

ESPERTO DELLA COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI D'IMPRESA

LE BEST PRACTICE ESTIMATIVE IN AMBITO IMMOBILIARE

Ente organizzatore

**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI DI BRESCIA**



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI

PRIMA PARTE

Martedì 15/03/2022

GEOM. MATTEO NEGRI



ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore

EXPERTISE

L'**Expertise** è una pratica professionale che stima il valore di mercato degli immobili con un giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore.

Tecnoborsa 1;2.6 – 1;3.2.

Il terreno in oggetto è situato in una zona adiacente al centro abitato di _____, in un'area di elevato pregio per la vicinanza del mare, e in ogni caso vicino alle infrastrutture e ai servizi, allo stato attuale vista la sua posizione penso che il prezzo di €. 23.000/00 (Ventitremilaeuro) sia equo, com'è molto elevato il grado di redditività in caso di vendita.

Il Tecnico



Osservatorio del Mercato Immobiliare

 Pubblicazioni

 Banche dati

 **Quotazioni immobiliari**

∴ Valori agricoli medi

∴ Volumi di compravendita

 Banche dati a pagamento

 Manuali e guide

 Faq

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - immobiliari

Quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- ∴ non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- ∴ sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Per approfondimenti, si rimanda alla pagina [Metodologie e processi OMI](#). Si consiglia di consultare anche la [Guida alla consultazione delle quotazioni OMI - pdf](#).

In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte: "Agenzia Entrate - OMI"

Estratto sentenza n.21569/2016 pubblicata
il 26 ottobre V sezione civile della Cassazione


REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

21569/16

Oggetto: ***TRIBUTI***
R.G.N. 30072/2010
Cron. **21569**
Rep.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DOMENICO CHINDEMI - Presidente - Ud. 04/05/2016
Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO - Consigliere - PU
Dott. ERNESTINO LUIGI BRUSCHETTA - Consigliere -
Dott. MARINA MELONI - Rel. Consigliere -
Dott. LUCA SOLAINI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 30072-2010 proposto da:

(omissis) , (omissis) , (omissis) nq di
credi di (omissis) , (omissis) ,
(omissis) , elettivamente domiciliati in (omissis)



caratteristiche e condizioni.

Nella fattispecie la CTR ha errato nel ritenere adempiuto da parte dell'Agenzia l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore in materia di imposta di registro nonché l'onere probatorio posto a capo dell'Ufficio in quanto l'accertamento era stato effettuato sulla base delle sole quotazioni O.M.I. per aree edificabili site nel medesimo comune, relative ai valori di mercato per immobili simili.

Le stime dell'OMI, meri valori presuntivi ed indiziari inidonei da soli a determinare un maggior valore non sono idonee a fondare il differente accertamento del valore effettuato dall'Ufficio e dovevano essere integrate da altri elementi probatori, per essere considerate ragionevolmente attendibili.

Infatti questa Corte ha precisato al riguardo che (Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) "Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della

BEST PRACTICE

La **best practice** è la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. Tecnoborsa 1;2.2.

LA BEST PRACTICE È USATA COME BENCHMARK MINIMO ACCETTABILE.



BEST PRACTICE.

Si basano sulla conoscenza e sull'osservazione del mercato immobiliare, nonché sulla rilevazione dei **prezzi** di mercato delle compravendite, dei **canoni** di mercato delle locazioni e di **tutte quelle caratteristiche immobiliari tecnico-economiche che li influenzano**.

Per promuovere la modernizzazione, l'efficienza, la trasparenza del mercato immobiliare **bisogna sviluppare l'attività di rilevazione, raccolta ed elaborazione dei dati**, attraverso un definito processo metodologico e condiviso.



LE BEST PRACTICE IN AMBITO IMMOBILIARE.

- Permettono di **dimostrare** il valore ottenuto.
- Possono essere **verificate** nel tempo.
- Sono soggette a **standard**.
- Prefigurano obiettivi di **trasparenza** e di **efficienza** dei mercati immobiliari moderni.
- Assicurano i presupposti di **trasparenza economica** e di **perequazione fiscale**.
- Si attengono a **procedimenti tecnico scientifici** (stime pluriparametriche).
- Si fondano **sull'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare**.



DATI IMMOBILIARI RILEVATI NEL MERCATO

«Il dato immobiliare è costituito dai prezzi o dai canoni di mercato veri e dalle **caratteristiche tecnico-economiche degli immobili**».

I dati immobiliari che **NON** rispettano la definizione di VALORE DI MERCATO sono:

- a) i valori derivanti quotazioni immobiliari;
- b) i valori derivanti da perizie di stima;
- c) alcuni tipi di compravendita e di affitto, tra cui:
 - immobili ceduti alla pubblica amministrazione;
 - immobili ceduti agli enti con finalità benefiche, educative e caritatevoli;
 - le cessioni volontarie negli espropri;
 - le cessioni tra parenti stretti o tra imprese affiliate o i passaggi di quote tra comproprietari;
 - le vendite in condizioni speciali;
 - le permutate;
 - le vendite all'asta;
 - la vendita di immobili adiacenti.



6;2.9

L'IMPORTANZA DELLA RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

ESTRATTO NORMA UNI 11612/2015

4

PRINCIPI E PROCEDIMENTI

Gli approcci estimativi di seguito definiti, ove ritenuto necessario dal valutatore, possono essere utilizzati in modo combinato.

4.1

Metodo del confronto di mercato

L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un **sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni**. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo.



... NEL SETTORE DELL'EROGAZIONE DEL CREDITO



N.1.3.2.2

Tabella dei dati

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e dell'immobile o degli immobili di confronto (comparabili). A partire dalla fonte delle informazioni utilizzate, per le unità immobiliari di confronto sono indicati, fra l'altro il prezzo, la data, l'indirizzo (range di n. civici).

Schema esemplificativo della tabella dei dati



Prezzo e Caratteristiche	Comparabile (1)	Comparabile (2)	...	Subject		Unità di Misura
Fonte						
Prezzo				-		
Data				-		
Indirizzo						
Caratteristica 1						
Caratteristica 2						
...						
Caratteristica n						

...PER L'AUTORITA' GIUDIZIARIA



Tribunale di Vicenza – stralcio del quesito posto dal G.d.E all'esperto stimatore

...

