

# Indice

PRESENTAZIONE .....	pag.	10
<i>Ringraziamenti</i> .....	"	12
INTRODUZIONE .....	"	15
<b>SEZIONE I - CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI</b> .....	"	17
CAPITOLO 1 - QUALITÀ TOTALE E VALUTAZIONI IMMOBILIARI .....	"	19
1.1. La struttura del sistema qualità quale chiave interpretativa del Codice .....	"	19
1.2. I diversi approcci alle specifiche del servizio .....	"	21
1.2.1. L'approccio legato al prodotto .....	"	22
1.2.2. L'approccio legato al processo .....	"	23
CAPITOLO 2 - IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI. ARICOLAZIONE .....	"	27
2.1. Glossario .....	"	28
2.1.1. Le misure di consistenza .....	"	28
Norma UNI ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia- Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e di volume" .....	"	28
Dpr 23 marzo 1998, n. 138 .....	"	36
Norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" .....	"	39
2.1.2. I valori di stima .....	"	40
Valore di mercato .....	"	40
Valore di libero mercato .....	"	40
Valore di realizzo .....	"	41
Valore di liquidazione .....	"	41
Valore di costo di riproduzione deprezzato .....	"	41
Valore complementare .....	"	42
Valore di trasformazione .....	"	42
Valore di libro .....	"	43
Valore di locazione di libero mercato .....	"	43
Valore di locazione futura .....	"	44
2.1.3. I procedimenti di valutazione .....	"	44
Procedimenti per confronto diretto .....	"	44
Procedimenti per capitalizzazione .....	"	45
Procedimenti basati sull'analisi dei flussi di cassa .....	"	45
Procedimenti secondo il costo di riproduzione .....	"	46

2.2. Specifiche del servizio di valutazione immobiliare .....	pag.	47
2.2.1. Incarico .....	”	47
2.2.2. Informazioni generali .....	”	47
2.2.3. Identificazione del bene, profili giuridico ed urbanistico .....	”	48
2.2.4. Profilo tecnico .....	”	50
2.2.5. Stima del bene .....	”	50
2.2.6. Conclusioni .....	”	51
 CAPITOLO 3 - CODICE DEONTOLOGICO DEL VALUTATORE .....	”	53
3.1. Principi generali .....	”	53
3.2. Sui rapporti con gli Ordini, i Collegi, i Ruoli .....	”	54
3.3. Sui rapporti con i Colleghi .....	”	55
3.4. Sui rapporti con il Committente .....	”	55
 CAPITOLO 4 - SCHEMA DI PERIZIA DI RIFERIMENTO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE .....	”	57
4.1. Soggetto incaricato della perizia .....	”	57
4.2. Incarico. Informazioni generali .....	”	57
4.3. Documentazione e accertamenti espletati .....	”	58
4.4. Oggetto della perizia (identificazione del bene, profilo giuridico e urbanistico) .....	”	58
4.4.1. Ubicazione e accessibilità .....	”	58
4.4.2. Caratteri generali e tipologici .....	”	59
4.4.3. Estremi catastali .....	”	59
4.4.4. Proprietà .....	”	59
4.4.5. Vincoli e ipoteche .....	”	60
4.4.6. Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica e edilizia .....	”	60
4.5. Profilo tecnico dell’immobile oggetto di valutazione .....	”	60
4.5.1. Struttura e finiture .....	”	60
4.5.2. Impianti tecnologici .....	”	61
4.5.3. Conservazione .....	”	61
4.5.4. Consistenza .....	”	61
4.6. Stima del bene .....	”	62
4.6.1. Indagini di mercato .....	”	62
4.7. Conclusioni .....	”	62
 <i>Appendice: Commento esplicativo dei valori di stima richiamati nel Codice</i> .....	”	65
1. Il valore di mercato .....	”	65
2. Il valore di libero mercato .....	”	66
3. Il valore di realizzo .....	”	67
4. Il valore di liquidazione .....	”	68
5. Il valore di costo di riproduzione deprezzato .....	”	68
6. Il valore di locazione di libero mercato .....	”	70
7. Il valore di locazione futura .....	”	70

<b>SEZIONE II – QUALITA’ DELLE INFORMAZIONI E DELLE VALUTAZIONI NEL SETTORE IMMOBILIARE</b> .....	pag. 71
<b>CAPITOLO 5: GLI ORGANISMI DEL COMITATO TECNICO SCIENTIFICO DELLA TECNOBORSA E LE CAMERE DI COMMERCIO</b> .....	73
5.1. <i>Gli organismi del Comitato Tecnico scientifico della Tecnoborsa</i> .....	75
5.1.1. Associazione bancaria italiana .....	75
5.1.2. Centro studi investimenti sociali .....	76
5.1.3. Confederazione italiana della proprietà edilizia .....	77
5.1.4. Consiglio nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori .....	78
5.1.5. Consiglio nazionale degli Ingegneri .....	79
5.1.6. Consiglio nazionale dei Geometri .....	80
5.1.7. Consiglio nazionale delle Borse immobiliari .....	81
5.1.8. Federazione italiana agenti immobiliari professionali .....	82
5.1.9. Geo.Val Esperti (Associazione Geometri Valutatori) .....	83
5.1.10. Istituto nazionale di urbanistica .....	84
5.1.11. Agenzia del Territorio del Ministero dell’Economia e delle Finanze .....	85
5.1.12. Poste italiane Spa .....	86
5.1.13. Tecnoborsa Scpa .....	88
5.1.14. Ente nazionale italiano di unificazione .....	89
5.1.15. Unioncamere .....	90
5.1.16. Università Bocconi – Newfin .....	92
5.1.17. Università Luiss Guido Carli .....	93
5.2. <i>Le Camere di Commercio</i> .....	95
5.2.1. Il caso della Camera di Commercio di Roma .....	95
<b>CAPITOLO 6 – GLI INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS (IAS 16 E 40). LE DEFINIZIONI DI VALORE DEL COMITATO DI BASILEA PER LA VIGILANZA BANCARIA. GLI INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVSC 2001)</b> .....	97
6.1. <i>Gli International Accounting Standards e le iniziative del Parlamento Europeo approva l’uso delle Norme Contabili Internazionali</i> .....	98
6.2. <i>Le definizioni di valore del Comitato di Basilea per la vigilanza Bancaria</i> .....	100
6.3. <i>Gli International Valuation Standards</i> .....	100
6.3.1. I valori di stima .....	102
6.3.2. I procedimenti di stima .....	104
6.3.3. La relazione di stima .....	105
<b>CAPITOLO 7 - LE ESPERIENZE INTERNAZIONALI PER L’ARMONIZZAZIONE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI</b> .....	107
7.1. <i>Una rassegna critica delle norme internazionali per la valutazione dei beni immobili</i> .....	109
7.1.1. Norme internazionali e manuali nazionali .....	109
7.1.2. Le guide per le valutazioni immobiliari: due modelli a confronto .....	111
7.1.3. I valori di stima .....	112

