

**BUILDING VALUE**<sup>®</sup>

oltre i valori immobiliari

# MANUALE DESCRITTIVO

**DUE DILIGENCE**  
Anagrafica

Cost Approach **IMBALANCE VALORE/PREZZO**

Funzionalità **ON LINE** **CATASTO**

**VALORE** di  
TRASFORMAZIONE

## **STIME e VALUTAZIONI**

Quadro Urbanistico

**OVERVIEW** di **MERCATO**

Market Coparision Approach

**COMPUTER  
MOBILITY**

Archivio dati

Income Capitalization Approach



**BUILDING VALUE**®

oltre i valori immobiliari

## **B**UILDING VALUE Due Diligence

*Lo screening più completo  
per i vostri immobili.*

*Il modo migliore per  
conoscere il fabbricato e per  
sviluppare qualsiasi  
tipologia di stima*





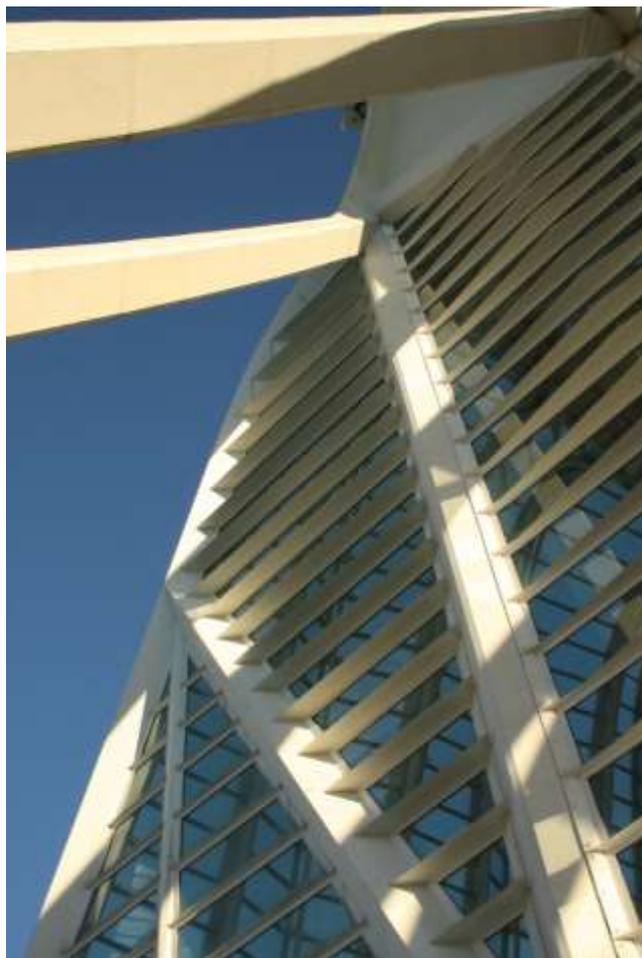
**BUILDING VALUE Due Diligence®** è l'unico software auto compositivo in grado di assistere il tecnico in una completa e perfetta *"Due diligence immobiliare"* **in meno di dieci minuti.**

Il software grazie alla specifica progettazione consente al tecnico interessato di compilare un **rapporto dettagliato di oltre 300 dati in pochissimi minuti.**

Il segreto risiede nella conformazione del prodotto.

BUILDING VALUE, contrariamente a qualsiasi altro software anziché comportarsi come una scatola vuota da riempirsi, incontra le necessità del tecnico ribaltando completamente i criteri di autocomposizione di una Due Diligence.

Nel nostro caso non è il tecnico che deve inserire i dati, ma



**è il Software che fa le domande specifiche**

**BUILDING VALUE Due Diligence®** semplifica e limita l'intervento del tecnico ad una semplice e banale *"fleggatura/scelta"* del quesito: Si oppure No.



**DUE DILIGENCE** esci

**Pertinenze**

Codice: **2.ID-7** [collega immagini a questa scheda](#)

Denominazione: **prova superfici**

Tipologia pertinenza:

Pertinenza accessibile dall'Unità Immobiliare principale:  Si  No

Pertinenza scorporata e indipendente:  Si  No

Accesso indipendente:  Si  No

Accesso subordinato:  Si  No

Accesso carrabile:  Si  No

Accesso solo pedonale:  Si  No

Asservimento con ascensore/montacarichi:  Si  No

Asservimento con acqua potabile:  Si  No

Asservimento con Energia elettrica:  Si  No

Superficie complessiva netta [Mq.]:

Presenza di aerature dirette su esterno:  Si  No

Superficie aerature dirette [Mq.]:

Porta/Varco di accesso, Base:

Porta/Varco di accesso, Altezza:

Si tratta di un'innovazione straordinaria capace di ridimensionare le tempistiche e i costi connessi alla realizzazione di qualsiasi Due Diligence.

In pratica, **durante il sopralluogo**, al fine di compilare il percorso, **si renderà necessario rispondere solo ed esclusivamente ad una serie di domande già preimpostate che corrispondono alla più dettagliata e completa disamina immobiliare possibile.**

Le oltre trecento domande corrispondono ai quesiti tecnico estimativi più pressanti e più necessari sul mercato.