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati

...

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tenga conto,....

M.O.S.I.

Manuale delle stime Immobiliari

Edito Agenzia del Territorio

...si ritiene necessario che i tecnici dell'Agenzia utilizzino il procedimento comparativo di natura empirica, derivato dall'MCA



...si raccomanda agli uffici provinciali, al fine di non rendere censurabile il loro operato, di osservare scrupolosamente che per la determinazione del valore dei beni immobiliari sia sempre reso evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando, peraltro, di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento e di esporre i calcoli effettuati onde dimostrare i risultati ottenuti.

Agenzia del Territorio Circolare n. 8 del 14.08.2001

Oggetto: Valutazioni tecnico-estimative di beni immobiliari. Relative motivazioni

GLI STANDARD DI RIFERIMENTO IN AMBITO IMMOBILIARE

INTERNAZIONALI.



NAZIONALI.



VALORE DI MERCATO.

*«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle **normali condizioni di mercato** dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».*

ES. VALORE DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO.

- VALORE DI VENDITA FORZATA.
- VALORE EQUO.
- VALORE D'INVESTIMENTO.
- VALORE SPECIALE.
- VALORE CAUZIONALE (MLV).
- ETC.

METODICHE DI STIMA NEL VALORE DI MERCATO

COSTO DI COSTRUZIONE
Cost approach

IMMOBILI
SPECIALI
"MERCATI
LIMITATI"



CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
Income approach

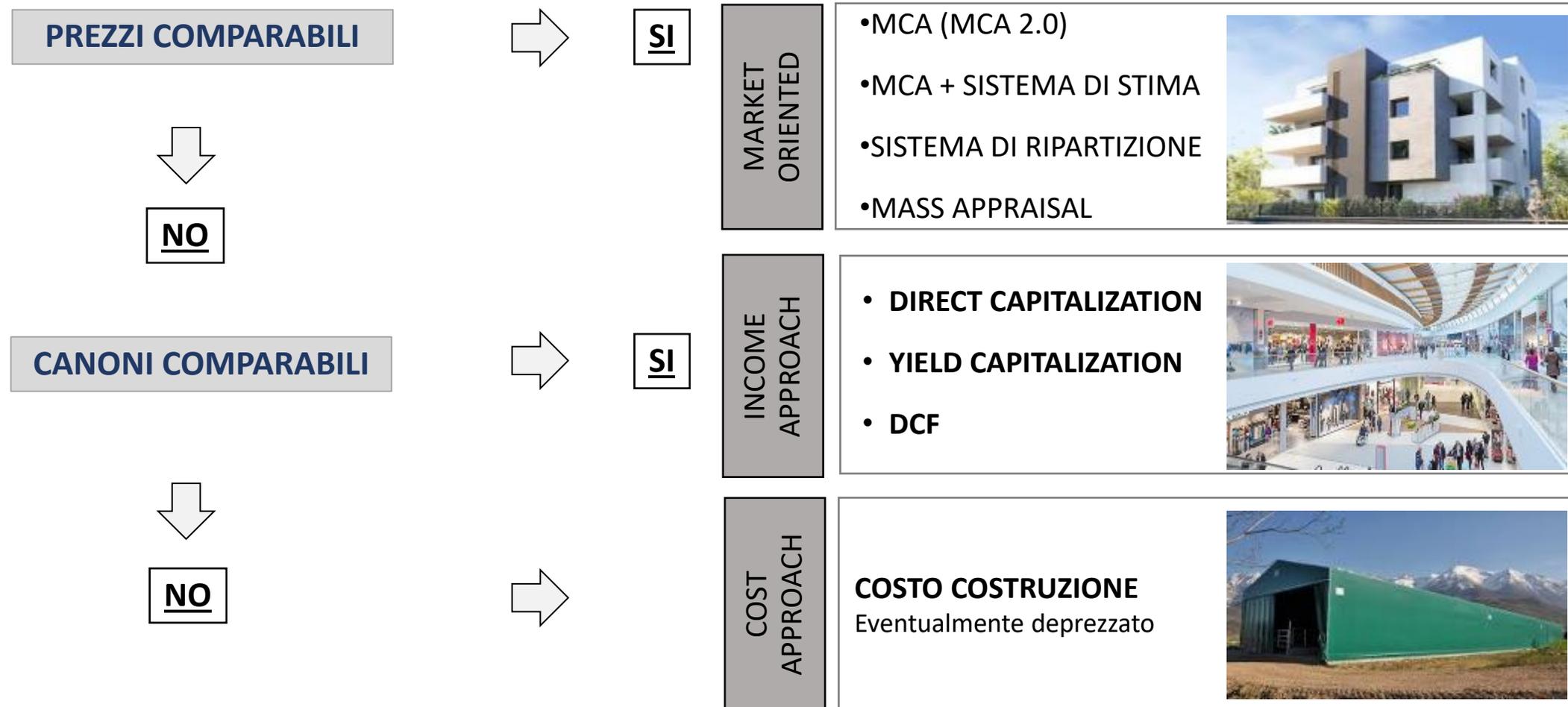
MERCATO ATTIVO
(Compravendite
e locazioni)



