

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari

Terza edizione dicembre 2005

Tecnoborsa

Tecnoborsa è una società consortile per azioni senza fini di lucro, di emanazione delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, fondata nel 1997 per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza del mercato immobiliare italiano. Inoltre, svolge attività di studio e ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Tecnoborsa opera per regolare e sviluppare il mercato immobiliare nazionale con il consenso allargato di tutti i principali soggetti coinvolti nel settore, realizzando le strategie, i piani e gli strumenti innovativi necessari agli operatori per poter erogare servizi a più alto valore aggiunto. A tal fine, svolge attività informativa attraverso la raccolta, la diffusione e l'interpretazione dei dati; aiuta la crescita della professionalità degli operatori attraverso la definizione di tipologie, di livelli di servizio, di attività di formazione diretta o indiretta, vigilando anche sul corretto comportamento degli stessi; coordina le Borse Immobiliari Italiane con attività di promozione e supporto; promuove iniziative su progetti di legge finalizzati alla trasparenza e garanzia del mercato.

Il Comitato Tecnico-Scientifico - Composizione:

- ABI - Associazione Bancaria Italiana
- Agenzia del Territorio
- AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore
- ASPESI - Associazione Nazionale tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ASSOVIIB – Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche
- CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- Collegio Nazionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati
- Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati
- Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- E-VALUATIONS - Istituto di Estimo e Valutazioni (*Maggio 2007*)

*Giornata di aggiornamento professionale: Codice delle Valutazioni Immobiliari
Reggio Emilia, 08.02.2011*

*Organizzato da Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Associazione dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia*

- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- GEO.VAL. - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- Ministero dello Sviluppo Economico
- Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro e Consiglio Tecnico Scientifico degli Esperti
- UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- Università Bocconi - Newfin
- Università Luiss - Guido Carli

Codice delle Valutazioni

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*", realizzato da **Tecnoborsa** in collaborazione con il Comitato Tecnico Scientifico, costituisce uno strumento finalizzato alla realizzazione di stime e valutazioni attendibili secondo una metodologia condivisa, univoca anche per gli operatori internazionali. (*vedi indice allegato*)

Prima edizione anno 1998 – Seconda edizione anno 2002

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** di **Tecnoborsa**, sino a fine anno 2009 ha costituito un unicum nel panorama italiano, mentre a livello europeo è confrontabile con altri Standard per la valutazione immobiliare in Europa, quali l'*International Valuation Standards* curato dall'IVSC – *International Valuation Standards Committee*, detto anche il *White Book*; la *Blue Guide* della TEGoVA – *European Group of Valuers Associations*, detto il *Blue Book*; l'*Appraisal and Valuation Manual* della RICS – *Royal Institution of Chartered Surveyors*, detto il *Red Book*; infine, l'*International Accounting Standard for Investment Property*, approvato dall'*International Accounting Standards Board*.

Attualmente, sono stati divulgati anche i seguenti codici, con riferimento a specifici settori immobiliari:

Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie: ABI, Novembre 2009

Manuale Operativo Stime Immobiliari (MOSI): Agenzia del Territorio, Giugno 2010

Tecnoborsa e l'Agenzia del Territorio, attraverso i rispettivi Osservatori sul Mercato Immobiliare, hanno istituito il "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*"

prefiggendosi l'obiettivo di identificare, con un linguaggio tecnico comune, i principali termini ed i loro significati, per l'attività di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare, anche sotto l'aspetto economico-estimale.

Ultima versione – Luglio 2008

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** ha l'obiettivo di contribuire a migliorare sensibilmente la qualità del processo e del prodotto (rapporto estimativo), sviluppando principalmente i seguenti temi:

- la misurazione delle consistenze ai fini delle valutazioni immobiliari secondo una standard unico, ovvero un metodo di misurazione delle superfici secondo i principi e i criteri delle norme di misura internazionali, che separano nettamente la misura delle superfici dal calcolo della superficie commerciale; la prima è riferita alla misura fisica che può essere uniformata, la seconda è riferita alla prassi commerciale seguita nei diversi mercati locali che eccezionalmente può essere unificata;
- le definizioni dei valori stima (dal valore di mercato a quelli diversi), identificati in modo confacente alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- i procedimenti di stima secondo gli standard internazionali (**market approach, cost approach e income approach**); si tratta di metodi di stima uniformi in questi standard e pacifici nella letteratura estimativa internazionale;
- gli elementi essenziali per la stesura del **Rapporto di valutazione**;
- i principi di revisione del Rapporto di valutazione.
definendo inoltre:
 - il Codice Etico - Deontologico del valutatore;
 - le Linee guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito;
 - le Linee guida per la valutazione degli immobili agricoli;
 - le Linee guida per la valutazione delle quote condominiali di proprietà.

Il tutto riassumibile, nella ricerca di un allineamento con le **best practices** del settore

I capitoli del Codice delle Valutazioni Immobiliari (*C.V.I. in relazione*) prevedono un'esposizione articolata su:

- *introduzione, definizioni, discussione e applicazione.*

Capitolo -1- -Qualità totale e Valutazioni Immobiliari-

L'utilizzazione del C.V.I. non è cogente, ma volontaria.

I Sistemi di Qualità sono finalizzati alla descrizione del procedimento ... e schemi di prodotto

Esempio di "Schema unificato" (*Enel 1990*) si articola in sei punti:

1. premesse e scopo della stima;
2. descrizione generale dell'immobile;
3. relazione tecnica;
4. valutazione;
5. conclusioni e indicazione del valore del bene;
6. elenco degli allegati

C.V.I. specifiche correlate al prodotto "Rapporto di Valutazione"

Capitolo -2- -Misurazioni Immobiliari-

La *superficie commerciale* è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili (variano localmente, da segmento a segmento di mercato, in base alla dinamica del mercato, definizioni contrattuali, ecc.)

I *rapporti mercantili superficiali*, si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

C.V.I. definisce

Superficie Esterna Lorda (SEL)

Superficie Interna Lorda (SIL)

Superficie Interna Netta (SIN)

4.5 Nel Rapporto di valutazione, nella misura delle superfici immobiliari, si deve *specificare se il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto da ...*
In questo caso, specificarne la natura e se tale metodologia è stata richiesta dal Committente.

