

INDICE ANALITICO

sezione prima	
APPROCCI DI VALUTAZIONE.....	15
1. VALORE DELL'IMMOBILE.....	17
1.1. Dotazioni di valore.....	17
1.2. Classificazioni economiche.....	18
1.3. Caratteristiche tecniche e finalità economiche.....	19
1.4. Valore unitario e valore di complesso.....	20
1.5. Rischio immobiliare.....	21
2. VALUTAZIONE IMMOBILIARE.....	23
2.1. Processo di valutazione.....	23
2.2. Finalità di valutazione.....	24
2.3. Analisi di valutazione.....	25
2.4. Oggetto di valutazione.....	26
2.5. Configurazioni di valore.....	27
2.6. Espressioni di valore.....	28
2.7. Valore dello spazio e risultati economici.....	29
2.8. Valore di mercato.....	30
2.9. Valutazione e quotazione.....	31
2.10. Valutazione monoparametrica e pluriparametrica.....	32
2.11. Standard di valutazione.....	33
3. METODI DI VALUTAZIONE.....	35
3.1. Valutazione diretta.....	35
3.2. Approcci metodologici.....	36

INDICE ANALITICO

3.3. Declinazione dei metodi	37
3.4. Scelta dei metodi	38
3.5. Pluralità dei metodi	39
3.6. Metodi nella prassi	40
3.7. Rapporto di valutazione	41
3.8. Supervisione critica	42
4. METODI BASATI SU COMPARAZIONI	45
4.1. Valori e prezzi di mercato	45
4.2. Metodi di mercato	46
4.3. Metodi comparativi	47
4.4. Metodo sintetico-comparativo	48
4.4.1. Selezione dei comparabili	48
4.4.2. Normalizzazione dei prezzi	50
4.4.3. Aggiustamento dei prezzi	50
4.5. Metodo del valore complementare	51
4.6. Altri metodi	52
4.6.1. Valore di forzato realizzo	53
4.6.2. Valore di liquidazione	53
4.6.3. Valore finanziabile	54
4.6.4. Valore ipotecabile	54
4.6.5. Valore assicurabile	55
5. METODI BASATI SU FLUSSI	57
5.1. Benefici attesi	57
5.2. Canoni di locazione	58
5.3. Flussi e valore	59
5.4. Metodo reddituale	60
5.4.1. Capitalizzazione dei flussi	60
5.4.2. Flussi reddituali	61
5.4.3. Flussi di reddito operativo netto	62
5.4.4. Flussi di reddito normalizzato	63
5.4.5. Flussi di reddito atteso	64
5.4.6. Flussi di reddito sostenibile	65
5.4.7. Flussi di reddito di mercato	66
5.5. Metodo finanziario	67
5.5.1. Attualizzazione dei flussi	68
5.5.2. Flussi finanziari	69
5.5.3. Flusso finanziario finale	69
5.5.4. Flussi e tassi	70

5.6. Tasso di sconto	71
5.6.1. Tasso di capitalizzazione	72
5.6.2. Tasso di attualizzazione	73
5.6.3. Tassi immobiliari	74
5.6.4. Estrazione del tasso dal mercato	75
5.6.5. Derivazione dal tasso di capitalizzazione	76
5.6.6. Costruzione del tasso per fattori	76
5.7. Metodo del valore di trasformazione	77
5.7.1. Valore di sviluppo immobiliare	78
5.7.2. Flussi finanziari	78
6. METODI BASATI SU COSTI	81
6.1. Valore edilizio	81
6.2. Metodo del costo di ricostruzione	82
6.2.1. Coefficienti di deprezzamento	83
6.3. Metodo del costo di sostituzione	84
6.3.1. Coefficienti di deprezzamento	84
sezione seconda	
VALUTAZIONI DIRETTE DI AREE	87
7. VALUTAZIONE DELLE AREE	89
7.1. Formazione del valore	89
7.2. Tipologie delle aree	90
7.3. Analisi di valutazione	90
8. VALUTAZIONE DELLE AREE AGRICOLE	93
8.1. Formazione del valore	93
8.2. Metodi di valutazione	94
8.3. Metodo reddituale	94
8.3.1. Tasso di sconto	95
8.4. Aree agricole e aziende agricole	95
8.5. Criteri specifici	96
8.6. Tipologie di coltivazione	96
8.6.1. Terreni a coltivazioni erbacee	97
8.6.2. Terreni a orto	97
8.6.3. Terreni a pascolo	98
8.6.4. Terreni a prato	98

