

Valutazioni immobiliari

Introduzione, basi del valore, mercato immobiliare
e analisi estimativa.

Valutazioni immobiliari.

- Introduzione.
- Basi del valore.
- Mercato immobiliare e analisi estimativa.

Introduzione.

Le valutazioni immobiliari in Italia:

Ieri perizia con metodo empirico (expertise), su base monoparametrica, con giudizio sintetico dato dall'esperienza diretta e dalla conoscenza.

Oggi valutazione con metodo scientifico, su base pluriparametrica con procedimenti tecnico scientifici e metodologie estimative condivise.

Introduzione.

Il rapporto di valutazione a differenza della perizia di stima:

- Consente di dimostrare il valore ottenuto;
- Si può controllare e verificare nel tempo;
- È soggetto a standard;
- È svolto secondo un codice di condotta riconosciuto;
- È trasparente e basato su dati di mercato verificabili.

Introduzione.

Fonte	zona	tipologia	stato	Valore min.	Valore max	Valore medio	Scarto %
OMI	centro	abitazioni civili	normale	1.170	1.740	1.455	48,7
Consulente Immobiliare	centro	abitazioni	recente	-	-	2.000	-
Nomisma	centro	abitazioni civili	usato	1.576	2.215	1.895	40,6

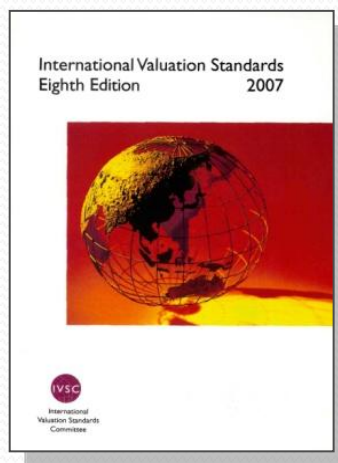
Introduzione.

Standard di valutazione

- Definizioni (o basi della valutazione)
- Rilevazione dei dati di mercato (prezzi, canoni, rapporti mercantili, ecc.)
- Presentazione dei risultati nel rapporto di valutazione
- Adesione al “codice di condotta”
- Riesame della valutazione (da parte di terzi)

Introduzione.

IVS – International Valuation Standards.



Introduzione.

EVS - European Valuation Standards.



Introduzione.

Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa).



Introduzione.



Introduzione.

Valore di mercato

Dati rilevati nel mercato

Trasparenza

Tecniche e metodologie appropriate

Valori diversi dal valore di mercato

- Valore di investimento
- Valore cauzionale
- Valore assicurabile
- Valore di uso

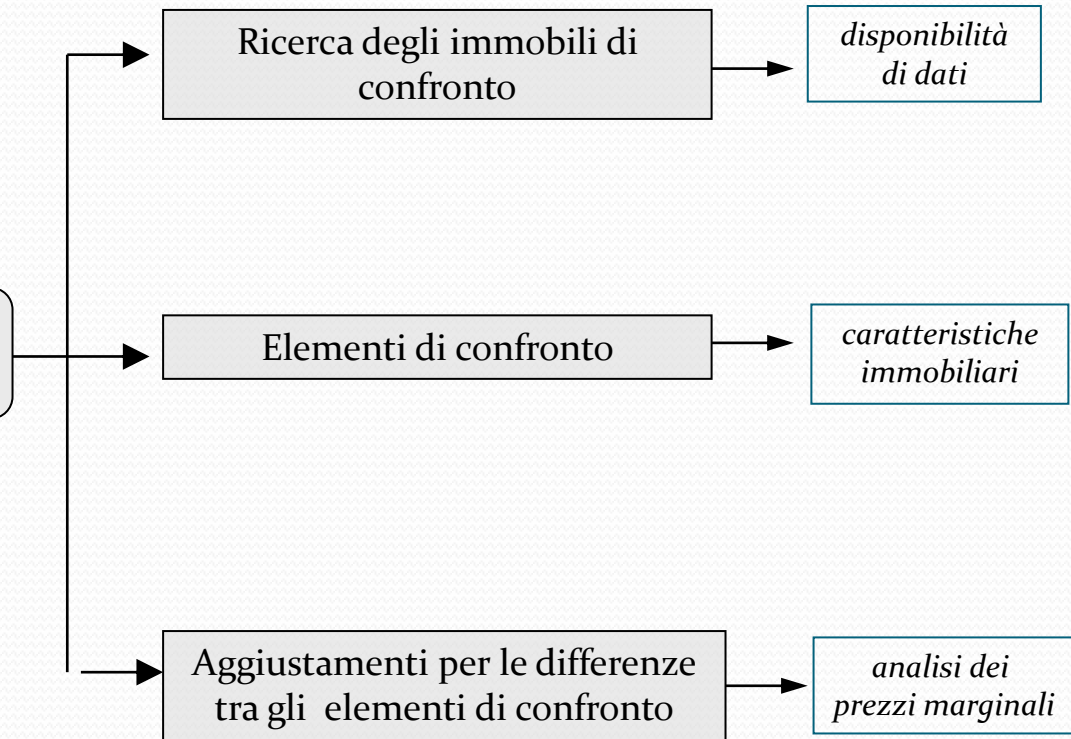
Introduzione.

