

Valutazioni immobiliari

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

Basi del valore.

- **Valore di mercato**
- **Valore diverso dal valore di mercato**

Basi del valore.

Valore di mercato. (IVS)

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Basi del valore.

Valore di mercato. (Circolare Banca d'Italia n. 263/2006)

Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed 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 costrizioni.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

- Valore equo (Fair Value);
- Valore speciale;
- Valore d'investimento;
- Valore d'uso;
- Valore cauzionale (MLV – Mortgage Lending Value);
- Valore assicurabile;
- Valore ai fini fiscali locali e nazionali;
- Valore di esproprio e/o risarcimento;
- Valore di vendita forzata;
- Valore di realizzo.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Secondo gli *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)*, il **valore equo (fair value)** è il **prezzo** al quale un bene può essere compravenduto, o al quale è possibile estinguere una passività, tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

Le definizioni del 'valore di mercato' degli standard valutativi e la definizione del 'valore equo', come generalmente usata negli standard di contabilità, sono compatibili, anche se non figurano come concetti esattamente equivalenti in tutti i casi.

L'espressione valore equo è utilizzata nei rendiconti finanziari con riferimento sia al valore di mercato che al valore diverso da quello di mercato.

Nel caso in cui sia possibile stabilire il valore di mercato di un bene, questo valore corrisponde al valore equo.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Si definisce **valore speciale** un giudizio sul valore che prende in considerazione quelle caratteristiche del bene che hanno un valore particolare per un acquirente «speciale»

Se il risultato della combinazione di più interessi è un valore speciale superiore alla somma di tali interessi presi uno a uno, questo valore è spesso chiamato valore sinergico o valore di fusione.

Un caso dove questo valore è spesso pertinente è quello dell'acquisizione di proprietà confinanti, in cui l'acquirente percepisce un valore maggiore. Oppure ancora il caso di operazioni tra proprietario e locatario.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Il **valore di investimento** esprime il valore che assume un immobile per un particolare investitore o per un gruppo di investitore, ai fini dell'investimento. Si tratta di un concetto soggettivo che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore con identificabili obiettivi di investimento.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Il **valore cauzionale** si riferisce al valore di un immobile determinato dal valutatore, mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili usi alternativi dell'immobile.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Il **valore di uso** esprime il valore di un immobile rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore. Questo valore si incentra sul valore che l'immobile in questione apporta all'impresa di cui fa parte, a prescindere dal più conveniente e miglior uso del bene e dalla somma di denaro che si potrebbe ricavare dalla sua vendita.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Il **valore assicurabile** è il valore di un bene così come definito in un contratto assicurativo o in una polizza assicurativa. È talvolta definito con stima del costo di riproduzione di un nuovo bene identico a quello esistente.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Valore ai fini fiscali locali o nazionali.

Gli immobili fungono da base imponibile per tasse locali o nazionali.

Le tasse possono essere prelevate in caso di eventi una tantum (per esempio la compravendita dell'immobile oppure una successione) o su base ricorrente (per esempio imposta annua).

La base di valore da adottare ai fini fiscali é in genere fissata dalle rispettive leggi e normative nazionali.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Valore di esproprio e/o risarcimento.

La compensazione dovuta al proprietario (e gli eventuali occupanti) per la perdita di un bene immobile a seguito di acquisizione da parte di un ente nazionale o locale di un bene immobile in modo coatto al fine di interesse pubblico è spesso basata sul valore di mercato, ma questo principio può essere modificato sulla base delle leggi e normative nazionali o di precedenti legali.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Il **valore di vendita forzata** è l'importo che ragionevolmente si può ricavare dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Basi del valore.

Valori diversi dal valore di mercato.

Il **valore di realizzo** è l'importo di un immobile escluso il terreno, posto in vendita che è prossimo o raggiunge il termine della vita utile ed è valutato per essere venduto a scopo di recupero, più che per la sua finalità originaria. È in questo contesto che il valore di realizzo è anche definito nella terminologia contabile come valore netto di realizzo del bene che non presenta più alcuna utilità per l'impresa.

Basi del valore.

Prezzo e valore.

Il prezzo è fissato dal mercato, il valore è stimato dal valutatore.

“Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.”

Basi del valore.

Postulati estimativi.

Il postulato estimativo è una proposizione non dimostrata che si postula vera, in base all'evidenza reale, alla conoscenza, all'esperienza e al senso comune.

Basi del valore.

Postulati estimativi.

- Il valore è il fondamento del giudizio di stima
- La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima
- Il valore dipende dallo scopo o dalla ragione pratica del giudizio di stima
- Il giudizio di stima è ordinario
- Il giudizio di stima è comparativo

Basi del valore.

Postulato del prezzo

Il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Basi del valore.

Postulato della previsione

La previsione è il carattere immanente della stima.

Nella formulazione del giudizio di stima si distinguono tre date:

- La data cui si applica la stima del valore
- La data del rapporto di valutazione
- La data di rilevamento dell'immobile

Basi del valore.

Postulato dello scopo

Il valore dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Basi del valore.