Capitolo -3- -Segmentazione del Mercato Immobiliare-

Ai fini economici/estimativi, un segmento di mercato resta definito da: *localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e offerta, la forma di mercato (concorrenza, monopolio), il livello del prezzo (fase ciclica) e il numero degli scambi.*

4.1 Il C.V.I., si riferisce alla definizione del segmento di mercato ai fini valutativi.

4.3 Il segmento di mercato deve essere specificato nei suoi parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e offerta, la forma di mercato e il livello di prezzo

4.4 I parametri del segmento devono essere espressi letterariamente o numericamente

4.6 Nel Rapporto di valutazione, nelle valutazioni orientate al mercato, *il valutatore deve obbligatoriamente individuare e definire il segmento di mercato dell'immobile (Cap.9)*

Capitolo -4- -Principi di Valutazione-

il prezzo è il fondamento del giudizio di stima (principio del prezzo)

la previsione è il carattere immanente del giudizio di stima (principio di previsione)

il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima (principio dello scopo)

il giudizio di stima è ordinario (principio di ordinarietà)

il giudizio di stima è comparativo (principio di comparazione)

Stima ex ante (prospettiva) ex post (retrospettiva)

Criteri di stima:

1. Valore di mercato (domanda e offerta)
2. Valore di costo (somma delle spese)
3. Valore di trasformazione (differenza fra costo di mercato risorsa trasformata e relativi costi di trasf.)
4. Valore complementare (differenza intero cespite con bene da valutare e bene rimanente con esclusione oggetto di valutazione)
5. Valore di sostituzione (valore di mercato di un bene sostituito)

Highest and best use

"Il più conveniente e miglior uso di una proprietà immobiliare si ha per una sua configurazione fisicamente possibile, appropriatamente giustificata, legalmente ammissibile e finanziariamente fattibile, nonché tale da determinare la previsione del più elevato valore".

4.2 La data della valutazione indica il momento in cui è svolta la valutazione;

4.13 Nel rapporto di valutazione, il valutatore deve *richiamare il mandato di stima e le assunzioni svolte in merito ai principi valutativi*

4.14 Nel Rapporto di Valutazione, il valutatore deve *indicare la destinazione attuale e le destinazioni alternative, se presenti, dell'immobile da stimare*

Capitolo -5- -Criteri e Valori di stima-

Secondo l' *International Valuations Standards (IVS)* e l' *European Valuations Standards (EVS)*

Il **valore di mercato** (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Gli standard internazionali (I.V.S.) indicano una ulteriore serie di valori:

il *valore di uso (value in use)*: valore del bene rispetto ad un dato uso x specifico utilizzatore;

il *valore di investimento (investment value)*: valore del bene per uno specifico investitore);

il *valore speciale (special value)*: es. plusvalore immobili contigui,

il *valore di fusione (marriage value)*: incremento di valore per fusione di immobili;

il *valore cauzionale (mortgage lending value)*: stima prudenziale della commerciabilità futura;

il *valore di realizzo (salvage value)*: esprime il valore di una costruzione con esclusione valore del terreno;

il *valore di liquidazione o di vendita forzata (liquidation o forced value)*: somma ricavabile dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello definito dal valore di mercato;
il *valore assicurabile (insurable value)* il valore di un bene come definito in contratto assicurativo;
il *valore accertato o imponibile (assessed o taxable value)*: valore convenzionale basato sulla normativa ai fini fiscali.

4.1 Il C.V.I. si riferisce alle definizioni del valore di stima e ai criteri di stima

4.2 Per il valutatore, i criteri di stima sono metodologicamente più cogenti delle definizioni del valore di mercato e dei valori diversi dal valori mercato

4.3 Nel Rapporto di valutazione devono essere riportati la definizione o le definizioni del valore di stima (Cap.9)

CAPITOLO -6- -Prezzi e Caratteristiche Immobiliari-

6.1 L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare), precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa.

Il C.V.I. si propone di definire il dato immobiliare ed indicarne il campo d'applicazione.

6.2 *Prezzo totale*: quantità di moneta "scambiata" (versata o incassata) per un immobile ad una data certa.

Prezzo unitario medio: riferito ad una caratteristica immobiliare si ottiene dividendo il prezzo totale per l'entità che esprime la caratteristica dell'immobile (es. sup. commerciale). È sempre positivo.

Prezzo marginale: riferito ad una caratteristica immobiliare individua la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Può essere positivo, negativo o nullo.

È un'importante grandezza strumentale per procedimenti estimativi orientati al mercato (market oriented) degli immobili.

Il prezzo di mercato si riferisce ad immobili con caratteristiche multiple ed eterogenee.

Vari sono i metodi per classificare le caratteristiche.

Caratteristiche intrinseche: distinguono l'immobile in se stesso per le sue peculiari specificità morfologiche.

Caratteristiche estrinseche: distinguono il contesto ambientale, territoriale e istituzionale dell'immobile.

Nello specifico e più dettagliatamente si hanno caratteristiche locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e istituzionali.

Secondo misurazione in scala cardinale: caratteristiche quantitative.

Secondo misurazione in scala nominale e ordinale : caratteristiche qualitative.

Le *caratteristiche superficiali*, misurabili in scala cardinale, rappresentano la “consistenza” immobiliare. Si dividono in *principali* e *secondarie* che, a sua volta queste ultime vengono distinte in “annesse” e “collegate”. Vi sono poi le *superfici esterne* (anche condominiali).

Le caratteristiche qualitative vengono “misurate” in scala ordinale (es buono – mediocre – scarso oppure 1 – 2 - 3 ecc.) o nominale (es. presente/assente – maggiore/minore – migliore/peggiore).

Il *dato immobiliare* è costituito dal prezzo di mercato vero e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile.

6.3 Il *prezzo unitario* esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza. Perde di significato se non riferito a caratteristiche superficiali.

Il *prezzo marginale* di una caratteristica, che può essere calcolato, consente invece di determinare la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica a parità delle altre condizioni.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. In ogni caso, avendo cura di mantenere lo stesso criterio di rilievo fra “oggetto” e “comparabili”, possono essere assunti altri i parametri di confronto.

Il prezzo marginale delle superfici esterne, sia in uso esclusivo dell'”oggetto” che di uso comune, sono da considerare nella stima.

Le caratteristiche qualitative per essere considerate nell'analisi estimativa debbono essere riportate nella scala cardinale.

6.4 Il prezzo di un immobile dipende dalle sue caratteristiche, queste, intese come variabili indipendenti.

Il dato immobiliare trova applicazione delle stime professionali, nelle stime su larga scala (mass appraisal), nella redazione di statistiche dettagliate e nella costituzione di indici e coefficienti da applicare nella stima immobiliare.

Il prezzo unitario di una caratteristica immobiliare trova applicazione nel procedimento di stima monoparametrico.

Il prezzo marginale trova applicazione nei procedimenti di stima orientati al mercato (market oriented), per aggiustare il valore di stima in funzione delle sue proprietà estimative.

Le caratteristiche immobiliari ed il prezzo di mercato sono rilevate dal “valutatore” nell’acquisizione del dato immobiliare per fini comparativi.

La stima del prezzo marginale delle caratteristiche quantitative e qualitative si svolge attraverso applicazione dei rapporti mercantili, delle informazioni di mercato e della metodologia di stima.

La stima del prezzo marginale delle caratteristiche qualitative si svolge attraverso applicazione delle informazioni di mercato e della metodologia di stima.

CAPITOLO -7- -Rilevazione dei Dati Immobiliari-

7.1 L’osservazione del mercato immobiliare a fini valutativi prevede la rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare.

Il CVI si propone di fornire una comune definizione della scheda di rilevazione del “segmento di mercato” e della scheda di rilevazione del “dato immobiliare”.