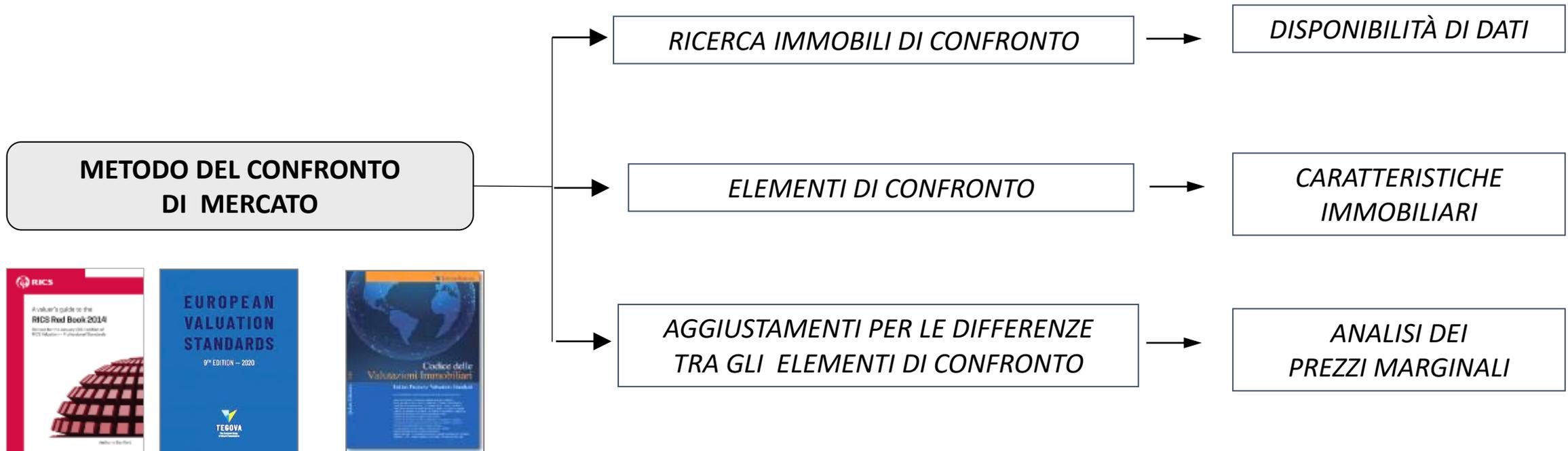
METODO DEL CONFRONTO
Market approach

IL VALUTATORE DEVE CONOSCERE LE LOGICHE DI OGNI PROCEDIMENTO E LE GERARCHIE DI APPLICAZIONE !

GERARCHIE DI APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI ESTIMATIVI



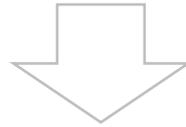
MARKET ORIENTED



Il market approach raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (SUBJECT) e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, recentemente compravenduti e di prezzo noto (COMPARABLES).



Le fasi principali dell'analisi del MCA sono:

- Analisi del mercato immobiliare.
- Rilevazione dei dati immobiliari.
- Scelta delle caratteristiche immobiliari.
- Compilazione della tabella dei dati.
- Stima dei prezzi marginali.
- Redazione della tabella di valutazione.
- Sintesi valutativa.

	Unità A	Unità B	Unità C
<i>Prezzo e caratteristica</i>			
Prezzo totale PRZ [€]	285.000,00	265.000,00	310.000,00
Data DAT [mesi]	(0-2) * -356,25= 712,50	(0-10) * -331,25= 3.312,50	(0-12) * -387,50= 4.650,00
Sup. principale SUP [m ²]	(98-95) * 1.771,43= 5.314,29	(98-89) * 1.771,43= 15.942,87	(98-104) * 1.771,43= -10.628,58
Sup. balcone BAL [m ²]	(8-13) * 531,43= -2.657,15	(8-8) * 531,43= 0,00	(8-15) * 531,43= -3.720,01
Sup. portico POR [m ²]	(15-13) * 620,00= 1.240,00	(15-18) * 620,00= -1.860,00	(15-20) * 620,00= -3.100,00
Sup. cantina CAN [m ²]	(18-15) * 708,57= 2.125,71	(18-10) * 708,57= 5.668,56	(18-20) * 708,57= -1.417,14
Sup. autorimessa AUT [m ²]	(38-32) * 885,71= 5.314,26	(38-35) * 885,71= 2.657,13	(38-40) * 885,71= -1.771,42
Sup. esterna esclusiva SUE [m ²]	(310-340) * 150,88= -4.526,40	(310-285) * 150,88= 3.772,00	(310-350) * 150,88= -6.035,20
Riscaldamento pavimento RIS [n]	(1-1) * 8.800,00= 0,00	(1-0) * 8.800,00= 8.800,00	(1-0) * 8.800,00= 8.800,00
Stato di manutenzione STM [n]	(2-1) * 12.500,00= 12.500,00	(2-2) * 12.500,00= 0,00	(2-1) * 12.500,00= 12.500,00
Prezzi corretti [€]	305.023,21	303.293,06	309.277,65

IL SISTEMA GENERALE DI STIMA

In tutti quei casi dove non sia possibile attribuire il prezzo marginale di caratteristiche qualitative «hedonic price», le *best practice* estimative consentono di utilizzare un metodo di calcolo complesso, ma certamente preciso ed efficace: il "Sistema di stima".

PREZZO
CORRETTO MCA



Prezzo totale (P) e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	<u>Subject</u>
	€ 145.000,00	€ 148.000,00	€ 160.000,00	-
Inquinamento Acustico (ACU)	1	0	0	1
Inquinamento Elettrodoto (ELE)	0	1	0	1

$$\begin{array}{c} \text{"s"} \\ \left[\begin{array}{c} V \\ P(ACU) \\ P(ELE) \end{array} \right] \end{array} = \begin{array}{c} \text{"D-1"} \\ \left[\begin{array}{ccc} 1 & (1-1) & (0-1) \\ 1 & (0-1) & (1-1) \\ 1 & (0-1) & (0-1) \end{array} \right]^{-1} \cdot \begin{array}{c} \text{"p"} \\ \left[\begin{array}{c} 145.000,00 \\ 148.000,00 \\ 160.000,00 \end{array} \right] \end{array}$$

Vettore delle incognite s
Coefficienti delle incognite D
Vettore dei termini noti p



Caratteristica	Acronimo	Importo calcolato	Unità di misura
Valore di stima	V	133.000,00	€
Inquinamento Acustico	P (ACU)	- 15.000,00	€/0=assente 1=presente
Inquinamento Elettrodoto	P (ELE)	- 12.000,00	€/0=assente 1=presente

SISTEMA DI RIPARTIZIONE

Si basa sulla suddivisione proporzionale (o scomposizione) del prezzo totale di un immobile rilevato, fra i prezzi medi incogniti di alcune caratteristiche quantitative dell'immobile stesso, che ne abbiano determinato il prezzo.

