

Evento di formazione organizzato dal

COLLEGIO DEI GEOMETRI e DEI GEOMETRI LAUREATI DELLE PROVINCE DI PORDENONE, GORIZIA,
UDINE, TRIESTE nell'ambito dei Finanziamenti per l'aggiornamento dei professionisti
ai sensi della L.R. 13/2004.

LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ORDINARI- 16 ore

RELATORI

Geom. Sandro Ghirardini

CALENDARIO

1 febbraio 2019 --> 9.00-13.00 + 14.00 – 18.00

8 febbraio 2019 --> 9.00-13.00 + 14.00 – 18.00

Enaip CSF FVG – Via Pasch 83 - Cordenons

CONTENUTI

LA RICERCA DEI COMPARABILI 2.0

Cosa è STIMATRIXCity

Cosa è un dato immobiliare comparabile

Peculiarità del sistema e cosa cambia rispetto alla precedente versione

Parametri di ricerca e fogli catastali

Stock immobiliare

Ricerca potenziali compravendite / Mappa potenziali /Compravendite

Verifica potenziali compravendite

Acquisto atto compravendita

LE VALUTAZIONI PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEGLI IMMOBILI A REDDITO

La valutazione dei beni capaci di fornire reddito

Il paradigma della Capitalizzazione

La Capitalizzazione diretta

Elementi base di matematica finanziaria

Il Bilancio Estimativo annuo ordinario

Il reddito da capitalizzare: lordo o netto, quale saggio

La stima del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà

La ricerca del saggio di capitalizzazione con dati di mercato

La ricerca del saggio di capitalizzazione remoto

La ricerca del saggio di capitalizzazione con metodo del band of investment sia per le parti finanziarie sia per le parti tecniche

La valutazione di semplici unità direzionali e commerciali

I COSTI DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATI, IL VALORE ASSICURATIVO E CAUZIONALE

Metodo del costo e del costo di ricostruzione deprezzato

Il costo di costruzione a nuovo

Le obsolescenze fisiche, funzionali ed economiche

I deprezzamenti Lineari, UEC e Somma degli anni

Il rapporto complementare fra Fabbricato e Terreno

Il Valore Assicurativo

Il Valore Cauzionale o Mortgage & Landing Value

Esempi di calcolo per Opifici e strutture varie

Orientamenti del corso:

visti l'eterogeneità dei partecipanti si rimodula il contenuto del corso.

01/02/2019

INCARICO: specificare le operazioni da eseguire: sopralluogo, due indirizzi -

aggiungere tutto ciò che non è scritto e escluso!

Riportare in perizia le osservazioni dei documenti e l'eventuale incarico se prevedeva l'eventuale verifico dei documenti "di cui sono esentato dallo veridicità".

STANDARD RIFERIM. Linea Guida ABI ~~nessun~~ ~~un~~ ~~po~~ tutto (Codice valut. Imm. - .)

esecut ^{immobiliare} art 508 e art. 173 c.p.c.