7.2 La rilevazione del mercato immobiliare deve possedere requisiti di:

- veridicità del dato immobiliare
- completezza del dato immobiliare (prezzo/data – dai tecnici)
- accuratezza, competenza e precisione della rilevazione.

Concorrono a raggiungere le finalità dell'indagine e l'assolvimento dei requisiti, le seguenti circostanze:

- reperimento, controllo e rotazione delle fonti;
- definizione standard di rilevazione e procedure controllo di qualità dei dati;
- predisposizione schede di rilevazione;
- definizione della finalità dell'indagine.

Il CVI riporta il modello schematico della scheda di valutazione del segmento di mercato che contiene una o più fotografie, i parametri numerici e letterari del segmento, i rapporti mercantili ed ogni altra indicazione ritenuta utile per la stima immobiliare.

La scheda di rilevazione del dato immobiliare riporta il prezzo e la data, le caratteristiche tecniche ed economiche, i parametri del segmento di mercato, un esaustivo rapporto grafico planimetrico e le fotografie.

7.3 Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

I dati di mercato riportati in atti ufficiali vanno integrati da rilevazioni di mercato fiduciarie presso gli operatori abituali del mercato immobiliare.

Si pone dunque la necessità di valutare la qualità dei dati rilevati, in ragione della loro veridicità e della modalità di acquisizione. La proposta di uno "standard dei dati immobiliari" scaturisce dalla necessità di trasparenza di un mercato, quello immobiliare, la cui evoluzione lo porta ad integrarsi con quello mobiliare.

Si pone ancora la necessità di disporre un codice di autodisciplina dei rilevatori. Lo standard di rilevazione e i codice di condotta sono preliminari per la definizione delle norme di qualità delle stime immobiliare.

I dati e le informazioni raccolte dal "sistema di rilevazione" possono costituire una banca dati che impiega: standard di rilevazione, metodologie uniformi, controlli di qualità e codice comportamentale del rilevatore.

7.4 La raccolta dei dati immobiliari e l'individuazione dei segmenti di mercato, espletata anche attraverso la disposizione di schede di rilevazione, mirano a descrivere, prevedere ed interpretare il mercato immobiliare.

Molteplici possono essere le *finalità applicative* delle rilevazioni di mercato:

finalità generali:

- descrizione e rappresentazione del mercato;
- prospettive di evoluzione del mercato;
- interpretazione degli aspetti causali dei parametri e dei prezzi;
- indicazioni per scelte di investimento;
- indicazioni per politiche economiche e pianificazione urbanistica;

finalità particolari:

- la stima di immobili;
- elaborazioni statistiche;
- studi e ricerche di settore.

Il *Rapporto di Valutazione* (come si definisce la perizia di stima), comprende anche le schede di rilevazione dei dati immobiliari degli immobili utilizzati come *comparabili* nella valutazione dell'oggetto (*subject*)

CAPITOLO -8- -Procedimenti di Stima-

8.1 Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

In Italia si applicano *procedimenti sintetici* e *procedimenti analitici*. Altre procedure, come la stima per valori tipici, sono considerate a parte.

Nell'attività estimativa professionale, è sovente l'applicazione di procedimenti empirici, basati sull'esperienza.

La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale (*i.v.s. = international valuation standard*) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (market approach)
- metodo finanziario (income approach)
- metodo di costo (cost approach)

Obiettivo del CVI è di definire i principali procedimenti adottati in Italia e quelli secondo i.v.s..

8.2 Il procedimento di *stima monoparametrica* si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito* si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il metodo del *confronto di mercato (sales comparison approach)* è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima (*subjet*) e un insieme di beni di confronto simili (*comparabili*), contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Il principale metodo di confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)*, basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo.

Il *sistema di stima* è un procedimento che si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti fra oggetto di stima e comparabili.

Il *sistema di ripartizione* è un procedimento che si basa su un sistema di equazioni lineari relative alla scomposizione del prezzo totale nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari.

L' *analisi di regressione multipla (MRA)* è un procedimento di statistica multivariata che pone una relazione funzionale di tipo causa/effetto tra il prezzo ed le diverse caratteristiche immobiliari che lo influenzano. La MRA trova applicazione nella stima autonoma dei prezzi marginali delle caratteristiche e dei rapporti mercantili del segmento di mercato.

Il *metodo finanziario (income capitalization approach)* giunge alla determinazione del valore (capitale) capitalizzando la redditività degli immobili attraverso la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Si articola nella:

- stima per capitalizzazione diretta (direct capitalization);
divide il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.
- stima per capitalizzazione del reddito (yield capitalization);
converte redditi futuri in valore attuale con un calcolo finanziario.

- analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).
capitalizzazione del reddito che considera i costi e i ricavi dal momento dell'acquisto al momento di rivendita.

Il *metodo del costo (cost approach)* determina il valore di mercato attraverso la somma del valore di ricostruzione (eventualmente deprezzato) e il valore di mercato del terreno come se fosse edificabile.

Il *cost approach* viene utilizzato anche per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

8.3 Il quadro metodologico delle valutazioni in Italia, basato sino ad ora su procedimenti di stima empirici a causa della scarsa trasparenza del mercato immobiliare nonché della mancanza di sistematiche rilevazioni, necessita di una base informativa di dati affidabili, dettagliati e obiettivi riferiti ai segmenti di mercato.

La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

I procedimenti empirici introducono altre "ipotesi arbitrarie" per rendere apparentemente multiparametrico un procedimento monoparametrico.

Venendo meno la rilevazione del dato immobiliare e del segmento di mercato, il prezzo unitario medio deriva dalle singolari considerazioni del perito, maturate nell'ambito della sua esperienza e competenza professionale.

Eventuali aggiustamenti del valore unitario medio dedotto da quotazioni riportate in pubblicazioni di settore, sono ottenuti con coefficienti moltiplicativi applicati arbitrariamente dal perito, secondo la sua discrezione ed esperienza professionale.

Il principio su cui si fonda il metodo di confronto di mercato consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Qualora in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure mancano dati di recenti trattazioni di mercato, è necessario ricorrere alla stima per capitalizzazione dei redditi o metodo finanziario. Viene detto anche "stima analitica" perché può essere determinata attraverso redazione di bilancio di esercizio analitico.

Due argomenti rappresentano le direttrici per la stima mediante capitalizzazione del reddito.

Il primo argomento intende il valore di un bene ad utilità ripetuta come somma dei redditi erogati.

Il secondo argomento capitalizza il reddito mediante saggio di capitalizzazione. La ricerca del saggio

il metodo del costo (valore di ricostruzione deprezzato sommato al valore dell'area edificabile) è diverso dal valore di mercato e viene utilizzato a fini assicurativi, contabili ecc. oppure per immobili speciali con ridotto e assente mercato immobiliare.