Risoluzione delle matrici di stima $s = D^{-1} \cdot p$

$$\begin{array}{|c|c|c|} \hline 120,00 & 1.200,00 & 1.500,00 \\ \hline 130,00 & 950,00 & 850,00 \\ \hline 100,00 & 1.100,00 & 1.200,00 \\ \hline \end{array} \cdot \begin{array}{|c|} \hline p_{UFF} \\ \hline p_{OPI} \\ \hline p_{ARE} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{€ } 800.000,00 \\ \hline \text{€ } 650.000,00 \\ \hline \text{€ } 715.000,00 \\ \hline \end{array}$$

Coefficienti
delle incognite
D

Vettore
delle
incognite
s

Vettore dei
termini noti
p



Prezzi unitari delle destinazioni	Acronimo	€/m ²
Prezzo medio uffici	UFF	958,33
Prezzo medio Opificio	OPI	508,33
Prezzo medio Area	ARE	50,00

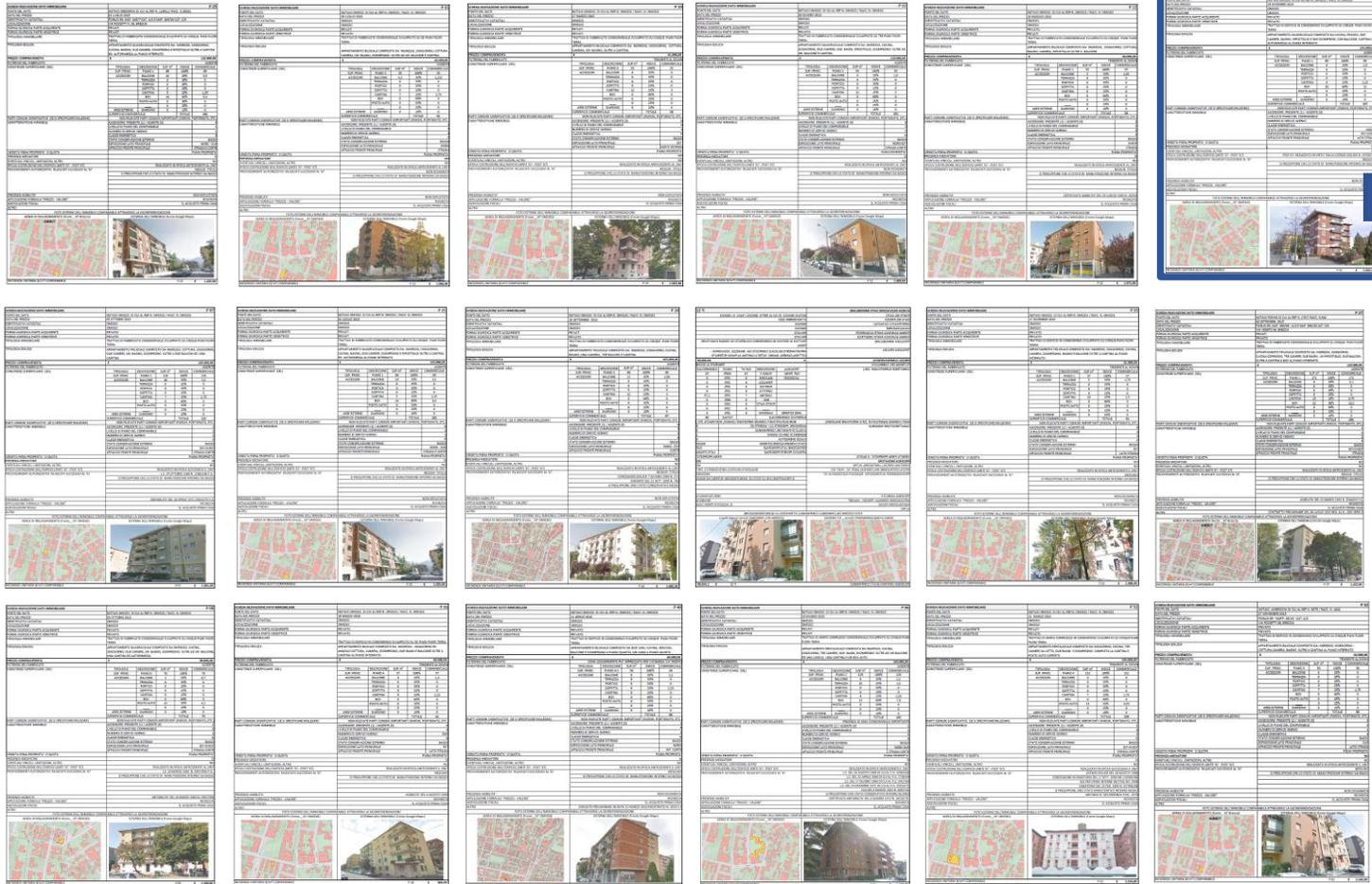


Destinazioni	Prezzo unitario [€/m ²]	Superfici [m ²]	Totale Valore [€]
Valore uffici	958,33	80,00	76.666,67
Valore Opificio	508,33	1.300,00	660.833,33
Valore Area	50,00	900	45.000,00
			782.500,00



STIMA ATTRAVERSO MODELLI STATISTICI (MASS APPRAISAL)

