

Home / Servizi / Dettaglio Servizio

Aestimatio



Descrizione

Accedi al portale per i professionisti che si occupano di Valutazione Immobiliare per rimanere sempre aggiornato e risolvere problematiche estimative anche di elevato contenuto scientifico.

ISCRIVITI ADESSO

I 5 esempi che seguono sono stati elaborati con l'applicativo [Aestimatio](#) del Geom. Antonio Benvenuti per [Geoweb](#)

Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile.

Reddito lordo	Saggio capitalizzazione diretta (lordo)
€. 750.000,00 ✓	5,38 % ✓
▼ Opzioni avanzate	
Variabili estimative	Bilancio estimativo (% costi)
Variazione annuale dei redditi	Ammortamento
0,30 % ✓	5,00 %
Variazione annuale dei prezzi	Manutenzione
-1,00 % ✓	5,00 %
Variazione annuale dei costi	Assicurazione
1,00 % ✓	5,00 %
	Amministrazione
	5,00 %
	Imposte (fabbricato)
	15,00 % ✓
	Inesigibilità
	10,00 % ✓
	Orizzonte temporale
	14 ✓

Valore di mercato

€. 13.940.520,45

Valutazione con Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo 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

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 750.000,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 5,38%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 2,0876%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 0,3%
- variazione annuale dei costi 1%
- variazione annuale dei prezzi -1%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€. 750.000,00	€. 37.500,00	€. 37.500,00	€. 37.500,00	€. 37.500,00	€. 112.500,00	€. 75.000,00	€. 412.500,00	€. 404.064,85
2	€. 752.250,00	€. 37.875,00	€. 37.875,00	€. 37.875,00	€. 37.875,00	€. 113.625,00	€. 75.750,00	€. 411.375,00	€. 394.722,73
3	€. 754.506,75	€. 38.253,75	€. 38.253,75	€. 38.253,75	€. 38.253,75	€. 114.761,25	€. 76.507,50	€. 410.223,00	€. 385.568,34
4	€. 756.770,27	€. 38.636,29	€. 38.636,29	€. 38.636,29	€. 38.636,29	€. 115.908,86	€. 77.272,58	€. 409.043,68	€. 376.598,14
5	€. 759.040,58	€. 39.022,65	€. 39.022,65	€. 39.022,65	€. 39.022,65	€. 117.067,95	€. 78.045,30	€. 407.836,73	€. 367.808,65
6	€. 761.317,70	€. 39.412,88	€. 39.412,88	€. 39.412,88	€. 39.412,88	€. 118.238,63	€. 78.825,75	€. 406.601,81	€. 359.196,44
7	€. 763.601,66	€. 39.807,01	€. 39.807,01	€. 39.807,01	€. 39.807,01	€. 119.421,02	€. 79.614,01	€. 405.338,61	€. 350.758,18
8	€. 765.892,46	€. 40.205,08	€. 40.205,08	€. 40.205,08	€. 40.205,08	€. 120.615,23	€. 80.410,15	€. 404.046,78	€. 342.490,56
9	€. 768.190,14	€. 40.607,13	€. 40.607,13	€. 40.607,13	€. 40.607,13	€. 121.821,38	€. 81.214,25	€. 402.726,00	€. 334.390,36
10	€. 770.494,71	€. 41.013,20	€. 41.013,20	€. 41.013,20	€. 41.013,20	€. 123.039,59	€. 82.026,40	€. 401.375,93	€. 326.454,40
11	€. 772.806,19	€. 41.423,33	€. 41.423,33	€. 41.423,33	€. 41.423,33	€. 124.269,99	€. 82.846,66	€. 399.996,23	€. 318.679,56
12	€. 775.124,61	€. 41.837,56	€. 41.837,56	€. 41.837,56	€. 41.837,56	€. 125.512,69	€. 83.675,13	€. 398.586,54	€. 311.062,80
13	€. 777.449,99	€. 42.255,94	€. 42.255,94	€. 42.255,94	€. 42.255,94	€. 126.767,82	€. 84.511,88	€. 397.146,54	€. 303.601,10
14	€. 779.782,34	€. 42.678,50	€. 42.678,50	€. 42.678,50	€. 42.678,50	€. 128.035,49	€. 85.357,00	€. 395.675,85	€. 296.291,53

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a €. 4.871.687,65

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 3,2671%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- $S_{D(N)}$ saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- $S_{D(N)F}$ saggio di capitalizzazione finale (*going out*)
- s_R saggio annuo di variazione del reddito
- s_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a

$$\text{€. } 395.675,85 / 3,2671\% = \text{€. } 12.110.768,77$$

Tale valore, attualizzato risulta €. 9.068.832,80

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a €. 13.940.520,45 arrotondato a €.
13.941.000,00

Variazione orizzonte temporale

Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile.