8.4 Il CVI sconsiglia l'applicazione di metodi di stima empirici perché:

- non si basano su rilevazioni di mercato;
- non sono dimostrabili e/o verificabili;
- non rispettano le norme di comportamento in merito alla responsabilità del valutatore;
- non garantiscono il committente;
- non sono assoggettabili a norme uniformi e generalmente condivise;
- sono in contrasto con gli standard valutativi internazionali (ivs).

Nel metodo di confronto, la stima monoparametrica è suggerita quando le trattative commerciali si fondano su questo unico parametro che implicitamente riassume in sé gli effetti delle altre caratteristiche.

Sempre nel metodo di confronto, il MCA si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA prevede di stimare anche i prezzi marginali riferibili al mercato; è integrato dal "sistema di stima" per calcolare i prezzi marginali di caratteristiche il cui valore non è riconducibili a valori di mercato, come le caratteristiche qualitative.

Il sistema di ripartizione calcola i prezzi medi unitari delle singole caratteristiche immobiliari.

L'analisi di regressione multipla (MRA), applicata anche per stime su larga scala, richiede un campione sufficientemente numeroso di dati immobiliari e l'elaborazione con un procedimento statistico.

Il metodo finanziario si applica dove determinante è la redditività dell'immobile.

Il metodo del costo si applica ad immobili speciali, a fini assicurativi, stime di danni ecc.

Nel rapporto di valutazione il valutatore deve indicare il procedimento ovvero i procedimenti di stima applicati nella valutazione.

CAPITOLO -9- -Rapporto di Valutazione-

9.1 Il rapporto di valutazione (perizia di stima, rapporto di stima ecc.) espone al suo lettore:

- il valore di stima
- finalità della valutazione
- i procedimenti
- le assunzioni (eventuali)
- le condizioni limitanti

Fra gli altri scopi, ha quello di condurre il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore indicando i processi analitici e i dati utilizzati dal valutatore.

Il rapporto di stima identifica l'immobile, la base o le basi dei valori da rassegnare e l'utilizzo previsto della valutazione.

Il CVI identifica gli elementi essenziali da includere nel rapporto di valutazione indicandone i campi di applicazione.

9.2 Il rapporto di valutazione è un documento che raccoglie le direttive di un incarico, le finalità della valutazione, il procedimento estimativo ed i risultati dell'analisi che ha portato alla stima del valore.

La tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto di valutazione dipendono dall'utente finale, dai requisiti di Legge, dal tipo di bene valutato e dalla natura e complessità dell'incarico.

Può essere in forma scritta o in forma verbale.

La forma verbale espone i risultati al committente o all'autorità e deve essere supportato dalla documentazione di lavoro eseguita o, quantomeno, da un sunto scritto della valutazione.

La forma scritta può anche essere in formato elettronico.

Il Rapporto di Valutazione considera le seguenti operazioni:

- identificazione dei beni, dei diritti e degli interessi dei beni immobiliari oggetto di stima;
- utilizzo della valutazione e sue limitazioni;
- data della valutazione;

*Giornata di aggiornamento professionale: Codice delle Valutazioni Immobiliari
Reggio Emilia, 08.02.2011*

*Organizzato da Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Associazione dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia*

- identificazione del campo di applicazione della valutazione e del rapporto di valutazione;
- identificazione di ogni eventuale condizione contingente e limitante sulla quale si basa la valutazione;
- la dichiarazione di conformità del valutatore, che attesta di avere seguito i requisiti etici e professionali del codice etico-deontologico nello svolgere il suo incarico.

Le *assunzioni* sono proposizioni dichiarate relative a fatti, condizioni o situazioni per cui la verifica è impossibile e/o non necessaria.

Tutte le assunzioni alla base di una valutazione debbono essere motivate. Possono anche essere speciale o straordinarie se si riferiscono ad altre questioni come, ad esempio, lo stato fisico della proprietà, la presenza di sostanze inquinanti, le prospettive di sviluppi urbanistici ecc.

Un *valutatore interno* dipende o è legato al committente (o impresa) per cui è chiamato a valutare i cespiti. Non può ricoprire il ruolo di valutatore indipendente per lo svolgimento di specifici incarichi.

Il *valutatore esterno* non ha alcun legame con il committente e con l'oggetto de dell'incarico.

9.3 Il rapporto di valutazione mira a condurre il lettore ad una chiara comprensione del pareri espressi dal valutatore, in modo da permettere all'utente di capire i processi seguiti e la loro rilevanza per le conclusioni.

Il valutatore deve assicurarsi che il rapporto di valutazione sia coerente con le indicazioni fornitegli all'atto del conferimento dell'incarico.

Il CVI, come già detto, sconsiglia procedimenti estimativi empirici.

9.4 Nel rapporto di valutazione:

- vanno richiamati il mandato di stima e le assunzioni svolte in merito ai principi valutativi;
- vanno indicate le destinazioni attuali e alternative;
- vanno riportati la definizione del valore di stima, il criterio estimativo adottato, il diritto o l'interesse valutato;

Vanno dettagliate le assunzioni e le condizioni di stima del valore speciale di un bene.

La stima del *valore cauzionale* è definita dal rapporto contrattuale fra l'ente erogante il mutuo e il mutuatario.

Le assunzioni e le condizioni di stima del valore cauzionale, come quelle relative al *valore assicurabile*, vanno dettagliate nel rapporto di valutazione.

Nella stima del valore complementare, il rapporto di valutazione deve indicare in modo chiaro e dettagliato il nesso di complementarietà.

Nella stima del valore di sostituzione, il rapporto di valutazione deve indicare in modo chiaro e dettagliato il nesso di surrogazione definendolo in relazione alle finalità di stima.

Il rapporto di valutazione deve indicare la fonte di riscontro dei dati superficiali o se questi derivino da rilievo metrico eseguito dal valutatore.

Nelle stime orientate al mercato, il rapporto di valutazione indica il segmento di mercato e i relativi parametri.

Il rapporto di valutazione indica i procedimenti di stima applicati.

Nelle stime orientate al mercato, il rapporto di valutazione comprende le schede (e allegati) di rilevamento dei dati immobiliari.

Nelle stime per confronto svolte con il Market Comparison Approach, il valutatore espone le fasi in ordinata successione, i riferimenti documentali previsti dalla procedura estimativa e le schede di rilevazione del mercato sia dell'oggetto che dei comparabili.

Nelle stime per capitalizzazione dei redditi (metodo finanziario), il valutatore espone i metodi di capitalizzazione seguiti nella stima.

Nelle stime con il metodo del costo, il valutatore distingue il valore del terreno da quello dell'edificio, indicandone i relativi procedimenti.

Se la stima è compiuta da un valutatore interno, il rapporto di valutazione deve indicare il rapporto fra valutatore e committente.

Il rapporto di valutazione, oltre a presentare conclusioni chiare, motivate e non fuorvianti, deve considerare di:

- identificare il cliente, l'utilizzo previsto della valutazione e le date della stima del valore, del rapporto stesso, del sopralluogo e delle rilevazioni.