Nella definizione di Valore di Mercato è implicito anche High Best Use

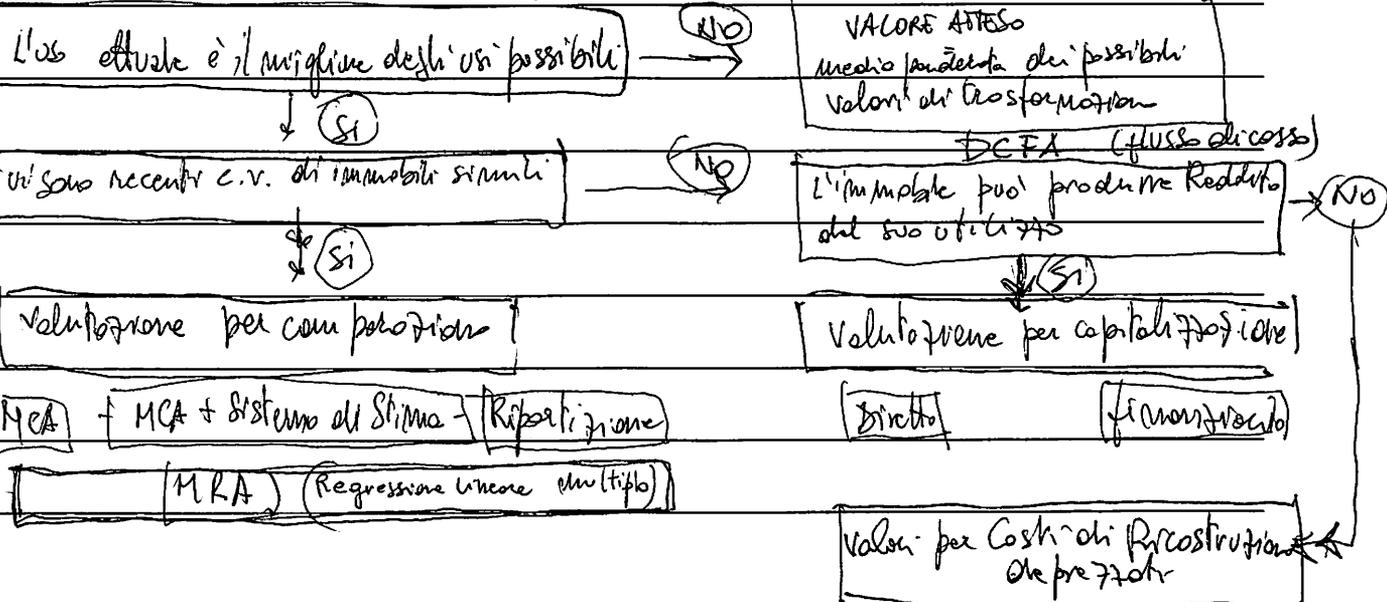
il migliore uso dell'immobile. → vedi le frequenze d'uso degli (- pag. 21 - v.l.s.)

Diagramma di scelta (slide) !! | immobili

VALORE ATTESO Media ponderata del pes degli immobili (frequenza)

↳ e' il valore di mercato

DIAGRAMMA DI SCELTA (metodo valutazione)



Se decido di valutare un bene con valore per costi di ricostruzione
 Deprezzato vuol dire che quel bene non serve a niente!!
 Cercate di non utilizzare questo metodo!!

Reddito Immobiliare : ~~analisi~~ in assenza di dati comparabili

in assenza di dati =

↓
 Proprietario = gestore (o albergatore) manca la resa immobiliare

Riferirsi all'ordinamento (es. Reddito ordinario)

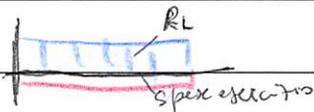
in assenza di dati bisogna ricostruire una bilancia d'azienda

Fatturato → Gest. Gestione → Marginalità + utile su calcolo ^{in %} sui costi

Capitalizzare: Dare valore al tempo.

Saggio di capitalizzazione i = valore del rischio del tempo

• Capitalizzazione diretta : Redditi costanti nel tempo (per sempre!)



$$V = \frac{R}{i}$$

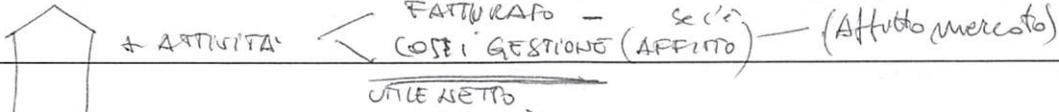
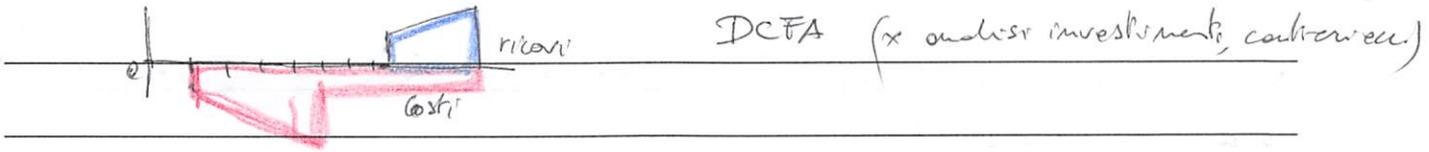
(Reddito lordo / sopr lordo e $\frac{R_{netto}}{i_{netto}}$)

$$GRM = 1/i$$

l'inverso del saggio.