7.1.4. Le misure di consistenza .....	pag.	115
7.1.5. I metodi di stima .....	"	117
7.1.6. La scelta delle specifiche del servizio .....	"	120
7.2. <i>Il Red Book per le valutazioni dei beni immobili nel Regno Unito</i> .....	"	122
7.2.1. Le azioni e i soggetti: i principali termini di base del Red Book .....	"	123
Le tipologie di stima e le indagini conoscitive .....	"	123
I soggetti .....	"	123
7.2.2. I valori di stima .....	"	124
I valori di mercato .....	"	124
Il valore di realizzo e di liquidazione .....	"	126
Il valore di costo di riproduzione deprezzato .....	"	126
I valori di locazione .....	"	127
7.2.3. Le misure di consistenza .....	"	127
La superficie esterna lorda .....	"	128
La superficie interna lorda .....	"	128
La superficie interna netta .....	"	128
7.2.4. I metodi di valutazione .....	"	130
Il metodo comparativo .....	"	130
Il metodo per capitalizzazione .....	"	131
Il metodo del costo di riproduzione .....	"	131
Il metodo del valore residuo .....	"	131
Il metodo del profitto .....	"	132
7.2.5. Il rapporto di stima .....	"	132
7.3. <i>La Charte de l'expertise en valuation immobilière per le valutazioni in Francia</i> .....	"	136
7.3.1. I valori di stima .....	"	137
Il valore di mercato e gli altri valori patrimoniali .....	"	137
Il valore di costo .....	"	139
I valori reddituali .....	"	140
I tassi impiegati nelle stime .....	"	141
7.3.2. Le misure di consistenza .....	"	142
La superficie definita dal legislatore .....	"	143
Le unità di consistenza impiegate dal mercato .....	"	144
7.3.3. I metodi di valutazione .....	"	145
I metodi diretti ed indiretti di stima .....	"	146
I metodi basati sui costi .....	"	146
Il metodo del bilancio del promotore .....	"	147
I metodi indiziari e professionali .....	"	147
7.3.4. Il rapporto di stima .....	"	148
7.4. <i>Il Codice delle Valutazioni Immobiliari e le esperienze internazionali</i> .....	"	150
 CAPITOLO 8 - LE FONTI INFORMATIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO .....	"	153
8.1. Le caratteristiche delle principali fonti informative .....	"	153
8.2. Una lettura comparativa delle fonti informative: limiti ed opportunità .....	"	173

## Indice

CAPITOLO 9 - LA TERMINOLOGIA E LE CONVENZIONI USATE IN ITALIA .....	pag.	179
9.1. <i>I valori di stima</i> .....	"	180
9.1.1. Il valore di mercato .....	"	180
Il valore di mercato nelle valutazioni immobiliari .....	"	181
Il valore di mercato nell'estimo aziendale .....	"	182
Il valore corrente .....	"	183
Il valore di libro .....	"	183
Il valore di liquidazione .....	"	184
Il valore assicurabile .....	"	184
Il valore ipotecabile .....	"	184
Il valore cauzionale .....	"	184
9.1.2. I valori legati al costo .....	"	184
9.1.3. I valori derivati .....	"	186
Il valore di trasformazione .....	"	186
Il valore complementare .....	"	186
Il valore di surrogazione .....	"	187
9.1.4. I valori convenzionali .....	"	187
9.2. <i>I valori di reddito e di rendimento</i> .....	"	189
9.2.1. Il reddito lordo e netto .....	"	189
9.2.2. I tassi di capitalizzazione e di rendimento .....	"	191
Il saggio di capitalizzazione .....	"	191
Il tasso di attualizzazione .....	"	192
Il tasso di rendimento interno .....	"	193
9.3. <i>I procedimenti di stima</i> .....	"	194
9.3.1. I procedimenti sintetici .....	"	196
9.3.2. Il procedimento per capitalizzazione .....	"	200
9.3.3. Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato .....	"	201
9.3.4. Il procedimento che impiega il valore di trasformazione .....	"	202
9.4. <i>Le misure di consistenza</i> .....	"	205
9.4.1. Le misure impiegate nel mercato .....	"	205
9.4.2. Le misure nei processi amministrativi .....	"	210
La consistenza ai fini tributari .....	"	210
I parametri urbanistici .....	"	213
I parametri per l'edilizia residenziale pubblica .....	"	214
<i>Riferimenti bibliografici</i> .....	"	217