Reddito lordo	€. 750.000,00 ✓	Saggio capitalizzazione diretta (lordo)	5,38 % ✓
▼ Opzioni avanzate			
Variabili estimative		Bilancio estimativo (% costi)	
Variazione annuale dei redditi	0,30 % ✓	Ammortamento	5,00 %
Variazione annuale dei prezzi	-1,00 % ✓	Manutenzione	5,00 %
Variazione annuale dei costi	1,00 % ✓	Assicurazione	5,00 %
		Amministrazione	5,00 %
		Imposte (fabbricato)	15,00 % ✓
		Inesigibilità	10,00 % ✓
		Orizzonte temporale	6 ✓

Valore di mercato

€. 13.940.520,45

Valutazione con Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo 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

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 750.000,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 5,38%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 2,0112%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 0,3%
- variazione annuale dei costi 1%
- variazione annuale dei prezzi -1%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€. 750.000,00	€. 37.500,00	€. 37.500,00	€. 37.500,00	€. 37.500,00	€. 112.500,00	€. 75.000,00	€. 412.500,00	€. 404.367,22
2	€. 752.250,00	€. 37.875,00	€. 37.875,00	€. 37.875,00	€. 37.875,00	€. 113.625,00	€. 75.750,00	€. 411.375,00	€. 395.313,71
3	€. 754.506,75	€. 38.253,75	€. 38.253,75	€. 38.253,75	€. 38.253,75	€. 114.761,25	€. 76.507,50	€. 410.223,00	€. 386.434,58
4	€. 756.770,27	€. 38.636,29	€. 38.636,29	€. 38.636,29	€. 38.636,29	€. 115.908,86	€. 77.272,58	€. 409.043,68	€. 377.726,68
5	€. 759.040,58	€. 39.022,65	€. 39.022,65	€. 39.022,65	€. 39.022,65	€. 117.067,95	€. 78.045,30	€. 407.836,73	€. 369.186,91
6	€. 761.317,70	€. 39.412,88	€. 39.412,88	€. 39.412,88	€. 39.412,88	€. 118.238,63	€. 78.825,75	€. 406.601,81	€. 360.812,24

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a €. 2.293.841,35

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 3,098%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- $S_{D(N)}$ saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- $S_{D(N)F}$ saggio di capitalizzazione finale (*going out*)
- S_R saggio annuo di variazione del reddito
- S_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a

$$€. 406.601,81 / 3,098\% = €. 13.124.723,27$$

Tale valore, attualizzato risulta €. 11.646.679,10

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a €. 13.940.520,45 arrotondato a €. **13.941.000,00**

Variazione percentuale costi

Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile.

Reddito lordo	€. 750.000,00 ✓	Saggio capitalizzazione diretta (lordo)	5,38 % ✓
▼ Opzioni avanzate			
Variabili estimative		Bilancio estimativo (% costi)	
Variazione annuale dei redditi	0,30 % ✓	Ammortamento	2,00 % ✓
Variazione annuale dei prezzi	-1,00 % ✓	Manutenzione	5,00 %
Variazione annuale dei costi	1,00 % ✓	Assicurazione	1,00 % ✓
		Amministrazione	4,00 % ✓
		Imposte (fabbricato)	10,00 % ✓
		Inesigibilità	8,00 % ✓
		Orizzonte temporale	14 ✓

Valore di mercato

€. 13.940.520,45

Valutazione con Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo 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