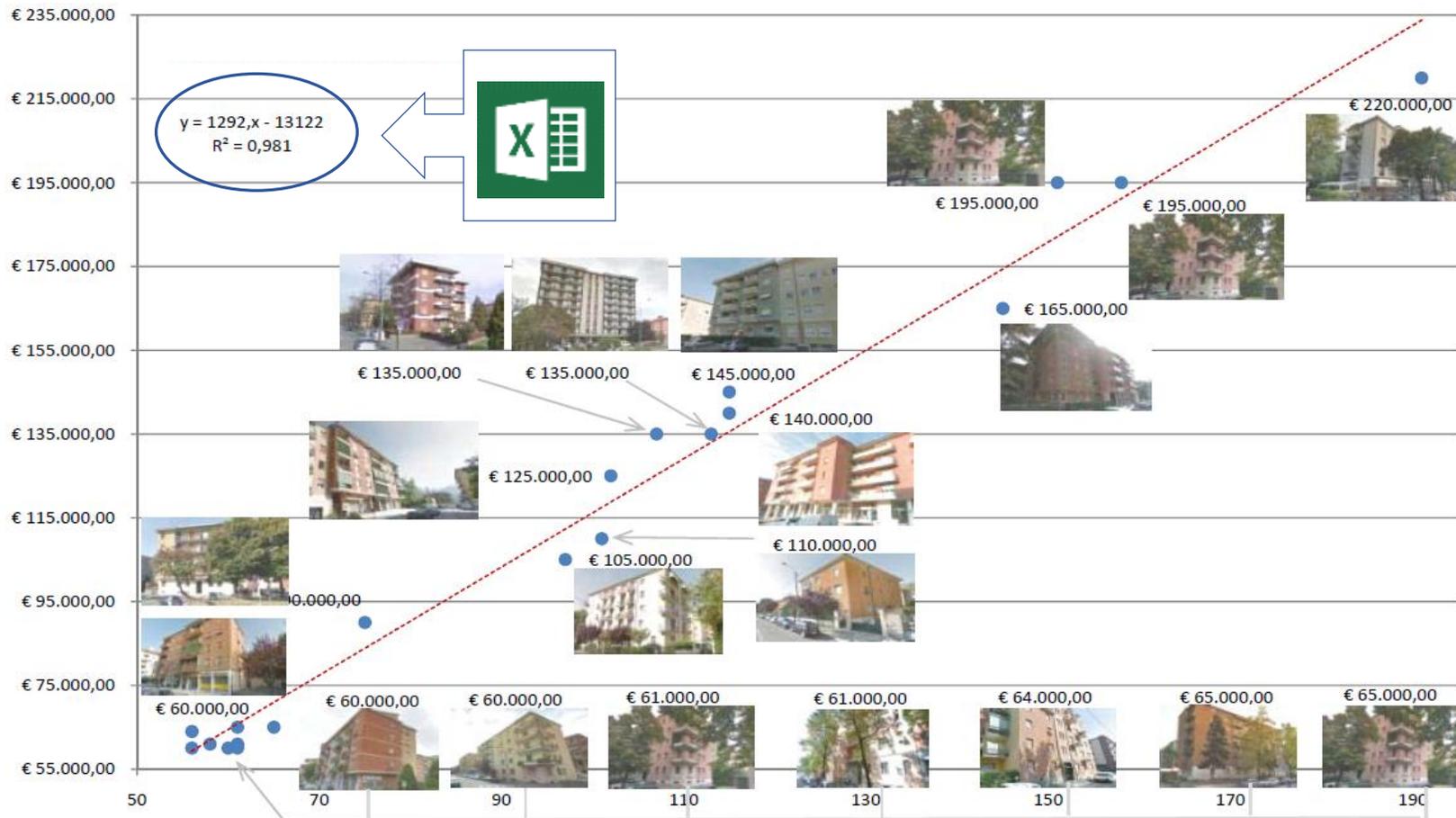
Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione.



SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		P 41																																																												
Fonte del dato	NOTAIO OMISSIS DI CUI AL REP N. OMISSIS / RACC. N. OMISSIS																																																													
Data del prezzo	29 DICEMBRE 2014																																																													
Identificativi catastali	OMISSIS																																																													
Localizzazione	OMISSIS																																																													
Forma giuridica parte acquirente	PRIVATO																																																													
Forma giuridica parte venditrice	PRIVATO																																																													
Tipologia immobiliare	TRATTASI DI EDIFICIO IN CONDOMINIO SVILUPPATO SU CINQUE PIANI FUORI TERRA																																																													
Tipologia edilizia	APPARTAMENTO QUADRILocale COMPOSTO DA CUCINA, PRANZO, DUE CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E DUE DISIMPEGNI, CON BALCONE, CANTINA ED AUTORIZZATA AL PIANO INTERRATO																																																													
Prezzo compravendita	€ 135.000,00																																																													
Filtering del fabbricato	ASSENTE																																																													
Consistenze superficiali (SEL)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPOLOGIA</th> <th>DESCRIZIONE</th> <th>SUP m²</th> <th>INDICE</th> <th>COMMERCIALE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUP. PRINC.</td> <td>PIANO 1</td> <td>90</td> <td>100%</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>ACCESSORI</td> <td>BALCONE</td> <td>8</td> <td>35%</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TERRAZZA</td> <td>0</td> <td>35%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PORTICO</td> <td>0</td> <td>35%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SOFFITTA</td> <td>0</td> <td>25%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CANTINA</td> <td>9</td> <td>25%</td> <td>2,25</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BOX</td> <td>20</td> <td>60%</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td></td> <td>POSTO AUTO</td> <td>0</td> <td>35%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>25%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>AREE ESTERNE</td> <td>GIARDINO</td> <td>0</td> <td>10%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">SUPERFICIE COMMERCIALE</td> <td>TOTALE</td> <td>107</td> </tr> </tbody> </table>		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE	SUP. PRINC.	PIANO 1	90	100%	90	ACCESSORI	BALCONE	8	35%	2,8		TERRAZZA	0	35%	0		PORTICO	0	35%	0		SOFFITTA	0	25%	0		CANTINA	9	25%	2,25		BOX	20	60%	12		POSTO AUTO	0	35%	0			0	25%	0	AREE ESTERNE	GIARDINO	0	10%	0	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	107
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE																																																										
SUP. PRINC.	PIANO 1	90	100%	90																																																										
ACCESSORI	BALCONE	8	35%	2,8																																																										
	TERRAZZA	0	35%	0																																																										
	PORTICO	0	35%	0																																																										
	SOFFITTA	0	25%	0																																																										
	CANTINA	9	25%	2,25																																																										
	BOX	20	60%	12																																																										
	POSTO AUTO	0	35%	0																																																										
		0	25%	0																																																										
AREE ESTERNE	GIARDINO	0	10%	0																																																										
SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	107																																																										
Parti comuni significative (se si specificare millesimi)	NON RILEVATE PARTI COMUNI IMPORTANTI (PARCHI, PORTIERATO, ETC.)																																																													
Caratteristiche immobili	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>NUMERO DI SERVIZI IGIENICI</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>CLASSE ENERGETICA</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>STATO CONSERVAZIONE ESTERNO</td> <td>MEDIO</td> </tr> <tr> <td>ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE</td> <td>EST-OVEST</td> </tr> <tr> <td>AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE</td> <td>LATO STRADA</td> </tr> </tbody> </table>		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)	1	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE	1	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI	1	CLASSE ENERGETICA	E	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO	MEDIO	ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE	EST-OVEST	AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE	LATO STRADA																																														
ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)	1																																																													
LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE	1																																																													
NUMERO DI SERVIZI IGIENICI	1																																																													
CLASSE ENERGETICA	E																																																													
STATO CONSERVAZIONE ESTERNO	MEDIO																																																													
ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE	EST-OVEST																																																													
AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE	LATO STRADA																																																													
Vendita piena proprietà o quota	PIANA PROPRIETA'																																																													
Presenza mediatore	NO																																																													
Eventuali vincoli, limitazioni, altro	NO																																																													
Epoca costruzione dell'edificio (ante '67 - post '67)	POST 67: REALIZZATO IN VIRTU' DELLA LICENZA EDILIZIA N. 24700/71																																																													
Provvedimenti autorizzativi rilasciati successivi al '67	NESSUNO																																																													
	SI PRESUPPONE CHE LO STATO DI MANUTENZIONE INTERNO SIA BASSO																																																													
Presenza agibilità	NON DICHIARATA																																																													
Applicazione formula "prezzo - valore"	RICHIESTA																																																													
Agevolazioni fiscali	SI, ACQUISTO PRIMA CASA																																																													
Altro																																																														
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE																																																														
AREA DI INQUADRAMENTO (Fonte SIT OMISSIS)		ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)																																																												
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE		P 41 € 1.262,00																																																												

