Indice

Presentazione, di *Aldo Mazzocco* XIII
Prefazione, di *Stefano Caselli* XV
Introduzione XIX

Prima parte
Metodologie

1 Caratteristiche economiche e classificazione degli Immobili 3
1.1 Caratteristiche economiche 3
1.2 Categorie di investimenti immobiliari 13
1.3 Competenze nella gestione e nell'investimento immobiliare 17
1.4 Classificazione economica degli Immobili 19

2 Rischio immobiliare 35
2.1 Una semplice definizione di rischio 37
2.2 Elementi di rischio comuni dell'investimento immobiliare 39
2.3 Operazione di Sviluppo 45
2.4 Immobile Esistente 49

3 Introduzione alla Valutazione Immobiliare 55
3.1 L'importanza della Valutazione Immobiliare e del processo estimativo 55
3.2 Definizione del quesito estimativo 57

3.3 Definizioni di valore 62
3.4 Associazioni, codici e standard di valutazione 69

4 La struttura del Rapporto di Valutazione di un Immobile 73
4.1 *Executive Summary* 75
4.2 Premessa 75
4.3 Descrizione dell'Immobile 76
4.4 Analisi di mercato 85
4.5 Valutazione 86
4.6 Conclusioni 87
4.7 Allegati 88

5 Analisi di Mercato 89
5.1 Analisi macroeconomica 89
5.2 Analisi del mercato immobiliare 90

6 Metodologie di Valutazione 99
6.1 Una nuova classificazione delle Metodologie Valutative 99
6.2 Scelta della metodologia valutativa 103
6.3 Metodologia del Costo di Ricostruzione 109

7 Metodologia della Comparazione Fisica 115
7.1 Approccio e criteri applicativi 115
7.2 Criterio Sintetico Comparativo 117
7.3 Criterio dei Prezzi Edonici 122
7.4 Moltiplicatori e *rules of thumb* 129

8 Metodologia della Comparazione Economico-Finanziaria 131
8.1 Approccio e criteri applicativi 131
8.2 Criterio Reddituale 135
8.3 Criterio Finanziario 153
8.4 Procedimento di Trasformazione 166

9 Tassi immobiliari 173
9.1 Misurazione del rendimento di un investimento immobiliare 174
9.2 Tassi e mercato dei capitali 179
9.3 Tasso di Capitalizzazione (*Cap Rate*) 182
9.4 Tasso di Attualizzazione (*Discount Rate*) 188
9.5 Modalità di determinazione dei tassi 200

Seconda parte
Casi

10 Stima del Valore di Mercato di un complesso a destinazione produttiva 217
10.1 Descrizione del bene oggetto di valutazione 217
10.2 Scelta della metodologia valutativa 219
10.3 Analisi di mercato 221
10.4 Valutazione del complesso produttivo 226

11 Stima del Valore di Mercato di un Immobile a destinazione terziaria 229
11.1 Descrizione del bene oggetto di valutazione 229
11.2 Scelta della metodologia valutativa 231
11.3 Analisi di mercato 232
11.4 Valutazione dell'Immobile a destinazione terziaria 233

12 Stima del Valore di Mercato di un Immobile a destinazione alberghiera 247
12.1 Descrizione del bene oggetto di valutazione 247
12.2 Scelta della metodologia valutativa 252
12.3 Analisi di Mercato 255
12.4 *Performance* e proiezioni gestionali dell'hotel 258
12.5 Valutazione dell'Immobile a destinazione alberghiera 261

13 Stima del Valore di Mercato di un'Operazione di Sviluppo Residenziale 267
13.1 Descrizione del bene oggetto di valutazione 267
13.2 Scelta della metodologia valutativa 269
13.3 Analisi di Mercato 270
13.4 Valutazione dell'Operazione di Sviluppo 273

Glossario 285

Bibliografia 291

Sitografia 297