

FATTO BENE!

*Progettazione, Gestione e
Manutenzione*

**LA VALUTAZIONE DEGLI
IMMOBILI: FATTORI DI
DECREMENTO E
INCREMENTO DEL VALORE**

*Prof. Laura Gabrielli
laura.gabrielli@unife.it*

23 OTTOBRE 2024



AGENDA

Breve excursus normativo
internazionale, europeo ed italiano

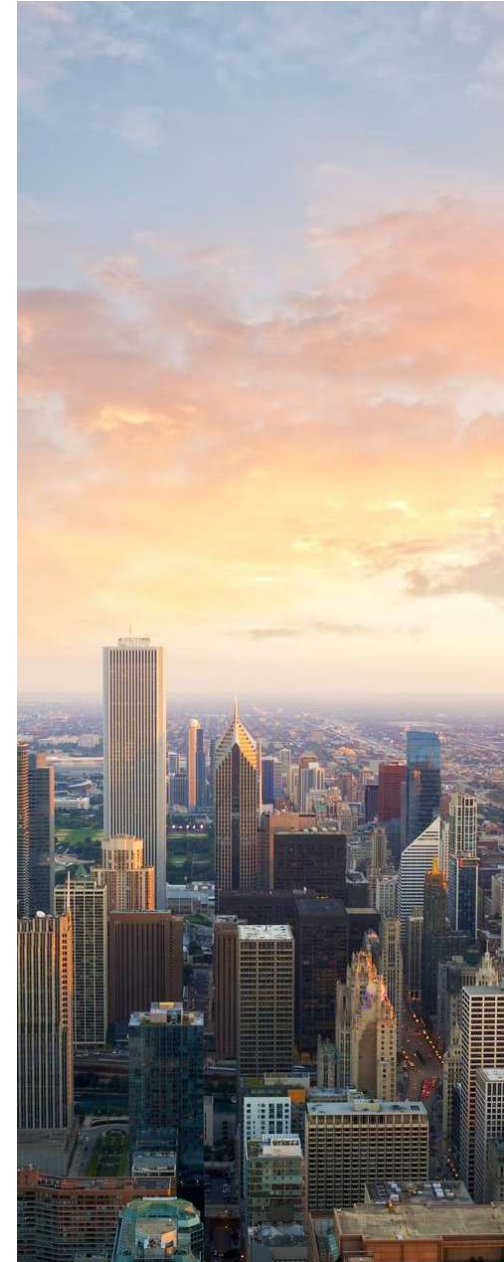
Gli standard internazionali

Gli standard Italiani

Il valore di mercato

Chi è il valutatore?

I procedimenti di stima secondo gli
standard: aspetti critici



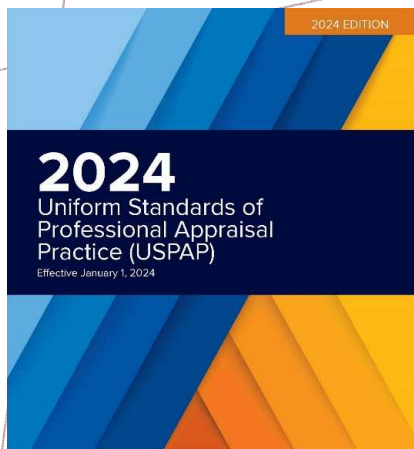
STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

DEFINIZIONE

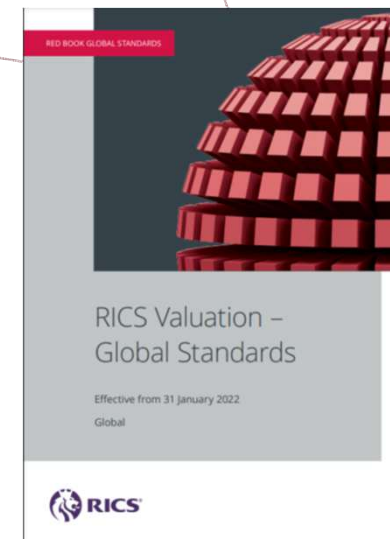
Uno Standard di valutazione immobiliare **rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire.**

I contenuti di questi **Standard internazionali** in pratica consistono in:

- definizioni tecniche;
- criteri valutativi applicabili;
- aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
- norme guida di metodologia applicativa.