INDICE ANALITICO

8.6.5. Terreni a risaia	98
8.6.6. Terreni a bosco.	99
8.6.7. Terreni a frutteto	100
8.6.8. Terreni a vigneto	100
8.6.9. Terreni a uliveto.	101
8.6.10. Terreni a cava	101
8.6.11. Terreni incolti.	101
9. VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI	105
9.1. Formazione del valore	105
9.2. Metodo sintetico-comparativo.	106
9.3. Metodo del valore di trasformazione.	107
9.4. Metodo del valore medio dei beni edificabili	108
9.5. Criterio fiscale	108
9.6. Piccole aree edificabili	109
10. VALUTAZIONE DELLE AREE AD USO PARCHEGGIO	111
10.1. Formazione del valore	111
10.2. Metodi di valutazione.	112
10.3. Metodo delle unità d'utenza	113
sezione terza	
VALUTAZIONI DIRETTE DI FABBRICATI.	117
11. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI	119
11.1. Formazione del valore	119
11.2. Analisi di valutazione.	120
11.3. Identificazione e funzione economica.	120
11.4. Consistenza di superfici	121
11.5. Parametrazione metrica e volumetrica.	122
11.6. Altri determinanti del valore.	123
12. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI IN COSTRUZIONE.	125
12.1. Formazione del valore	125
12.2. Metodi basati su costi di costruzione.	126
12.3. Metodo sintetico-comparativo.	126
12.4. Metodi basati su flussi.	126
12.5. Valore d'uso.	129

13. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI ABITATIVI	129
13.1. Formazione del valore	129
13.2. Metodo sintetico-comparativo.	130
13.2.1. Analisi di mercato.	130
13.2.2. Connotazioni dell’immobile.	131
13.2.3. Caratteristiche dell’immobile.	132
13.2.4. Verifica della valutazione.	133
13.3. Metodi basati su flussi.	134
13.3.1. Flussi netti	135
13.4. Pertinenze dell’immobile.	136
13.4.1. Posti auto	136
13.4.2. Garage e box auto	136
13.4.3. Locali di deposito	137
14. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI AD USO UFFICIO	139
14.1. Formazione del valore	139
14.2. Metodo sintetico-comparativo.	140
14.2.1. Superfici dell’immobile.	140
14.2.2. Analisi di mercato	141
14.2.3. Caratteristiche dell’immobile.	142
14.2.4. Verifica della valutazione.	142
14.3. Metodi basati sui flussi.	143
14.3.1. Flussi netti	144
14.4. Variazione di destinazione d’uso	145
15. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI COMMERCIALI.	147
15.1. Formazione del valore	147
15.2. Localizzazione e avviamento.	148
15.3. Metodi di valutazione.	149
15.4. Metodo sintetico-comparativo.	149
15.4.1. Superfici dell’immobile.	150
15.4.2. Analisi di mercato	151
15.4.3. Caratteristiche dell’immobile	152
15.4.4. Caratteristiche di comparazione.	153
15.4.5. Verifica della valutazione.	154
15.5. Metodi basati su flussi	155
15.5.1. Flussi netti	156
16. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI	159
16.1. Formazione del valore	159

16.2. Metodi di valutazione.	160
16.3. Metodi basati su costi	161
16.4. Metodo sintetico-comparativo.	161
16.4.1. Superfici dell'immobile.	162
16.4.2. Analisi di mercato	162
16.4.3. Caratteristiche dell'immobile.	163
16.4.4. Caratteristiche di comparazione	163
16.4.5. Verifica della valutazione.	165
16.5. Metodi basati su flussi	165
16.5.1. Flussi netti	165
sezione quarta	
VALUTAZIONI SPECIFICHE	169
17. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI AD USO ALBERGO.	171
17.1. Formazione del valore	171
17.2. Analisi di valutazione.	172
17.3. Metodi di valutazione.	172
17.4. Metodi di valutazione e gestione alberghiera	173
17.4.1. Immobile affidato in gestione a terzi.	174
17.4.2. Immobile affidato mediante contratto di management.	175
17.4.3. Immobile gestito direttamente.	176
17.5. Metodi basati su flussi	176
17.5.1. Metodo reddituale	177
17.5.2. Metodo finanziario.	177
17.5.3. Tasso di sconto.	177
17.6. Metodo del valore di trasformazione.	178
17.7. Metodo sintetico-comparativo.	179
17.7.1. Analisi di mercato	180
17.7.2. Caratteristiche dell'immobile.	181
17.7.3. Coefficiente moltiplicatore.	182
17.7.4. Verifica della valutazione.	182
17.8. Metodo delle unità d'utenza	183
17.9. Regole pratiche	183
17.9.1. Regola della coca cola.	184
17.9.2. Regola del mille.	184
17.9.3. Regola del venti.	184

18. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI AD USO CINEMA/TEATRO	187
18.1. Formazione del valore	187
18.2. Analisi di valutazione.	188
18.2.1 Fabbricati produttivi di reddito	188
18.2.2. Fabbricati non produttivi di reddito.	189
18.3. Metodi di valutazione.	189
18.4. Metodo delle unità d’utenza.	191
19. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI AD USO SPECIALE.	195
19.1. Valori specifici.	195
19.2. Valori catastali.	196
20. VALUTAZIONE DI ALTRI BENI E DIRITTI IMMOBILIARI	197
20.1. Immobili demaniali e della pubblica amministrazione.	197
20.2. Immobili di interesse storico-artistico	198
20.3. Immobili in multiproprietà.	198
20.4. Immobili in comprensori.	199
20.5. Diritti di usufrutto.	199
20.6. Diritti di abitazione.	200
20.7. Diritti di sopraelevazione.	201
SELEZIONE BIBLIOGRAFICA.	203

L’acronimo PIV indica i principi italiani di valutazione, emanati dall’Organismo italiano di valutazione (OIV).