*Giornata di aggiornamento professionale: Codice delle Valutazioni Immobiliari
Reggio Emilia, 08.02.2011*

*Organizzato da Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Associazione dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia*

- Specificare la base della valutazione con la definizione del valore di stima. Il valore di mercato e quelli diversi sono riportati separatamente.
- Identificare e descrivere i beni, i diritti e gli interessi nonché le caratteristiche fisiche e legali dei beni, dei diritti e degli interessi.
- Descrivere il campo di applicazione del lavoro svolto per elaborare la valutazione.
- Specificare le assunzioni e le condizioni limitanti che hanno determinato la valutazione.
- Identificare le condizioni speciali e stabilire la probabilità che tali condizioni possano verificarsi.
- Includere una descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato operata, degli approcci e delle procedure di valutazione seguiti e dei ragionamenti che supportano le analisi, le opinioni e le conclusioni riportate nel rapporto di valutazione.
- Contenere una clausola che vieti specificatamente la pubblicazione parziale o completa del rapporto di valutazione ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il rapporto di valutazione, oltre all'identificazione del valutatore, contiene una dichiarazione di conformità che attesta quanto segue.

- La versione dei fatti rappresentata è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene o il diritto valutato.
- Il valutatore ha agito secondo standard etici e professionali.
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale e la categoria pertinenti l'immobile.
- Il valutatore ha (o no) ispezionato personalmente l'immobile.
- Nessun altro, oltre ai soggetti indicati, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto di valutazione.

Se il rapporto di valutazione è trasmesso elettronicamente, il valutatore adotta i provvedimenti per proteggerne l'integrità dei dati e del testo.

La trasmissione deve essere garantita.

Bisogna indicare l'origine, la data e l'ora di invio del rapporto, oltre alla destinazione, alla data e all'ora di ricevimento. Il software utilizzato per la trasmissione dovrebbe permettere di confermare che la qualità dei dati trasmessi è analoga a quella dei dati ricevuti.

Il rapporto deve essere un file di "sola lettura".

Il valutatore si assicura che la firma digitale sia protetta e rimanga sotto il suo totale controllo attraverso l'utilizzo di una password (codice pin), di dispositivi hardware o altri mezzi.

Una copia (elettronica o cartacea) del rapporto di valutazione e dei suoi allegati, conforme a quella spedita elettronicamente, deve essere tenuta negli archivi del valutatore per il tempo indicato dalla Legge e, in ogni caso, per un periodo non inferiore a cinque anni. Ciò vale anche per la documentazione atta a dimostrare le conclusioni tratte nella valutazione.

La modalità di trasmissione del rapporto è stabilita in accordo fra valutatore e cliente al conferimento dell'incarico.

CAPITOLO -10- -Riesame delle Valutazioni-

10.1 Il riesame di una valutazione consiste nella revisione di un rapporto di valutazione per ad assicurare precisione, diligenza, correttezza e qualità alle valutazioni.

Obiettivo del CVI è indicare gli elementi essenziali del riesame delle valutazioni ed indicarne i campi di applicazione.

Il riesame verifica:

- la veridicità e l'attinenza al problema di stima dei dati utilizzati e delle indagini svolte.
- La correttezza delle metodologie estimative utilizzate nell'analisi.
- La fondatezza delle analisi, delle opinioni, delle osservazioni e delle conclusioni riportate nel rapporto di valutazione.

10.2 Il riesame di una valutazione è eseguito da un valutatore diverso dal primo redattore. Il valutatore-revisore può concordare o meno le conclusioni del primo redattore. Caratteristica comune ad ogni tipologia di riesame è l'imparzialità del revisore nel giudicare l'operato di un altro valutatore.

In ragione del livello di approfondimento, il riesame può essere: a) contabile interno; b) tecnico; c) a tavolino; d) sul campo.

Il *riesame contabile interno* è eseguito dal cliente o dal fruitore del rapporto di valutazione, quando la valutazione medesima è stata compiuta per fini decisionali (quali la vendita, l'acquisto, la cessione in uso ecc.). Il riesame suddetto può avvenire anche con l'assistenza di un valutatore. Il riesame contabile interno verifica anche la rispondenza della valutazione alle normative in vigore e si adegua agli standard contabili.

Il *riesame tecnico* è eseguito da un valutatore revisore che giudica circa l'adeguatezza del procedimento, dei metodi e delle analisi nonché sulla correttezza delle conclusioni.

Il *riesame a tavolino* è eseguito da un valutatore revisore che considera soltanto i dati presenti del rapporto di valutazione che possono essere confermati o contraddetti. Verifica la veridicità dei dati, l'adeguatezza della metodologia estimativa, l'esattezza dei calcoli e l'aderenza con le direttive del cliente, con i requisiti normativi e gli standard professionali.

Il *riesame sul campo* prevede: la possibilità di verificare veridicità e coerenza dei dati e delle informazioni raccolte, l'accesso agli immobili oggetto di valutazione e ai comparabili, la ricerca di nuovi dati e informazioni aggiuntive fino alla verifica del corretto utilizzo dei software applicativi.

Rispetto alle circostanze e alla ragione pratica della valutazione, le stime si distinguono in *sommario* (approssimate) o *esatte* (dettagliate).

Le stime *sommario*, che contengono un numero limitato di elementi, sono richieste, in genere, all'inizio di un processo che introduce ad una trattativa di mercato, ove sia necessaria una risposta rapida che si avvicini ad un valore.

Le stime *esatte* che espongono in modo chiaro, particolareggiato e "motivato" la valutazione di un bene, sono consono alla stipula definitiva di un contratto, alla stima di un indennizzo, alla stima giudiziaria ecc..

Nella valutazione di beni complessi (quali sono gli immobili) o con mercato limitato, la valutazione si definisce *scientifica* quando si avvale di principi e di norme dettati dalle metodologie estimative e dagli standard valutativi.

10.3 L'obiettivo del metodo di valutazione condiviso è quello di ridurre la soggettività del valutatore, riconoscendo l'impossibilità di eliminarla.

Le procedure empiriche, se utilizzate in modo proprio, possono risolvere problematiche secondarie in maniera efficiente. Possono essere applicati per stime sommarie. Per le valutazioni empiriche non esistono schemi formali; è lasciata al perito la facoltà di avvalersi della competenza e dell'esperienza da lui stesso maturata sul campo.

La verifica delle valutazioni "scientifiche" è deduttiva; può essere svolta con gli stessi strumenti che hanno condotto alla valutazione medesima.

La verifica della stime "empiriche" è svolta in modo induttivo con stime sintetiche espresse individualmente da altri valutatori.

Non è quasi mai possibile separare il giudizio di stima dalla conoscenza tecnica del bene oggetto di stima. In talune stime, l'aspetto tecnico può risultare preminente su quello valutativo.

Ogni caso di stima è unico, tuttavia vi sono uniformità casistiche con valore paradigmatico. È su tali esempi che si svolge l'attività di revisione delle valutazioni.

La qualità del servizio di valutazione verso la committenza è l'insieme delle caratteristiche che conferiscono alla consulenza estimativa la capacità di soddisfare le esigenze espresse ed implicite. Il riesame delle valutazioni rappresenta un cardine per il controllo della qualità delle stime.