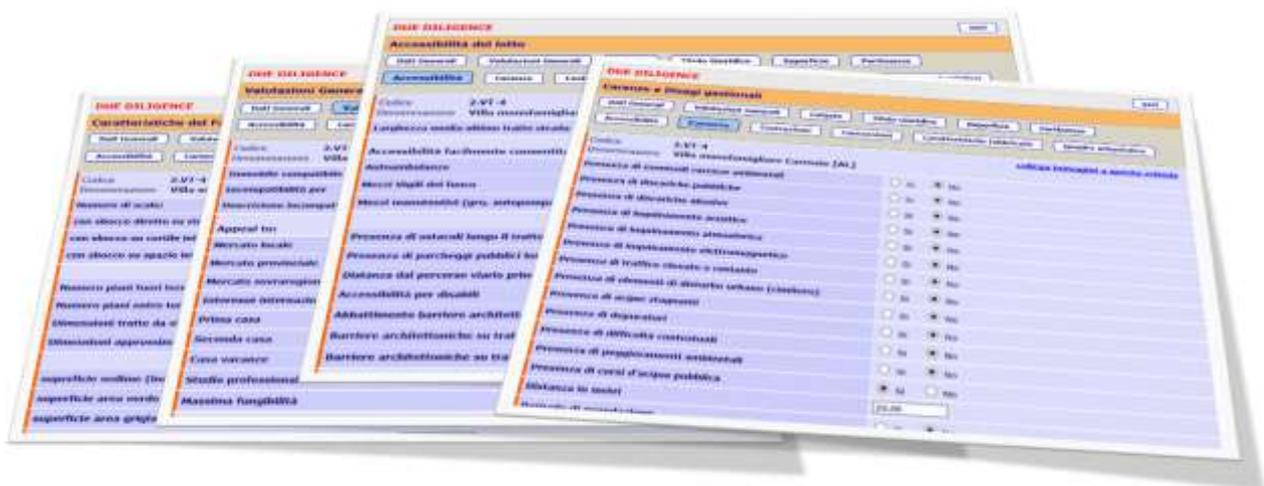
<b>Immobile compatibile con il mercato immobiliare</b>	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
<b>Incompatibilità per</b>	<input type="text" value="altro dimensionamento redditività percepibile stato manutentivo tipologia d'uso ubicazione"/>
<b>Descrizione incompatibilità</b>	
<b>Appeal to:</b>	
<b>Mercato locale</b>	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No - voto <input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 3 <input checked="" type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 5
<b>Mercato provinciale</b>	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No - voto <input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input checked="" type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 5

**Alle domande, nella stragrande maggioranza dei casi, si risponde cliccando su di un Si o su di un NO**



Alternativamente, per semplificare il percorso **BUILDING VALUE Due Diligence®** propone una **scelta a tendina** già preimpostata con tutte le possibili necessità.

Compilare una Due Diligence diviene semplice, rapido, ECONOMICO e soprattutto perfettamente blindato in un percorso esauriente, professionale e assolutamente compatibile con tutte le necessarie dinamiche estimative proprie dell'IVS [International Valuation Standards].



Il software nasce dall'esperienza ultra ventennale del Dott. Flavio Paglia autore di ben 21 libri in materia di stime e valorizzazioni patrimoniali [oltre 9.000 pagine di dottrina patrimoniale ed estimativa].

L'esperienza del dott. Paglia nella gestione quotidiana di un patrimonio immobiliare di oltre due milioni di metri cubi ha consentito di concentrare in **BUILDING VALUE Due Diligence®** ogni dettaglio conoscitivo, scientifico, estimativo, gestionale e patrimoniale.



## FUNZIONALITA' "On line" da IPAD o SMARTPHONE



**BUILDING VALUE Due Diligence®** funziona "on line" e può essere utilizzato durante il sopralluogo con il semplice ausilio di un **IPAD** o di un **SMARTPHONE**.

Una login e una password vi consentiranno di accedere all'intero mondo "BUILDING VALUE" consentendovi di compilare la *due diligence*

direttamente dall'interno dell'immobile oggetto di valutazione.

Non solo; le foto realizzate con l'IPAD saranno immediatamente collegate alla *Due Diligence* che state creando e alla fine del sopralluogo **potrete visionare e stampare immediatamente il formato pdf della vostra analisi.**

DUE DILIGENCE - DOSSIER EDIFICIO			
Data	Codice / Denominazione / Indirizzo	Committente	Tipo Immobile
29-06-2016	2.ID-7 - Proprietà Paglia Flavio Via Ottava società Case 8/10, Genova(Genova)		Casa indipendente
23-06-2016	2.VT-4 - Villa monofamiliare Carrosio (AL) Via Roma,3, CARROSIO(Alessandria)		Villetta

Si tratta di un'innovazione straordinaria che consente di consegnare **in tempo reale al committente del lavoro una copia dell'elaborato sviluppato.**

**Il sopralluogo presso l'immobile e il semplice ausilio di un IPAD o di un SMARTPHONE consentono quindi di fotografare e redarre in pochi minuti e con corretta impaginazione una due diligence che può arrivare anche ad oltre 20 pagine di dati e fotografie.**



Dati e fotografie si auto compongono quindi in un corretto susseguirsi di impaginazioni che consentono anche al lettore distratto o al semplice neofita di percepire perfettamente il contesto territoriale e patrimoniale in cui si sviluppa l'immobile oggetto di valutazione.

**Una copertina semplice, riportante l'immagine più significativa del complesso, il logo del tecnico o della società operante, l'indicazione del committente, dell'immobile in fase di stima e la data di aggiornamento della versione.**

Il software stampa solo ed esclusivamente i campi

che sono stati correttamente compilati.

In caso di non ridondanza dei dati a disposizione, la stampa non evidenzia nessuna defezione, ma ricompatta automaticamente tutti i dati successivi senza presentare vuoti o stacchi inutilizzati.

**Ciò che contraddistingue il software è la massima duttilità e flessibilità del medesimo e soprattutto la capacità di recepire in fase di installazione tutte le peculiari richieste e tutte le indicazioni del committente.**

**Un software in grado di rappresentare ed accogliere graficamente tutte le caratterizzazioni della Vostra Società e/o Ente.**



### *Per iniziare una nuova Due diligence o per aprirne una esistente*

▶ **HOME**

Per iniziare una nuova Due diligence occorre effettuato il login e cliccare sulla finestra "Home".

Il software apre quindi una pagina contenente il diretto richiamo a "Inizia una nuova stima" che vi consentirà di accedere al comparto due diligence.

▼ **Stime Immobiliari**

▶ Stime Immobiliari

▶ Overview di mercato

Nel caso in cui, si intenda invece aprire un documento precedentemente già salvato occorre indirizzare la ricerca in direzione del tasto "Stime Immobiliari" e di seguito Stime immobiliari.

A questo punto il software apre una nuova pagina contenete l'elenco delle due diligence già sviluppate o in fase di realizzazione.



Cliccando sul tasto "modifica" si accederà immediatamente al percorso già esistente consentendone l'immediata integrazione o modifica.

Il limitrofo tasto Pdf consente di accedere immediatamente al file di stampa dell'elaborato esistente.

salva

annulla

esci

Ogni modifica e/o ogni inserimento di nuova documentazione [fotografie ecc...] deve essere opportunamente salvata mediante il tasto "salva". Alternativamente sono sempre possibili i tasti annulla e/o esci dalla pagina.