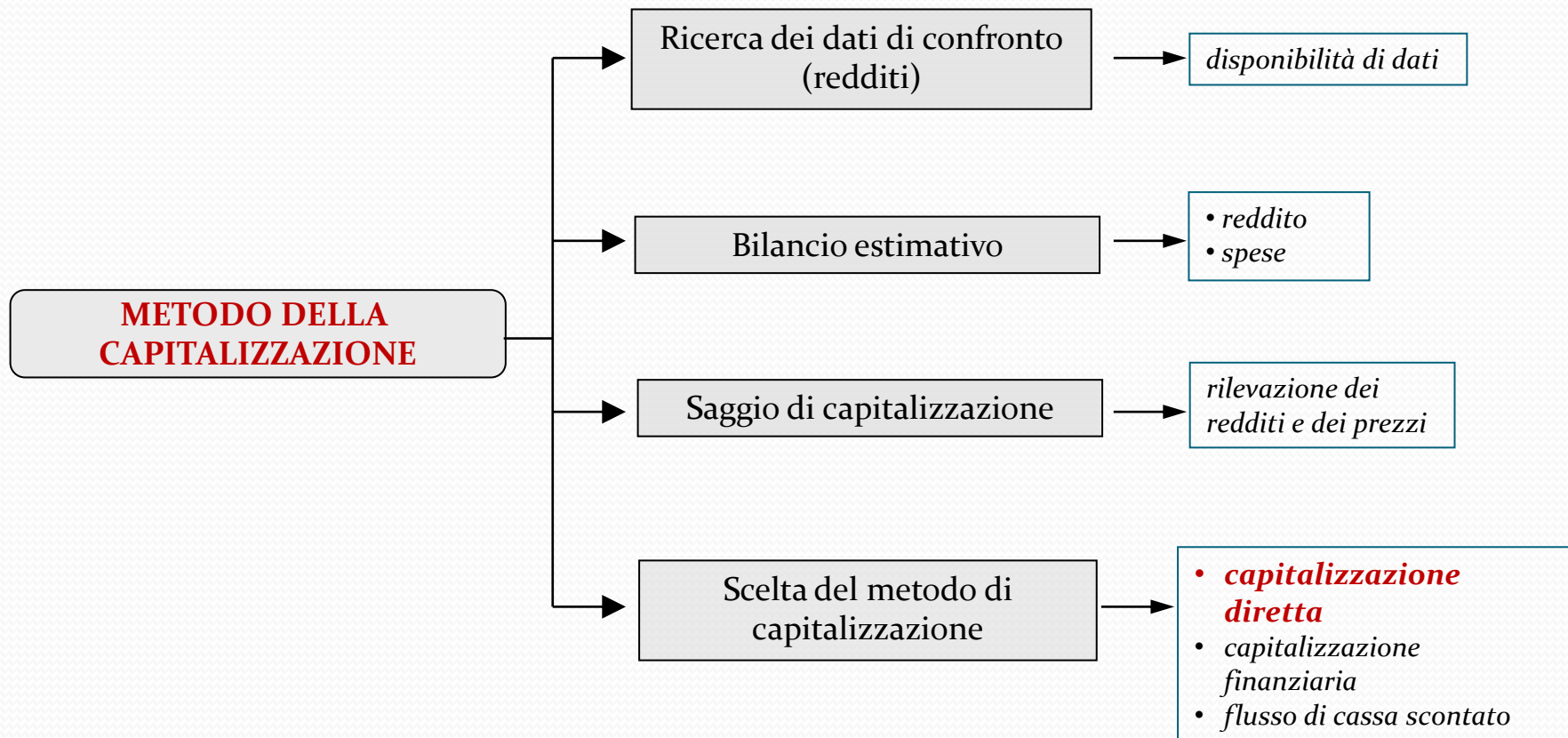
- **Metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach)**
- **Metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach)**
- **Metodo dei costi (Cost Approach)**

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

- **Market comparison approach (MCA)**

- Sistema di stima
- MCA e sistema di stima
- Sistema di ripartizione
- Regressione lineare





METODO DEI COSTI

```
graph LR; A[METODO DEI COSTI] --> B[Valore di mercato del terreno edificato]; A --> C[Costo di ricostruzione a nuovo]; A --> D[Deprezzamento]; D --> E[Deterioramento fisico]; D --> F[Obsolescenza funzionale]; D --> G[Obsolescenza esterna];
```

The diagram illustrates the 'Metodo dei Costi' (Cost Method) for property valuation. It starts with a central box labeled 'METODO DEI COSTI' in red. This box branches into three main components: 'Valore di mercato del terreno edificato' (Market value of the built land), 'Costo di ricostruzione a nuovo' (Cost of reconstruction at new), and 'Deprezzamento' (Depreciation). The 'Deprezzamento' component further branches into three sub-components: 'Deterioramento fisico' (Physical deterioration), 'Obsolescenza funzionale' (Functional obsolescence), and 'Obsolescenza esterna' (External obsolescence).

Valore di mercato del terreno edificato

Costo di ricostruzione a nuovo

Deprezzamento

Deterioramento fisico

Obsolescenza funzionale

Obsolescenza esterna

Introduzione.

Fine modulo introduzione