

elementi di **estimo urbano** e **industriale**

Il volume nasce dall'esperienza didattica nei corsi di architettura e ingegneria e dall'attività di ricerca nell'Estimo Urbano e Industriale. È pensato per gli studenti universitari, ma si rivolge anche a professionisti e agli operatori economici interessati ad aggiornare la propria formazione con le più recenti innovazioni metodologiche. Nel tempo l'Estimo ha ampliato i propri orizzonti per rispondere con maggior efficacia alle sfide contemporanee nel campo delle valutazioni. Tra l'empirismo degli standard valutativi di riferimento e i principi deduttivi che caratterizzano la tradizione estimativa italiana, il volume intende offrire un supporto formativo e operativo per i soggetti coinvolti nei processi di trasformazione urbana e territoriale.

Il volume si articola in quattro parti. La prima espone una sintesi didascalica dei principi che costituiscono l'essenza dell'estimo generale. La seconda parte tratta gli elementi nodali del mercato immobiliare e i procedimenti estimativi dei beni immobili e dei diritti reali. La terza parte approfondisce la valutazione d'azienda e dei fattori della produzione industriale, con particolare attenzione ai modelli aziendali, alle immobilizzazioni tecniche, ai beni immateriali e ai saggi di attualizzazione. La quarta parte, costituita da appendici digitali, presenta applicazioni esemplificative per consolidare le competenze operative, oltre che una disamina delle basilari nozioni di Matematica Finanziaria e Microeconomia, quali elementi propedeutici per un approfondito studio dell'Estimo Urbano e Industriale.

Pierfrancesco De Paola è ingegnere, PhD e professore associato di Estimo e Valutazione nell'Università degli Studi di Napoli "Federico II".

ISBN 978-88-238-2381-5



9 788823 823815



ePUB

In vendita sui principali
bookstore online e su
egeaonline.it

elementi di **estimo urbano** e **industriale**

Pierfrancesco De Paola

Pierfrancesco
De Paola

elementi di **estimo urbano** e **industriale**



DigitaBook

**VERSIONE DIGITALE
CON APPROFONDIMENTI
INCLUSA**

€ 31,50

www.egeaeditore.it



 **Egea**

Indice

Prefazione	XIII
-------------------	-------------

Parte prima Teoria estimativa

1 Cenni storiografici e principi teoretici dell'estimo	3
1.1 Cenni storiografici sull'estimo	5
1.2 Definizione e principi dell'Estimo	11
1.2.1 Dipendenza del valore dallo scopo o ragion pratica della stima	14
1.2.2 La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima	19
1.2.3 Il prezzo è il fondamento del giudizio di stima	20
1.2.4 La comparazione come unico strumento metodologico di stima	21
1.2.5 La teoria dell'ordinarietà nei giudizi di stima	23

Parte seconda Stime immobiliari e diritti reali

2 Il mercato immobiliare	29
2.1 Mercato e investimenti immobiliari	31
2.2 Il rischio immobiliare	37
2.3 Segmentazione del mercato immobiliare	40
2.4 Fonti e asimmetrie informative del mercato immobiliare	43
2.5 I beni pubblici e ambientali	51
2.6 Marketing urbano e valorizzazione immobiliare	60
3 Stima dei beni immobili e dei diritti reali	69
3.1 Classificazione dei procedimenti di stima	71
3.2 Procedimenti diretti di stima	75
3.2.1 Procedimento sintetico monoparametrico	75
3.2.2 Procedimento per valori tipici	79
3.2.3 Market Comparison Approach	84
3.2.4 Sistema di Stima	89
3.2.5 Market Comparison Approach e Sistema di Stima	94
3.2.6 Sistema di Ripartizione	96
3.2.7 Modelli di regressione	97
3.2.8 Approcci avanzati	108

3.2.9	Il valore di mercato delle aree urbane	112
3.2.10	Il valore di costo dei fabbricati	119
3.2.11	Il costo di riproduzione deprezzato	123
3.3	Procedimenti indiretti di stima	135
3.3.1	Procedimento per capitalizzazione dei redditi (direct capitalization)	135
3.3.2	Stima analitica del costo di costruzione	149
3.3.3	Valore di Trasformazione e DCFA	154
3.4	Stima delle aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture d'uso pubblico	165
3.5	Tradizione estimativa italiana vs standard internazionali di valutazione	170
3.6	Stima dei diritti reali	174
3.6.1	Usufrutto, uso e abitazione	175
3.6.2	Servitù prediali coattive: passaggio, acquedotto, elettrodotto, metanodotto	178
3.6.3	Enfiteusi	184
3.6.4	Diritto di superficie	186
3.6.5	Quote di proprietà immobiliare indivisa	188
3.6.6	Usi civici	192

