

MERCATO E METODO FINANZIARIO

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI LUCCA
CORSO DI ESTIMO - MODULO 4

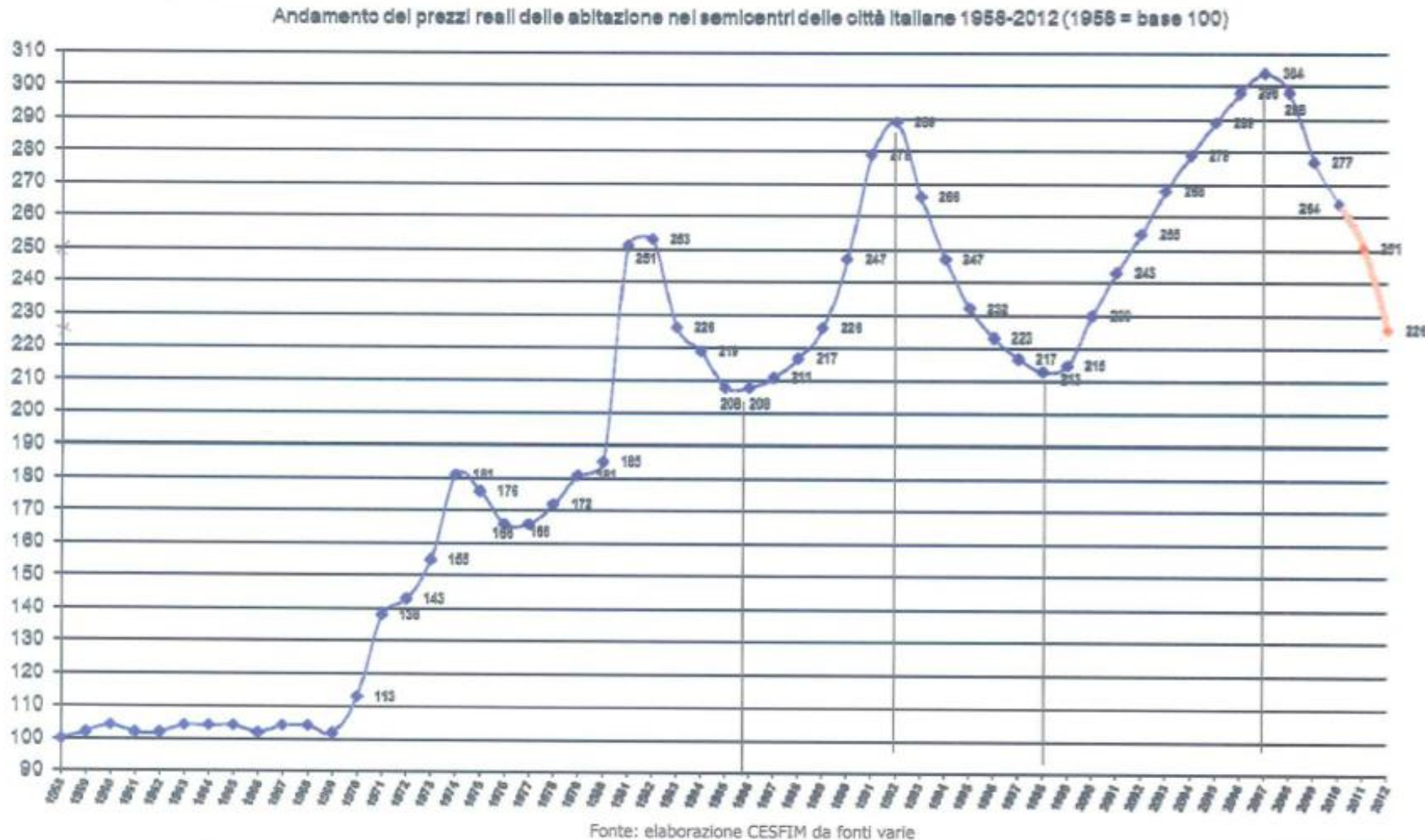
RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI

Introduzione:

Per effettuare una valutazione immobiliare dobbiamo conoscere il mercato, sapere quali dati ci sarà utile estrapolare e dove poterli ottenere.

