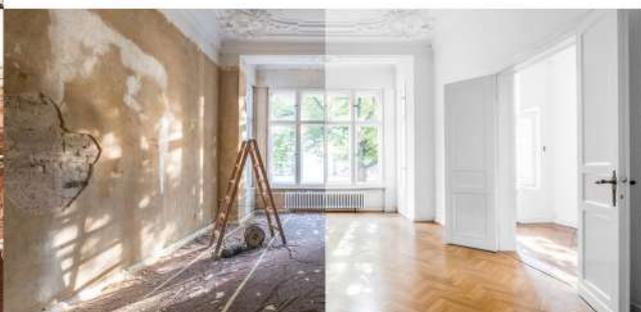




MARCO SIMONOTTI



**Valutazione
Immobiliare
Standard
NUOVI METODI**



S T I M A T R I X[®]

MARCO SIMONOTTI

Valutazione Immobiliare Standard | NUOVI METODI

S T I M A T R I X[®]



Valutazione Immobiliare Standard | NUOVI METODI

Copyright © 2019 **STIMATRIX®**, Mantova

Via Carlo Pisacane, 6 - 46100 Mantova

Vendite: Tel. 0376 263305 - Fax. 0376 263304

www.valutazioneimmobiliarestandard.it | email. info@stimatrix.it

Prima edizione: Ottobre 2019

ISBN: 978-88-904764-6-4

Author: **Marco Simonotti**

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del libro può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopie, microfilm o altro senza il permesso scritto dell'editore.

All rights reserved. No part of this book shall be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without written permission from the publisher.

Poiché è praticamente impossibile pubblicare un libro privo di errori, l'autore e l'editore ringraziano i lettori che vorranno segnalarli.

Team Coordinator: Sandro Ghirardini, CEO **STIMATRIX®**

Editors: Francesca Ghirardini, **STIMATRIX®** - Nadia Alvani, **STIMATRIX®**

Stampa: Elcograf® - Verona Printed in Italy

INDICE DEI CONTENUTI

INDICE

|

1. VALUTAZIONI IMMOBILIARI

1.1 Introduzione	12
1.2 Rapporto di valutazione	14
1.3 Riesame delle valutazioni	17

2. BASI DEL VALORE

2.1 Introduzione	22
2.2 Valore di mercato	23
2.3 Valori diversi dal valore di mercato	27

3. MERCATO IMMOBILIARE

3.1 Introduzione	32
3.2 Forme di mercato	36
3.3 Processo di segmentazione	40

4. RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

4.1 Introduzione	46
4.2 Prezzi e caratteristiche immobiliari	48
4.3 Rapporti di mercato	52
4.4 Scale di misura	54
4.5 Nomenclatori	56
4.6 Scheda del segmento di mercato	59
4.7 Scheda del dato immobiliare	62
4.8 Rilevazione dei dati	67
4.9 Informazioni utili e dati non validi	72

5. CRITERI DI STIMA

5.1 Introduzione	76
5.2 Criteri di stima del valore di mercato	77
5.3 Criteri diacronici	84
5.4 Highest and Best Use	88

6. PROCEDIMENTI DI STIMA

6.1 Introduzione	94
6.2 Procedimenti orientati al mercato	95
6.3 Procedimenti orientati alla redditività	96
6.4 Metodo del costo	98

7. METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

7.1 Introduzione	100
7.2 Metodo del confronto di mercato	101
7.3 Fasi del MCA	102
7.4 Rapporti estimativi	105
7.5 Analisi dei prezzi marginali	113
7.5.1 Data del contratto	113
7.5.2 Superfici immobiliari	114
7.5.2.1 Prezzo marginale	117
7.5.2.2 Reddito marginale	123
7.5.4 Stato di manutenzione	134
7.5.5 Servizi	136
7.5.6 Livello di piano	137
7.5.7 Garage	139
7.5.8 Altre caratteristiche	141