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 750.000,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 5,38%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 2,9948%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 0,3%
- variazione annuale dei costi 1%
- variazione annuale dei prezzi -1%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€. 750.000,00	€. 15.000,00	€. 37.500,00	€. 7.500,00	€. 30.000,00	€. 75.000,00	€. 60.000,00	€. 525.000,00	€. 509.734,29
2	€. 752.250,00	€. 15.150,00	€. 37.875,00	€. 7.575,00	€. 30.300,00	€. 75.750,00	€. 60.600,00	€. 525.000,00	€. 494.912,47
3	€. 754.506,75	€. 15.301,50	€. 38.253,75	€. 7.650,75	€. 30.603,00	€. 76.507,50	€. 61.206,00	€. 524.984,25	€. 480.507,22
4	€. 756.770,27	€. 15.454,52	€. 38.636,29	€. 7.727,26	€. 30.909,03	€. 77.272,58	€. 61.818,06	€. 524.952,55	€. 466.507,07
5	€. 759.040,58	€. 15.609,06	€. 39.022,65	€. 7.804,53	€. 31.218,12	€. 78.045,30	€. 62.436,24	€. 524.904,68	€. 452.900,89
6	€. 761.317,70	€. 15.765,15	€. 39.412,88	€. 7.882,58	€. 31.530,30	€. 78.825,75	€. 63.060,60	€. 524.840,44	€. 439.677,84
7	€. 763.601,66	€. 15.922,80	€. 39.807,01	€. 7.961,40	€. 31.845,60	€. 79.614,01	€. 63.691,21	€. 524.759,62	€. 426.827,35
8	€. 765.892,46	€. 16.082,03	€. 40.205,08	€. 8.041,02	€. 32.164,06	€. 80.410,15	€. 64.328,12	€. 524.662,01	€. 414.339,17
9	€. 768.190,14	€. 16.242,85	€. 40.607,13	€. 8.121,43	€. 32.485,70	€. 81.214,25	€. 64.971,40	€. 524.547,38	€. 402.203,31
10	€. 770.494,71	€. 16.405,28	€. 41.013,20	€. 8.202,64	€. 32.810,56	€. 82.026,40	€. 65.621,12	€. 524.415,52	€. 390.410,07
11	€. 772.806,19	€. 16.569,33	€. 41.423,33	€. 8.284,67	€. 33.138,66	€. 82.846,66	€. 66.277,33	€. 524.266,21	€. 378.949,98
12	€. 775.124,61	€. 16.735,03	€. 41.837,56	€. 8.367,51	€. 33.470,05	€. 83.675,13	€. 66.940,10	€. 524.099,23	€. 367.813,86
13	€. 777.449,99	€. 16.902,38	€. 42.255,94	€. 8.451,19	€. 33.804,75	€. 84.511,88	€. 67.609,50	€. 523.914,35	€. 356.992,76
14	€. 779.782,34	€. 17.071,40	€. 42.678,50	€. 8.535,70	€. 34.142,80	€. 85.357,00	€. 68.285,60	€. 523.711,35	€. 346.477,98

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a €. 5.928.254,26

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 4,3243%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- $S_{D(N)}$ saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- $S_{D(N)F}$ saggio di capitalizzazione finale (*going out*)
- s_R saggio annuo di variazione del reddito
- s_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a

$$\text{€. } 523.711,35 / 4,3243\% = \text{€. } 12.110.768,77$$

Tale valore, attualizzato risulta €. 8.012.266,19

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a €. 13.940.520,45 arrotondato a €.
13.941.000,00

Variazione indici

Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile.

Reddito lordo	€. 750.000,00 ✓	Saggio capitalizzazione diretta (lordo)	5,38 % ✓
▼ Opzioni avanzate			
Variabili estimative		Bilancio estimativo (% costi)	
Variazione annuale dei redditi	1,00 % ✓	Ammortamento	5,00 %
Variazione annuale dei prezzi	2,00 % ✓	Manutenzione	5,00 %
Variazione annuale dei costi	1,50 % ✓	Assicurazione	5,00 %
		Amministrazione	5,00 % ✓
		Imposte (fabbricato)	15,00 % ✓
		Inesigibilità	10,00 % ✓
		Orizzonte temporale	14 ✓

Valore di mercato

€. 13.940.520,45

Valutazione con Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo 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

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 750.000,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 5,38%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 4,7212%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 1%
- variazione annuale dei costi 1,5%
- variazione annuale dei prezzi 2%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€ 750.000,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00	€ 112.500,00	€ 75.000,00	€ 412.500,00	€ 393.902,96
2	€ 757.500,00	€ 38.062,50	€ 38.062,50	€ 38.062,50	€ 38.062,50	€ 114.187,50	€ 76.125,00	€ 414.937,50	€ 378.367,02
3	€ 765.075,00	€ 38.633,44	€ 38.633,44	€ 38.633,44	€ 38.633,44	€ 115.900,31	€ 77.266,87	€ 417.374,06	€ 363.430,48
4	€ 772.725,75	€ 39.212,94	€ 39.212,94	€ 39.212,94	€ 39.212,94	€ 117.638,82	€ 78.425,88	€ 419.809,30	€ 349.070,57
5	€ 780.453,01	€ 39.801,13	€ 39.801,13	€ 39.801,13	€ 39.801,13	€ 119.403,40	€ 79.602,27	€ 422.242,81	€ 335.265,40
6	€ 788.257,54	€ 40.398,15	€ 40.398,15	€ 40.398,15	€ 40.398,15	€ 121.194,45	€ 80.796,30	€ 424.674,19	€ 321.993,89
7	€ 796.140,11	€ 41.004,12	€ 41.004,12	€ 41.004,12	€ 41.004,12	€ 123.012,37	€ 82.008,24	€ 427.103,01	€ 309.235,75
8	€ 804.101,51	€ 41.619,18	€ 41.619,18	€ 41.619,18	€ 41.619,18	€ 124.857,55	€ 83.238,37	€ 429.528,86	€ 296.971,46
9	€ 812.142,53	€ 42.243,47	€ 42.243,47	€ 42.243,47	€ 42.243,47	€ 126.730,42	€ 84.486,94	€ 431.951,28	€ 285.182,21
10	€ 820.263,95	€ 42.877,12	€ 42.877,12	€ 42.877,12	€ 42.877,12	€ 128.631,37	€ 85.754,25	€ 434.369,84	€ 273.849,92
11	€ 828.466,59	€ 43.520,28	€ 43.520,28	€ 43.520,28	€ 43.520,28	€ 130.560,84	€ 87.040,56	€ 436.784,07	€ 262.957,18
12	€ 836.751,26	€ 44.173,09	€ 44.173,09	€ 44.173,09	€ 44.173,09	€ 132.519,26	€ 88.346,17	€ 439.193,49	€ 252.487,24
13	€ 845.118,77	€ 44.835,68	€ 44.835,68	€ 44.835,68	€ 44.835,68	€ 134.507,04	€ 89.671,36	€ 441.597,64	€ 242.423,98
14	€ 853.569,96	€ 45.508,22	€ 45.508,22	€ 45.508,22	€ 45.508,22	€ 136.524,65	€ 91.016,43	€ 443.996,01	€ 232.751,88

