



MARCO SIMONOTTI
la SCIENZA dell'ESTIMO
fra PASSATO e FUTURO

Uni
ct AGRICOLTURA,
ALIMENTAZIONE
E AMBIENTE

Capitalizzazione Ciclica

Maurizio d'Amato

Professore Metodi Quantitativi per la Valutazione e gli
Investimenti Immobiliari

Politecnico di Bari

Catania | 10 dicembre 2021



MARCO SIMONOTTI
la SCIENZA dell'ESTIMO
fra PASSATO e FUTURO

Uni
ct
AGRICOLTURA,
ALIMENTAZIONE
E AMBIENTE

Indice

Il mio ricordo del Prof. Simonotti

Le Evoluzioni nell'Ambito dell'Income Approach

Quale Insegnamento

Capitalizzazione Ciclica: Premessa

Capitalizzazione Ciclica: Il Metodo

Conclusioni



MARCO SIMONOTTI
la SCIENZA dell'ESTIMO
fra PASSATO e FUTURO

Uni
ct
AGRICOLTURA,
ALIMENTAZIONE
E AMBIENTE

Il mio ricordo del Prof. Simonotti

Ho provocato un incontro con il prof. Simonotti quando ero ricercatore al Politecnico di Bari dopo aver letto il testo della Liguori

Ho iniziato a somministrare il MCA nei miei corsi portandoli alla correzione del Professore successivamente

Con la sua collaborazione organizzammo il primo corso sul Market Comparison Approach al di fuori della sua sede di insegnamento proprio a Bari con la locale FIAIP

Al ritorno da una cena a Milano mi confidò di essere stato contento di avere potuto ribattere ad un Manager Immobiliare che criticava il gap fra le metodologie estimative e la ciclicità del mercato immobiliare mostrandogli un mio paper che all'epoca presentai a Glasgow al meeting dell'ERES.

Questo ricordo mi ha spinto ad annoiarvi con i fondamenti della Capitalizzazione Ciclica, non prima di aver ricordato il Suo contributo nell'ambito dell'Income Approach



Capitalizzazione Ciclica: Premessa

Over the past twenty-five years of research on the subject, authors have recounted numerous reasons for and arguments on the irrelevancy of cycles. As recent as the late 1980s, it was not uncommon to hear a finance professor dismiss the concept of real estate cycles as a research topic and decision variable, and suggest that research on the subject was misguided. Support for these assertions is based on fundamental concepts embodied in the efficient market hypothesis. Also, valuation theorists and appraisers have historically ignored cycles in their valuation frameworks and models (Born and Pyhrr, 1994; and Pyhrr, Born, Robinson and Lucas, 1996)

S.E.Roulac, S.A.Pyhrr, W.L.Born (1999), Real Estate Market Cycles and Their Strategic Implications for Investors and Portfolio Managers in the Global Economy, Journal of Real Estate Research, vol.18 n.1



MARCO SIMONOTTI
la SCIENZA dell'ESTIMO
fra PASSATO e FUTURO

Uni
ct
AGRICOLTURA,
ALIMENTAZIONE
E AMBIENTE

Per vedere la presentazione completa clicca qui