato di una casa unifamiliare (padronale).



Parametri del segmento di mercato

Descrizione Tipologia edilizia Localizzazione Dimensione

Tipo di contratto Caratteri della domanda e dell'offerta

Destinazione Forma di mercato
Tipologia immobiliare Livello di prezzo

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e		6.15-4			
caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject	
Prezzo di mercato PRZ (euro)	600.000,00	520.000,00	420.000,00	-	
Data DAT (mesi)	6	9	4	0	
Superficie principale S ₁ (mq)	182,5	167,8	126,9	156,1	
Balconi BAL (mq)	18,1	14,5	13,8	15,2	
Rimessa RIM (mq)	112,3	77,2	81,5	98,7	

Riepilogo degli indici mercantili

Indice e informazione	Importo	
Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	0,01	
Rapporto mercantile dei balconi	0,30	
Rapporto mercantile della rimessa	0,50	

7.2 Sistema di stima

Il sistema di stima è un'estensione della *paired data analysis* volta alla stima del valore o del canone di mercato con un procedimento matematico che ne amplia le possibilità applicative. Nella stima del valore di mercato di un villino sono stati rilevati i dati immobiliari relativi ai villini *A*, *B* e *C*. Nella tabella dei dati si osserva che la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche non è più ovvia come nella *PDA*, ma richiede alcuni concetti e tecniche di calcolo (*tabella 7.2*).



Prezzo di mercato e		6.11		
caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo di mercato (euro)	400.000,00	480.000,00	610.000,00	
Superficie edificio SUP (mq)	145,7	133,8	175,4	152,7
Area esterna ARE (mg)	632,4	725,9	674.2	628,1

Tabella 7.2 - Tabella dei dati

Indicando con V il valore di mercato e con p_{SUP} e p_{ARE} i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, si possono scrivere le equazioni dei confronti nel modo seguente:

8.2 MCA e sistema di stima

Nella stima del valore di mercato di un appartamento per civile abitazione sito in un centro urbano sono stati rilevati i dati immobiliari relativi a immobili simili (tabella 8.1) e i rapporti mercantili del segmento di mercato (tabella 8.2).



Prezzo di mercato e		C. black			
caratteristica	Unità A	Unità A Unità B		Subject	
Prezzo di mercato PRZ (euro)	310.000,00	350.000,00	360.000,00	-	
Data DAT (mesi)	4	2	4	0	
Superficie principale S ₁ (mq)	99,8	97,6	96,7	102,5	
Balconi BAL (mq)	8,0	5,0	10,1	4,5	
Livello di piano LIV (n)	3	2	3	3	
Stato di manutenzione STM (n)	1	2	1	2	
Affacci AFF (n)	1	2	3	2	
Panorama PAN (0-1)	1	0	1	1	

Tabella 8.1 - Tabella dei dati

Indice e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,25
Saggio del livello di piano	-0,10

Tabella 8.2 - Riepilogo degli indici mercantili

8.3 Stima con area condominiale

Il procedimento misto *MCA* e sistema di stima può essere proposto nella stima del valore di mercato di un appartamento in un edificio con area condominiale.



Parametri del segmento di mercato

Descrizione Tipologia edilizia Localizzazione Dimensione

Tipo di contratto Caratteri della domanda e dell'offerta

Destinazione Forma di mercato
Tipologia immobiliare Livello di prezzo

0		Californi			
Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A Unità B		Unità C	Subject	
Prezzo di mercato PRZ (euro)	280.000,00	350.000,00	340.000,00	-	
Data DAT (mesi)	4	5	11	0	
Superficie principale S ₁ (mq)	103,5	111,0	121,9	105,4	
Balconi BAL (mq)	9,6	10,5	10,5	11,6	
Superficie condominiale CON*(mq)	287,0	341,1	280,1	250,0	
Secondo servizio SER (n)	1	0	1	1	
Livello di piano LIV (n)	4	1	3	2	
Affacci AFF (n)	2	3	2	2	
* Quota millesimale	0,153	0,121	0,111	0,199	

8.4 Stima con area esterna

Il procedimento misto *MCA* e sistema di stima può essere proposto nella stima del valore di mercato di una villetta con area esterna.



Parametri del segmento di mercato

Descrizione Tipologia edilizia Localizzazione Dimensione

Tipo di contratto Caratteri della domanda e dell'offerta

Destinazione Forma di mercato
Tipologia immobiliare Livello di prezzo

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Cubiant
Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	400.000,00	305.000,00	320.000,00	-
Data DAT (mesi)	6	11	8	0,0
Superficie principale S ₁ (mq)	197,4	210,3	185,5	201,0
Balconi BAL (mq)	12,0	25,1	19,5	15,5
Superficie totale SUE (mq)	321,0	256,0	282,0	296,0
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	1	1
Accesso ACS (0-1)	1	0	1	0
Panorama PAN (0-1)	1	0	0	1

8.5 Stima del canone di mercato

Il procedimento misto *MCA* e sistema di stima può essere proposto nella stima del canone di mercato di un appartamento destinato a studio professionale.