**Le modifiche effettuate e l'inserimento di nuove fotografie viene automaticamente visualizzato nel file pdf solo ed esclusivamente se queste ultime sono state opportunamente salvate.**



**DUE DILIGENCE** esci

**Dati Generali**

Dati Generali

<b>Data Due Diligence</b>	30-06-2016 <input type="button" value="📅"/>	
<b>Codice - Denominazione</b>	[...] - Appartamento Via Roma 3, CARROSIO	
<b>Committente</b>	<input type="text"/>	
<b>Tipo immobile</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Box / Posto auto</li> <li>Casa indipendente</li> <li>Centro Commerciale</li> <li>Centro Sportivo</li> <li>Industriale</li> <li>Laboratori</li> <li>Magazzini</li> <li>Negozio</li> <li>Palazzo</li> <li>Pubblica Amministrazione</li> <li>Residenziale</li> <li>Ristorazione</li> <li>Rudere</li> <li>Rustico</li> <li>Scuola</li> <li>Struttura Associazione</li> <li>Terreno</li> <li>Turistico</li> <li>Uffici</li> <li>Villa</li> <li>Villetta</li> </ul> </div>	
<b>Tipo utilizzo</b>		
<b>Indirizzo</b>		<input type="text"/>
<b>CAP - Comune</b>		<input type="text"/>
<b>Provincia - Regione</b>		<input type="text" value="v"/>
<b>Provincia estera</b>		<input type="text"/>
<b>Nazione</b>		<input type="text" value="v"/>
<b>Descrizione</b>		<input type="text"/>

La generazione di una nuova Due Diligence comporta inizialmente la scelta della data [percorso semplificato da calendario on line], la denominazione e la "Tipologia Immobile".

L'inserimento dei dati sopra evidenziati e il salvataggio della pagina consente di archiviare il file e di poterlo successivamente implementare e/o modificare.



## Gestione delle immagini

L'inizio di una nuova Due diligence comporta **l'automatica e simultanea creazione**, nella pagina immagini, **di una galleria** riportante la denominazione della stessa Due Diligence.

### Gestione Immagini

<b>Data Due Diligence</b>	30-06-2016
<b>Codice - Denominazione</b>	2.RE-8 - VIA PIAVE 33
<b>Committente</b>	
<b>Tipo immobile</b>	Residenziale

**Gallerie**

> [Vedi tutte le immagini](#)

- | 2.BX-7
- | 2.RE-8

Accesso alla specifica Galleria di immagini

Il tasto **"Aggiungi nuova immagine"** [in alto a destra] consente di inserire nella galleria in esame il file jpeg presente nel PC in supporti informatici collegati al PC o più semplicemente

**scattandole direttamente durante il sopralluogo tramite l'IPAD o lo SMARTPHONE utilizzato.**

Nella riga "File" e mediante il tasto "sfoglia" occorre scegliere la sorgente necessaria. In caso di IPAD **occorre scegliere la dizione "scatta foto"**.

Per inserire la foto caricata dalla sorgente appropriata e/o appena scattata con l'IPAD in uso occorre *flaggare* sulla galleria prescelta e in ultimo salvare l'operazione compiuta.

**inserisci immagine**

**Tipologia e utilizzo dell'immagine**  
generica

**File**  
C:\Users\FLAVIO\Desktop\DRVIETC - Sfoglia...

**Testo alternativo**

**Nome immagine**

**Link**  
tipo: Img. grande (se presente)  
url/mail: http://  
target: nuova pagina

**Gallerie Immagini**

- 2.BX-7
- 2.RE-8
- Immobile 1
- Immobile 2
- largo
- via cesarea
- Via Roma CARROSIO



tipo: **generica**  
1000 x 747 - 168KB  
 | [assegna](#)

L'immagine viene inserita automaticamente nell'elenco immagini della galleria prescelta e la medesima viene trasmessa automaticamente – se assegnata - anche al file pdf dello stesso immobile.

Per inserirla all'interno della Due diligence [assegnazione automatica al file pdf] sarà sufficiente in corrispondenza della pagina desiderata cliccare sul tasto "collega immagini a questa scheda".

Il percorso successivo prevede semplicemente l'opportunità di assegnare – e quindi inserire in due diligence – la fotografia che prevediamo di utilizzare.

<b>DUE DILIGENCE</b>		<a href="#">esci</a>
<b>Accessibilità del lotto</b>		
<a href="#">Dati Generali</a> <a href="#">Valutazioni Generali</a> <a href="#">Catasto</a> <a href="#">Titolo Giuridico</a> <a href="#">Superficie</a> <a href="#">Pertinenze</a>		
<a href="#">Accessibilità</a> <a href="#">Carenze</a> <a href="#">Costruzione</a> <a href="#">Concessioni</a> <a href="#">Caratteristiche fabbricato</a> <a href="#">Quadro urbanistico</a>		
Codice	<b>2.VT-4</b>	<a href="#">collega immagini a questa scheda</a>
Denominazione	<b>Villa monofamiliare Carrosio [AL]</b>	
Larghezza media ultimo tratto strada [mt]	<input type="text" value="9,00"/>	
<b>Accessibilità facilmente consentita a:</b>		
Autoambulanze	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Mezzi vigili del fuoco	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Mezzi manutentivi (gru, autopompa ecc..)	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	

**Per conservare la scelta effettuata è sempre necessario cliccare sul tasto "salva" collocato a piè pagina.**

Ogni inserimento è sempre reversibile, annullabile e/o modificabile in qualunque momento.

Nessuna operazione potrà quindi inficiare negativamente e definitivamente il vostro operato.



## Gestione documentale

**BUILDING VALUE Due Diligence®** è anche **il più perfetto Archivio On Line** .

Il software consente infatti l'archiviazione in formato word, excel, pdf, jpeg di un infinito numero di atti, documenti planimetrie ecc...

**Ciò che però contraddistingue maggiormente il nostro software è l'assoluta portabilità del medesimo archivio, consultabile "on line" sul proprio IPAD dal cantiere, dall'immobile e più in generale da qualsiasi postazione in remoto.**

### Gestione Documenti

Categorie

- > **Tutti i documenti**
  - | 2.BX-7 
  - | 2.RE-8 
- > Nuova categoria

Come nel caso del campo immagini, all'atto della costituzione di una nuova Due Diligence, nella pagina "Gestione Documenti" si genera automaticamente una nuova categoria riportante gli estremi identificativi della Due Diligence appena creata.

La scelta della singola categoria consente di evidenziare solo i documenti afferenti il singolo processo.