La principale verifica del valore di stima rassegnato nel rapporto di valutazione è rappresentata dall'errore di stima. Esso è misurato, a posteriori, dalla differenza fra la previsione estimale e la risposta del mercato.

L'errore di stima è misurabile con indici assoluti e percentuali.

Nell'attività valutativa sono tradizionalmente indicate le soglie massime ammesse dell'errore percentuale.

In linea di massima l'errore è maggiore nel caso di stima monoparametrica rispetto a stime con market comparison approach.

Il giudizio di stima è previsivo. La previsione di un dato fenomeno, riguarda i valori futuri che il fenomeno stesso può assumere. Tale previsione è in genere formulata sulle basi di valori passati e presenti, interpretati secondo uno schema logico o un modello.

Nel caso della valutazione di tratta di un processo circolare tra il prezzo e la previsione del prezzo (stima): la previsione si formula sulla base di valori passati e presenti di beni comparabili; il prezzo di un bene a sua volta si fonda sulla sua precedente valutazione. La stima del costo di un progetto si

fonda su costi passati e presenti di interventi passati e presenti, il prezzo di offerta del progetto a sua volta si fonda sulla stima del costo dettagliato.

Quando il prezzo è generato dalla valutazione nel processo circolare, il riesame della valutazione non può servirsi dell'errore di stima che risulta nullo.

La rilevazione dei dati rappresenta la discriminante fra la vecchia e la nuova pratica valutativa, tra le stime approssimative e le stime razionali, basate sul calcolo, sul controllo e risultano precise, dimostrabili e documentabili.

Nel riesame delle valutazioni può essere richiesto il parere di consulenti esperti in specifici settori estimativi.

10.4 Il riesame delle valutazioni si applica alle stime esatte.

Il riesame delle valutazioni può essere richiesto: 1)- per verificare la ragionevole diligenza richiesta per i resoconti finanziari e nella gestione dei beni; 2)- come fondamentale premessa alle decisioni aziendali; 3)- per verificare la rispondenza di rapporti di valutazione ai requisiti normativi in caso di mutui bancari e prestiti assicurati o regolati dallo Stato; 4)- per accertare l'aderenza di rapporti di valutazione agli standard e ai requisiti normativi vigenti; 5)- in azioni giudiziarie e legali.

Per svolgere il riesame delle valutazioni, il valutatore revisore deve:

- identificare il cliente e i previsti utilizzatori della revisione, l'utilizzo previsto delle considerazioni e conclusioni del riesame e lo scopo dell'incarico.
- Identificare il bene, il diritto e l'interesse valutati nel rapporto in esame, la data del riesame e quella del rapporto originario e il valutatore o i valutatori che hanno esteso il rapporto di valutazione in esame.
- Indicare il tipo di riesame da eseguire.
- Identificare le assunzioni e le condizioni limitanti nel riesame.

Deve inoltre formarsi un'opinione in merito:

- alla completezza del rapporto di valutazione in esame;
- all'apparente adeguatezza e pertinenza dei dati e degli eventuali aggiustamenti;
- all'adeguatezza dei metodi e delle tecniche utilizzate esponendo motivazioni se si trova in accordo o in disaccordo con il rapporto in esame;
- alla pertinenza, alla ragionevolezza e alla sostenibilità delle analisi, delle considerazioni e delle conclusioni presenti nel rapporto in esame.

Nel riportare i risultati del riesame, il valutatore revisore deve:

- indicare la natura, il tipo e i dettagli del riesame svolto;
- indicare se tutte le informazioni pertinenti e conosciute sono state incluse;
- includere nel rapporto di riesame una dichiarazione di conformità firmata.

Il valutatore revisore non considera gli eventi che possono influire sulla valutazione se avvenuti successivamente alla data della stessa valutazione.

Il valutatore revisore deve spiegare dettagliatamente le ragioni del suo accordo o disaccordo con le conclusioni del rapporto di valutazione in esame.

Nel caso in cui il valutatore revisore non sia in possesso di tutti i fatti e le informazioni su cui si è basato il valutatore nel rapporto di valutazione in esame, deve indicare le limitazioni delle proprie conclusioni.

Nel caso in cui l'entità del rapporto di riesame consenta di considerarlo una nuova valutazione, essa deve essere conforme ai requisiti del Codice della Valutazioni Immobiliari.

CAPITOLO -11- -Codice Etico-

1.1 Il valutatore deve esercitare l'attività nel rispetto delle leggi dello Stato; deve ritenersi direttamente responsabile sia nei confronti del committente che della collettività.

2.1 adotta come base della propria attività il codice delle valutazioni immobiliari;

3.1 Il valutatore non svolge prestazioni professionali in casi di incompatibilità, rifiuta di accettare incarichi per i quali ritenga di non avere adeguata preparazione e/o quelli per i quali ritenga di non avere adeguata potenzialità per l'incarico degli impegni assunti; (nell'espletamento dell'incarico può ricercare collaborazioni per parte dell'incarico, sottoscrivere solo le prestazioni che ha personalmente svolto e/o diretto; sottoscrivendo prestazioni in forma professionale e di responsabilità, evidenziando forma professionale e di responsabilità, evidenziando i limiti di competenza, dei singoli membri del gruppo di lavoro.

Tali limiti dovranno essere dichiarati all'inizio della collaborazione.

3.2 Il valutatore deve costantemente migliorare ed aggiornare la propria abilità;

4.1 Ha rapporti con: ordini, colleghi, committente improntati alla massima correttezza e trasparenza; deve informare il committente in tutti i casi di potenziale conflitto di interessi, in modo da evitare sospetti di parzialità professionale.

4.2 Deve definire preventivamente e chiaramente con il committente i contenuti ed i termini dell'incarico.

CAPITOLO -12-

-Linee guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito-

Linea guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito.

1.1 Il codice si propone di fornire specifiche linee guida ai valutatori che devono valutare le garanzie per la concessione del credito;

1.2 La concessione del credito avviene e si fonda sul valore cauzionale;

2.1 La stima dell'immobile dell'immobile ha caratteristiche prudenziali, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato, escludendo le componenti speculative;

2.2 Il metodo cauzionale non deve essere calcolato in modo empirico;

2.3 Quando: - valutazioni per operazioni di credito fondiario;
- valutazioni al fine di recupero dei crediti;
- valutazione per monitorare le garanzie già ipotecate

2.4 Il valore di mercato è alla base del lavoro del valutatore

Il valore di mercato : è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l' acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Quindi: la valutazione degli immobili, per la concessione del credito si svolge in riferimento a:

A) principi valutativi che sono i fondamenti del giudizio estimativo;

- B) ai valori di stima;
- C) ai criteri di stima, che dettano le norme metodologiche per la ricerca del valore;
- D) ai procedimenti di stima:
 - 1) market approach (comparto di mercato);
 - 2) metodo finanziario (income approach)
 - 3) metodo del costo (cost approach)

2.5 METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Si svolge attraverso il confronto tra il bene (oggetto della stima) e un insieme di beni di confronto simili; questi ultimi sono stati contrattati di recente o di reddito noti e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

I procedimenti possono essere vari:

- a) stima monoparametrica unico parametro di confronto tecnico o economico;
- b) market comparison approach (MCA) con rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche possedute;
- c) sistema di stima con un sistema di equazioni lineari relative tra l'immobile in oggetto e gli immobili di confronto simili secondo le caratteristiche possedute.