Contains USPAP Standards 1 through 10
Guidance and USPAP Reference Manual
now available in a separate volume.



GLI STANDARD INTERNAZIONALI





QUALI GLI STANDARD INTERNAZIONALI

- Gli **Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare** sono un complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologia e applicativa, raccolte e presentate in maniera sistematica
- Gli standard valutativi mirano a **qualificare la figura del valutatore esperto**, attraverso l'appartenenza ad un'organizzazione professionale, formata da professionisti con comprovate competenze nel settore immobiliare, i quali seguono un iter formativo e sono sottoposti a prove di verifica
- In questo senso gli standard prescrivono modelli di prestazioni uniformi e di qualificazione della pratica professionale valutativa

GLI STANDARD INTERNAZIONALI

Uno **Standard di valutazione immobiliare** rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore".

Tra i principali Standard internazionali si ricordano:

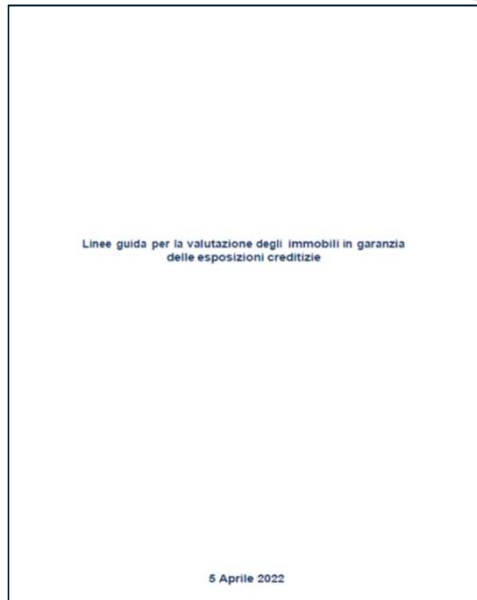
Gli **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice** (USPAP), che sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington, la cui ultima edizione è del 2024

pubblicazione anche del **Yellow book**, che tratta la valutazione dei terreni in caso di esproprio

Gli **International Valuation Standards** (IVS), predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra, che sono compendati nel c.d. "**The White Book**", la cui ultima edizione è del 2022 ma sarà pubblicata a gennaio 2025 la nuova

Gli **European Valuation Standards** (EVS), che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers'Associations con sede a Bruxelles e consistono nel c.d. "**The Blue Book**", con ultima edizione rilasciata nel 2020

I **Valuation Professional Standards**, redatti dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), con sede a Londra, che consistono nel c.d. "**The Red Book**", la cui ultima edizione è del 2024 (**Red Book Global Standards**). Esiste una edizione in italiano del 2020



GLI STANDARD NAZIONALI



GLI STANDARD NAZIONALI

Tra i principali **Standard nazionali** si ricordano:

- A. Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari** (la prima edizione uscita nel 2000, l'ultima, la quinta, nel 2018)
- B. ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** (collaterali), per promuovere la trasparenza, la qualità e la correttezza nelle procedure di stima degli immobili al fine di favorire la stabilità degli intermediari creditizi (ultima edizione è di Aprile 2022)
 - **Appendice tecnica:** Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato (Novembre 2020)
- C. Agenzia delle Entrate, Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, manuale pubblicato nel 2011
- D. Norme UNI**

GLI STANDARD ITALIANI: TECNOBORSA

Ha come obiettivo principale il conseguimento di condizioni di maggior trasparenza ed equità del mercato immobiliare, al fine di concorrere a modernizzarlo e a renderlo più efficiente, dinamico ed integrato

Si propone di rappresentare la pratica corrente e di prefigurare la migliore prassi nella professione del valutatore.