7.6 Tabelle del MCA	145
7.7 Sintesi estimativa	149
7.8 Esempificazione del MCA	152
7.9 HBU nel MCA	159
7.10 Stima con l'HBU	164
8. SISTEMA DI STIMA	
8.1 Introduzione	178
8.2 Sistema di stima	179
8.3 Stima differenziale	184
9. MCA E SISTEMA DI STIMA	
9.1 Introduzione	188
9.2 MCA e sistema di stima	189
9.3 Stima con area condominiale	195
9.4 Stima con area esterna	203
9.5 Stima del canone di mercato	210
9.6 Estrazione del rapporto di posizione	217
9.7 Stima di un arboreto (vigneto)	223
9.8 Stima di un arboreto (clementineto)	227
9.9 Stima di un seminativo	233
10. SISTEMA DI RIPARTIZIONE	
10.1 Introduzione	242
10.2 Sistema di ripartizione	243
10.3 Stima di un immobile industriale	249

11. METODO DEL CONFRONTO DEI SEGMENTI

11.1 Introduzione	254
11.2 Segmento di mercato doppio	256
11.3 Rapporto prezzo-reddito	258
11.4 Metodo del confronto dei segmenti	261
11.5 Esempificazione degli aggiustamenti	271

12. CALCOLI FINANZIARI

12.1 Introduzione	280
12.2 Operazione finanziaria semplice	281
12.3 Saggi di interesse	284
12.4 Operazioni finanziarie complesse	286
12.5 Quota di ammortamento	291
12.6 Esempificazioni delle rendite	292
12.7 Valore attuale di rendite indicizzate	294
12.8 Flusso di cassa	297
12.9 Valore attuale netto	299
12.10 Saggio di rendimento interno	304

13. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

13.1 Introduzione	308
13.2 Metodo della capitalizzazione diretta	311
13.3 Bilancio estimativo	313
13.4 Ricerca dell'RPR	321
13.5 Ricerca del saggio di capitalizzazione	323
13.6 Band of investment	326
13.6.1 Impostazione finanziaria	327

13.6.2 Impostazione immobiliare	332
13.6.3 Applicazione dei saggi del terreno e del fabbricato	333
13.6.4 Esemplificazione dei saggi immobiliari	343
13.7 Rapporto di copertura del debito	347

14. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

14.1 Introduzione	352
14.2 Metodo della capitalizzazione finanziaria	353
14.3 Redditi e costi	358
14.4 Esemplificazione della capitalizzazione finanziaria	360
14.5 Ricerca induttiva del saggio	368
14.6 Ricerca deduttiva del saggio	380
14.6.1 Saggio di redditività finanziaria	385
14.6.2 Applicazione della ricerca dei saggi	390
14.7 Esemplificazione generale della capitalizzazione	395
14.8 Corollario	401

15. ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

15.1 Introduzione	404
15.2 Redditi temporanei	406
15.3 Valore di trasformazione	408
15.4 Saggio di capitalizzazione critico	412
15.5 Costi e ricavi nella DCFA	416
15.6 Ricerca del saggio nel valore di trasformazione	419
15.7 Valore corrente	429
15.8 Valutazione estimativa e valutazione economica	441

15.9 Analisi di sensitività	458
-----------------------------	-----

16. METODO DEL COSTO

16.1 Introduzione	466
16.2 Campo di applicazione	468
16.3 Immobili divisibili e indivisibili	470

17. STIMA DELLE AREE

17.1 Introduzione	474
17.2 Area edificata	476
17.3 Residual techniques	483
17.4 Area edificabile	488

18. COSTO DI RICOSTRUZIONE

18.1 Introduzione	494
18.2 Metodo del confronto	496
18.3 Metodo del costo unitario	498
18.4 Computo metrico-estimativo	500
18.5 Prezzo di conto	503

19. DEPREZZAMENTO

19.1 Introduzione	510
19.2 Deprezzamento dei fabbricati	512
19.3 Criterio delle quote di ammortamento	514
19.3.1 Quota di ammortamento costante	515
19.3.2 Quota di ammortamento crescente	518