• Capitalizzazione finanziaria : Nel caso di capitalizz. diretta con fenomeni di rivalutazione o svalutazione (plusvalenza o minusvalenza), incrementi di ricavi o di spese.

Analisi dei Flussi di Cassa: nel caso in cui man'c'e un reddito (ricavo) costante nel tempo



utile gestore \rightarrow fitto figurativo $\rightarrow \frac{R}{E} = V$
 si impone l'utile di gestione per ricavare il fitto figurativo
 e' % dei costi (15-20%)

[esempio] albergo 10 camere €/Mese aperto 150 giorni 40% occupazione

$$\text{Fatturato} = 10 \times 140 \times 150 \times 40\% = 84000 \text{ €}$$

$$\text{costi stimati } 60\% \quad \underline{50.400}$$

$$\text{utile netto} \quad 33600$$

(vedi anche Strano immobile albergo esercizio (dott. Ciano) su Gescentro)

Reddito Cordo

di quota \downarrow % utile gestore

$$R_L = \frac{F - CT \cdot (1 + \pi)}{1 + \pi} = \frac{84000 - 50.400 \cdot (1 + 0,15)}{1 + 0,15}$$

$$R_L = \frac{84.000 - 57.960}{1,15} = \frac{26.040}{1,15} = 22.643,48 \text{ €/anno}$$

Ricerca del saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i} = i = \frac{R}{V} = \frac{R}{P}$$

$$i = \frac{RA + RB + RC}{PA + PB + PC}$$

$$i = \frac{RA + RB + RC}{SA + SB + SC}$$

$$i = \frac{L}{P}$$

Prezzo

imolcuni \leftarrow
(costi unitari)

$$i = \frac{PA + PB + PC}{SA + SB + SC}$$

R = reddito S = superficie

P = prezzo

$$\bar{P} \text{ (prezzo medio)}$$

(documento consob articolo su percorsi di stima)

%

il saggio si ricava da un mercato iperdimensionato ovvero tanti immobili compravenduti o affittati a Reddito !!

in assenza di dati di Redditi e Prezzi noti si possono usare i simboli di vendita o affitto (Redditi Lordo)

nel caso di Redditi netti togliere i costi in carico del proprietario

→ in via teorica posso prendere i dati di Gorsini e OMI

→ per ricerca saggi vedi anche ~~FORMAPS~~ (click su icone) → oggi mi riferisco a ~~click su icone~~

⇒ www.GoHome.it motore di ricerca di motori di ricerca sen

www.immobiliare.it / mercato-immobiliare

$$r^* = \frac{r}{1 - (1+r)^{-n}}$$

r = saggio di mutuo bancario

es: $r^* = \frac{3.5\%}{1 - (1+3.5\%)^{-15 \text{ anni}}} = 8.68\%$ r^* saggio di capitalizzazione del mutuo

nell'esempio di prima in assenza di dati di mercato per calcolare il saggio corrente si può capitalizzare con il saggio di capitalizz. del

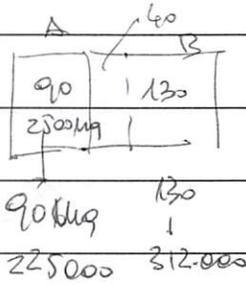
mutuo $= \frac{22.64348}{8.68\%} = € 261.000,00$

Stimatrixcity

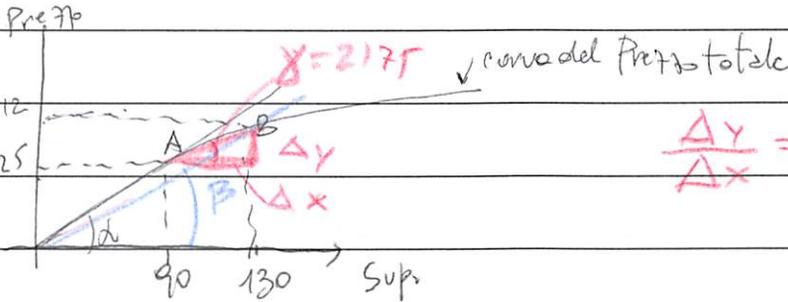
MCA

Prezzo Marginale:

esempio:



