

Valutazione Immobiliare – Metodologie e Casi

Autori

Giacomo Morri (PhD) è docente di Real Estate Finance presso l'Università Bocconi e Senior Professor di Finanza Aziendale e Immobiliare presso SDA Bocconi School of Management, dove è coordinatore di corsi executive su tematiche immobiliari. Membro, Assessor e *Registered Valuer* di RICS.

È stato *visiting researcher* alla Cass Business School, City University London e alla University of Reading, è *visiting professor* al MBA in Hospitality Management IMHI – ESSEC Business School e al Master in Gestione e Valorizzazione Immobiliare – ISEG University of Lisbon. È autore di numerose pubblicazioni su temi di finanza immobiliare e membro del comitato editoriale di riviste scientifiche nazionali e internazionali. *Past president & board member* della European Real Estate Society e *board member* di Urban Land Institute Italia; nella Bocconi Alumni Association ricopre il ruolo di referente faculty del Topic Real Estate.

È consulente e consigliere per società immobiliari, consigliere indipendente in UnipolSai Investimenti SGR ed è nel comitato consultivo di fondi immobiliari riservati.

Paolo Benedetto, Master of Science in Finance presso l'Università Bocconi, membro e *Registered Valuer* di RICS, è Responsabile Asset & Wealth Management di Arcotecnica S.r.l. – Gruppo IPI e specializzato nelle valutazioni immobiliari. È *teaching assistant* del corso di Real Estate Finance presso l'Università Bocconi e collabora con SDA Bocconi School of Management. È *board member* di RICS Italia.

Scheda

Titolo: Valutazione Immobiliare – Metodologie e casi

Argomento: Mercato immobiliare

Autori: Giacomo Morri, Paolo Benedetto

Editore: EGEA

Collana: SDA Bocconi – Leading Management

Presentazione: Aldo Mazzocco (Amministratore Delegato e Direttore Generale, Generali Real Estate S.p.A.)

Prefazione: Stefano Caselli (Professore Ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari e Prorettore agli affari internazionali dell'Università Bocconi)

Data di pubblicazione: 09-2017

N° pagine: 336

Prezzo di copertina: €44,00

Website: www.valutazione-immobiliare.it

Indice

1. Caratteristiche economiche e classificazione degli Immobili
2. Rischio immobiliare
3. Introduzione alla Valutazione Immobiliare
4. La struttura del Rapporto di Valutazione di un Immobile
5. Analisi di Mercato
6. Metodologie di Valutazione
7. Metodologia della Comparazione Fisica
8. Metodologia della Comparazione Economico-Finanziaria
9. Tassi immobiliari
10. Stima del Valore di Mercato di un complesso a destinazione produttiva
11. Stima del Valore di Mercato di un Immobile a destinazione terziaria
12. Stima del Valore di Mercato di un Immobile a destinazione alberghiera
13. Stima del Valore di Mercato di un'Operazione di Sviluppo Residenziale

Descrizione – versione breve

La valutazione immobiliare è un tema di interesse sia per professionisti che operano nel settore immobiliare, sia per non addetti ai lavori che si trovano a dover stimare il valore di un immobile, cioè a dover attribuire allo stesso un equivalente monetario. Nell'ampiezza del tema, il libro si focalizza sulla stima del Valore di Mercato degli immobili a destinazione commerciale (uffici, *retail*, logistiche etc.), che rappresentano un'importante *asset class* a fini di investimento.

A una prima parte teorica in cui si affrontano gli ambiti principali della valutazione immobiliare, quali le caratteristiche economiche e i rischi relativi ai beni immobiliari, il quesito estimativo, la struttura di una perizia, l'analisi del mercato, le metodologie di stima di comparazione fisica ed economica e i tassi di capitalizzazione e attualizzazione, segue una serie di casi reali esemplificativi delle problematiche più rilevanti.

Particolare attenzione viene dedicata alla metodologia economico-finanziaria e al tema dei tassi immobiliari, che spesso rappresenta una delle aree grigie della prassi applicativa.

Il sito www.valutazione-immobiliare.it rappresenta un supporto a tutti gli effetti parte integrante dell'opera editoriale con:

- Bibliografia interattiva con possibilità di consultare direttamente gli studi citati grazie a numerosi collegamenti ai documenti originali;
- Modelli su foglio di calcolo con esempi di valutazione per un migliore approfondimento e un immediato utilizzo a fine didattico;
- Link ai siti citati nel testo e ad altri di interesse su argomenti correlati;
- Presentazioni con slide per ripercorrere i temi affrontati in ogni capitolo, che consentono al Lettore di avere una sintesi di quanto trattato e rappresentano per i docenti un utile strumento didattico.