19.3.3 Quota di ammortamento variabile	522
19.4 Valore del fabbricato e valore del terreno edificato	526
19.5 Criterio del confronto di mercato	534
19.6 Criterio analitico	539
19.6.1 Deterioramento fisico	541
19.6.2 Obsolescenza funzionale	546
19.6.3 Obsolescenza esterna	547
19.7 Deprezzamento degli impianti	550
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	553
INDICE ALFABETICO	557

MERCATO IMMOBILIARE

CAPITOLO

3

3.1 Introduzione

Il **mercato immobiliare** è formato dalla domanda e dall'offerta dei beni immobili (terreni agricoli, aree edificabili, fabbricati strumentali, appartamenti, ville, ecc.). I **beni immobili** sono generalmente beni complessi e diversificati legati al contesto ove sono collocati. Sono beni polifunzionali e durevoli che presentano più profili e molteplici e differenziati impieghi e destinazioni.

La domanda di beni immobili è volta al consumo, alla produzione, all'investimento, a finalità di prestigio sociale (**status symbol**) e di rifugio dall'inflazione. Gli immobili presentano una redditività mista, sotto forma di reddito e di rivalutazione del capitale.

Il mercato immobiliare è un tipico esempio di mercato reale articolato in sottomercati, denominati segmenti, composti da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Nell'ambito del segmento di mercato i compratori e i venditori sono in numero ridotto rispetto ai mercati di altri prodotti durevoli. I compratori e i venditori spesso non posseggono complete informazioni sugli immobili, sul prezzo e sul numero delle unità offerte e domandate; buona parte dei soggetti del mercato non sono operatori professionali e spesso non hanno familiarità con l'acquisto e la vendita di immobili e con le relative procedure.

In linea di massima il mercato immobiliare dipende:

- Dall'atipicità dei beni immobili (a cominciare dalla localizzazione);
- Dall'esistenza di barriere all'entrata dal lato della domanda per il livello di spesa e per la solvibilità, e dal lato dell'offerta per il sistema di interdipendenze delle imprese;
- Dalla ridotta numerosità degli acquirenti e dei venditori nel segmento di mercato;

- Dalla conoscenza imperfetta e incompleta delle condizioni relative ai prezzi reali, alle modalità di pagamento e alle quantità offerte;
- Dalla presenza di obblighi amministrativi (registrazione, ipoteche, ecc.) e eventualmente dell'intervento pubblico.

Il mercato immobiliare è soggetto alla legislazione amministrativa e fiscale, che norma i diritti di proprietà e di uso e i trasferimenti, e alle disposizioni edilizie e urbane che disciplinano le modalità e gli standard costruttivi.

Nel mercato immobiliare, la domanda e l'offerta sono considerati fattori causali e il prezzo è l'effetto della loro interazione. Le variazioni di prezzo quindi sono precedute da variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero (figura 3.1).

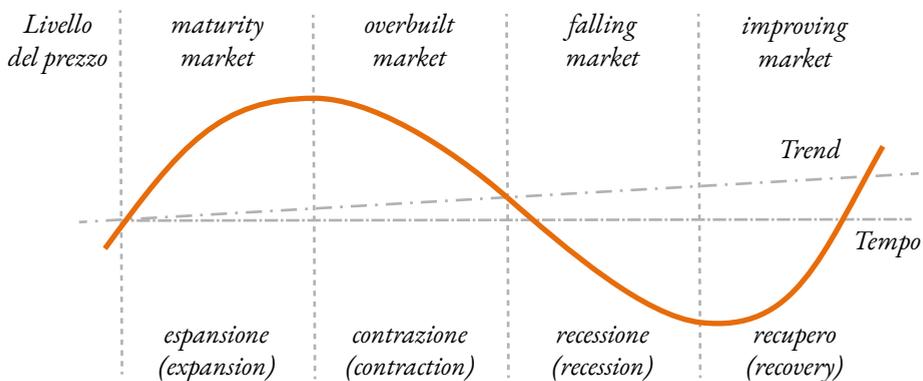


Figura 3.1 - Fasi cicliche del mercato immobiliare

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

CAPITOLO

7

7.1 Introduzione

Il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach o sales comparison approach*) si basa sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato.