Velocità di 40 mq = $\frac{312 - 225}{130 - 90} = 2175 \text{ €/mq}$



$\frac{\Delta Y}{\Delta X} = \frac{\Delta P}{\Delta S} = \frac{312 - 225}{130 - 90} = 2175$

$t_A = \frac{225}{90} = 2500$ $t_B = \frac{312}{130} = 2400$ $B < A$

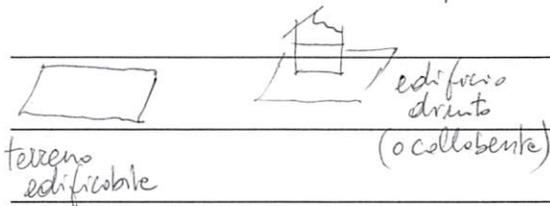
Prezzo Marginale = prezzo della singola unità di valore della caratteristica

MCA il sistema lavora per la differenza tra le caratteristiche e non sulla quantità quindi non sul sistema lineare ma sul sistema differenziale

Prezzo Medio = $\bar{P} = \frac{P_1 + P_2 + P_3}{S_1 + S_2 + S_3}$ $V = \text{Sup} \times \bar{P}_{\text{medio}}$

VALORE DI TRASFORMAZIONE

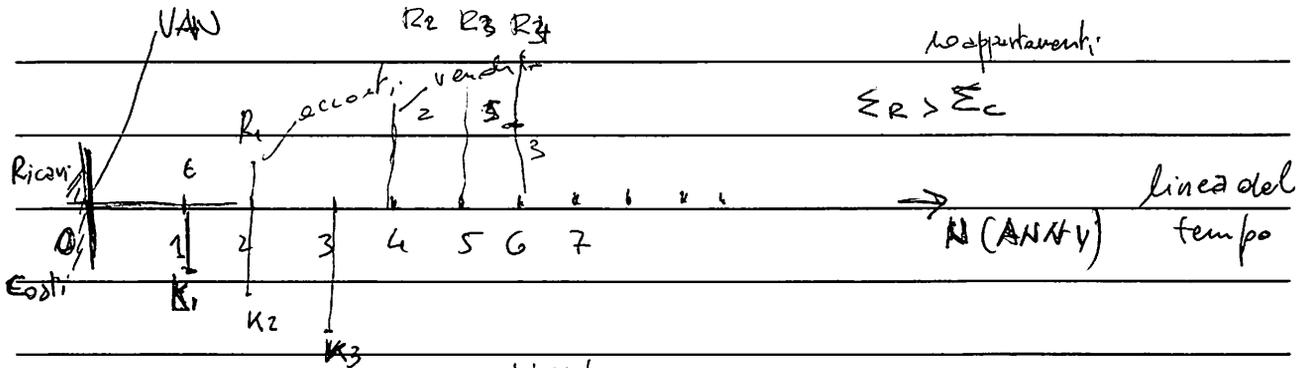
La trasformazione si applica se il bene trasformato è legale



tecnicamente trasformazione economico valutata finanziario (Balken)

Costo di costruzione:

Flusso di Cassa



$K = \text{costi}$ $K_2 = \text{soldi spesi tra } t-2 \text{ temporale tra } t-1 \text{ o } t-2 \dots$

Hard Cost costi di esecuzione opere

Soft Cost progettista, oneri, spese tecniche, marketing

$VAN = \text{Valore Attuale Netto} = \text{VALORE DI MERCATO} = \text{VALORE INVESTIMENTO}$

$$(1+i)^t = \frac{1}{(1+i)^t} \quad i = \text{saggio di sconto} = \text{valore del tempo}$$

$$VAN(i) = -K_1 \cdot (1+i)^{-1} - K_2 \cdot (1+i)^{-2} + R_1 \cdot (1+i)^{-2} - K_3 \cdot (1+i)^{-3} + R_2 \cdot (1+i)^{-4} + R_3 \cdot (1+i)^{-5} + R_4 \cdot (1+i)^{-6}$$

$i = \text{il utile che l'imprenditore vorrebbe ricavare dall'operazione}$

funzione di Excel = TIR.COST

TIR: saggio di rendimento interno dell'operazione ovvero quello che rende il VAN = 0

leve finanziaria Perché indebitarsi per far guadagnare di più

$E = \text{equity (capitale proprio)}$ $D = \text{Debito (Capitale di debito o mutuo)}$ $I = \text{investimento} = E + D$

