

# Indice

PRESENTAZIONE .....	11
ELENCO DELLE PRINCIPALI ABBREVIAZIONI .....	13
<b>SEZIONE I - CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI</b>	
INTRODUZIONE.....	17
CAPITOLO 1 - VALORE, VALUTATORE E STANDARD AFFIDABILI PER LA VALUTAZIONE	
1 Qualità delle valutazioni .....	21
2 Definizioni .....	21
3 Valutatore immobiliare e normativa di riferimento.....	24
4 Processo logico-metodologico applicativo di standard affidabili.....	28
5 Standard di valutazione.....	29
6 Applicazione .....	32
CAPITOLO 2 - MERCATO IMMOBILIARE	
1 Processo di segmentazione del mercato immobiliare.....	33
2 Parametri del segmento di mercato.....	33
3 Segmento di mercato.....	36
4 Applicazione .....	37
CAPITOLO 3 - VALORE DI MERCATO E VALORI DIVERSI	
1 Introduzione .....	39
2 Basi del valore .....	40
3 Criteri di stima .....	45
4 Discussione .....	46
5 Applicazione .....	49
CAPITOLO 4 - PRINCIPI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO	
1 Principi di valutazione .....	53
2 Criteri di stima .....	54
3 <i>Highest and best use</i> .....	57
4 Diacronia dei criteri di stima .....	60
5 Applicazione .....	64
CAPITOLO 5 – ANALISI DI MERCATO E CARATTERISTICHE ECONOMICO-ESTIMATIVE	
1 Introduzione .....	67
2 Definizioni .....	67
3 Caratteristiche immobiliari .....	70
4 Prezzi e congiuntura del mercato immobiliare .....	71
5 Applicazione .....	74

CAPITOLO 6 - RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI	
1 Rilevazione del mercato immobiliare .....	77
2 Schede di rilevazione .....	78
3 Sistema di rilevazione .....	80
4 Applicazione .....	81
Allegato A - Scheda di rilevazione dei dati immobiliari – Schema indicativo .....	82
Allegato B - Scheda di rilevazione del segmento di mercato – Schema indicativo .....	83
Allegato C - Scheda di rilevazione dei dati immobiliari .....	84
Allegato D - Caratteristiche verdi ( <i>green or high performance</i> ) .....	86
CAPITOLO 7 – AVVERTENZE PER LA RILEVAZIONE DEI DATI	
1 Introduzione .....	89
2 Fonti dei dati .....	90
3 Altre informazioni .....	91
4 Questionari .....	92
5 Dati non validi .....	93
6 Applicazione .....	94
CAPITOLO 8 – PROCEDIMENTI DI STIMA	
1 Introduzione ai metodi di stima .....	95
2 Metodo del confronto di mercato ( <i>market approach</i> ) .....	96
3 Procedimento per capitalizzazione del reddito ( <i>income approach</i> ) .....	97
4 Metodo del costo ( <i>cost approach</i> ) .....	98
5 Fondamenti dei metodi di stima .....	98
6 Applicazione dei metodi di stima .....	99
CAPITOLO 9 - METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	
1 Introduzione .....	103
2 Definizione di <i>market approach</i> e metodologie complementari .....	104
3 Fasi del metodo del confronto di mercato .....	105
4 Applicazione del metodo del confronto di mercato .....	125
CAPITOLO 10 - PROCEDIMENTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
1 Valore di mercato e valore di investimento .....	129
2 Redditi e saggi immobiliari .....	129
3 Procedimento e metodi .....	131
4 Metodo della capitalizzazione diretta .....	131
5 Metodo della capitalizzazione finanziaria .....	133
6 Analisi del flusso di cassa scontato .....	135
7 Applicazione .....	136
CAPITOLO 11- METODO DEL COSTO	
1 Introduzione .....	137
2 Definizioni .....	138
3 Valore di mercato del terreno edificato .....	139
4 Costo di ricostruzione .....	141
5 Deprezzamento .....	142
6 Analisi del flusso di cassa atipico .....	146
7 Applicazione .....	147

## CAPITOLO 12 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1 Introduzione .....	149
2 Caratteristiche del Rapporto di valutazione .....	150
3 Finalità del Rapporto di valutazione .....	152
4 Applicazione .....	152