Parte Terza La valutazione d'azienda e dei fattori della produzione industriale

4	Tassonomia e base informativa	199
4.1	Azienda, impresa ed impianti industriali	201
4.2	Classificazione delle imprese	204
4.3	Ambiti operativi per cui è richiesta la valutazione d'azienda o degli assets aziendali	206
4.4	Ciclo di vita economica delle aziende	211
4.5	La base informativa per la valutazione d'azienda	216
4.6	Gli strumenti contabili	220
4.6.1	Contabilità e bilancio aziendali	220
4.6.2	Riclassificazione del bilancio	223
4.6.3	Indici per la valutazione dell'efficienza aziendale	226
5	La valutazione d'azienda	231
5.1	Introduzione alla valutazione d'azienda	233
5.2	Procedimenti diretti per la valutazione d'azienda: transazioni comparabili, multipli empirici, Rules of Thumb	236
5.3	Modelli patrimoniali	242
5.4	Modello reddituale	248
5.5	Modello finanziario	254
5.6	Modello misto patrimoniale-reddituale	260
5.7	Economic Value Added	266

6	Il valore di mercato delle immobilizzazioni tecniche	269
6.1	Introduzione	271
6.2	Il valore di mercato delle aree destinate a localizzazioni industriali	273
6.3	Il valore di mercato degli edifici industriali	277
6.4	Il valore di mercato di macchinari, attrezzature e altre immobilizzazioni	278
6.4.1	Metodo della linea retta o a quote costanti	282
6.4.2	Metodo della somma del numero degli anni	282
6.4.3	Metodo del bilancio declinante	283
6.4.4	Metodo del bilancio declinante con commutazione al metodo della linea retta	285
6.4.5	Metodo del fondo di ammortamento	285
6.4.6	Metodo della rendita annuale	287
6.4.7	Metodi basati sul rendimento	287
7	La valutazione dei beni intangibili	289
7.1	Il ruolo delle risorse intangibili	291
7.2	Classificazione e struttura economica delle risorse intangibili	294
7.3	Metodi di valutazione degli intangibili specifici	301
7.3.1	Metodo del costo storico	304
7.3.2	Metodo del costo storico residuale	305
7.3.3	Metodo del costo di riproduzione	306
7.3.4	Metodo di attualizzazione dei risultati differenziali (premium price)	306
7.3.5	Metodo del costo della perdita	308
7.3.6	Opzioni reali	309
7.3.7	Metodo della 25% rule	310
7.3.8	Multi-Period Excess Earnings Method (MPEEM)	311
7.3.9	Metodo Hirose	312
7.3.10	Metodo delle transazioni comparabili	315
7.3.11	Metodi dei tassi di royalty (royalty rates) e dello sgravio delle royalties (relief from royalties)	315
7.3.12	Metodo dei multipli impliciti	318
7.3.13	Metodo dei differenziali di multiplo	318
8	I tassi di attualizzazione nelle valutazioni aziendali	321
8.1	La remunerazione del rischio	323
8.2	Il costo del capitale proprio	324
8.2.1	Capital Asset Pricing Model (C.A.P.M.)	325
8.2.2	Arbitrage Pricing Model (A.P.M.)	330
8.2.3	Build-Up Approach	331
8.3	Il costo medio ponderato del capitale	332
8.4	I tassi per la stima degli intangibili specifici	334

Capitoli disponibili su piattaforma digitale**APPENDICE****9 Casi applicativi (online)**