2.6 METODO FINANZIARIO (income capitalization approach)

Comprende i procedimenti di capitalizzazione del reddito.

L'Income approach si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola in:

- capitalizzazione diretta (direct capitalization);
- capitalizzazione del reddito (yield capitalization),
- analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).

2.7 METODO DEL COSTO

Il metodo del costo (cost approach), è un procedimento basato determinare il valore attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'opera o della costruzione eventualmente deprezzato.

Detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

2.8 Il MCA (confronto di mercato) si basa sull'osservazione del mercato.

Il cost approach sull'osservazione del mercato delle aree e del mercato degli appalti per il costo di costruzione.

Il metodo finanziario sulla previsione del flusso finanziario.

2.9 Occorre specificare con evidenza, per evitare qualsiasi situazione anomala, che il valore ricercato è il valore di mercato o un valore differente.

2.10 Nelle valutazioni per il credito si svolgono considerazioni specifiche per:

- investimenti immobiliari;
- immobili speciali;
- immobili commerciali;
- immobili destinati allo sviluppo;
- risorse immobiliari soggette ad esaurimento;
- vendita forzata o liquidazione.

2.11 INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli immobili, normalmente, sono valutati singolarmente, ma in alcuni casi si vuole conoscere il valore del contesto di un portafoglio immobiliare, è pertanto importantissimo descrivere gli scopi diversi della valutazione.

Riflessi sulle rate del mutuo per la capacità nel fronteggiare il pagamento delle rate.

- distinguere tra rendimento netto e lordo ed esplicitare eventuali trattamenti fiscali speciali per l'immobile oggetto di valutazione;
- immobili occupati dal proprietario vengono considerati come immediatamente liberi; il rapporto di valutazione deve fare riferimento a valutazioni sul confronto di immobili simili con possesso immediato.

Diversamente occorre specificare lo stato reale.

2.12 IMMOBILI SPECIALI

- gli immobili speciali hanno una commerciabilità limitata ed il loro valore deriva dal fatto di essere parte di un'azienda;

- occorre dare spiegazioni esaurienti in merito alle informazioni assunte, esse devono presupporre il possesso immediato del bene.

2.13 IMMOBILI COMMERCIALI

- non si deve tenere conto di alcun valore immateriale di tipo personale e imprenditoriale facente capo all'attività e/o al gestore;
- elementi di rischio: a) cessazione dell'attività;
b) rimozione delle attrezzature;
c) revoca di licenze, accordi di franchising, permessi;
d) atti vandalici;
e) eventuali altre circostanze che possono pregiudicare la futura performance immobiliare.

2.14 IMMOBILI DESTINATI ALLO SVILUPPO

Immobili soggetti a sviluppo (trasformazione):

- aree edificabili;
- edifici da ristrutturare;

devono essere valutati in considerazione delle condizioni acquisite con controlli sul processo di sviluppo attuale e potenziale, con pianificazione di valorizzazioni ragionevoli esplicitate nel rapporto di valutazione.

2.15 STATI AVANZAMENTO LAVORI

Nelle periodiche valutazioni del processo di sviluppo (S.A.L.) è bene procedere alla valutazione dell'immobile secondo criteri prudenziali e cautelativi;

- Il S.A.L. è un momento intermedio con la somma dei costi sostenuti dall'inizio del ciclo di costruzione al momento di stima della richiesta di erogazione.

Il valutatore deve verificare e descrivere:

- le opere eseguite fino alla data di valutazione;
- il valore del bene (area per nuova edificazione o fabbricato nel caso di trasformazione);
- i costi sostenuti fino alla data della valutazione;
- l'indicazione del termine presumibile;
- risorse immobiliari soggette ad esaurimento tipo le cave, in funzione del programma stabilito per l'estrazione e/o utilizzo.

2.16 VENDITA FORZATA O LIQUIDAZIONE

E' doveroso informare in merito alla differenza del valore di mercato per altri valori, è indispensabile differire il valore futuro di mercato ed è pure indispensabile richiamare le definizioni di valore cauzionale.

2.17 Il valore cauzionale (mortgage lending value) si riferisce al valore mediante una stima prudenziale delle futura commerciabilità, tenendo conto delle condizioni normali del mercato di riferimento.

Vengono pertanto tralasciate le componenti speculative.

La definizione è contenuta nella direttiva 98/32/CE.

Si basa sugli aspetti sostenibili della redditività e limita la valutazione del valore dell'immobile alle condizioni economiche permanenti e al reddito che qualsiasi locatario potrebbe trarne con una normale gestione.

Il valore cauzionale non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato

Valore futuro di mercato riflette e rappresenta l'opinione del valutatore in merito agli attesi cambiamenti di mercato fino alla data specificata;

2.18 Valore assicurabile (insurance value o insurance replacement cost).

3.1 Concetto di cauzionalità: valore che si prospetti come security per la banca lungo un adeguato periodo di tempo.

L'esame del principio cauzionale si svolge rispetto al:

valore cauzionale;

costi di costruzione dell'intervento

3.2 Il procedimento della stima monoparametrica è un procedimento generico che si applica in una serie di innumerevoli circostanze.

Si applica nelle stime quando non vi sono altre caratteristiche per le quali i prezzi di mercato degli immobili di confronto differiscono tra loro.

Nelle valutazioni per il credito è suggerito al valutatore un utilizzo di un metodo di stima basato sulle diverse caratteristiche.

3.3. Indicazione delle varie componibilità:

- data e prezzo di mercato degli immobili di confronto, caratteristiche di consistenza fisica, caratteristiche immobiliari quantitative, qualitative, posizione, tipologia, componente architettonica, culturale e ambientale.

3.4. Portare a conoscenza tutte le eventuali appartenenze a listini di valutazione.

3.5. Due Diligence – non può essere accolta per lo scopo di concessione di credito un tipo di valutazione che esuli dalla regolarità urbanistica.

3.6. Disamina delle superfici cauzionali in funzione ai rapporti mercantili: DA APPROFONDIRE IN ALTRA SEDE.

3.7. COSTO DI COSTRUZIONE

E' la somma di:

- a) valore di mercato dell'area;
- b) oneri concessori;
- c) costi di costruzione;
- d) costi tecnici;
- e) spese (allacciamenti, commercializzazione, imprevisti).

3.8 SAL

- a) valore di mercato dell'area;
- b) oneri pagati;
- c) costo edilizio di effettivo realizzo;
- d) metodo sintetico o analitico (contabilità/parametri di prezzari).