I medesimi possono essere aperti e/o modificati in ragione dello specifico formato di salvataggio

Documenti [2.BX-7]				Tipo	pag. 1 / 1	
Tipo	Nome file	Dim	Data			
	DD_2_id7.pdf	0KB	29-06-2016			
record visualizzati: 1/1				pag. 1 / 1		

Assolutamente rapida ed intuitiva la procedura di archiviazione e recupero dei documenti.



#### aggiungi nuovo documento

Dopo aver cliccato su "Aggiungi nuovo documento" occorre individuare la sorgente del documento mediante la voce "Sfoglia".

Assai rilevante il peso dei file caricabili. Il software prevede infatti una possibilità di immagazzinamento esteso di default fino a 8000 kb per singolo file senza alcuna limitazione complessiva.

**Su specifica ordinazione può essere individuata una capacità di carico notevolmente superiore** e/o estesa a specifici formati operativi [ad esempio .dwg, ecc...]

Inserimento nuovo documento

---

**Selezione documento**

Sfoglia...

breve descrizione

Categorie:

2.BX-7

2.RE-8

salva

*Limite massimo dei file: 8000 KB*

La possibilità di creare nuove categorie di documenti, sconnesse dagli immobili reportati, consente di utilizzare **BUILDING VALUE Due Diligence®** come efficace **archivio on line** anche per documenti a carattere generale di necessaria consultazione e/o archiviazione, ma slegati dallo specifico lavoro in corso.



**BUILDING VALUE Due Diligence®** vi darà quindi la possibilità di mostrare ai Vostri clienti **durante i sopralluoghi** tutte le leggi, le pratiche, i documenti che possono rendersi utili al lavoro

**BUILDING VALUE**<sup>®</sup>

oltre i valori immobiliari

## **B**UILDING VALUE Overview<sup>®</sup>

*Gli aspetti economici e finanziari che caratterizzano il mercato immobiliare sempre a vostra disposizione*



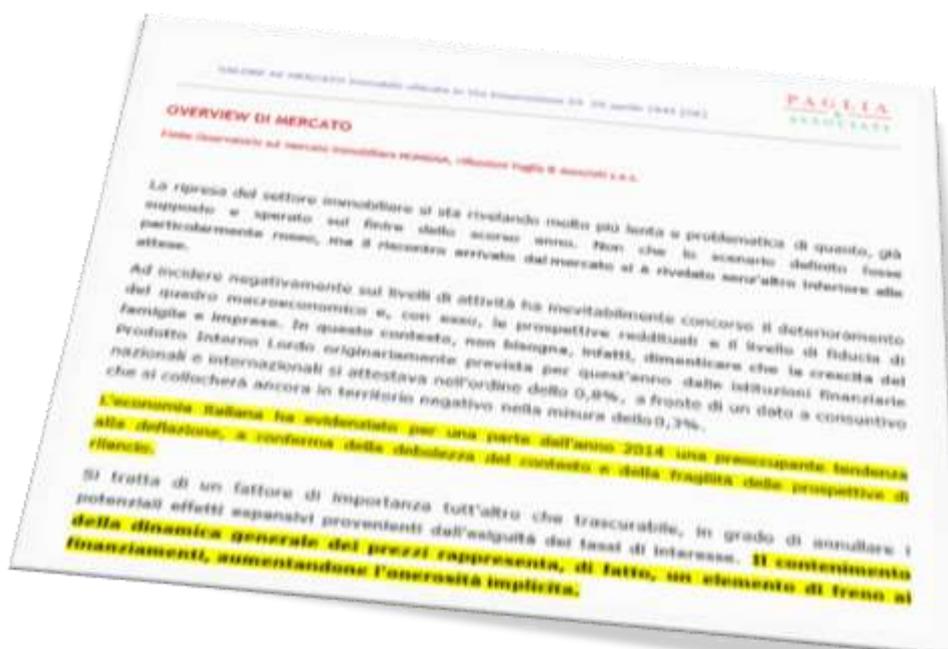


**BUILDING VALUE Overview®** è l'unico software ad offrire "on line" una disamina completa e dettagliata di tutti i macro fattori economici e finanziari che quotidianamente condizionano il mercato immobiliare.

Prima di sviluppare qualsiasi riflessione estimativa occorre ricordare che ogni immobile sviluppa il proprio valore non solo in ragione delle condizioni intrinseche del medesima, ma soprattutto in ragione delle **condizioni economiche e congiunturali che possono condizionare Domanda e Offerta del bene in quello specifico momento temporale.**

L'andamento dell'economia dell'ultimo decennio ha infatti ampiamente dimostrato come il valore dei cespiti risenti inevitabilmente del contesto economico circostante.

**BUILDING VALUE Overview®** interviene quindi per trasmettere alla vostra Società e/o Ente quanto da noi studiato, repertoriato ed analizzato nel semestre in corso.





**Con estremo dettaglio e con una raffigurazione accurata e completa ogni semestre il software viene arricchito on line da una nuova disamina del mercato economico e finanziario garantendo al fruitore del sistema:** una completa conoscenza di tutti i dati inerenti la clusterizzazione delle compravendite immobiliari, l'andamento congiunturale dell'economica, del mercato delle costruzioni, dell'immobiliare, del mercato e dell'andamento dei tassi di sconto, di mutuo ecc...



Particolare attenzione viene rivolta all'andamento dello spread e a tutte le complicità immobiliari da esso derivabili.

La ricerca si estende alle dinamiche del settore immobiliare ricercando e proponendo le possibili curve di crescita e/o decrescita.

L'andamento dei depositi bancari e del loro tasso di reinvestimento viene esaminato al fine di ricercare possibili variazioni positive della Domanda di immobili.

Si tratta di una componente scientifico/descrittiva del software che per gli utenti On Line viene sviluppata ed aggiornata semestralmente.

La medesima, per i fruitori del pacchetto in situ, viene trasmessa in formato pdf con medesima cadenza temporale.

**Su specifica richiesta BUILDING VALUE Overview® può generare disamine di mercato dettagliate a livello provinciale e/o Comunale.**



**Nel complesso si tratta di un arricchimento dottrinale capace di spiegare anche al più profano dei lettori tutte le difficoltà e tutte le caratterizzazioni che in oggi condizionano il rapporto tra domanda e offerta nel settore immobiliare.**



Per leggere **BUILDING VALUE Overview®** sarà sufficiente cliccare sul testo "Leggi" sulla pagina HOME del software.