La diffusione di questo metodo di stima degli immobili nelle sue molteplici varianti è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.



7.2 Metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato (**MCA**) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il **MCA** è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il **MCA** si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Il **MCA** si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni rilevate nel segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo è impiegato nella stima del valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala.

7.3 Fasi del MCA

Il **MCA** si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore (*paragrafo 4.2*).

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) L'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel metodo;
- 4) La compilazione della tabella dei dati;
- 5) La stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) La redazione della tabella di valutazione;
- 7) La sintesi valutativa.

L'*analisi del segmento del mercato immobiliare* riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della valutazione. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento (*paragrafo 4.6*).

La *rilevazione dei dati immobiliari* si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*paragrafo 4.7*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- Sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- Sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- Sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche nella scala cardinale. La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe (*paragrafo 4.4*). Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori (*paragrafo 4.5*).

Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontari nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel **MCA**, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

La *tabella dei dati* riporta gli immobili di confronto e l'immobile da valutare in modo ordinato, indicando per i primi il prezzo o il canone di mercato rilevato e per entrambi le singole caratteristiche immobiliari.

I *prezzi e i redditi marginali* delle caratteristiche immobiliari rappresentano gli aggiustamenti da applicare ai prezzi o ai canoni degli immobili di confronto. Il prezzo e il reddito marginale esprimono rispettivamente la variazione del prezzo o del canone di mercato al variare della caratteristica immobiliare e possono essere stimati in valuta e in termini percentuali.

La *tabella di valutazione* svolge le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare, accoppiando alle differenze nelle caratteristiche i relativi prezzi e redditi marginali. Il risultato della comparazione estimativa sono

METODO DEL CONFRONTO DEI SEGMENTI

CAPITOLO

11

11.1 Introduzione

Nelle valutazioni immobiliari l'individuazione e la descrizione del segmento di mercato dell'immobile da valutare costituisce una fase preliminare del processo di valutazione che riguarda tutti i procedimenti e i metodi di stima.

Gli immobili comparabili possono essere rilevati contemporaneamente:

- a) nel segmento di mercato attuale dell'immobile da valutare;
- b) in un segmento di mercato diverso da quello attuale dell'immobile da valutare (*Codice delle valutazioni immobiliari - Quinta Edizione*).

La rilevazione dei dati in uno o più segmenti diversi da quello attuale dell'immobile da valutare può riguardare la stima del valore di mercato:

- Di un'immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, ecc.) o di integrazione con un altro immobile o con un complesso di immobili di un altro o di altri segmenti di mercato;
- Di una parte di un immobile composito che può essere ceduta separatamente dal resto in un segmento di mercato diverso da quello dell'immobile composito;
- Di un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite, come ad esempio in quello degli affitti dove può essere ceduto in uso a un canone di mercato.

Sia che si tratti del segmento di mercato attuale che del segmento di mercato potenziale, è necessario che vi sia la disponibilità dei prezzi o dei canoni di mercato noti. In loro assenza il principio di comparazione consente, sotto certe ipotesi, la rilevazione di segmenti di mercato diversi da quello o da quelli dell'immobile da valutare. In queste circostanze il confronto si svolge tra due o

più segmenti di mercato sottostando a due condizioni: l'uso dei parametri dei segmenti come termini di paragone; l'impiego del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (*paragrafo 6.3*).