A questo fine il codice considera i concetti, le definizioni dei valori di stima, i criteri e i procedimenti di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e gli Standard Valutativi e contabili Internazionali

Molta importanza è data ai contenuti del Rapporto di valutazione e ai suoi contenuti

<https://www.tecnoborsa.com/pubblicazioni/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari/>



LINEE GUIDA ABI (ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA)

ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (collaterali), per promuovere la trasparenza, la qualità e la correttezza nelle procedure di stima degli immobili al fine di favorire la stabilità degli intermediari creditizi

Esso è stato redatto tenendo conto delle indicazioni contenute nei diversi Standard estimativi internazionali: I.V.S., Royal Institution of Chartered Surveyors, European Valuation Standards, EVS e del Codice delle Valutazione immobiliari di Tecnoborsa.

Prevede anche una parte, un documento tecnico, riguardante «**Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato**»

<https://www.abi.it/mercati/crediti/valutazioni-immobiliari/>

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia
delle esposizioni creditizie

5 Aprile 2022

ABI, LA RECENTE NORMATIVA E INNOVAZIONI

Le principali differenze evidenziate, tra le precedenti Linee Guida del 2011 e l'attuale stesura di aggiornamento sono:

- recepimento **delle nuove norme UNI 11558 sul Valutatore Immobiliare**, requisiti di conoscenza, abilità e competenza (requisiti professionali dei periti, l'indipendenza dei periti, la formazione specifica dei periti);
- una maggiore **precisazione sui metodi di stima** (MCA, Direct Capitalization ecc.), sulle misurazioni delle superfici e del riesame del rapporto peritale;
- la precisazione della **definizione di valore di mercato** (regolamento 575/2013/UE);
- è stata inserita esplicitamente, nelle procedure di **revisione dei rapporti valutativi**, la possibilità di eseguire i controlli sia in Drive By (sopralluogo esterno) che Desktop (senza sopralluogo);
- si è stabilito che nel metodo del confronto di mercato **va dichiarata la fonte dei comparabili scelti**;
- definizione dei **valori diversi dal valore di mercato**;
- è stata esplicitata al punto R.4.6 la documentazione a corredo del rapporto di valutazione; - l'obbligatorietà che il sopralluogo venga effettuato direttamente dal valutatore identificato nel rapporto di valutazione.

IL PERITO ABI

Il Regolamento 575/2013/UE dispone all'art. 208, comma 3, lett. b) che l'immobile «**sia stimato da un perito che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito**».

Il perito deve mantenere costantemente aggiornate le proprie conoscenze professionali nelle materie attinenti alla valutazione immobiliare. Al fine di garantire un livello costante di aggiornamento professionale nella valutazione immobiliare, **un perito deve svolgere attività di formazione pari ad almeno le ore previste dal proprio Collegio/ordine di appartenenza oppure 60 ore ogni tre anni negli altri casi**; tale formazione deve essere documentata

Il perito (o valutatore) è un soggetto che possiede **le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione** immobiliare. Il perito può essere **un dipendente della banca o esterno alla stessa**, persone fisiche o soggetti costituiti in forma societaria o associativa

ABI. L'EQUO COMPENSO

Si segnala, in particolare, l'introduzione nelle LG delle disposizioni della Legge n.172/2017 in merito **all'equo compenso per eliminare gli elementi che determinano un significato squilibrio in favore del committente** e, in aggiunta, per un compenso "non equo" al perito. È auspicabile di evitare una concorrenza che possa tradursi in un'offerta di prestazioni **professionali al ribasso con un rischio di un serio peggioramento della qualità della prestazione.**

All'attività valutativa svolta da un perito indipendente, sia esso persona fisica o soggetto costituito in forma societaria o associativa, deve essere riconosciuto sia l'adeguato tempo di sviluppo sia l'equo compenso.

In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza e alla complessità della valutazione nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell'incarico avuto riguardo alla natura e alla ubicazione territoriale dei beni, oggetto di valutazione.

IL MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate, Manuale operativo delle stime immobiliari

Il manuale è stato pubblicato nel 2011

Vuole essere il “libro delle regole” estimative dell’Agenzia del Territorio ed offre una ridefinizione dei processi e delle prassi operative della stima immobiliare, in sintonia con le definizioni degli standard di valutazione immobiliare.

