

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI

- **Il mercato immobiliare e gli standard internazionali**
- **I procedimenti di stima immobiliare market oriented**
- **I procedimenti di stima immobiliare per capitalizzazione del reddito**
- **I procedimenti di stima delle aree edificabili e del costo deprezzato**



Centro Congressi CNR - Bologna
Facoltà di Ingegneria - Università di Bologna
6, 7, 13 giugno 2012

Relatori

Ing. Marina Ciuna

Docente di Estimo ed Economia, Facoltà di Ingegneria
Università degli Studi di Palermo

Ing. Giacomo Nanni

Libero Professionista, Area Estimo-Bologna

Fino a qualche anno fa il mondo del “mattone” era, o era percepito, come un pianeta a sé, dove le regole, anche se non sempre scritte, erano abbastanza comprensibili e i risultati, forse non sempre condivisibili e dimostrabili, ma soddisfacenti. E sicuri. Una sfera tranquilla, satellite sì del caotico e spesso imperscrutabile sistema economico, dove l'empirismo diffuso non disturbava granché gli operatori che si muovevano comunque su un terreno dalle molte certezze. Algida e distante poteva guardare con distacco lunare le turbolenze economiche e le acrobazie di orsi e tori. Ma negli ultimi anni molte cose sono cambiate. L'esigenza di una maggiore chiarezza e verificabilità delle valutazioni, la percezione del grado di obsolescenza dei meccanismi e della fragilità delle regole che costituivano le fondamenta del sistema immobiliare, le esperienze internazionali avevano ormai minato quell'idea di incrollabile certezza sempre evocata dal “mattone”. La crisi immobiliare e la connessa vicenda subprime negli Stati Uniti ha poi disilluso tutti, facendo comprendere come ormai le interrelazioni tra mercati finanziari e mercato immobiliare siano strettissime e dagli effetti

inimmaginabili solo un decennio fa. L'analisi dei meccanismi di funzionamento del settore diviene quindi un momento basilare, una necessità avvertita dagli operatori sempre più consci dell'importanza di una conoscenza approfondita delle dinamiche del mercato immobiliare e dell'adozione di un approccio di tipo scientifico, e quindi della definizione di un nuovo sistema di coordinate in funzione del quale effettuare le scelte in ordine alle valutazioni e agli interventi immobiliari.

Il valore degli immobili, caratterizzato ora da fluttuazioni più marcate che in passato, dovrà quindi essere stimato alla luce del peso di molteplici fattori - connessi al ciclo storico-economico, alla posizione geografica, alle interdipendenze con gli altri ambiti di investimento - anche in considerazione dei numerosi significati concretamente connessi allo sviluppo del "mattone": asset, property, real estate e facility management.

L'attualità ci fa poi comprendere come le vicende statunitensi non siano patologie di un particolare contesto. Molti operatori guardano con sospetto il bilancio pubblico spagnolo e parlano di bomba ad orologeria del sistema bancario *Come in America anche le banche spagnole si sono riempite di titoli tossici che derivavano il loro valore da mutui difficilmente esigibili perché erogati a debitori inaffidabili. La cosa ha funzionato fino a che il mercato della casa è salito. La discesa del mercato immobiliare-oggi pari al 25% rispetto ai massimi del 2007- ha fatto emergere la natura tossica di questi titoli (Il Corriere della Sera).* Nel medesimo articolo leggiamo che *l'eccesso combinato di case invendute che sono la base della perdita di valore di questi titoli sarebbe pari alla cifra astronomica di 380 miliardi di euro, grosso modo il 35 per cento del PIL spagnolo.*

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare (IVS, EVS, USPAP, ecc.) rappresentano quindi lo strumento fondamentale che consente al professionista di sintonizzare la propria modalità di valutazione sulla lunghezza d'onda definita dalle organizzazioni nazionali e internazionali del settore immobiliare. La recente definizione delle Linee Guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie conferma il ruolo, ormai assunto dagli standard valutativi anche in Italia, con il Codice delle Valutazioni Immobiliari IV di Tecnoborsa, di unico linguaggio accreditato al dialogo economico nel mondo immobiliare.

Solo valutazioni trasparenti e puntuali possono creare quel clima di fiducia indispensabile in un settore in cui il credito bancario rappresenta la forza motrice prioritaria e il valore degli immobili la "garanzia" fondamentale.

Il corso, pertanto, intende fornire ai partecipanti le conoscenze alla base dell'approccio di analisi secondo gli standard valutativi nazionali e internazionali e, in particolare, le competenze applicative delle nuove metodologie estimative. Competenze pratiche che saranno sviluppate anche con l'ausilio di esercitazioni, analisi di casi reali ed esempi inerenti all'applicazione delle tecniche proposte nelle diverse tipologie e contesti immobiliari, riportati dai Relatori sulla base della propria esperienza professionale.