Vedremo in che modo i dati rilevati sul mercato possono esserci utili nelle stime con metodo finanziario.

Andamento del mercato:

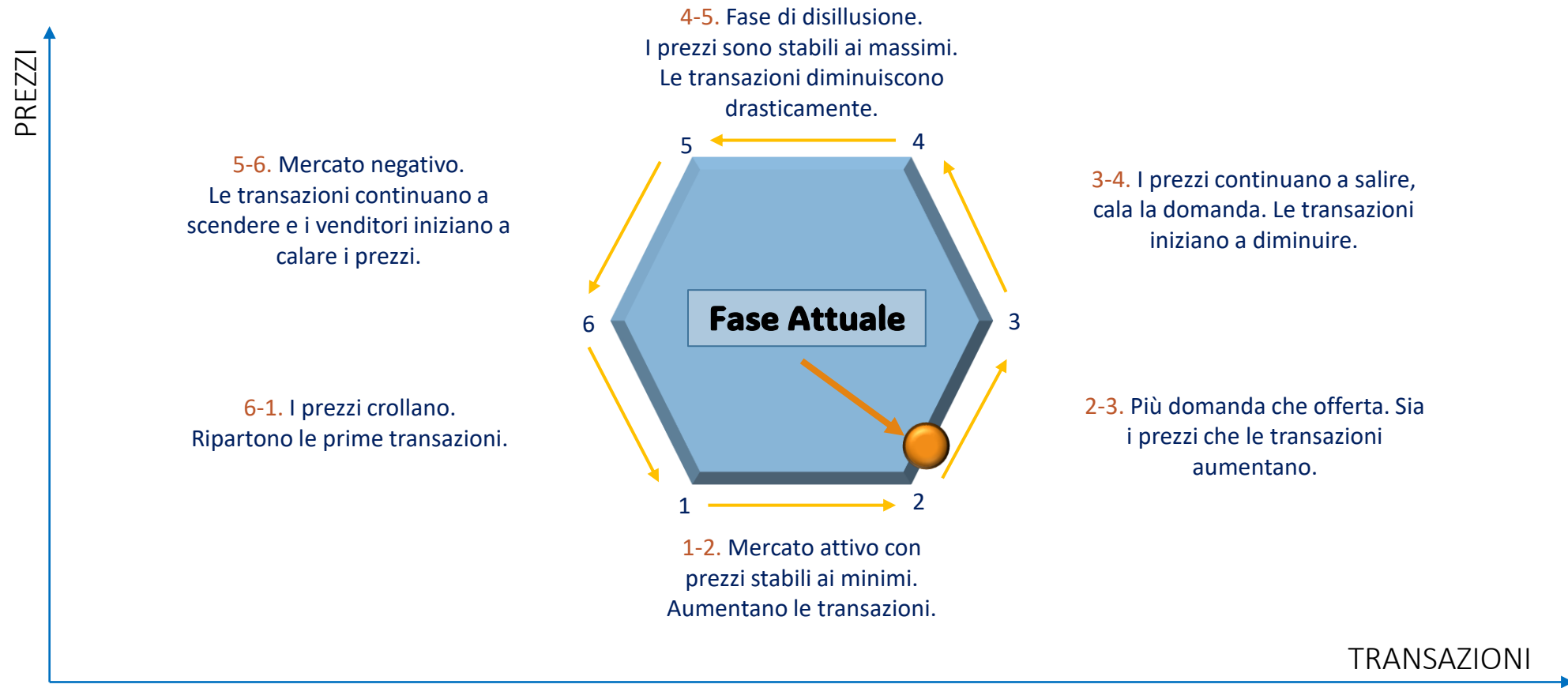


Andamento
sinusoidale con picchi
minimi e massimi che
si ripetono
ciclicamente.