Parametri del segmento di mercato

Descrizione Tipologia edilizia Localizzazione Dimensione

Tipo di contratto Caratteri della domanda e dell'offerta

Destinazione Forma di mercato Tipologia immobiliare Livello di canone

Canone di mercato e caratteristica	Contratto			Cubina
cunone ai mercuto e curatteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Canone di mercato AFT (euro/anno)	12.000,00	14.400,00	15.960,00	_
Superficie principale S ₁ (mq)	154,6	161,6	169,9	133,4
Balconi BAL (mq)	17,8	13,2	14,2	12,9
Superficie condominiale CON* (mq)	270,0	304,6	267,7	222,2
Impianto condizionamento IMP (0-1)	0	1	1	0
Stato di manutenzione STM (n)	1	2	2	2
Prospetto PRO (0-1)	0	0	1	1
*Quota millesimale	0,155	0,134	0,188	0,157

12.5 Esemplificazione degli aggiustamenti

Nella stima del valore di mercato di un appartamento destinato a ufficio di dimensioni medie in un edificio antico sito in una zona urbana centrale, non essendo disponibili prezzi di compravendita è stato applicato il metodo della capitalizzazione diretta. Ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione sono stati rilevati due segmenti di mercato: il segmento di mercato A costituito da appartamenti di dimensioni medie in edifici multipiano moderni adiacenti all'immobile da valutare e con la stessa destinazione; e il segmento di mercato B costituito da appartamenti destinati a ufficio di dimensioni medie in edifici antichi in una zona semicentrale.



Nel segmento A sono stati rilevati un affitto e una compravendita (schema 12.4).

Canone, prezzo e parametro	Segme		
	Canone unitario (euro/mq·anno)	Prezzo unitario (euro/mq)	Segmento Subject
Canone o Prezzo unitari	162,98	3.127,89	
Tipologia immobiliare	Edificio nuovo (0)		Edificio antico (1)

Schema 12.4 - Tabella dei dati dei segmenti di mercato (A)

Ai fini della stima degli aggiustamenti, per la tipologia immobiliare (a parità di destinazione, localizzazione e dimensione) si rileva che nel segmento di

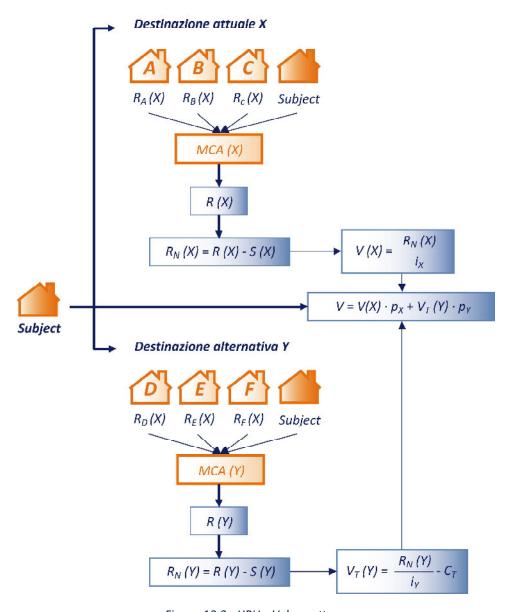


Figura 12.2 - HBU e Valore atteso

Il valore di mercato V dell'immobile oggetto di stima è pari al valore atteso calcolato come media tra i valori di mercato nell'uso attuale e il valore di trasformazione nell'uso alternativo, ponderati per le rispettive probabilità (o frequenze) p_X e 1- p_X nel modo seguente (paragrafo 2.5):

13.7 Esemplificazione degli aggiustamenti

Nella stima del valore di mercato di un appartamento destinato a ufficio, di dimensioni medie, e sito in un edificio multipiano di una zona urbana centrale, è stato applicato il metodo della capitalizzazione finanziaria. Ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è stato rilevato il segmento di mercato A costituito da appartamenti, destinati ad abitazione, di dimensioni medie e siti nella stessa zona residenziale dell'immobile da valutare.