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a € 4.297.889,94

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 2,4138%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- $S_{D(N)}$ saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- $S_{D(N)F}$ saggio di capitalizzazione finale (*going out*)
- s_R saggio annuo di variazione del reddito
- s_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a

$$\text{€. } 443.996,01 / 2,4138\% = \text{€. } 18.394.220,67$$

Tale valore, attualizzato risulta €. 9.642.630,50

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a €. 13.940.520,45 arrotondato a **€. 13.941.000,00**

Variazione di tutte le variabili

Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile.

Reddito lordo	€. 750.000,00 ✓	Saggio capitalizzazione diretta (lordo)	5,38 % ✓
▼ Opzioni avanzate			
Variabili estimative		Bilancio estimativo (% costi)	
Variazione annuale dei redditi	1,75 % ✓	Ammortamento	1,00 % ✓
Variazione annuale dei prezzi	-0,80 % ✓	Manutenzione	8,00 % ✓
Variazione annuale dei costi	2,50 % ✓	Assicurazione	3,00 % ✓
		Amministrazione	2,00 % ✓
		Imposte (fabbricato)	8,00 % ✓
		Inesigibilità	4,00 % ✓
		Orizzonte temporale	6 ✓

Valore di mercato

€. 13.940.520,45

Valutazione con Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo 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

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 750.000,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 5,38%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 3,4058%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 1,75%
- variazione annuale dei costi 2,5%
- variazione annuale dei prezzi -0,8%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€. 750.000,00	€. 7.500,00	€. 60.000,00	€. 22.500,00	€. 15.000,00	€. 60.000,00	€. 30.000,00	€. 555.000,00	€. 536.720,33
2	€. 763.125,00	€. 7.687,50	€. 61.500,00	€. 23.062,50	€. 15.375,00	€. 61.500,00	€. 30.750,00	€. 563.250,00	€. 526.758,22
3	€. 776.479,69	€. 7.879,69	€. 63.037,50	€. 23.639,06	€. 15.759,37	€. 63.037,50	€. 31.518,75	€. 571.607,81	€. 516.967,62
4	€. 790.068,08	€. 8.076,68	€. 64.613,44	€. 24.230,04	€. 16.153,36	€. 64.613,44	€. 32.306,72	€. 580.074,41	€. 507.345,67
5	€. 803.894,27	€. 8.278,60	€. 66.228,77	€. 24.835,79	€. 16.557,19	€. 66.228,77	€. 33.114,39	€. 588.650,76	€. 497.889,56
6	€. 817.962,42	€. 8.485,56	€. 67.884,49	€. 25.456,68	€. 16.971,12	€. 67.884,49	€. 33.942,25	€. 597.337,82	€. 488.596,54

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a €. 3.074.277,94

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 4,4965%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

$S_{D(N)}$	saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
S_Y	saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
$S_{D(N)F}$	saggio di capitalizzazione finale (<i>going out</i>)
S_R	saggio annuo di variazione del reddito
S_C	saggio di variazione del costo
d	saggio annuo di variazione dei prezzi
Y_C	indice del costo sul reddito
n	orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a

$$€. 597.337,82 / 4,4965\% = €. 13.284.616,47$$

Tale valore, attualizzato risulta €. 10.866.242,51

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a €. 13.940.520,45 arrotondato a €. **13.941.000,00**

