

## L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore di capitalizzazione è dato dalla accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è capace di fornire.

Per risolvere un quesito estimativo con questo criterio di stima ci si serve della *matematica finanziaria* nel presupposto di conoscere:

- i redditi ricavabili dal bene oggetto di stima
- la durata della percezione dei redditi
- il saggio di capitalizzazione

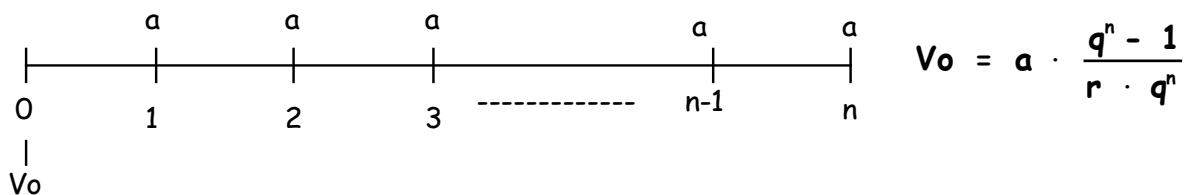
### CAPITALIZZARE

SIGNIFICA DETERMINARE IL VALORE DI UN BENE, NOTO IL SUO REDDITO MEDIO ORDINARIO, LIMITATO O ILLIMITATO ED IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE.

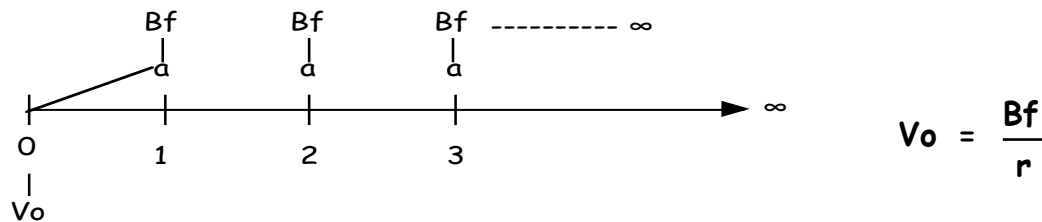
(Il reddito fornito dall'immobile può essere anticipato o posticipato, limitato o illimitato, annuo o periodico)

La matematica finanziaria evidenzia le tre formule di capitalizzazione più frequenti

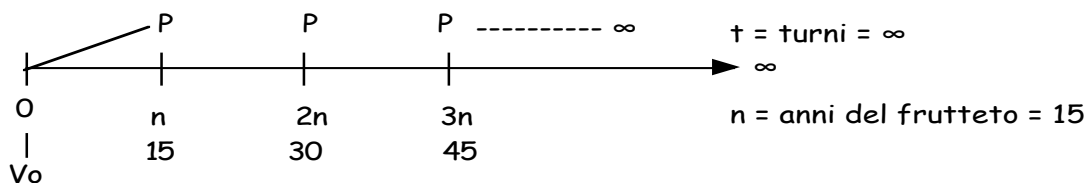
- 1) IMMOBILE CAPACE DI FORNIRE UN REDDITO ANNUO, COSTANTE, POSTICIPATO, LIMITATO



- 2) IMMOBILE CAPACE DI FORNIRE UN REDDITO ANNUO, COSTANTE, POSTICIPATO, ILLIMITATO



- 3) IMMOBILE CAPACE DI FORNIRE UN REDDITO PERIODICO, COSTANTE, POSTICIPATO ILLIMITATO



$$V_0 = \sum_0^n Bf \cdot \frac{1}{q^n - 1}$$

$$\text{dove - } P = \text{reddito periodico} = \sum_0^n Bf = \sum_0^n (Pr - Sp)$$

NB: non bisogna confondere la capitalizzazione intesa come aspetto economico autonomo con la capitalizzazione intesa come procedimento per la ricerca del probabile valore di mercato (stima analitica).

La differenza risiede sostanzialmente nella ricerca del saggio da adottare.

Nel primo caso il saggio è noto o perchè fornito dal quesito stesso, o perchè imposto dalla legge o da clausole contrattuali.

Quando, invece, la capitalizzazione è rivolta alla conoscenza del probabile valore di mercato di un bene capace di fornire un reddito, perde il carattere di aspetto economico e diventa un procedimento estimativo che consente di stimare il valore di mercato per cui, in questo caso, è necessario, una volta determinato il reddito fornito dal bene, che il saggio di capitalizzazione sia determinato per confronto con beni simili a quello a stimare, capaci di fornire lo stesso reddito e di cui si conoscano i valori di mercato.