**1° SEGMENTO DI MERCATO****2° SEGMENTO DI MERCATO**

11.5 Esempificazione degli aggiustamenti

Nella stima del valore di mercato di un appartamento di dimensioni medie destinato a ufficio in un edificio antico sito in una zona urbana centrale, sono stati rilevati due segmenti di mercato: il segmento di mercato **A** costituito da appartamenti per abitazione di dimensioni medie in edifici multipiano moderni adiacenti all'immobile da valutare; e il segmento di mercato **C** costituito da appartamenti destinati a ufficio, di dimensioni grandi in edifici antichi in una zona semiperiferica (*tabella 11.3*).



Tabella 11.3- Quadro dei parametri dei segmenti di mercato doppi

Parametro	Segmento A	Segmento B Subject	Segmento C
Localizzazione	Centrale	Centrale	Semi-periferica
Destinazione	Abitazione	Ufficio	Ufficio
Tipologia	Moderno	Antico	Antico
Dimensione	Media	Media	Grande

I restanti parametri dei segmenti **A**, **B** e **C** sono nella parità di condizioni. Nel segmento dell'immobile oggetto di stima non sono disponibili né i prezzi né i canoni di mercato.

ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

CAPITOLO

15

15.1 Introduzione

L'analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis, DCFA*) riguarda lo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono immediatamente riconducibili a quelle degli altri due metodi della capitalizzazione del reddito, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ricorrenti.

La **DCFA** comprende: la stima del valore di mercato, di redditi, di interessi e di diritti immobiliari durevoli ma limitati temporalmente; la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una valorizzazione; e la stima del valore corrente di un immobile in sviluppo in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

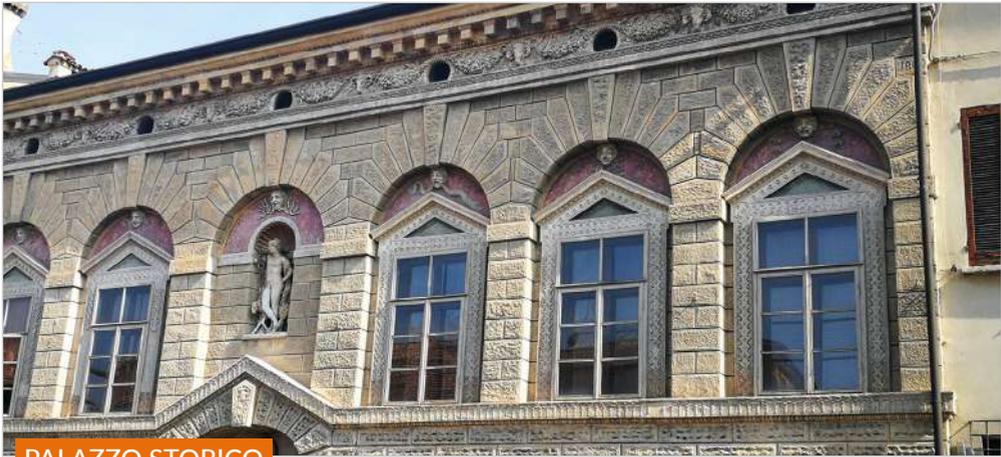
La ricerca del valore di mercato tramite la **DCFA** è legata alla natura e alla composizione dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti con le evidenze e le aspettative del mercato. Spesso la **DCFA** rappresenta uno strumento addizionale nel contesto degli impieghi degli altri metodi di capitalizzazione.

La **DCFA** assume un significato generale nelle valutazioni e comprende una casistica molto ampia ed eterogenea, potendo essere riferita a immobili, a diritti, a imprese, a brevetti, a licenze, a concessioni pubbliche, a servitù reali, ecc. I flussi di cassa di queste fonti di reddito sono caratterizzati dalla durata limitata a un certo numero di anni, entro i quali si suppone esauriscono la loro redditività, talvolta senza un valore di rivendita o di recupero finale.

La **DCFA** è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari e si applica nella stima del valore di investimento (*capitolo 2*).