Destinatari

Il corso si rivolge ai Professionisti del settore interessati ad approfondire le proprie competenze in ordine alle nuove modalità dell'attività estimativa introdotte con l'adozione degli Standard internazionali di valutazione immobiliare. Il percorso formativo rappresenta pertanto un'occasione di aggiornamento professionale di particolare rilievo, anche alla luce della valenza assunta dai nuovi criteri di stima nell'ambito dell'attività creditizia.

Le nuove metodologie di stima immobiliare saranno illustrate dai Relatori alla luce della propria esperienza professionale estimativa, e quindi di una diretta conoscenza delle problematiche applicative, valorizzata dall'attività svolta nell'ambito di uno dei più qualificati gruppi di studio a livello nazionale.

Programma

6 giugno

ore 9.15

Registrazione dei partecipanti

ore 9.30

Apertura dei lavori

Ing. Marina Ciuna

Il mercato immobiliare e gli standard internazionali

- **Analisi del mercato immobiliare**
- **Processo di segmentazione**
- **Rilevazione del dato immobiliare**
- **Scale di misura delle caratteristiche immobiliari**
- **Nomenclatori delle caratteristiche qualitative**
- **Principi estimativi (prezzo, previsione, scopo, ordinarietà, highest and best use, comparazione)**
- **Standard valutativi internazionali (basi della valutazione, codice di condotta, valutazioni cauzionali)**

ore 13.30 colazione di lavoro

ore 14.30

- **Criteri di stima (valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare, valore di sostituzione, valore di investimento, fair value, valore corrente, valore normale, valore cauzionale)**

I procedimenti di stima immobiliare market oriented (I)

- **Market approach**
 - **tabella dei dati**
 - **analisi dei prezzi marginali**
 - **tabella di valutazione**
 - **sintesi estimativa**
 - **verifica dei risultati**
- **Esemplificazioni**

7 giugno

ore 9.30

Ing. Marina Ciuna

I procedimenti di stima immobiliare market oriented (II)

- **Market approach: esemplificazioni**
- **Il sistema generale di stima**
- **Market approach più sistema generale di stima**

ore 13.30 colazione di lavoro

ore 14.30

Ing. Giacomo Nanni

I procedimenti di stima immobiliare per capitalizzazione del reddito

- **Richiami di matematica finanziaria (montante e valore attuale, saggi frazionari, rendite)**
- **Income approach (direct capitalization, yield capitalization, discounted cash flow analysis)**
- **Ricerca prossima e remota del saggio di capitalizzazione**
- **Esempi applicativi**

13 giugno

ore 9.30

Ing. Giacomo Nanni

I procedimenti di stima delle aree edificabili e del costo deprezzato

- **Cost approach**
- **Stima delle aree edificabili**
 - **market approach**
 - **valore di trasformazione**
 - **incidenza dell'area**
 - **land residual method**
- **Analisi di esempi e casi reali**

ore 13.30 colazione di lavoro

ore 14.30

- **Stima del costo di ricostruzione deprezzato**
 - **stima empirica**
 - **costo corretto**
 - **computo metrico-estimativo**
- **Deprezzamento dei fabbricati e degli impianti**
- **Esemplificazioni**

ore 18.30 Chiusura dei lavori

Modalità organizzative

Il corso si svolgerà secondo il seguente orario di lavoro:

Mattino ore 9.15 - 13.30

Pomeriggio ore 14.30 - 18.30

La quota di iscrizione comprende la colazione di lavoro e la documentazione didattica elaborata dai Relatori. A tutti i partecipanti sarà rilasciato un Attestato certificante la frequenza.

Il corso si terrà presso il Centro Congressi del Consiglio Nazionale delle Ricerche - CNR, in Via Gobetti n°101, raggiungibile dalla Stazione Centrale con l' autobus di linea n°87, e presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università di Bologna, in Viale Risorgimento n°2 (autobus n°33).

In auto, dalle diverse uscite autostradali, proseguire lungo la Tangenziale (uscita n°5, quartiere Lame) per entrambe le sedi.

Sono state attivate le procedure per il riconoscimento dei Crediti Formativi previsti per le diverse categorie professionali.

E' disponibile un servizio gratuito per la ricerca di soluzioni particolarmente convenienti presso strutture alberghiere convenzionate.

Il pagamento della quota di partecipazione potrà essere effettuato con bonifico bancario (secondo le indicazioni fornite a ricevimento della scheda di iscrizione).

Quote di partecipazione

€ 470 + IVA 21%

€ 420 + IVA 21% (quota individuale riservata alle Aziende/Studi che iscriveranno al seminario due o più partecipanti e agli iscritti all'Associazione Ingegneri e Architetti della Provincia di Bologna)

(riferimento S295)

Per ulteriori informazioni

**Newton Centro Studi
Segreteria Organizzativa
Via Morgagni,10 - 40122 Bologna
Tel. 051 19900623 - Fax 051 232029
E-mail: newton.segreteria@brunelleschinew.com**