**BUILDING VALUE Overview®** può essere **stampata separatamente**, diventando quindi un **allegato indipendente del percorso in itinere**, o più semplicemente può essere connessa direttamente con la Stima/Due Diligence in corso divenendo paragrafo integrativo del percorso avviato.

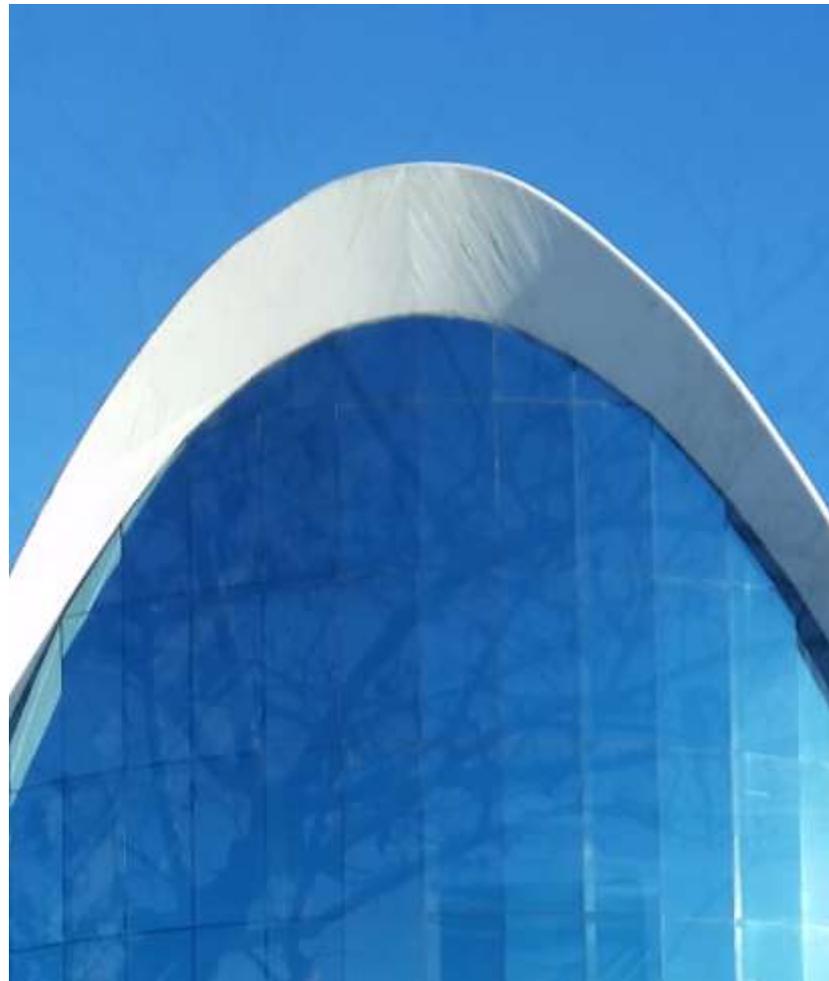
**Il tutto a semplice discrezione dell'operatore.**

**Grazie alla concentrazione di diritti di progettazione, know out, conoscenza e sviluppo informatico BUILDING VALUE Overview® e più in generale l'intero software può essere modificato integrato e plasmato sulle specifiche necessità del singolo fruitore.**



## **B**UILDING VALUE Imbalance<sup>®</sup>

*Il percorso completamente  
autoguidato per individuare  
la percentuale di sfasamento  
tra il valore intrinseco del  
bene e il più probabile prezzo  
di assorbimento sul mercato*





**BUILDING VALUE Imbalance**<sup>®</sup> è l'unico software in grado di calcolare la differenza che intercorre tra il valore intrinseco di un bene e il suo prezzo di assorbimento sul mercato.

A seguito della congiuntura negativa sviluppatasi a partire dal 2009, l'attività immobiliare – per sopravvivere alla medesima crisi – si è sempre più spesso ancorata a percorsi di compravendita incentrati su condizioni spesso "**opportunistiche**".

Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi, gli attuali valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità, delle proprietà.

Lo screening degli investimenti registrati nell'ultimo periodo restituisce, infatti, un quadro inequivocabile su tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi impronosticabili, è evidente l'urgenza di una modifica di approccio che porti al superamento dell'attendismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante.

Seppure con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza a complessive e totali professioni di ottimismo.

Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere legate soprattutto a tre fattori: "repricing"<sup>1</sup>, sostegno della domanda interna e upgrade qualitativo dell'offerta.

**Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite e il più probabile prezzo di mercato - caratterizzato dalle condizioni "opportunistiche" sopra richiamate - occorre intervenire nella stima ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche e soggettive che possono determinare l'alea sopra richiamata.**

---

<sup>1</sup> Adeguamento dei prezzi e dei tassi



Partendo da uno screening dei valori immobiliari applicabili alla Via in esame, occorre determinare il prezzo dell'immobile in ragione di tutte quelle variabili che in oggi né condizionano l'appetibilità e la possibilità di contrattazione.

**Superati i tradizionali coefficienti di ragguglio** [stato manutentivo, livello di piano, rifiniture interne, esposizione ecc...] **in oggi poco credibili a fronte dello sbilanciamento tra domanda e offerta di beni** [in alcune zone raggiungiamo o superiamo il 500%] **occorre confrontare l'immobile in fase di stima con tutte quelle condizioni che effettivamente ne comprimono o ne premiano la performance di mercato.**

**BUILDING VALUE Imbalance®** è l'unico software che, per primo in Italia, interviene analizzando l'andamento dei "Competitor", il bacino numerico di riferimento, il subject acquirente di riferimento, il reddito procapite del bacino, l'andamento del costo del denaro ecc...

Nel loro insieme trattasi di tutte le caratteristiche che in oggi incidono profondamente su ogni trattativa immobiliare.

IMBALANCE IMMOBILIARE - Equilibrio Valore / Prezzo						<a href="#">torna indietro</a>
						<a href="#">IMBALANCE - nota introduttiva generale</a>
Coefficienti di Ragguglio	Report [A]		Report [B]		Differenza	
	Incidenza	Valore MAX	Subject	Generic		
Interventi di manutenzione straordinaria	100	100	60,00	90	-30,00	
Sovra o sotto dimensionamento	90	100	90,00	90	0,00	
Rapporto costo ricavi	100	100	100,00	100	0,00	
Alee di inesigibilità	90	100	90,00	100	-10,00	
Propensione all'investimento	100	100	90,00	85	5,00	
Notevole "età" dell'edificio	100	100	90,00	90	0,00	
Ubicazioni periferiche di secondaria importanza	100	100	60,00	90	-30,00	
Bacino di riferimento numerico	100	100	80,00	80	0,00	
Costo del denaro	100	100	90,00	100	-10,00	
Location premiante	100	100	80,00	80	0,00	
Competitor e comparables	100	100	60,00	100	-40,00	

Una semplicissima tabella riepilogativa ci introduce alla disamina di tutte le condizioni che possono influire su di una negoziazione.