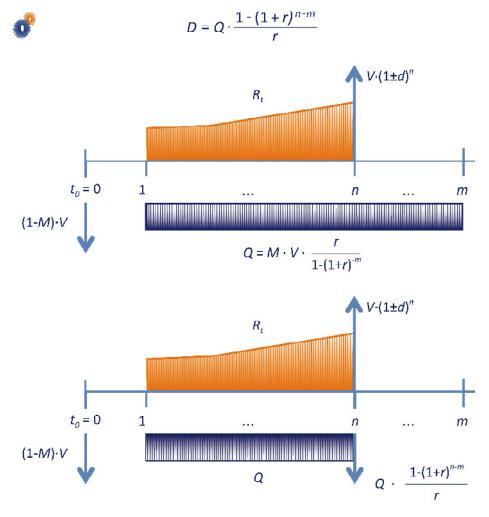
Nel segmento A sono stati rilevati un affitto e una compravendita (schema 13.2).

	Segme	Comments		
Canone, prezzo e parametro	Canone unitario (euro/mq·anno)	Prezzo unitario (euro/mq)	Segmento Subject	
Canone o Prezzo unitari	327,60	8.900,00		-
Destinazione	Abitazi	Ufficio (1)		

Schema 13.2 - Tabella dei dati dei segmenti di mercato (A)

Ai fini della stima degli aggiustamenti per la destinazione è stata svolta una rilevazione delle informazioni di mercato disponibili, che ha riguardato le quotazioni immobiliari dei canoni di affitto e dei prezzi del segmento di mercato A e del segmento di mercato dell'immobile da valutare. Le quotazioni sono classificate per destinazione, a parità di zona, di tipologia immobiliare e di dimensione (schema 13.3).

m (schema 13.7)(tabella 13.9):



Schema 13.7 - Flussi di cassa equivalenti (m > n)

t	Posta
0	- (1 - M) · V
1	$R_1 - M \cdot V \cdot \frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}} = R_1 - Q$
2	R ₂ - Q
777.4	
n-1	R _{n-2} - Q
n	$R_n - Q + V \cdot \{1 \pm d\}^n - Q \cdot \frac{1 - \{1 + r\}^{n - m}}{r}$

Tabella 13.9 - Flusso di cassa del saggio di redditività finanziaria (m > n)

18.3 Criterio del confronto di mercato

Il criterio del confronto di mercato si basa sulla disponibilità di compravendite di immobili comparabili, dalle quali può essere calcolato il deprezzamento del fabbricato. Nel criterio del confronto di mercato si rilevano il prezzo di mercato P_{ij} (con j = 1, 2, ..., m) degli edifici comparabili con quello del quale si vuole stimare il deprezzamento.



Il costo di ricostruzione deprezzato $C_{RD}(t)_j$ dell'edificio comparabile generico al momento di stima t è pari allora alla differenza tra il prezzo di mercato dell'immobile e il valore di mercato del terreno, calcolato con l'incidenza dell'area c_{Ti} , nel modo seguente:

$$C_{RD}(t)_{j} = P_{lj} - V_{Tj} = (1 - c_{Tj}) \cdot P_{lj}$$

Il deprezzamento D_{ij} dell'edificio generico alla data di stima si calcola sottraendo al costo di ricostruzione a nuovo C_j il costo di ricostruzione deprezzato come segue:

$$D_{tj} = C_{j} - C_{RD}(t)_{j} = C_{j} - (1 - c_{Tj}) \cdot P_{ij}$$

Si calcolano per ogni immobile di confronto due indici di deprezzamento.

г

Questo manuale di valutazioni immobiliari è il primo che affronta l'argomento secondo schemi orientati all'applicazione integrale degli standard valutativi internazionali.

I temi principali riguardano le basi della valutazione, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e le metodologie di stima quantitative. Il manuale è destinato principalmente ai professionisti che operano nel campo delle stime immobiliari anche se non posseggono pregresse nozioni estimative tradizionali.

La struttura degli standard internazionali ne estende il campo di interesse anche ai committenti, agli operatori immobiliari in genere e al pubblico fornendo loro una moderna visione delle valutazioni immobiliari. L'esposizione chiara e sintetica è corredata con numerosi esempi numerici al fine di porre in grado il lettore di affrontare e analizzare con maggiore realismo la casistica di stima.

Marco Simonotti insegna nella Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo. Ha pubblicato numerosi saggi sulla metodologia estimativa.

Di questo manuale è disponibile l'eBook in formato digitale nel quale, oltre al contenuto, sono disponibili sotto forma di pagine di calcolo la maggior parte delle formule e gli esercizi riportati nel testo.

Con le formule e gli esercizi fruibili su computer si può interagire per svolgere calcoli e valutazioni, elaborando propri dati e simulando modelli applicativi, al fine di approfondire lo studio e di sfruttarne le implicazioni pratiche.

Nel sito web <u>www.valutazioneimmobiliarestandard.it</u> dedicato al manuale e all'**eBook** sono disponibili aggiornamenti e sezioni fruibili dagli utenti.

€ 59,00