L'analisi del flusso di cassa può essere affrontata con l'aiuto di strumenti automatici nella soluzione dei problemi di calcolo e nell'analisi di sensitività

operata sulle grandezze considerate nel flusso di cassa (redditi, costi, scadenze, durate, ecc.). Se si usa un software commerciale, nel rapporto di valutazione occorre citarne il nome e la versione e fornire una breve descrizione delle sue modalità operative.



PALAZZO STORICO

Tabella 15.5 - Flussi di cassa: originario e convertito

Flusso di cassa originario				Flusso di cassa della conversione			
Data		Ricavo	Costo	Netto	y_s	Formula	Posta
Mese	Anno						
s	t						
0	1	0	6.000,00	-6.000,00	0,167	$-(1-\gamma_c) - i_N \cdot \gamma_0$	-0,7856
2		0	5.000,00	-5.000,00	0,139	$-i_N \cdot \gamma_0$	-0,0111
4		0	5.000,00	-5.000,00	0,139		-0,0111
6		0	8.000,00	-8.000,00	0,222		-0,0178
8		0	10.000,00	-10.000,00	0,278		-0,0222
10		0	10.000,00	-10.000,00	0,278		-0,0222
12		0	10.000,00	-10.000,00	0,278		-0,0222
	2	36.000,00	8.200,00	27.800,00	0,228	$i_N \cdot \left[(1+s_R)^{t-2} + \gamma_c \cdot (1+s_C)^{t-2} \right]$	0,0618
	3	36.360,00	8.323,00	28.037,00	0,228		0,0623
	4	36.723,60	8.447,84	28.275,76	0,228		0,0628
	5	37.090,84	8.574,56	28.516,27	0,228		0,0634
	6	37.461,74	8.703,18	28.758,56	0,228		0,0639
	7	37.836,36	8.833,73	29.002,63	0,228		0,0645
	8	38.214,73	8.966,23	29.248,49	0,228		0,0650
	9	38.596,87	9.100,73	29.496,14	0,228		0,0655
	10	38.982,84	9.237,24	29.745,60	0,228		0,0661
	11	39.372,67	9.375,80	29.996,87	0,228		0,0667
	12	39.766,40	9.516,43	30.249,96	0,228		0,0672
	13	40.164,06	9.659,18	30.504,88	0,228		0,0678
	14	40.565,70	9.804,07	30.761,63	0,228		0,0684
	15	40.971,36	9.951,13	31.020,23	0,228		0,0689
	16	41.381,07	10.100,40	31.280,67	0,228		$\dots + (1-\gamma_c) \cdot (1+d)^{n+m}$

Il saggio di capitalizzazione del valore di trasformazione è eguale al saggio di rendimento interno **0,066764** del flusso di cassa convertito dell'ultima colonna della tabella precedente. Una volta noto il saggio di rivalutazione ***d*** si può calcolare il saggio di capitalizzazione finale ***i_n*** nel modo seguente (*schema 15.2*):

$$i_n = i_N \cdot \frac{(1+s_R)^{n-1} - \gamma_C \cdot (1+s_C)^{n-1}}{(1+d)^{n+m} \cdot (1-\gamma_C)}$$

Schema 15.2 - Dimostrazione del saggio di capitalizzazione finale

Richiamata la formula del saggio di capitalizzazione finale (*paragrafo 14.2*):

$$i_n = \frac{R_n - C_n}{V \cdot (1+d)^n}$$

sostituendo si ha:

$$i_n = \frac{R_1}{V} \cdot \frac{(1+s_R)^{n-1} - \gamma_C \cdot (1+s_C)^{n-1}}{(1+d)^{n+m}}$$

moltiplicando numeratore e denominatore per **$(1-\gamma_C)$** si ottiene:

$$i_n = \frac{R_1 \cdot (1-\gamma_C)}{V} \cdot \frac{(1+s_R)^{n-1} - \gamma_C \cdot (1+s_C)^{n-1}}{(1+d)^{n+m} \cdot (1-\gamma_C)}$$