Descrizione – versione estesa

Il Libro non ha la pretesa di coprire l'intero e vasto tema della Valutazione Immobiliare, dal momento che non affronta tutti gli argomenti allo stesso riconducibili, ma semplicemente intende fornire una semplice e chiara introduzione allo stesso, fornendo una corretta impostazione, una descrizione delle metodologie e la loro applicazione a casi tipici. In particolare si focalizza su due aspetti:

- sulla ricerca del Valore di Mercato, inteso come "l'ammontare stimato di moneta o mezzo equivalente al quale un Immobile dovrebbe essere ceduto o acquistato, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari ed entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata attività di commercializzazione in cui entrambi abbiano agito in modo informato, consapevole e senza costrizioni. Tale importo deve riflettere, con alcuni limiti, il massimo e migliore utilizzo del bene (*Highest and Best Use*), cioè quell'uso che sia fisicamente possibile, finanziariamente sostenibile, legalmente permesso ed economicamente conveniente per gli operatori ordinari";
- sui Beni a destinazione Commerciale, che rappresentano la principale categoria di investimento, ancorché il Residenziale costituisca una parte molto importante del mercato immobiliare. I riferimenti saranno quindi prevalentemente destinati agli operatori professionali e non tanto rivolti all'individuo interessato alla valutazione di un Bene Residenziale.

In quest'ottica la volontà degli Autori è proprio quella di proporre una visione dell'Immobile assimilabile a un'azienda, il cui valore dipende dal prodotto offerto al mercato, l'Uso dello Spazio, per la cui misurazione e quantificazione economica dei costi e benefici sono necessarie competenze tecniche ed economico-finanziarie.

Il Libro non ha altresì l'obiettivo di entrare nel dibattito su metodologie, definizioni e classificazioni, ma di tutte queste propone delle semplificazioni finalizzate a facilitare il Lettore nel comprendere i principi e le tecniche per stimare il valore dei beni in una moderna prospettiva economica, che ritrova nel mercato il suo fondamento.

Partendo dal presupposto che non vi sia nulla di nuovo da inventare nell'ambito della Valutazione Immobiliare e che gli Autori non si pongono l'ambizione di introdurre innovazioni sul tema, lo stesso si differenzia rispetto all'ampia offerta già presente prevalentemente nel voler fornire una diversa prospettiva della Valutazione Immobiliare, che non parte tanto da una serie di formule di cui difficilmente nel mondo reale si trovano i corretti e oggettivi dati da inserire, quanto da una serie di ragionamenti che possono guidare il Lettore nell'identificare, con maggiore consapevolezza, le corrette metodologie e i migliori parametri da applicare nelle diverse circostanze. La Valutazione Immobiliare non rappresenta sicuramente una scienza esatta e spesso non vi è nemmeno un consenso assoluto circa il miglior approccio per valutare un determinato immobile, pertanto una scelta consapevole, ragionata e motivata consente di minimizzare i margini di errore e di rendere maggiormente solida la perizia di stima.

In particolare, non sono trattate nel dettaglio tutte le metodologie, bensì il Libro si focalizza prevalentemente sulla Metodologia Economico-Finanziaria. I metodi basati sulla Comparazione Fisica e sul Costo, sebbene brevemente descritti, non sono approfonditi sia in quanto già ampiamente trattati nella letteratura sia soprattutto perché di scarso rilievo pratico nel segmento degli Immobili Commerciali e pertanto di scarso interesse per gli Investitori professionali, guidati da logiche di rendimento e Flussi di Cassa generati.

Il Libro affronta invece con rigore la tematica dei tassi immobiliari (Tasso di Capitalizzazione e Tasso di Attualizzazione) che spesso rappresenta una delle aree grigie nella prassi applicativa, come anche in molti manuali: che cosa esprimono esattamente i tassi immobiliari? Quali sono i parametri da considerare nella loro costruzione? Qual è la relazione che lega tra loro Tasso di Capitalizzazione e Tasso di Attualizzazione? A queste e ad altre domande il Libro cerca di fornire una risposta pur nella consapevolezza che non vi sia una soluzione univoca e che il riferimento deve essere sempre rappresentato dagli operatori di mercato, in termini di rendimenti effettivi o richiesti.

A una prima parte teorica in cui si affrontano gli ambiti principali della valutazione immobiliare, quali le caratteristiche economiche e i rischi relativi ai beni immobiliari, il quesito estimativo, la struttura di una perizia, l'analisi del mercato, le metodologie di stima di comparazione fisica ed economica e i tassi di capitalizzazione e attualizzazione, segue inoltre una serie di casi reali esemplificativi delle problematiche più rilevanti.

Il sito www.valutazione-immobiliare.it rappresenta infine un supporto a tutti gli effetti parte integrante dell'opera editoriale con:

- Bibliografia interattiva con possibilità di consultare direttamente gli studi citati grazie a numerosi collegamenti ai documenti originali;
- Modelli su foglio di calcolo con esempi di valutazione per un migliore approfondimento e un immediato utilizzo a fine didattico;
- Link ai siti citati nel testo e ad altri di interesse su argomenti correlati;
- Presentazioni con slide per ripercorrere i temi affrontati in ogni capitolo, che consentono al Lettore di avere una sintesi di quanto trattato e rappresentano per i docenti un utile strumento didattico.