$C = 100$
 $E = 100$
 $D = 0$
 $R = 12$
 $E = 10$
 $U = 20$

utile economico = 20

$$\text{Res \%} = 20/100 = 20\%$$

$C = 100$
 $E = 20$
 $D = 80$
 $R = 12$
 $D = 80$
 $E = 20$
 $U = 12$

utile economico = 12

$$\text{Res \%} = 12/20 = 60\% \quad \leftarrow !!!$$

lezione 8/2/2019

Buone Dati Cresme → sito ordine architettonici
build.it → tci

- COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATI -



$$V = V_T + V_F - \text{Deprezz.}$$

solare
Terreno = Terreno libero

- Demolizione

comparabili

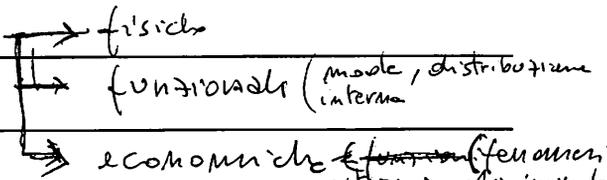
$$T_{LIBERO} = \bar{P} = \frac{P_A}{S_A} + \frac{P_B}{S_B} + \frac{P_C}{S_C}$$

$$VALORE TERRENO = V_{LIBERO} - \text{Costo Demolizione}$$

oneri, profess. market, spese gen.

$$V_{FN} = \text{VALORE FABBRICATO A NUOVO} = \text{HARDCOST} + \text{SOFT COST (20\%)} \\ = \text{HARDCOST} + 20\%$$

D = Deprezzamenti = obsolescenze



Modello per calcolo dell'obsolescente:

Cap. 18.5 Obsolescenze economiche

fenomeni esterni agli immobili
es: sostituzione discorde nei prezzi, TAV, perdita di visto mare

si stimano per capitalizzazione di mancati redditi !!

rispetto allo presente e/o mancanza di aspetti ^{del fenomeno} inflazionari → assolutamente no

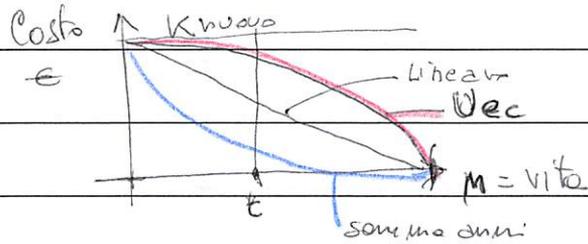
$$V = P \cdot \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} = P \cdot u \quad \text{in termini percentuali}$$

Perdita = Reddito Auto - Reddito Post

se $u = \infty$

Valore estimativo = Valore a nuovo (vedi Cresme)

Obsolescenza fisica e funzionale



Curva Unione Espert. Contabili pag 373

Curva Sommo Anni

L_i

• VITA UTILE ECONOMICA

USO: Uec x strutture ed edilizie

• VETUSTA'

Lineare x impianti e piccolo edilizia
Sommo Anni x impianti fissi

FORMULE:

• Lineare: Costo Depreciato ^{Ricostruzione} = $CRD = CN \cdot \left(1 - \frac{t}{m}\right)$

• UEC $CRD = CN \cdot \frac{\left(\frac{t}{m} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$

• Sommo Anni $CRD = CN \cdot \left(1 - \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n-s) + 1}{m \cdot (m+1)}\right)$

s = contatore da 1 a ... t

es = t = 20 m = 50 $CRD = CN \cdot \left(1 - \frac{2 \cdot (50-1) + 1}{50 \cdot (50+1)}\right)$ $\frac{t}{m}$ = do calcolo x m volte x s volte

la formula non esiste in excel

SCHEDA DI ADESIONE AL CORSO
LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ORDINARI

ATTENZIONE

Posti disponibili: **50**. Le iscrizioni saranno tenute in considerazione in base all'ordine di arrivo e fino ad esaurimento dei posti disponibili. Prima di effettuare il pagamento siete pregati di verificare la disponibilità di posti telefonando allo 0434-586434/438/423.