## CAPITOLO 13 - RIESAME DELLE VALUTAZIONI

1 Inquadramento del riesame .....	159
2 Tipi di riesame .....	160
3 Preparazione del riesame .....	161
4 Qualità della valutazione .....	162
5 Applicazione .....	163

## CAPITOLO 14 - VALUTAZIONE ECONOMICA DEI PROGETTI E STUDIO DI FATTIBILITÀ

1 Introduzione .....	165
2 Quadro normativo di riferimento a livello europeo e nazionale .....	166
3 Macro fasi della valutazione economica dei progetti .....	169
4 Finalità della valutazione .....	171
5 Studio di fattibilità ed altre analisi <i>ex ante</i> .....	172
6 Vincoli del progetto .....	175
7 Metodi di valutazione .....	178
8 Struttura dello studio di fattibilità .....	180
9 Relazione tecnica .....	181
10 Elaborati progettuali .....	184
11 Procedure .....	186
12 Elaborato tecnico-economico .....	186
13 Applicazione .....	189

## CAPITOLO 15 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI DETERIORATI (NPL)

1 Introduzione .....	191
2 Fonti normative .....	193
3 La determinazione del valore di mercato (con assunzioni) .....	204
4 Analisi di mercato ai fini della determinazione del valore di mercato degli NPL .....	208
5 <i>Due diligence</i> , contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto .....	209
6 Applicazione .....	211

CAPITOLO 16 - STIME SU LARGA SCALA (*MASS APPRAISAL*)

1 Introduzione .....	213
2 <i>Mass Appraisal</i> .....	214
3 Rilevazione dei dati .....	215
4 Sistemi di valutazione automatizzati .....	216
5 Approccio estimativo .....	218
6 Approccio statistico-estimativo .....	223
7 Misure di performance .....	225
8 Applicazione .....	226

<b>CAPITOLO 17 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI AGRICOLI</b>	
1 Agricoltura .....	229
2 Immobili agricoli.....	229
3 Azienda (impresa) agraria .....	232
4 Valore di mercato dell'azienda agraria.....	234
5 Terreni agricoli .....	239
6 Boschi e arboreti da legno.....	241
7 Soprassuolo .....	242
8 Miglioramenti fondiari .....	244
9 Macchinari annessi al terreno .....	244
10 Bestiame.....	245
11 Prodotti in essere .....	245
12 Prodotti immagazzinati .....	246
13 Applicazione.....	246
 <b>CAPITOLO 18 - MISURAZIONI IMMOBILIARI</b>	
1 Introduzione .....	249
2 Definizioni di superficie.....	250
3 Criteri di misurazione.....	251
4 Applicazione dei criteri di misurazione .....	254
 <b>CAPITOLO 19 - CODICE DEONTOLOGICO</b>	
1 Introduzione .....	259
2 Definizioni .....	259
3 Discussione .....	260
4 Applicazione.....	260
 <b>CAPITOLO 20 – RATING IMMOBILIARE (REAL ESTATE RISK ASSESSMENT)</b>	
1 Introduzione .....	263
2 Definizione e contesto di riferimento.....	265
3 Finalità del <i>rating</i> immobiliare .....	270
4 Riduzione delle asimmetrie informative ai fini della mitigazione del rischio .....	272
5 Intelligibilità del sistema di <i>rating</i> immobiliare .....	273
6 Applicazione delle variabili identificative del sistema di <i>rating</i> immobiliare .....	275
 <b>CAPITOLO 21 - VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ</b>	
1 Introduzione .....	279
2 Stima convenzionale delle quote.....	279
3 Base di valutazione delle quote.....	281
4 Stima razionale delle quote .....	281
5 Applicazione.....	284
 <b>SEZIONE II – GLI ORGANISMI DEL COMITATO TECNICO SCIENTIFICO</b>	
 <b>CAPITOLO 22 – ORGANISMI DEL COMITATO TECNICO SCIENTIFICO .....</b>	
	287
<i>Bibliografia</i> .....	305
 <b>ALLEGATO – LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE.....</b>	
	307