

# Valutazione Immobiliare

Giacomo Morri & Paolo Benedetto

EGEA, 2017

[www.valutazione-immobiliare.it](http://www.valutazione-immobiliare.it)



## La struttura del Rapporto di Valutazione di un Immobile

Capitolo 4

# Indice

- **Rapporto di Valutazione di un Immobile**
- **Struttura del Rapporto di Valutazione**
  - 1. *Executive Summary*
  - 2. Premessa
  - 3. Descrizione dell'Immobile
  - 4. Analisi di mercato
  - 5. Valutazione
  - 6. Conclusioni
  - 7. Allegati



# Rapporto di Valutazione di un Immobile

Il **Rapporto di Valutazione** è il documento afferente la perizia di stima di un Immobile che *"deve indicare chiaramente e accuratamente le conclusioni della valutazione, in modo non ambiguo o fuorviante e senza creare false impressioni."*

(RICS, 2014); (TEGoVA, 2016)

Il **contenuto** del Rapporto di Valutazione varia in base alle tipologia di valutazione commissionata:

- Valutazione *"desktop"*
- Valutazione *"drive-by"*
- Valutazione *"full"*



# La struttura del Rapporto di Valutazione

Idealmente, il **Rapporto di Valutazione** è formato da **7 parti**:

1. *Executive Summary*
2. Premessa
3. Descrizione dell'Immobile
4. Analisi di mercato
5. Valutazione
6. Conclusioni
7. Allegati



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 1. *Executive Summary*

L'*Executive Summary* sintetizza in circa 1 o 2 pagine il contenuto del resto del Rapporto di Valutazione.

L'**obiettivo** è riassumere:

- Le principali ipotesi della valutazione
- Le principali criticità della valutazione
- Le conclusioni della valutazione



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 2. Premessa

La **Premessa** riporta gli elementi che definiscono univocamente il quesito estimativo:

- **oggetto** della valutazione
- **finalità** della valutazione
- **base** di valore
- **data** di riferimento della valutazione

Possono essere altresì riportati:

- i **termini** dell'incarico di valutazione e potenziali conflitti d'interesse con il committente
- la **tipologia** di valutazione
- eventuali **assunzioni speciali**
- **documentazione** utilizzata e relative fonti
- il **team** di lavoro



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 3. Descrizione dell'Immobile

La **descrizione dell'Immobile** contiene tutti gli **elementi** che possono avere un impatto, positivo o negativo, sull'Immobile.

- completa ed esaustiva
- NO elementi fuorvianti e privi di utilità

Gli **elementi** che consentono di inquadrare un Immobile dal punto di vista tecnico, amministrativo ed economico sono:

- a) *Ubicazione*
- b) *Descrizione tecnica*
- c) *Consistenze*
- d) *Stato locativo*
- e) *Inquadramento catastale*
- f) *Conformità edilizia e urbanistica*



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 3. Descrizione dell'Immobile

### a) *Ubicazione*

- Tutti gli elementi che descrivono univocamente la posizione dell'Immobile
- Impatto della posizione sulla capacità dell'Immobile di generare utilità (canone)

### b) *Descrizione tecnica*

- Tutti gli elementi che consentono di avere un quadro chiaro ed esaustivo delle caratteristiche fisiche e della "qualità" dell'Immobile
- È diversa a seconda della natura dell'Immobile
  - Area Edificabile
  - Immobile Esistente
  - Immobile in corso di realizzazione





# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 3. Descrizione dell'Immobile

### c) *Consistenze*

- Dettaglio circa le superfici e la loro distribuzione
- Modalità di misurazione e ponderazione delle superfici

### d) *Stato locativo*

- Dettaglio degli spazi attualmente locati e dei relativi contratti di locazione

### e) *Inquadramento catastale*

- Dati catastali dell'Immobile

### f) *Conformità edilizia e urbanistica*

- Dettaglio circa lo status urbanistico ed edilizio dell'Immobile

Descrizione di ulteriori criticità e/o elementi di interesse relativi all'Immobile  
(es: vincoli locativi o ambientali; diritti reali di godimento e di garanzia)



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 4. Analisi di mercato

Dall'**analisi di mercato** devono essere ricavati tutti gli elementi utilizzati a supporto dei dati nello svolgimento della valutazione. Si compone di:

### ➤ Quadro macroeconomico

- Comprendere dinamiche di domanda/offerta di Beni Immobiliari in funzione dell'andamento economico
- **Metodologia Economico-Finanziaria** → supporto alla scelta di variabili quali tasso d'inflazione, tasso di crescita dei Canoni di Mercato, tasso risk-free etc.

### ➤ Analisi del mercato immobiliare

- Descrizione di *andamento* e probabili *scenari prospettici di sviluppo* del mercato immobiliare a livello geografico e tipologico (es. offerta futura)



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 5. Valutazione

La **Valutazione** è il *nucleo* vero e proprio del processo valutativo. Si compone di:

➤ **Scelta della metodologia valutativa**

- più adeguata alla luce del quesito estimativo
- opportuna motivazione
- In funzione dei dati disponibili

➤ **Applicazione della metodologia valutativa**

- Motivazione della scelta di ciascun parametro con riferimento all'analisi di mercato
- Calcolo numerico

Infine, è utile **verificare il risultato ottenuto** riconducendolo a un'unità di misura comparabile.



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 6. Conclusioni

Nelle **Conclusioni** si:

- ripercorrono sinteticamente le parti precedenti
- esplicita il valore stimato dell'Immobile
- indica la data e il luogo di firma, seguiti dalla firma ed eventuali timbri del valutatore

Spesso è riportato l'eventuale raffronto con la precedente perizia effettuata quando si tratta di valutazioni da ripetersi nel tempo.



# La struttura del Rapporto di Valutazione

## 7. Allegati

Negli **Allegati** si riporta:

- tutto quello che per dimensioni o minore importanza non è stato indicato nel corpo del Rapporto di Valutazione
- documenti prodotti da parti terze che sono stati richiamati nel corpo del testo

Tra i più comuni allegati vi sono:

- i dettagli e i termini dell'incarico
- le mappe ai fini dell'inquadramento territoriale
- fotografie della visita sopralluogo
- le planimetrie dell'Immobile
- la documentazione catastale
- lo sviluppo dei calcoli della valutazione, specialmente se svolta con metodologia Economico-Finanziaria (foglio di calcolo del modello DCF)