Ha l’obiettivo di accrescere l’uniformità dell’attività estimativa tradizionalmente svolta dagli uffici provinciali dell’Agenzia, oltre che la qualità dei prodotti estimativi erogati, al fine di rispondere con competenza e responsabilità a tutte le richieste nel campo valutativo provenienti sia dalle Pubbliche Amministrazioni che dai privati



LE NORME UNI

UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili

UNI 11558:2014 - Valutatore Immobiliare – Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

UNI/PdR 19:2016 - Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 “Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”

UNI/PdR 53:2019 Analisi del mercato immobiliare - Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari

I VALORI



I VALORI

DEFINIZIONI

Gli Standard Internazionali di Valutazione definiscono alcuni valori di interesse notevole nelle stime di diversa natura, nella pratica commerciale e nella contabilità, quali:

Valore di mercato,

Ma anche:

Valore equo, Valore di uso, Valore di investimento, Valore speciale, Valore cauzionale, Valore di realizzo, Valore di liquidazione, Valore assicurabile, Valore imponibile, Valore locativo di mercato

IL VALORE DI MERCATO

Vi sono **diverse definizioni del valore di mercato** presentate negli standard estimativi e contabili internazionali

«Il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione»

IL VALORE DI MERCATO

La definizione **del valore di mercato** assume che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione

Certificazione

Nazionali

Internazionali

LA FIGURA DEL VALUTATORE IN ITALIA



LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE: CERTIFICAZIONI INTERNAZIONALI

R.E.V.

Il *Recognized European Valuer* è la figura prevista dagli EVS. Deve dimostrare le conoscenze evidenziate in precedenza tramite il **superamento di un esame** e mantenere la propria qualifica mediante redditi formativi annui. Attualmente i membri REV in Italia sono circa 250.

Un *Recognized European Valuer* ha dovuto sostenere un esame ed è sottoposto a formazione continua. Trattasi di una certificazione “europea”, parzialmente contrapposta a quella R.I.C.S., di origine britannica.

LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE: CERTIFICAZIONI INTERNAZIONALI

R.I.C.S.

I membri del *Royal Institute of Chartered Surveyors* hanno superato un percorso individualizzato e seguono una formazione permanente. Trattasi della certificazione più apprezzata a livello internazionale.

Possono diventare membri R.I.C.S. coloro che possiedono una **laurea** in materie pertinenti (inclusa economia), dopo un **percorso di accreditamento** che può durare **da 6 mesi a 5 anni** (a seconda del grado di partenza del candidato) e che parrebbe il più complesso e completo fra tutti i modelli di accreditamento disponibili.

Esistono vari gradi di coinvolgimento all'interno del R.I.C.S., in base alle caratteristiche e all'esperienza dell'individuo. Per mantenere l'appartenenza a questo istituto è necessario conseguire almeno 20 ore annue di crediti formativi *"on line"*. Attualmente i membri RICS in Italia sono circa 630.

CHI PUÒ FARE LE VALUTAZIONI: LA NORMA UNI 11558 DEL 2014

- Inizialmente la norma UNI **11558/2014** presuppone che il valutatore immobiliare sia una **professione NON regolamentata**, quindi trattasi di un'**attività NON riservata a specifici Ordini professionali**.
- Tuttavia una precisazione della Circolare DC dell'agosto 2018 ha specificato che l'attività di valutatori immobiliari è possibile per coloro che sono:
 - liberi professionisti (Agronomi, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti, ecc.),
 - Periti Esperti iscritti presso le Camere di Commercio nella sezione delle stime immobiliari
 - Agenti immobiliari iscritti ex lege 39/1989, per cui è indicata la possibilità di effettuare perizie.

REQUISITI, CONOSCENZE E COMPETENZE

Norma UNI 11558/2014 e UNI/Dpr 19/2016

Il valutatore deve aver maturato:

- a) **conoscenze approfondite** in ambito formale e/o non formale relativamente all'estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali/internazionali, ai principi di economia e mercato immobiliare
- b) **conoscenze documentate** di: elementi di diritto pubblico e privato, elementi di diritto urbanistico, elementi di matematica finanziaria, elementi di statistica, catasto e sistema catastale, elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, statica e meccanica delle strutture, elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica, fiscalità immobiliare.