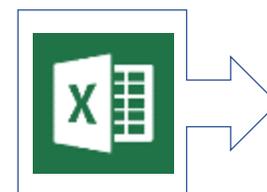
RISOLUZIONE DEL MODELLO DI STIMA

REGRESSIONE LINEARE SEMPLICE



REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA

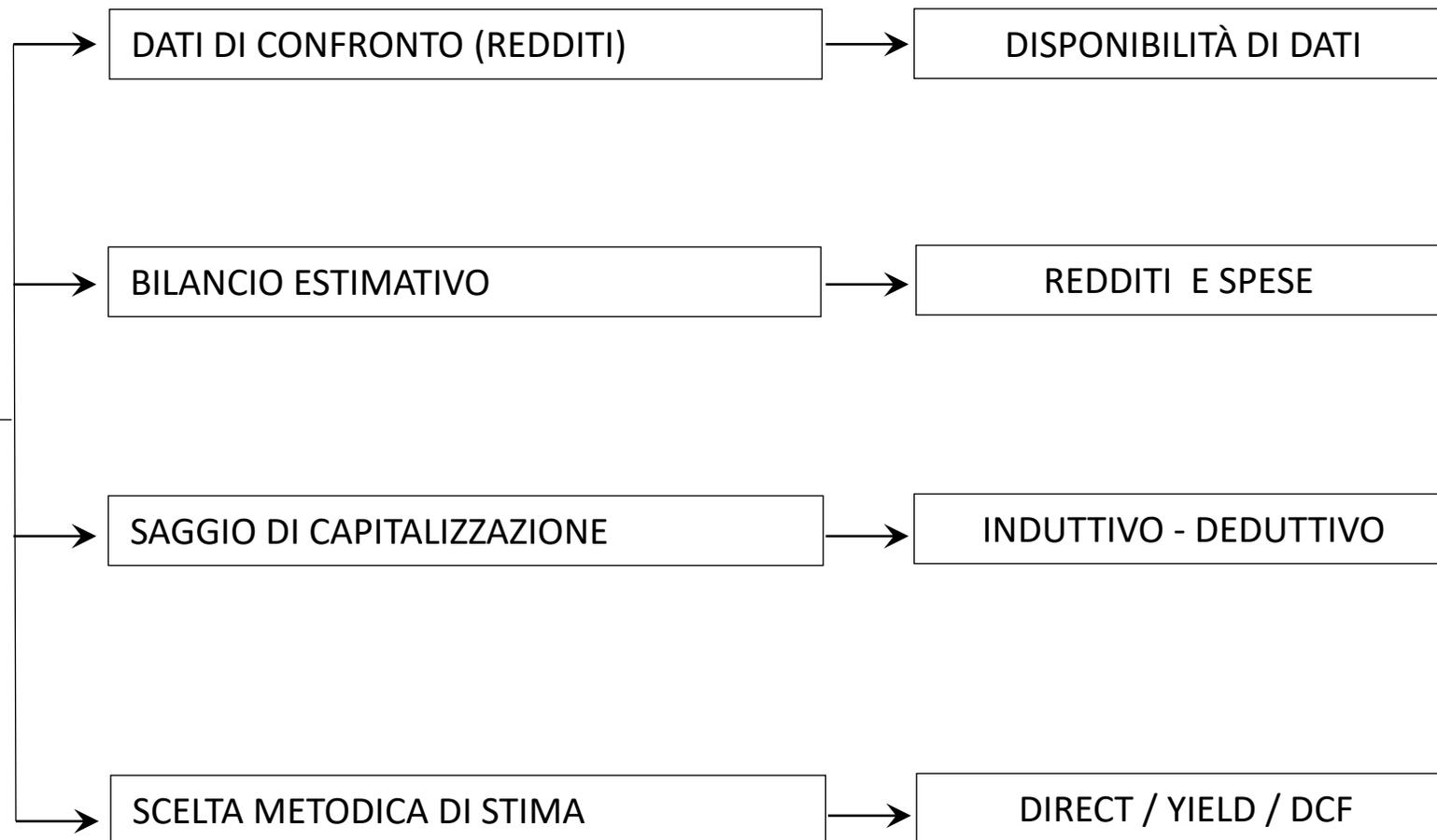
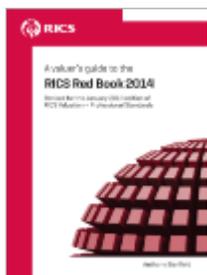
RIF.	n	PRZ	COM	LIV	ESP	AFF
P22	1	€ 60.000,00	56	2	1	1
P32	2	€ 64.000,00	56	-3	1	1
P19	3	€ 61.000,00	58	0	1	0
P40	4	€ 60.000,00	60	4	0	0
P15	5	€ 65.000,00	61	3	0	1
P33	6	€ 61.000,00	61	-1	1	1
P36	7	€ 60.000,00	61	-4	1	1
P18	8	€ 65.000,00	65	-4	1	0
P8	9	€ 90.000,00	75	0	1	1
P26	10	€ 105.000,00	97	-3	1	0
P12	11	€ 110.000,00	101	-2	1	0
P25	12	€ 125.000,00	102	-1	1	1
P41	13	€ 135.000,00	107	1	1	1
P54	14	€ 135.000,00	113	6	1	1
P7	15	€ 145.000,00	115	2	1	1
P9	16	€ 140.000,00	115	1	1	1
P6	17	€ 165.000,00	145	2	1	1
P56	18	€ 195.000,00	151	2	1	1
P52	19	€ 195.000,00	158	4	1	1
P27	20	€ 220.000,00	191	1	1	1