- 9.1 Stima di un'unità residenziale con procedimento sintetico monoparametrico
- 9.2 Stima di un suolo agricolo mediante il procedimento per valori tipici
- 9.3 Stima di un'unità residenziale attraverso il Market Comparison Approach
- 9.4 Stima di un'unità a destinazione commerciale mediante il Sistema di Stima (modalità determinata)
- 9.5 Stima di un compendio produttivo mediante il Sistema di Stima (modalità sovradeterminata)
- 9.6 Stima di un'unità a destinazione terziaria mediante il Sistema di Stima (modalità sottodeterminata)
- 9.7 Stima di un'unità residenziale di pregio storico-architettonico attraverso il procedimento misto (Marketing Comparison Approach e Sistema di Stima)
- 9.8 Stima del canone locativo di un'unità a destinazione terziaria attraverso il Sistema di Ripartizione
- 9.9 Mass appraisal di immobili a destinazione residenziale con modelli di regressione multipla
- 9.10 Stima di un edificio industriale attraverso il Costo di Riproduzione Deprezzato
- 9.11 Stima di un'unità residenziale mediante il procedimento per Capitalizzazione dei Redditi
- 9.12 Stima di una struttura turistico-ricettiva attraverso l'Income Approach
- 9.13 Stima del costo di un intervento di risanamento delle finiture interne di un'unità immobiliare tramite Computo Metrico Estimativo
- 9.14 Stima di un'area urbana edificabile mediante il Valore di Trasformazione
- 9.15 Stima di un'area urbana destinata ad attrezzature d'uso pubblico
- 9.16 Stima di una quota di proprietà immobiliare indivisa per un appartamento residenziale

APPENDICE**10 Elementi di Matematica Finanziaria (online)**

- 10.1 Capitale e operazioni finanziarie
- 10.2 Interesse e montante
- 10.3 Operazioni di sconto
- 10.4 Valutazione di rendite
 - 10.4.1 Annualità costanti limitate posticipate
 - 10.4.2 Annualità costanti limitate anticipate
 - 10.4.3 Annualità costanti illimitate posticipate
 - 10.4.4 Annualità costanti illimitate anticipate

- 10.4.5 Rendite frazionarie
- 10.4.6 Rendite differite
- 10.4.7 Poliannualità costanti limitate posticipate
- 10.4.8 Poliannualità costanti limitate anticipate
- 10.4.9 Poliannualità costanti illimitate posticipate
- 10.4.10 Poliannualità costanti illimitate anticipate
- 10.6 Reintegrazione e ammortamento
 - 10.6.1 Piano di ammortamento a rata costante
 - 10.6.2 Piano di ammortamento a quota capitale costante
- 10.7 Criteri finanziari di scelta degli investimenti
- 10.8 Esempi numerici
 - 10.8.1 Calcolo del montante ad interesse semplice e composto
 - 10.8.2 Calcolo del montante per un periodo di tempo non intero
 - 10.8.3 Calcolo del montante ad interesse composto convertibile
 - 10.8.4 Somma di rendite variabili casualmente in regime di interesse composto
 - 10.8.5 Somma di rendite variabili casualmente in regime di interesse semplice
 - 10.8.6 Somma di rendite costanti e posticipate (annualità)
 - 10.8.7 Somma di rendite costanti e anticipate (annualità)
 - 10.8.8 Somma di rendite costanti e posticipate (annualità) con periodo di differimento iniziale
 - 10.8.9 Somma di rendite costanti e posticipate (poliannualità)
 - 10.8.10 Somma di rendite costanti e anticipati (poliannualità) con periodo di differimento iniziale
 - 10.8.11 Quota di reintegrazione
 - 10.8.12 Sconto semplice razionale
 - 10.8.13 Sconto composto razionale
 - 10.8.14 Somma di rendite variabili casualmente e di rendite costanti, con periodi di differimento
- 11 Nozioni di Microeconomia (online)**
 - 11.1 Introduzione
 - 11.2 Bisogni e beni economici
 - 11.3 Il consumatore e la domanda di mercato
 - 11.3.1 Analisi del vincolo di bilancio
 - 11.3.2 Analisi delle preferenze del consumatore
 - 11.3.3 La scelta del consumatore
 - 11.3.4 La funzione di utilità
 - 11.3.5 La costruzione della curva di domanda individuale e di mercato
 - 11.4 Impresa e teoria della produzione
 - 11.4.1 Funzione e fattori di produzione
 - 11.4.2 Prodotto marginale, prodotto medio e prodotto totale
 - 11.4.3 I rendimenti di scala

- 11.4.4 I costi di produzione
- 11.4.5 Isoquanti e combinazione ottima dei fattori produttivi
- 11.5 L'impresa in concorrenza perfetta
 - 11.5.1 Concorrenza perfetta
 - 11.5.2 La curva di offerta
 - 11.5.3 L'equilibrio fra domanda e offerta sul mercato dei beni di concorrenza perfetta
- 11.6 Mercati non concorrenziali
 - 11.6.1 Monopolio
 - 11.6.2 Oligopolio
 - 11.6.3 Concorrenza monopolistica