Il valutatore, oltre ad avere un'adeguata conoscenza delle dinamiche che caratterizzano gli specifici mercati a livello locale e nazionale alla data della valutazione, deve possedere le abilità e le competenze necessarie a condurre la valutazione in modo appropriato.

Il valutatore deve conoscere come applicare i procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari; redigere un rapporto di valutazione, fare un audit immobiliare e un riesame di un rapporto di valutazione.

REQUISITI RICHIESTI AL VALUTATORE

1. Esperienza di almeno **tre anni nel settore**
2. Possesso di almeno un **diploma di istruzione di secondo grado**
3. **Comprovate conoscenze** in materia di economia, estimo, diritto, matematica finanziaria, catasto, urbanistica, efficienza energetica, statica e meccanica delle strutture, fiscalità immobiliare, catasto e statistica
4. **Competenza nella redazione del rapporto di valutazione** e nelle ricerca di parametri e processi di sviluppo del mercato secondo i metodi scientifici conosciuti (IVS e EVS).
5. Essere iscritto ad un **albo professionale** (ordine)

REQUISITI: LA VERIFICA

La sussistenza di tutti questi requisiti deve **essere vagliata e certificata** da un ente titolato ISO/IEC 17024:2004, ossia la norma che stabilisce i requisiti per gli organismi che operano nella certificazione delle persone a fronte di requisiti specificati.

Gli enti che gestiscono e organizzano corsi professionali sono molti ma il **certificato può essere emesso solo da società certificate da ACCREDIA** ente unico nazionale di accreditamento designato dal Governo.

L'esame viene condotto alla presenza di una Commissione d'esame composta da almeno un commissario

Sono circa oltre 2.000 i professionisti italiani che dal 2014 ad oggi sono stati certificati Valutatori Immobiliari ai sensi della norma UNI 11558:2014.

I VALUTATORI IN ITALIA

Legittimati, Qualificati e Certificati



STIMATRIX®

Procedimenti valutativi

Market approach

Income approach

Cost approach

I PROCEDIMENTI DI STIMA



GLI APPROCCI NEGLI STANDARD INTERNAZIONALI

DEFINIZIONE

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del problema o ad un risultato. Tramite i procedimenti si giunge, quindi, alla formulazione quantitativa della valutazione.

In genere si riconoscono procedimenti di stima sintetici (o diretti) e procedimenti di stima analitici (o indiretti).

Gli Standard Internazionali di Valutazione distinguono i procedimenti di stima in:

Market approach: un approccio basato sul mercato, che fornisce una indicazione sul più **probabile valore di mercato** attraverso la comparazione diretta con beni identici o simili per i quali siano disponibili indicazioni economiche e tecniche (prezzi e superfici/volume...)

Income approach: un procedimento che si basa sul reddito, che permette di individuare un **valore di mercato** del bene a partire dalla trasformazione dei suoi flussi di cassa (futuri) in un valore attuale

Cost approach: un approccio che permette di individuare un **valore di mercato** basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto gli costerebbe ottenerne uno di pari utilità, mediante acquisto o costruzione)

IL MARKET COMPARISON APPROACH - MCA

Il **market comparison approach (MCA)** - è un procedimento di stima **del valore di mercato** di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato

Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi marginali** delle caratteristiche immobiliari

$$Vm = P_j + \sum_{i=1}^n (x_{0i} - x_{ji}) p_i$$

Aggiustamenti

Prezzi marginali

ESASPERAZIONE DEL MCA

In Italia, nelle normative e negli standard, si esaspera l'utilizzo del MCA: nel mercato italiano tale metodo è di difficile applicazione a causa della limitatezza delle informazioni di mercato, che rendono molto spesso impossibile stimare il prezzo marginale delle varie componenti del prezzo di vendita dei beni immobili

Conoscere 3 o 4 comparabili di mercato relativi a vendite reali nello stesso segmento vuol dire:

- Conoscere internamente gli immobili (comparables) utilizzati per le comparazioni
- Visionare le planimetrie dei suddetti immobili

Valutatore, una volta trovati i comparabili, dovrebbe accedere agli immobili per confrontare le caratteristiche.

- Inoltre, la stima dei prezzi marginali, che solitamente avviene attraverso metodologie statistiche e un database ampio, non è di facile applicazione