Postulato dell'ordinarietà

- Criterio statistico
- Criterio giuridico
- Criterio economico

Basi del valore.

Postulato dell'ordinarietà – criterio statistico

Si applica all'expertise, ossia alla stima in forma sintetica formulata da un esperto. Il principio dell'ordinarietà impone al valutatore di esprimere questa stima considerando la media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori chiamati alla stessa stima.

Basi del valore.

Postulato dell'ordinarietà – criterio giuridico

È basato sulle norme legali e riguarda in particolare le stime convenzionali riferite a valutazioni per le quali il legislatore ha fissato preventivamente il criterio di stima e/o stabilito le modalità di calcolo.

Basi del valore.

Postulato dell'ordinarietà – criterio economico

Si basa sul calcolo del valore atteso che tiene conto delle potenziali trasformazioni e delle possibili destinazioni d'uso di un immobile e della loro probabilità di verificarsi. L'Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile.

Basi del valore.

Postulato dell'ordinarietà – criterio economico

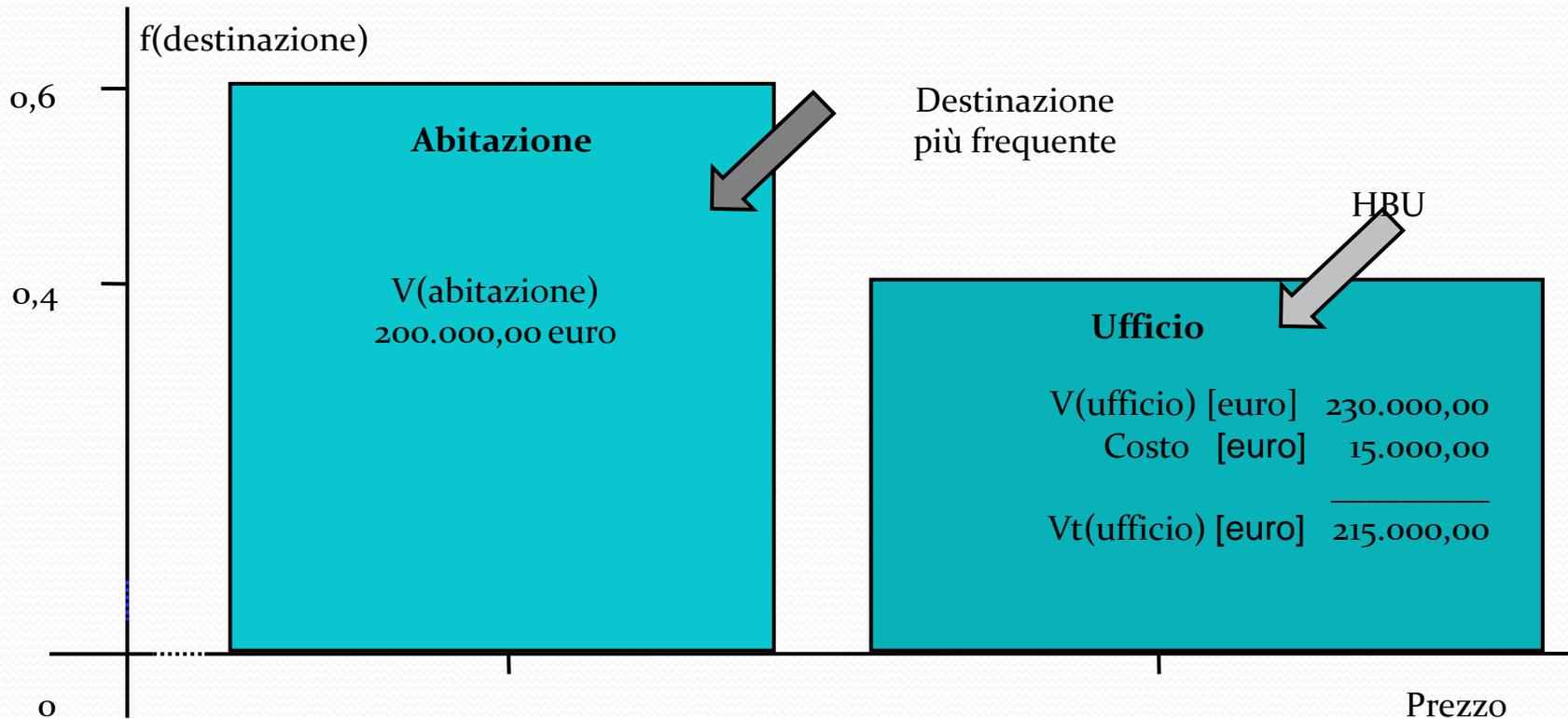
La scelta dell'Highest and Best Use (HBU), avviene nelle seguenti condizioni:

- **Vincolo tecnico:** la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- **Vincolo giuridico:** la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- **Vincolo di bilancio:** la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- **Vincolo economico:** la trasformazione deve essere economicamente conveniente, cioè dare un valore maggiore di quello attuale.

Basi del valore.