In alto a destra **una chiara nota introduttiva generale ci facilità l'apprendimento del percorso da compiere.**

**IMBALANCE IMMOBILIARE - Equilibrio Valore / Prezzo**

[torna indietro](#)

[IMBALANCE - nota introduttiva generale](#)

Coefficienti di Raggiunglio	Report [A]		Report [B]		Differenza
	Incidenza	Valore MAX	Subject	Generic	
Interventi di manutenzione straordinaria	100	100	60,00	90	-30,00 

**BUILDING VALUE Imbalance® si basa sul confronto del bene in fase di stima [Subject] con le caratteristiche [migliori o peggiori] che contraddistinguono tutti i competitor e/o comparables [Generic] che contraddistinguono il medesimo mercato all'atto della valutazione.**

Per incidere su ogni singola voce è sufficiente cliccare sul tasto "modifica"  presente a margine di ogni campo valutativo.

Ciò che compare automaticamente è la tabella di verifica della singola incidenza.

**Competitor e comparables**

Incidenza	Location in esame - Report [A]		Caso generico - Report [B]	
<input type="text" value="100"/>	Valore	Commento	Valore	Commento
	<input type="text" value="60,00"/>	<input type="text" value="Bene assolutamente comune"/>	<input type="text" value="100"/>	<input type="text" value="Presenti molti competitor"/>
<b>Variazione Report [A] su Report [B] -40 in percentuale: -40%</b>				
Comento generale				
<input type="text"/>				
<input type="button" value="salva"/>				

**HELP**

Si tratta del coefficiente più importante e maggiormente determinante. La presenza di numerosi competitor determina inevitabilmente un nuovo punto di incontro tra domanda e offerta a prezzi più bassi. Il disallineamento qualitativo, tipologico e/o dimensionale, unitamente alla presenza di un'offerta di beni particolarmente alta può determinare anche il possibile default dell'operazione. Occorre percepire tutte le qualità migliorative del bene in analisi e individuare il cluster di clientela più adatto. Massima e scrupolosa attenzione nella ricerca dei competitor e dei comparables.



Un semplice HELP a piè tabella ci ricorda le condizioni, le caratteristiche e le influenze che maggiormente incidono sulla valutazione in esame.

Per procedere nel percorso occorre inserire i dati prescelti all'interno dei due campi valore. Se del caso aggiungendo a margine un semplice commento [es: *presenti molti competitor*].

**Sovra o sotto dimensionamento**

Incidenza	Location in esame - Report [A]		Caso generico - Report [B]	
90	Valore 30.00	Commento normodimensionato	Valore 90	Commento normodimensionato
Commento generale Tutti i principali competitor presenti sul mercato possiedono una dimensione superficieri sovrapponibile				

**HELP**  
L'incidenza del coefficiente è connessa alla Location e alla atomizzazione del cespite. Il peso MAX 20 punti incide se bene.

Messaggio dalla pagina Web

⚠ Il valore inserito risulta eccedente il normale scostamento di mercato. Assicurarsi che detta percentuale coincida perfettamente con le condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite.

OK

**Il software analizza i diversi dati inseriti e se li ritiene sproporzionati o non comuni alla procedura in esame interviene automaticamente con un ulteriore HELP.**

*In questi casi è sempre opportuno riflettere sulla correttezza del procedimento sintetico comparativo in fase di applicazione. Nel caso in esame, ad esempio, un così evidente sovradimensionamento del bene [30 punti contro 90] potrebbe suggerire l'utilità o la convenienza per un percorso connesso alla "trasformazione" del bene*

Terminato l'inserimento di tutte le voci, **BUILDING VALUE Imbalance®** si conclude autonomamente con l'indicazione percentuale di sfasamento [positiva o negativa] tra il bene in esame e tutti i principali **competitor** presenti sul mercato.

**L'analisi consente di verificare lo scostamento millesimale del bene in esame rispetto al punteggio massimo conseguibile, ma soprattutto rispetto a tutti i possibili "competitor" presenti sul mercato.**



TOTALI	Incidenza	Valore MAX	Report [A] Subject	Report [B] Generic	Differenza
[a]	1960	2100	1810,00	1905	-95,00

[b]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO CONSEGUIBILE				2100
[c]	PUNTEGGIO OTTENUTO				1810,00
[d]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE				86,19%
[e]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO			A+	
[f]	PUNTEGGIO "SUBJECT" RISPETTO A GRADO DI INCIDENZA COEFFICIENTI RAGGUAGLIO				1675
[g]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO RISPETTO A GRADO DI INCIDENZA COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				1960
[h]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE su incidenza COEFFICIENTI				85,46%
[i]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO			A+	
[l]	INCREMENTO MASSIMO DEL PREZZO RISPETTO al VALORE INTRINSECO				-5%
[m]	IMBALANCE FINALE VALORE / PREZZO				-10,00 %

Il software fornisce una percentuale [calcolata algebricamente] di possibile riduzione e/o incremento del valore.

Il percorso consente quindi di riallineare il più probabile prezzo di assorbimento del bene nel mercato in ragione delle specifiche ingerenze dei competitor, delle condizioni economiche e di tutte le altre influenze riportate nella tabella di **BUILDING VALUE Imbalance®**.

PREZZO	1960
RAGGUAGLIO	1960
COEFFICIENTI DI	1960
Incidenza	85,46%
PREZZO	A+
	-5%
	-10,00 %

Il percorso sopra individuato consente al tecnico di verificare l'effettiva "appetibilità" del bene sul mercato. **Il rating offerto** [nel caso in esame A+] **consente altresì un più facile confronto del bene anche con la filiera creditizia ad esso correlata** [con ogni probabilità il mutuo che occorrerà sottoscrivere per acquistare l'immobile o – nel caso dei progetti di sviluppo – la linea di credito che il costruttore deve contrattare in banca].