La prima frazione rappresenta il saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione diretta, di conseguenza il saggio di capitalizzazione finale è pari a:

$$i_n = i_N \cdot \frac{(1+s_R)^{n-1} - \gamma_C \cdot (1+s_C)^{n-1}}{(1+d)^{n+m} \cdot (1-\gamma_C)}$$

INDICE ALFABETICO

INDICE



Indice alfabetico

A

Age-life method	512
Analisi dei prezzi marginali	113
Analisi dei prezzi unitari	500
Analisi del flusso di cassa scontato	96
Analisi del segmento del mercato immobiliare	102
Analisi di sensitività	157
Appraisal consulting	308
Appraisal Institute	485
Appraising	462
Archiviazione dei dati	71
Area edificabile	488
Area edificata	476
Assunzioni	14

B

Band of investment	326
Basi del valore	14
Beni immobili	32
Bilancio estimativo	313
Bilancio medio	313
Bilancio preventivo	313
Breakdown method	512
Building residual technique	484

C

Calcolo del rapporto prezzo-reddito	268
Canone annuo atipico	482
Canone di mercato	25
Canone medio	48
Caratteri della domanda e dell'offerta	41
Caratteristiche immobiliari	48
Caratteristiche istituzionali	49
Caratteristiche locazionali	49
Caratteristiche posizionali	49
Caratteristiche qualitative	49
Caratteristiche quantitative	49
Caratteristiche tipologiche	49
Caratteristiche verdi	49, 143
Codice delle valutazioni immobiliari	77
Colloquio individuale	69
Coming-out capitalization rate	355
Computo metrico-estimativo	495
Concorrenza monopolistica	36
Condizioni limitanti	15
Cost approach	94, 466
Costo	22
Costo di demolizione	471
Costo di ricostruzione	471, 494
Costo di ricostruzione deprezzato	516
Costo di sostituzione	494
Costo di trasformazione	78

Questo manuale di valutazioni immobiliari si basa sull'applicazione integrale degli standard valutativi nazionali e internazionali. I temi fondamentali riguardano le basi della valutazione, il mercato immobiliare e le metodologie di stima quantitative: queste ultime sono poste in una prospettiva innovativa rispetto alla stima tradizionale riferita allo stesso istante.

Nel manuale le principali innovazioni metodologiche sono rappresentate dal metodo del confronto dei segmenti di mercato, dai metodi reddituali e dal metodo del costo. Il primo permette di trasferire le informazioni (saggi e rapporti) da un segmento di mercato immobiliare a un altro per mezzo dei loro parametri. I metodi reddituali adottano l'analisi del flusso di cassa scontato nello studio delle serie temporali dei redditi e dei costi generati dagli immobili.

Il metodo del costo si basa sul costo opportunità e considera il flusso di cassa atipico dei costi.

Il manuale è destinato precipuamente ai professionisti che operano nel campo delle stime immobiliari offrendo nuovi strumenti di analisi.

Per il valore che assume un immobile per un particolare investitore, il manuale offre gli strumenti per prefigurarne le aspettative sotto forma di assunzioni nella stima. Per la capacità di rappresentare gli aspetti a medio-lungo termine degli immobili e i possibili esiti finali, il manuale si segnala per le valutazioni ai fini della concessione dei prestiti da parte delle banche. Il manuale assegna un particolare rilievo al tema della divisibilità economica degli immobili, trattando della stima dei valori di mercato del terreno edificato e del fabbricato, con palesi implicazioni nella valutazione dei prezzi di uso dei beni demaniali.

Marco Simonotti ha pubblicato numerosi saggi sulla metodologia estimativa.

**Disponibile
nel formato eBook**



Il sito web: www.ValutazioneImmobiliareStandard.it è dedicato all'opera ove sono disponibili aggiornamenti e sezioni fruibili dagli utenti.

€ 89,00

info@stimatrix.it

ISBN 978-88-904764-6-4



9 788890 476464