

# Indice

<b>Presentazione</b> , di <i>Aldo Mazzocco</i>	XIII
<b>Prefazione</b> , di <i>Stefano Caselli</i>	XV
<b>Introduzione</b>	XIX

## Prima parte Metodologie

<b>1</b>	<b>Caratteristiche economiche e classificazione degli Immobili</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Rischio immobiliare</b>	<b>35</b>
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
<b>3</b>	<b>Introduzione alla Valutazione Immobiliare</b>	<b>55</b>
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
<b>4</b>	<b>La struttura del Rapporto di Valutazione di un Immobile</b>	<b>73</b>
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
<b>5</b>	<b>Analisi di Mercato</b>	<b>89</b>
5.1	Analisi macroeconomica	89
5.2	Analisi del mercato immobiliare	90
<b>6</b>	<b>Metodologie di Valutazione</b>	<b>99</b>
6.1	Una nuova classificazione delle Metodologie Valutative	99
6.2	Scelta della metodologia valutativa	103
6.3	Metodologia del Costo di Ricostruzione	109
<b>7</b>	<b>Metodologia della Comparazione Fisica</b>	<b>115</b>
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
<b>8</b>	<b>Metodologia della Comparazione Economico-Finanziaria</b>	<b>131</b>
8.1	Approccio e criteri applicativi	131
8.2	Criterio Reddittuale	135
8.3	Criterio Finanziario	153
8.4	Procedimento di Trasformazione	166

<b>9</b>	<b>Tassi immobiliari</b>	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**

<b>10</b>	<b>Stima del Valore di Mercato di un complesso a destinazione produttiva</b>	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
<b>11</b>	<b>Stima del Valore di Mercato di un Immobile a destinazione terziaria</b>	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
<b>12</b>	<b>Stima del Valore di Mercato di un Immobile a destinazione alberghiera</b>	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

<b>13 Stima del Valore di Mercato di un'Operazione di Sviluppo Residenziale</b>	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
<b>Glossario</b>	285
<b>Bibliografia</b>	291
<b>Sitografia</b>	297