Secondo il principio dell'ordinarietà, constatato l'uso attuale e definiti gli usi alternativi dell'immobile oggetto di valutazione, il valore di stima è il **valore atteso** calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità.

Basi del valore.



$$V_{(\text{atteso})} = 200.000,00 \cdot 0,6 + 215.000,00 \cdot 0,4 = 206.000,00 \text{ euro}$$

Basi del valore.

Postulato della comparazione

La metodologia estimativa pone come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto; si tratta di conoscere le analogie esistenti tra l'oggetto da stimare e gli oggetti di confronto e di attribuire conseguentemente, attraverso la metodologia, un valore di stima al bene oggetto di valutazione.

Basi del valore.

Criteri di stima

- Il valore di mercato
- Il costo
- Il valore di sostituzione (surrogazione)
- Il valore di trasformazione
- Il valore complementare

Basi del valore.

Il valore di mercato

È l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Basi del valore.

Il costo

Il **costo di produzione** in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo di produzione.

Basi del valore.

Il costo

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente, già prodotta nel passato, rappresenta la somma delle spese che alla data della stima un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera o intervento attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo.

Basi del valore.

Il costo

Nell'ambito del costo di ricostruzione si distingue:

- Il **costo di ricostruzione** propriamente detto, quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato tipologico dell'opera;

Basi del valore.

Il costo

- Il **costo di sostituzione** o di rimpiazzo, quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (perfetto sostituto) a quelle dell'opera esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti;

Basi del valore.

Il costo

- Il **costo di ricostruzione deprezzato** è pari al costo di riproduzione a nuovo, diminuito del deprezzamento maturato dell'immobile al momento della stima.

Basi del valore.

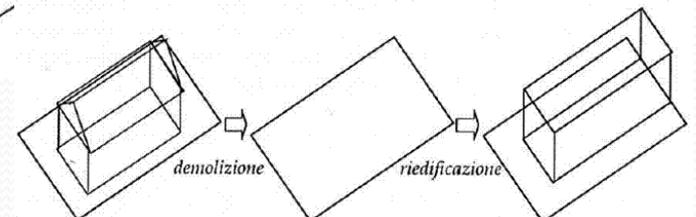
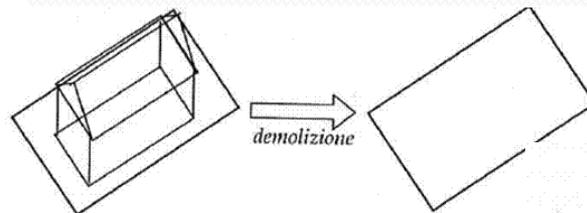
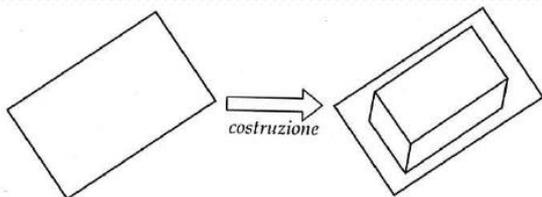
Il valore di sostituzione

di un bene A è uguale al prezzo di un bene B o al costo di un bene C se A, B e C sono beni sostituti a certi fini. Questo criterio di stima si fonda sul principio di sostituzione che afferma che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini può presentare un uguale valore.

Basi del valore.

Il valore di trasformazione

di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione.



Basi del valore.

Il valore complementare

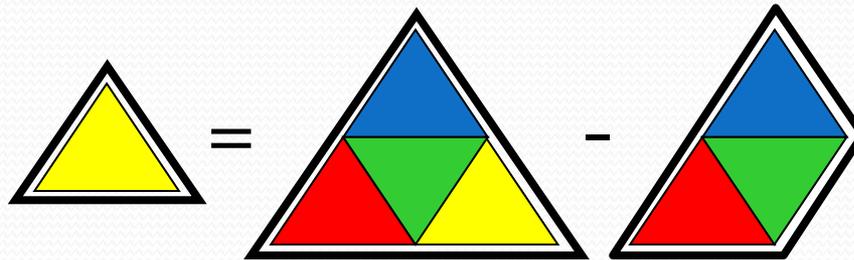
di una parte appartenente a un insieme costituente un immobile complesso, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima. Il valore complementare V_j della generica parte j di un immobile complesso, si calcola nel seguente modo:

Basi del valore.

Il valore complementare

$$V_j = V_t - V_{t-j}$$

dove con V_t si indica il valore dell'immobile complesso e
con V_{t-j} il valore della parte o delle parti residue



Basi del valore.

Il valore complementare

Il **rapporto di complementarità** economica c_j della parte j rispetto all'immobile complesso è il rapporto tra il valore complementare e il valore totale dell'immobile complesso

$$c_j = \frac{V_j}{V_T}$$

Basi del valore.

Il valore complementare

Un particolare rapporto di complementarità C_t di interesse estimativo è il rapporto tra il valore del terreno V_t e il valore totale dell'immobile complesso V_{t+f} (terreno e fabbricato)

$$C_T = \frac{V_T}{V_{T+F}}$$





Basi del valore.

Fine modulo basi del valore.