I valori ottenuti rivestono il grado di "consiglio operativo" e **il software consente al tecnico di intervenire manualmente e di correggere** [se desiderato] **il rating e/o l'imbalance ottenuto.**



## **B**UILDING VALUE stima®

*Il percorso sintetico  
comparativo completamente  
autoguidato per individuare  
il più corretto valore del bene*





**B**UILDING VALUE stima® consente in modo assolutamente sicuro ed estremamente pratico di sviluppare una valutazione sintetica comparativa giungendo all'individuazione del valore medio senza alcuna possibilità di errore.

Il software consente l'elaborazione di valori estimativi sulla base di infinite quotazioni [queste escluse]. **L'elaborazione di fondamentali algoritmi matematici ha consentito di sviluppare un panel di valutazione capace di individuare qualsiasi valore anomalo o non sufficientemente credibile.**



MERCATO IMMOBILIARE - Stima sintetica comparativa			torna indietro
<b>Media generale delle quotazioni riscontrate</b>			
AGENZIA delle ENTRATE	€ 2400,00	Attivo	✘
REAL VALUE	€ 2700,00	Attivo	✘
BORSINO IMMOBILIARE	€ 2350,00	Attivo	✘
CATASTO in RETE	€ 2750,00	Attivo	✘
BUILDING VALUE	€ 2550,00	Attivo	✘
MONITOR IMMOBILIARE	€ 2400,00	Attivo	✘
<b>Aggiungi Quotazione</b>			
<input type="text"/>	€ 0,00		>>
<b>Media aritmetica dei valori attivi</b>		€ 2.525,00	
<b>Valore consigliato</b>		€ 2.500,00	
<b>VALORE MEDIA FINALE</b>		€ 2.500,00	>>
conferma i dati inseriti			

Il percorso consente di porre in valutazione tutte le quotazioni ritenute indispensabili al percorso.

Cliccando su "Aggiungi Quotazione" è possibile dilatare il numero di quotazioni analizzabili.

**Su specifica richiesta la nostra società è in grado di precaricare qualsiasi borsino immobiliare.**



**BUILDING VALUE Stima®** in caso di quotazione anomala o non in linea con gli algoritmi predefiniti interviene immediatamente segnalando l'anomalia procedurale.

BUILDING VALUE	€ 2550,00	Attivo	✘
Quotazioni ABC	€ 3200,00 <b>Attenzione, valore fuori scala!</b>	Attivo NON conteggiato	✘

In tal caso è quindi possibile escludere dal calcolo in esame il valore anomalo o - se ritenuto necessario - sarà comunque possibile procedere ugualmente.

Nell'assoluta autonomia e indipendenza dell'operatore il software propone al termine del calcolo algoritmico un proprio *valore aritmetico* e un proprio "**valore consigliato**". Anche in questo caso, a totale discrezione dell'operatore, sarà comunque possibile impostare un valore finale diverso da quello consigliato.

Il software recependo automaticamente il diverso indirizzo dell'utilizzatore nel  .pdf finale ometterà tutti i consigli espressi limitandosi a stampare solo gli indirizzi impostati dal tecnico.

La filosofia del software è infatti quella di costruire un percorso guidato comunque forzabile a discrezione del singolo tecnico.



La nostra società ha inoltre sviluppato un proprio panel di quotazioni immobiliari denominato **BUILDING VALUE®**.

Si tratta di quotazioni immobiliari di dettaglio [si può arrivare alla micro cella catastale] **aggiornabili**

**anche mensilmente** [di regola trimestralmente] **autocaricabili nel software** in esame delle quali ne garantiamo l'assoluta affidabilità [vengono vagliate personalmente dal Dott. Flavio Paglia]

**I valori possono essere richiesti a semplice chiamata o in abbonamento.**



Il valore proposto da **BUILDING VALUE Stima®** prima di essere definitivamente utilizzato, nella tabella "valore finale", **viene automaticamente mediato e riallineato con il valore ottenuto dall'imbalance valore/prezzo.**

Elementi della Stima:

Nella tabella del Valore finale, il software gestisce automaticamente la superficie commerciale determinata in ambito di "Due Diligence" [superficie modificabile comunque manualmente] e il valore determinato in ambito di Imbalance di mercato.

<b>VALORE FINALE DELL'IMMOBILE</b>		<input type="button" value="torna indietro"/>
<b>Calcolo del valore finale dell'immobile</b>		
VALORE A METRO QUADRO DA STIMA SINTETICO COMPARATIVA	€	2.600,00
IMBALANCE VALORE / PREZZO		<input type="text" value="-10,00"/> %
VALORE RAGGUAGLIATO A METRO QUADRO CON APPLICAZIONE IMBALANCE	€	<input type="text" value="2.250,00"/>
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq.	<input type="text" value="300,00"/>
VALORE CALCOLATO DELL'IMMOBILE	€	675.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE CON ARROTONDAMENTO	€	<input type="text" value="670.000,00"/>

Il percorso interviene altresì proponendo un valore finale dell'immobile che, sempre a discrezione dell'operatore, può essere manualmente modificato.

**Ciò che contraddistingue completamente il nostro software è il supporto dottrinale ed esplicativo che viene automaticamente introdotto all'interno del  .pdf venutosi a creare.**

