INDICE

INTRODUZIONE ..... p. 5

Capitolo I
TEORIE E PRINCIPI DI STIMA E VALUTAZIONE

1.1 La teoria estimativa ..... » 7
1.1.1 I principi dell'estimo classico ..... » 7
1.1.2 La teoria della previsione e dell'ordinarietà nel giudizio di stima ..... » 9
1.2 Principi di stima del Valore di Mercato ..... » 11
1.3 Gli aspetti del Valore di un bene come criteri di stima ..... » 12
1.4 Terminologia e definizioni ..... » 13

Capitolo II
GLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE PER LA DISCIPLINA ESTIMATIVA

2.1 Omologazione internazionale delle discipline estimative: codici e standard di valutazione ..... » 15
2.2 Il *Red Book* della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ..... » 16
2.2.1 Obiettivi e struttura del testo ..... » 16
2.2.2 Conformità del *Red Book* agli standard internazionali ..... » 17
2.2.3 Standard tecnici e di performance di valutazione (VPS) ..... » 18
2.2.4 Le Basi di Valore secondo il *Red Book* 2017 ..... » 29
2.2.5 Valutazioni immobiliari: linee guida RICS ..... » 31

Capitolo III
ESTIMO IMMOBILIARE: VALORE DI MERCATO E APPROCCI ESTIMATIVI

3.1 La stima del Valore di Mercato ..... » 35
3.1.1 Caratteristiche del Mercato Immobiliare ..... » 35
3.1.2 Definizioni ..... » 36
3.1.3 Market Comparison Approach: Stime dirette monoparametriche e pluriparametriche ..... » 38
3.1.4 Income Approach: Stime per capitalizzazione dei redditi ..... » 46
3.2 *Caso di Studio n. 1*: Perizia di stima del Valore di Mercato a dicembre 2019 di un immobile (abitazione) sito ad Aprilia – omissis – applicazione del Market Comparison Approach tramite procedimento sintetico diretto monoparametrico e dell'Income Approach tramite metodo della capitalizzazione diretta ..... » 52
3.3 *Caso di Studio n. 2*: Perizia di Stima del Valore di Mercato a gennaio 2018 di un immobile (abitazione) sito in Via *omissis*, Località Fregene Comune di Fiumicino (RM) – applicazione del Market Comparison Approach tramite procedimento sintetico diretto monoparametrico ..... » 63

3.4 *Caso di Studio n. 3*: Perizia di stima del Valore di Mercato a marzo 2019 di un immobile (abitazione) sito in via *omissis*, Comune di Roma – applicazione del Market Comparison Approach tramite procedimento sintetico diretto monoparametrico ..... » 65
3.5 La stima del Valore di Mercato tramite il Cost Approach – il metodo del costo. » 67
3.6 *Caso di Studio n. 4*: Consorzio per lo sviluppo Industriale di *omissis* (L. *omissis*) Perizia di stima per il complesso immobiliare produttivo dell'ex *omissis* applicazione del Market Comparison Approach tramite procedimento sintetico diretto pluri-parametrico, dell'Income Approach tramite metodo della capitalizzazione diretta, stima del costo ..... » 69

Capitolo IV
ESTIMO IMMOBILIARE: VALORE DI COSTO E APPROCCI ESTIMATIVI
STIME SINTETICHE DIRETTE

4.1 Stima del Valore di Costo: stime sintetiche ed analitiche ..... » 145
4.2 Il Costo di Costruzione e il Computo Metrico Estimativo ..... » 147
4.2.1 Analisi dei nuovi prezzi ..... » 148
4.3 Il Costo di Realizzazione e il Quadro Tecnico Economico ..... » 152
4.4 *Caso di Studio*: Perizia di stima sullo stato dell'immobile sito in via *omissis* - piano 1, Roma a seguito del danno subito in data *omissis* – redazione di Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico ..... » 154

Capitolo V
METODI DI VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA PER L'ESPRESSIONE
DI GIUDIZI DI STIMA E DI CONVENIENZA ECONOMICA

5.1 La tradizione estimativa: il metodo analitico-indiretto per la stima del Valore di trasformazione ..... » 173
5.2 Il metodo della trasformazione tramite Discounted Cash Flow Analysis ..... » 176
5.3 *Caso di Studio n. 1*: Perizia di Stima del Valore di Mercato a febbraio 2020, di un terreno edificabile sito in via *omissis* nel comune di *omissis* – applicazione del metodo analitico-indiretto per la stima del Valore di trasformazione e del metodo della trasformazione tramite Discounted Cash Flow Analysis ..... » 179
5.4 Il metodo reddituale finanziario della Discounted Cash Flow Analysis ..... » 217
5.5 *Caso di Studio n. 2*: Perizia di Stima del Valore di Mercato a febbraio 2020, di un albergo sito in via *omissi*s nel comune di Roma – applicazione del metodo reddituale finanziario della Discounted Cash Flow Analysis con verifica della sostenibilità del canone di locazione ..... » 223

Capitolo VI
PROCESSI DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA: NUOVI STRUMENTI
PER LO SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE

6.1 I principi della perequazione, compensazione e credito edilizio per il superamento delle tradizionali procedure di esproprio per pubblica utilità ..... » 251

6.1.1 Il trasferimento/delocalizzazione dei diritti edificatori in Italia, in USA e in Spagna ... » 251
6.1.2 Le permute immobiliari in Europa e all'estero ... » 270
6.2 Il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana ... » 272
6.2.1 Le Direttive Europee ... » 272
6.2.2 Le linee guida Nazionali e i riferimenti normativi in Italia ... » 273
6.3 Il partenariato pubblico-privato (PPP) e la fattibilità economico-finanziaria degli investimenti pubblici e privati ... » 276
6.3.1 Il PPP nella normativa sui lavori pubblici ... » 276
6.3.2 Le forme di PPP negli strumenti urbanistici attuativi ... » 281

Capitolo VII
METODI E TECNICHE DI STIMA E VALUTAZIONE PER I NUOVI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA

7.1 Introduzione ... » 287
7.2 Lo schema procedurale per l'attuazione della perequazione e compensazione urbanistica ... » 288
7.3 Metodi e tecniche di valutazione per l'attuazione della perequazione e compensazione urbanistica ... » 292
7.4 Le tipologie di scambio perequativo-compensativo tra pubblico e privato ... » 296
7.5 I criteri estimativi per le diverse tipologie di scambio perequativo-compensativo ... » 297
7.6 Il caso dell'acquisizione di suoli e/o edifici ad uso pubblico in cambio di diritti edificatori: gli step procedurali per l'attuazione del processo ... » 299
7.7 La Break Even Analysis per la valutazione della fattibilità economico-finanziaria dello scambio compensativo ... » 300
7.7.1 Gli elementi dell'analisi ... » 300
7.7.2 Le assunzioni alla base dell'analisi ... » 302
7.7.3 Gli algoritmi dell'analisi ... » 304
7.7.4 Fattibilità economico-finanziaria delle alternative di investimento ... » 307
7.8 *Caso di Studio*: Lo scambio compensativo per la Rigenerazione Urbana di Sant'Angelo Romano nella regione Lazio, valutazione della fattibilità e convenienza economica-finanziaria ... » 308
7.8.1 Il PRG di Sant'Angelo Romano e la Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 09 aprile 2018 sulla rigenerazione urbana ... » 309
7.8.2 L'acquisizione di suoli in cambio di diritti edificatori ... » 310
7.8.3 La Brek Even Analysis: applicazione ... » 315

Insight Paper
IMPATTI DELLA PANDEMIA COVID-19 SULLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI ... » 325

BIBLIOGRAFIA ... » 329