Picchi minimi:
1986 – 1998 (12 anni)

Picchi massimi:
1992 – 2007 (15 anni)

Modello dell'esagono:



Fare una stima oggi: *(richiamo)*

Parte relativa alla **Valutazione**

- Scelta del metodo di stima

- 2. **Finanziario**: Capitalizzazione diretta, Capitalizzazione Finanziaria,
Flusso di cassa scontato

Si può utilizzare per la stima degli immobili che forniscono un reddito continuativo e costante, per le aree urbane (potenzialità-trasformazione), per immobili atipici e casi limite.

Capitalizzazione diretta

Quando un immobile fornisce un reddito possiamo ricavare il più probabile valore di mercato applicando la formula:

$$V = R / s$$

Dove:

V = Valore di mercato

R = Reddito annuo (lordo o netto)

s = Saggio di capitalizzazione diretta (lordo o netto)

Capitalizzazione diretta

Dati noti:

Reddito dell'immobile: dal contratto di locazione, è il prezzo (mensilità) a cui viene affittato l'immobile.

Da cui possiamo ricavare il Reddito annuo (R) facendo una **Accumulazione Finale** con la formula:

$$Af = 12 m + (m \times 6,5 \times r)$$

Dove:

m = mensilità

r = saggio d'interesse

Capitalizzazione diretta

Dati da ricavare:

Saggio d'interesse r = riscontrabile dalle pubblicazioni della Gazzetta Ufficiale del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

$$\text{Saggio di capitalizzazione } s = \frac{\Sigma \text{redditi} : \Sigma \text{superfici}}{\Sigma \text{prezzi} : \Sigma \text{superfici}} = \frac{\text{Reddito €}/mq}{\text{Valore €}/mq}$$

Capitalizzazione diretta

Esempio:

Canone di locazione: € 800,00/mese (lordo)

Saggio di interesse $r = 2,5 \%$ (*Gazzetta Ufficiale n. 288 dell'11 dicembre 2023*)

Saggio di capitalizzazione $s = ?$

Capitalizzazione diretta

$S_{\text{ (medio)}} = 6,45 / 1850 = 0,00348 = 3,5\%$

(fonte Agenzia delle Entrate – OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGIO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA -

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2100	L	5,6	7,3	L

Capitalizzazione diretta

Canone di locazione = € 800,00/mese (lordo)

Saggio di interesse r = 2,5 %

Accumulazione Finale = $12 \times € 800,00 + (€ 800,00 \times 6,5 \times 0,025) =$
= € 9.730,00 = Reddito annuo (lordo)

Saggio di capitalizzazione s = 3,5%

Capitalizzazione diretta

Applicando la formula iniziale $V = R / s$

otteniamo:

$$V = € 9.730,00 / 0,035 = € 278.000,00$$

Per un più probabile valore di mercato pari ad € 280.000,00 in cifra tonda.

Capitalizzazione finanziaria

Volendo rendere più scientifica la precedente metodica, possiamo andare ad applicare la seguente formula:

$$V = \sum_{t=1}^n [(R_t - C_t) * (1 + S_Y)^{-t}] + \frac{R_n - C_n}{S_{D(N)F}} * (1 + S_Y)^{-n}$$

Dove

V	valore di mercato dell'immobile da stimare
R _t	reddito lordo annuo variabile dell'immobile da valutare
C _t	costo di esercizio annuo variabile dell'immobile da valutare
R _n	reddito lordo dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
C _n	costo di esercizio dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
n	durata del periodo di disponibilità
t	anno generico
S _{D(N)F}	saggio (netto) di capitalizzazione diretta finale
S _Y	saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria

Flusso di cassa scontato

Per determinare il valore di un terreno edificabile sul quale fare un investimento:

[Flusso di cassa per terreno edificabile REV 1 NOTO L'UTILE.xlsx](#)

FINE MODULO 4

CORSO DI ESTIMO - MODULO 4

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI

A solid orange horizontal bar at the bottom of the slide.