Per formalizzare l'iscrizione è necessario compilare e sottoscrivere il presente coupon e inoltrarlo **tramite mail a a.toppano@enaip.fvg.it e.p.c. f.peruch@enaip.fvg.it oppure tramite fax Enaip 0434-580797 unitamente a copia del bonifico intestato a:**

COLLEGIO DEI GEOMETRI e DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TRIESTE

Causale: corso VALUTAZIONE IMMOBILI + nome e cognome

APPOGGIO BANCARIO: Banca UNICREDIT VIA S. NICOLO', 16, 34121 Trieste, AG. TS CASSA DI RISPARMIO
IBAN: IT 67 R 02008 02230 000005423412

N.B. In caso di assenza la quota di iscrizione non verrà rimborsata

AUTODICHIARAZIONE (tutti i campi sono obbligatori)

Il sottoscritto

Cognome e Nome ZUCCA MICHELE
Luogo di nascita TRIESTE
Data di nascita 03/04/169
Codice fiscale

Z	C	C	M	H	L	6	8	D	0	3	L	4	2	4	I
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Via - Cap - Città P.zza S.GIOVANNI 4 - 34122- TS
E-Mail geom.zucca@alice.it
Tel 328 2882500

DICHIARA

di essere un libero professionista che esercita l'attività con sede legale ed operativa in Regione FVG

di NON aver compiuto i 30 anni d'età (solo per chi accede alla quota agevolata)

di appartenere al Collegio (specificare): Geometri

di: UD PN TS GO

Ragione sociale Studio Tecnico Zucca geom.Michele

Indirizzo e Comune piazza San Giovanni 4 - 34122 Trieste

Partita IVA

0	0	8	4	0	4	8	0	3	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

N.B. La ricevuta del bonifico rilasciata dalla banca ha efficacia liberatoria per l'importo e per la causale riportata nel documento. Il Collegio pertanto non emetterà ricevuta di pagamento salvo esplicita richiesta da inviare a segreteria@geometri.ts.it

Vuole essere informato su corsi, attività e iniziative formative anche attraverso l'iscrizione alla newsletter di Enaip FVG?

Si

No

Informativa per la tutela della privacy: in riferimento alla L. 196/2003 (codice privacy) e sensi dell'articolo 7 del Reg.to UE 2016/679, Le comunichiamo che i dati da Lei forniti verranno utilizzati al fine di registrare la Sua presenza al corso e per l'invio di informazioni nel rispetto delle indicazioni da Lei fornite.

Luogo e data Trieste,

Firma

**Eseguito Bonifico Europeo Unico in data 08.01.2019
08.01.2019 22:09**

Internet Banking

Vi confermiamo il Vostro ordine di Bonifico Europeo Unico in data 08.01.2019

Numero ordine
INTER20190108BOSBE308889325
N. C/C
1000/00006453

Ordinante
Zucca Michele
Filiale
TRIESTE V. CARDUCCI

Dati dell'operazione

Beneficiario
COLLEGIO DEI GEOMETRI TRIESTE

Indirizzo

Località

Paese

-

-

IBAN
IT67R0200802230000005423412

BIC
UNCRITM10PA

Debitore Effettivo

Creditore Effettivo

-

-

Identificativo bonifico

Tipologia

-

Banca
**UNICREDIT SPA TRIESTE VIA CASSA DI
RISPARMIO VIA DELLA CASSA DI
RISPARMIO, 10**

Descrizione
**Corso Valutazione Immobili geom.
Michele Zucca**

Importo
120.00 Euro

TRN
0306909270435011480220002200IT

Commissioni
1.00 Euro

Data contabile ordinante
08.01.2019

Totale operazione
121.00 Euro

Data valuta ordinante
08.01.2019

L'operazione potrebbe essere conteggiata e assoggettata al pagamento del "Costo unitario per operazione" secondo le modalita' concordate in sede di stipula del contratto di conto corrente e/o di successive variazioni concordate, nel quale potra' trovare ogni dettaglio in proposito. In sede di liquidazione periodica di queste spese potra' verificare il dettaglio dei conteggi, che viene esposto all'interno del Suo estratto conto di conto corrente, alla voce "Spese" della sezione "Dettaglio competenze di chiusura".