4.1 Disamina completa di ciò che deve contenere un Rapporto di Valutazione.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari indica significativamente quanto e cosa deve contenere un rapporto di valutazione; il rispetto e l'uso di queste linee guida aiuta ad ottenere elaborati che siano di univoca interpretazione e chiarezza, oltre che dare una metodologia al lavoro del valutatore.

CAPITOLO -13-

-Linee guida per le valutazioni degli immobili agricoli-

1.1 L'agricoltura è caratterizzata da varie produzioni, la produzione è legata alla localizzazione, a caratteristiche geo-pedo-agronomiche ed alla fertilità del terreno, alla presenza di acqua irrigua, al clima ed altre condizioni ambientali.

1.2 Sono fattori esterni alla produzione: la disponibilità di infrastrutture, la viabilità, strutture di supporto per il magazzino, la lavorazione ed il trasporto concorrono al risultato produttivo: i mercati di approvvigionamento, di distribuzione, di vendita.

1.3 Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è fornire linee guida per le valutazioni di immobili agricoli.

2.1 L'azienda agricola è l'unità tecnico-economica essa si compone da:

- Capitale Fondiario (terreni) dalle valorizzazioni sotto varia forma (fabbricati, viabilità ambienti) che ne consentano l'esercizio (investimenti fondiari).
- Il Capitale di esercizio costituito dagli strumenti scorta/bestiami, macchine ecc., dai prodotti di scorta (sementi, letame, ecc.) e dal Capitale di Circolazione (per spese anticipate).
- Il lavoro
- L'impresa

2.2 Tipologia di aziende:

- Aziende per l'allevamento del bestiame, con analisi della produzione ed infrastrutture;
- Aziende per la produzione di latte e latticini;
- Aziende speciali – Azienda per la movimentazione, la lavorazioni e immagazzinamento;
- Aziende per produzioni speciali tipo ortofrutta, fiori, sementi, ecc.

2.3 Differenziazione per tipologia:

- frammentazioni;
- latifondo;
- produzioni pluriannuali, ecc.
- varie definizioni per l'uso differente di infrastrutture e fabbricati;

2.4 Ridefinizione dei metodi e procedimenti valutativi con le loro limitazioni, con analisi nelle stime per capitale fondiario, di esercizio, inoltre interviene la verifica di mercato attivo che si realizza con:

- commercializzazioni di prodotti omogenei;
- compratori e venditori disponibili in qualsiasi periodo;
- i prezzi sono disponibili al pubblico;

3.1 Analisi di come procedere alla valutazione di un terreno: al suo valore equo, oppure al costo meno l'ammortamento maturato, meno le perdite da deterioramento, come procedere in metodologia per le Aziende Agrarie a seconda del loro indirizzo.

- 4.1 La valutazione dei terreni agricoli, dei boschi e frutteti;
- 4.2 Indirizzi;
- 4.3 Metodologie;
- 4.4 Procedimenti;
- 4.5 Investimenti Fondiari;

- 4.6 Medesimo indirizzo per meglio eseguire la stima;

- 4.7 Analisi e sintesi per l'esame di: macchine e attrezzi, bestiame, scorte (prodotti in essere e prodotti immagazzinati).

CAPITOLO -14-

-Linee guida per le valutazioni delle quote condominiali di proprietà-

- 1.1 Le proprietà condominiali sono una forma di proprietà molto diffusa; le quote di diritto di ciascun proprietario sono predisposte nelle tabelle millesimali, che regola i rapporti giuridici ed economici tra le proprietà.

- 1.2 Nonostante la loro importanza spesso il comparto delle tabelle avviene basandosi su indicazioni grossolane e spesso la letteratura estimativa ha segnalato perplessità nei valori millesimali calcolati secondo prassi diffuse.

- 1.3 La manualistica commerciale propone acriticamente il calcolo secondo stime basate su coefficienti privi di alcun riferimento immediato e senza considerare ad esempio i segmenti immobiliari. Il tutto senza dimostrazione alcuna; si è quindi proceduto pensando che le caratteristiche qualitative (es. orientamento, esposizione, luminosità) non potessero essere monetizzate e per questo si è ripiegato su coefficienti.

- 2.1 Il Codice Civile pone la proporzionalità del diritto di proprietà sulle parti comuni e quindi occorre soddisfare un oggettivo riferimento di stima e la verifica del valore medesimo.

- 2.2 Secondo questa impostazione, la tabella millesimale di proprietà varia quando mutano le condizioni del mercato immobiliare, pertanto il Codice delle Valutazioni Immobiliari vuole fornire le linee guida ed indicare i campi di applicazione.

- 2.3 Considerando quanto esposto, nelle varie metodologie estimative, viene ritenuto il MCA il procedimento di stima multiparametrico quale metodologia che si presta pienamente alla valutazione delle quote condominiali di proprietà e che assolve in pieno alle condizioni poste dal Codice Civile.
- 3.1 L'uso dei coefficienti trae origine da una Circolare Ministeriale del 1926 riguardante la ripartizione di spese tra i soci di cooperative edilizie, poi integrata da un'altra Circolare del 1966 ed è dato ampio margine ai valutatori di modificare i coefficienti soggettivamente. Viene quindi a mancare la oggettività.
- 4.1 Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone la valutazione delle quote condominiali, secondo un principio di equità e si pone l'attenzione sulla procedura metodologica da seguire nelle varie fasi.

SEZIONE II^a

CAPITOLO -15-

Organismi del Comitato Tecnico-Scientifico di Tecnoborsa e le Camere di Commercio.

CAPITOLO -16-

-Basilea 2 e il Rating Immobiliare- -Le esposizioni Bancarie garantite da Immobili

L'accordo si basa su tre pilastri:

- Fissare i requisiti patrimoniali minimi, che dovrebbero tenere conto del rischio operativo e del rischio di mercato;
- controllo delle banche centrali in materia di patrimonializzazione e assunzione dei rischi, le quali potranno imporre una copertura superiore ai requisiti minimi;
- disciplina del mercato e regola di trasparenza che prevedono maggiori informazioni al pubblico su livelli patrimoniali, sui rischi e sulla loro gestione.

*Giornata di aggiornamento professionale: Codice delle Valutazioni Immobiliari
Reggio Emilia, 08.02.2011*

*Organizzato da Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Associazione dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia*

- Seguire l'accordo potrà consentire disponibilità di ulteriori risorse creditizie pur nel rispetto di valutazione agli indici di rischio (rating) maggiormente selettivi e nella riduzione dei margini di discrezionalità da parte delle strutture commerciali delle banche.

Allegato: 1) Indice Codice delle Valutazioni Immobiliari

N.B. *La presente relazione, è da intendersi quale, una semplificata raccolta di appunti che i sottoscritti relatori ritengono di maggiore rilevanza del "Codice delle Valutazioni Immobiliari".*

Nessuna intenzione di riprodurre il Manuale in parte, elencazione soggettiva e non integrale.

Cordialmente Geom. Emanuele Aravecchia
Geom. Ezio Ronzoni
Geom. Fabrizio Moser