AFF	ESP	LIV	COM	COST
5620,46	7550,81	1067,92	1227,72	-18325,09
3962,19	6661,51	769,02	49,13	5556,68
0,99	6796,60	#N/D	#N/D	#N/D

INCOME APPROACH

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI



CAPITALIZZAZIONE DIRETTA



REDDITO LORDO

REDDITO LORDO
BILANCIO IMMOBILIARE
REDDITO NETTO

REDDITO LORDO

REDDITO LORDO
BILANCIO IMMOBILIARE
REDDITO NETTO

SAGGIO
CAPITALIZZAZIONE
LORDO

SAGGIO
CAPITALIZZAZIONE
NETTO

FATTORE GRM
LORDO

FATTORE GRM
NETTO



$$V = \frac{R_L}{i_{D(L)}}$$



$$V = \frac{R_N}{i_{D(N)}}$$



$$V = R_L \cdot GRM_L$$



$$V = R_N \cdot GRM_N$$

...NELLA DIRECT CAPITALIZATION

CRITERIO INDUTTIVO



CRITERIO DEDUTTIVO



1. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

1.A) NOTI CANONI E PREZZI DEGLI STESSI MMOBILI E DEL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DELL'IMMOBILE DA VALUTARE

1.B) NOTI CANONI E PREZZI DI IMMOBILI TRA LORO DIFFERENTI, MA DEL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DELL'IMMOBILE DA VALUTARE

2. RICERCA REMOTA

3. BAND OF INVESTMENT

3.A) MORTGAGE AND EQUITY COMPONENTS

$$i_D = LTV \cdot i_M + (1-LTV) \cdot i_E$$

3.B) LAND AND BUILDING COMPONENTS

$$i_D = C_T \cdot i_T + (1-C_T) \cdot i_F$$

4. DEBT COVERAGE RATIO

$$i_D = DCR \cdot LTV \cdot i_M$$

YIELD CAPITALIZATION

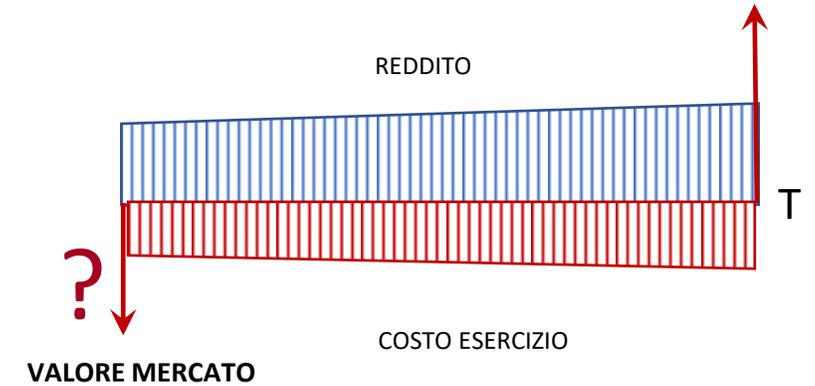
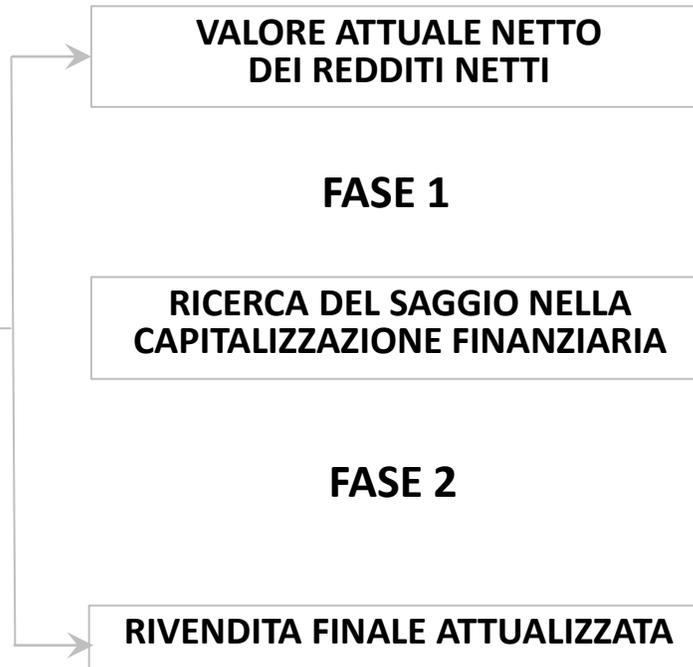
O Discounted Cash Flow di un immobile da reddito

$$V = \sum_{t=1}^n [(R_t - C_t) \cdot (1 + i_Y)^{-t}] + \frac{R_n - C_n}{i_{D(N)F}} \cdot (1 + i_Y)^{-n}$$

FASE 1

FASE 2

**VALORE DI MERCATO
CAPITALIZZAZIONE
FINANZIARIA**



...NELLA YIELD CAPITALIZATION

O Discounted Cash Flow di un immobile da reddito

CRITERIO INDUTTIVO

Il saggio di capitalizzazione è **il saggio di rendimento interno del flusso** di cassa analogo



DAL MERCATO IMMOBILIARE



Saggio rendimento interno
IRR _ **Internal Rate of Return**



(f) TIR COST

CRITERIO DEDUTTIVO

DALLA DIRECT CAPITALIZATION....

