

Indice

Presentazione , di <i>Aldo Mazzocco</i>	XIII
Prefazione , di <i>Stefano Caselli</i>	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	<i>Executive Summary</i>	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 <i>rules of thumb</i>	129
8	Metodologia della Comparazione Economico-Finanziaria	131
8.1	Approccio e criteri applicativi	131
8.2	Criterio Reddittuale	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 (<i>Cap Rate</i>)	182
9.4	Tasso di Attualizzazione (<i>Discount Rate</i>)	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	<i>Performance</i> 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