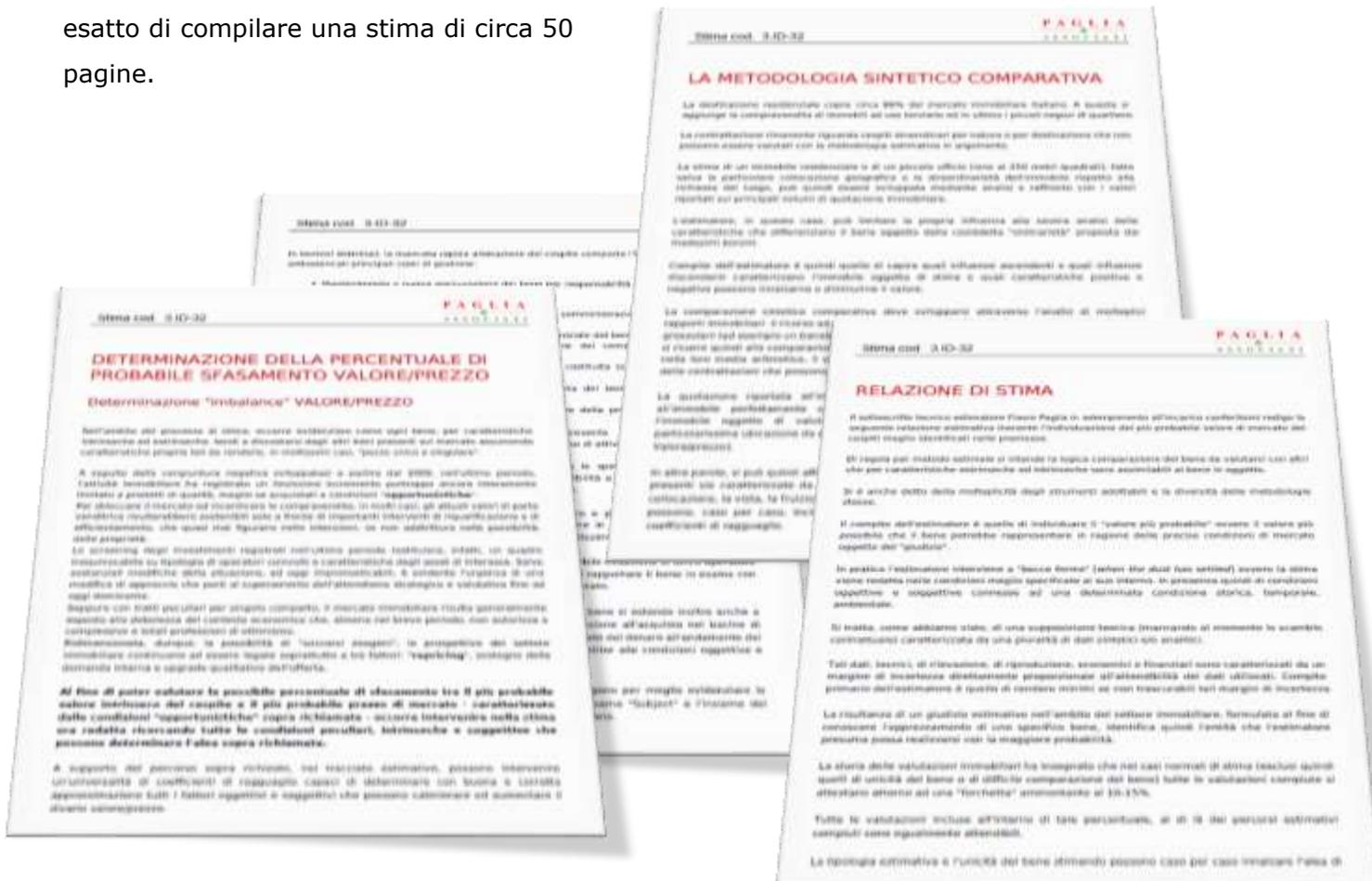


**BUILDING VALUE Stima®** si sviluppa mediante una dettagliata composizione del testo letterale che, prendendo atto dei processi informatici compiuti, porta alla compilazione di una stima assolutamente allineata con la summa dottrinale del nostro paese.

I testi riportati automaticamente nel  .pdf finale traggono diretto spunto dagli elaborati estimativi prodotti dal **Dott. Flavio Paglia** [autore di oltre 20 libri in materia estimativa] e **proteggono il tecnico estensore da ogni possibile contenzioso in materia.**

La **RELAZIONE DI STIMA** viene quindi dettagliatamente esplicitata in ogni sua funzione e soprattutto la stessa interviene per determinare con esattezza anche le alee di stima che contraddistinguono qualsiasi nostro elaborato.

**BUILDING VALUE Stima®** diviene quindi anche **il modo più semplice di scrivere e compilare una stima.** Un percorso completo che consente **in modo automatico**, sbrigativo ma comunque esatto di compilare una stima di circa 50 pagine.





## **B**UILDING VALUE Esempi di stima<sup>®</sup>

*La più grande fonte di lavori  
estimativi già realizzati a  
disposizione di qualsiasi  
abbonato*





**BUILDING VALUE Esempi di stima®** Che dire? Un infinito compendio di stime e valutazioni già realizzate dal Dott. Flavio Paglia [autore di oltre 20 libri sulle stime].

**La più grande fonte di lavori estimativi a disposizione di qualsiasi abbonato.**

Un numero elevatissimo di perizie sviscerate e completate in ogni dettaglio capaci di trasformarsi in un validissimo canovaccio operativo per quanti si trovano ad affrontare stime particolari e/o straordinarie.

Un semplice "Click" vi consentirà di evidenziare in formato  .pdf stime attinenti: **autosilo, parcheggi a rotazione, cinema, scuole, teatri, ristoranti, alberghi, negozi, villette, locazioni, interi edifici in blocco, distributori di carburante, piazzali operativi, terreni boschivi, giardini condominiali, comproprietà, congruità di valori già espressi, edifici da riqualificare totalmente, caserme, ospedali, terreni edificabili, edifici da conferire a fondi immobiliari, proprietà intercluse, palazzi vincolati, PRU, PIP, industrie dismesse, terreni industriali, condizioni di monopolio bilaterale, mercato derivato, condizioni di oligopolio bilaterale, valore di trasformazione, capitalizzazione del reddito, costo di ricostruzione deprezzato, ecc...**

In poche parole, per ogni tecnico, un validissimo strumento di confronto, di approfondimento e di sviluppo dottrinale.

Abbiamo detto: un canovaccio da seguire nella realizzazione di nuove stime, un supporto tecnico capace di aiutare qualsiasi operatore nell'elaborazione di stime straordinarie e/o inconsuete.

**Ogni stima contenuta nel software può quindi essere facilmente consultata a video o, se del caso, stampata in formato pdf.**



**BUILDING VALUE**<sup>®</sup>

oltre i valori immobiliari

## **B**UILDING VALUE Income Approach<sup>®</sup>

*La stima per capitalizzazione  
dei redditi  
completamente autoguidata*



**A MARZO gratuitamente** nel pacchetto degli  
abbonati 2016

PAGLIA  
&  
ASSOCIATI



COMPETENZA  
PROFESSIONALITÀ  
DAL 1987



Per l'intera opera e per le diverse parti Copyright © 2002/2016  
PAGLIA & Associati – Via Ottava Società Case 8, Genova e IT  
Zeta Via Colombo 8/4, Genova. La struttura e il contenuto  
della presente opera non possono essere riprodotti, neppure  
parzialmente, salvo espressa autorizzazione scritta dei  
proprietari. Non è altresì consentita la memorizzazione su  
qualsiasi supporto magnetico, magneto-ottico, ottico,  
fotocopie ecc...