DAL MERCATO IMMOBILIARE



METODO DELLA
CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

RICERCA REMOTA

MODELLI DI SIMULAZIONE



BAND OF INVESTMENT

DEBT COVERAGE RATIO



YIELD AND CHANGE FORMULAS

$$i_Y = i_{D(N)} \pm \Delta$$

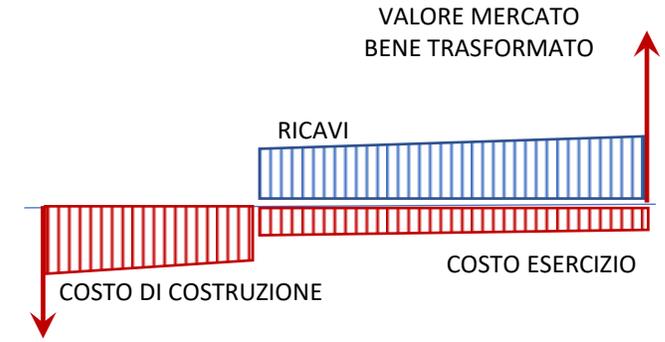


... il flusso di conversione

FLUSSO DI CASSA (DCF)

Discounted cash flow di una operazione di sviluppo immobiliare

$$V_{(i)} = \sum_{s=0}^n (R_t - C_t) \cdot (1 + i)^{-t}$$



Valore area



Valore in output



Valore in input + utile iniziativa

Ipotetico sviluppo del flusso di cassa diacronico									
T.	Oneri comunali	Oneri Urbanistici	Costi edificatori	Spese generali	Oneri finanziari	Varie - imprevisti	Acconti/vendite	Posta netta	VAN
0	€ -	€ 1.584.631,93	€ 1.087.805,66	€ 17.218,24	€ 2.435,44	€ 31.295,15	€ 9.743.998,50	€ 7.020.612,09	€ 7.020.612,09
1	€ 3.412.266,29	€ 3.961.579,82	€ 2.719.514,15	€ 34.436,47	€ 4.870,88	€ 62.590,30	€ 9.743.998,50	-€ 451.259,42	-€ 434.397,97
2	€ -	€ 4.753.895,78	€ 6.526.833,97	€ 60.263,82	€ 8.524,04	€ 109.533,03	€ 9.743.998,50	-€ 1.715.052,15	-€ 1.589.279,73
3	€ 3.412.266,29	€ 4.753.895,78	€ 8.158.542,46	€ 94.700,29	€ 13.394,92	€ 172.123,33	€ 9.743.998,50	-€ 6.860.924,58	-€ 6.120.221,88
4	€ -	€ 792.315,96	€ 10.878.056,62	€ 146.355,00	€ 20.701,24	€ 266.008,79	€ 9.743.998,50	-€ 2.359.439,11	-€ 2.026.071,66
5	€ -	€ -	€ 10.878.056,62	€ 206.618,82	€ 29.225,28	€ 375.541,82	€ 9.743.998,50	-€ 1.745.444,03	-€ 1.442.824,35
6	€ -	€ -	€ 14.141.473,60	€ 215.227,94	€ 30.443,00	€ 391.189,40	€ 9.743.998,50	-€ 5.034.335,43	-€ 4.006.002,27
7	€ -	€ -	€ -	€ 60.263,82	€ 8.524,04	€ 109.533,03	€ 14.615.997,75	€ 14.437.676,86	€ 11.059.305,81
8	€ -	€ -	€ -	€ 25.827,35	€ 3.653,16	€ 46.942,73	€ 14.615.997,75	€ 14.539.574,51	€ 10.721.208,81
Tot.	€ 6.824.532,59	€ 15.846.319,28	€ 54.390.283,09	€ 860.911,76	€ 121.771,98	€ 1.564.757,59	€ 97.439.985,02	€ 17.831.408,74	€ 13.182.328,84
Valore di mercato area arrotondato									€ 13.180.000/00

...NELLA DCFA

CRITERIO INDUTTIVO

Il saggio di capitalizzazione può essere rappresentato dall'utile del promotore medio ordinario e si può determinare attraverso **il saggio di rendimento interno di un flusso di cassa di un'operazione immobiliare analoga.**



DAL MERCATO IMMOBILIARE



Saggio rendimento interno
IRR _ **Internal Rate of Return**



(f) TIR COST

CRITERIO DEDUTTIVO

Si basa su schemi finanziari e tecnico –economici

ESEMPIO

Costo medio ponderato del capitale

WACC Weighed Average Cost of Capital



$$Wacc = \frac{E}{K} \cdot r_e + \frac{D}{K} \cdot r_d$$

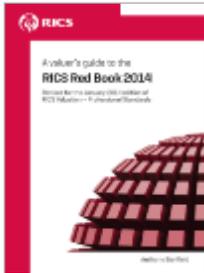
COST APPROACH

METODO DEI COSTI

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICATO

COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

ANALISI DEI DEPREZZAMENTI



Deterioramento fisico

Obsolescenza funzionale

Obsolescenza esterna



Costo dell'intervento manutentivo



Costo di addizioni, sostituzioni, ristrutturazioni e ammodernamenti



Perdita di valore o del reddito capitalizzata

FINE PRIMA PARTE...

...Grazie per l'attenzione!

MATTEO NEGRI

Tel. [+39] 030 7402172 (5)
geom.matteonegri@gmail.com



UNI 17024 - 2012
UNI 11558 - 2014