



# Gli Standard di Valutazione Immobiliare OPPORTUNITA' APPLICATIVE

Prof. Carmelo Tatano

11 Novembre 2011  
Verona

*"Justum pretium...in quandam aestimatione  
consistit"* – San Tommaso d'Aquino  
Il giusto prezzo è una stima

*"La scienza può solo accertare ciò che è, ma non  
ciò che dovrebbe essere, ed al di fuori del suo  
ambito restano necessari i giudizi di valore di  
ogni genere"* – A. Einstein

## FINALITA' DELL'ESTIMO

- Ricerca di giudizi economici di valore per definire il **valore probabile di mercato** degli immobili
- Giudizi definiti in termini monetari, essi devono essere valutati da relazione tecnica con **dati tecnici ed economici documentati**
- Dati tecnici ed economici rinvenuti da una serie di operazioni di rilevazione atte a individuare le caratteristiche del **subject** e dei **comparabili**, il segmento di mercato e i valori di mercato di quest'ultimi e/o dei redditi.

## Il metodo del confronto

- E' il fondamento della valutazione, protocollo di regole
- L'Estimo non è una scienza esatta, ma insegna le vie per portare ad valutazione oggettiva, cosciente di operare secondo un protocollo che porta ad un risultato attendibile, documentato, trasparente e comprensibile dalle varie figure giuridico economiche
- Il ricorso alle regole è importante e fondamentale per rendere ogni dato scientificamente provato
- Regole importanti per linguaggio e metodo utilizzato

## Il protocollo

- Il **protocollo** è un documento all'interno del quale si registrano documenti e atti sia in entrata sia in uscita da un soggetto o ente (pubblico o privato)
- La registrazione, se condotta a **norma** di legge, ha carattere di pubblica e riconosciuta certezza, ciò "**fa fede**" in caso di controversia giuridica
- Il termine italiano che più si avvicina a **norma** è "**standard**".
- Uno **standard** è infatti una norma accettata, un modello di riferimento a cui ci si uniforma affinché sia, o possa essere, ripetuto successivamente.

## Cosa sono gli International Valuation Standard?

- Gli IVS (International Valuations Standard o Standard Internazionali di Valutazione) sono un complesso di regole (norme o criteri) uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologia e applicativa, raccolte e presentate in maniera sistematica
- La ricerca del valore di un immobile parte da una condivisione di metodo e di regole, tali da consentire una interpretazione comune

## Fondamenti degli standard

### ***Best practice***

Sono i metodi e le tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi e che sono usati come *benchmark* da raggiungere.

### **Metodologia estimativa scientifica**

E' un insieme di metodi, di processi, di tecniche e di strumenti necessario per svolgere compiti relativi alla valutazione eseguita in modo scientifico.

### **Standard valutativi**

Sono definizioni scritte, limiti e regole approvate, controllate e verificate da un autorità (ente professionale, organizzazione, associazione) come minimo accettabile *benchmark* e come strumento aggiornato.



## Cosa prevede lo STANDARD

- le definizioni del valore
- la rilevazione dei dati del mercato immobiliare
- un metodo di stima riconosciuto, dimostrabile, verificabile e ripetibile
- il Rapporto di valutazione
- il Codice di condotta
- il riesame della valutazione



## Sinossi della metodologia estimativa italiana comparata

### ESTIMO

Stima a vista

Stima storica

Stima per valori tipici

Principio dell'ordinarietà

Stima monoparametrica

Stima per capitalizzazione del reddito

Stima del costo di costruzione

Stima del costo di ricostruzione deprezzato

### STANDARD VALUTATIVI

-

-

-

*Highest and Best Use*

Metodo del confronto di mercato

Sistema di stima

Sistema di ripartizione

Metodo della capitalizzazione diretta

Metodo della capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

-

Stima del costo di ricostruzione

Metodo del confronto

Metodo del costo unitario

Computo metrico-estimativo

*Residual techniques*

Stima del deprezzamento

Criterio del confronto di mercato

Criterio delle quote di ammortamento

Criterio analitico

## Perché IVS?

- Dati reale di mercato
- Dati condivisibili, confrontabili, palesemente dimostrabili scientificamente
- Metodi in grado di rendere il mercato trasparente, perché rivedibili e monitorabili costantemente in ogni momento
- Dati applicabili in qualsiasi settore delle valutazioni.
- La trasparenza consente a chiunque di verificarne la correttezza

## Cosa chiede il mercato?

- ✓ Valutazioni trasparenti e dimostrabili.
- ✓ Impiego di standard riproducibili (verificabili da organi terzi).
- ✓ Applicazioni di procedimenti che superino il semplice valore medio a metro quadrato.
- ✓ Costituzione di Banche Dati Immobiliari puntuali.
- ✓ Possibilità di revisionare/aggiornare le perizie.
- ✓ Sistemi di controllo semiautomatico dei risultati.
- ✓ Strumenti per difendersi dal Valore Normale.
- ✓ Diminuzione e controllo dei tempi e dei costi.

## Cos'è una perizia e cos'è un Rapporto di Valutazione immobiliare?

- La perizia mira alla determinazione del valore probabile di mercato, trascurando in parte l'analisi dell'immobile oggetto di stima (due diligence)
- Il rapporto di valutazione mira alla comunicazione del valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti.
- *Nel rapporto di valutazione sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, **allo scopo di guidare il lettore** attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.*

## Cosa differenzia una perizia classica da una sviluppata applicando gli IVS?

- Nella perizia classica il perito surroga la conoscenza del mercato, non rileva i dati reali delle compravendite e degli affitti
- Nelle perizie svolte con gli IVS il valutatore svolge una ricerca puntuale delle compravendite e degli affitti dei comparabili
  - ❖ Questi sono impiegati per stimare il valore di mercato dell'immobile da valutare e sono riportati come prove del rapporto di valutazione
  - ❖ L'analisi si basa sulle caratteristiche degli immobili

E' chiaro che si possa raggiungere lo stesso risultato anche con procedimento empirico, la differenza sostanziale è nella chiarezza espositiva e dimostrazione e illustrazione di ogni singolo passaggio necessario a dimostrare il risultato

La differenza sta nella capacità di ridurre i margini discrezionalità legati all'uso dei prezzi al metro quadro.

## Valutazione immobiliare con GLI IVS

Prezzo e caratteristiche	COMPARABILI			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale (€)	120.000,00	115.000,00	140.000,00	?
Data (mesi)	5	8	3	0
Sup. principale (m²)	109,00	109,00	129,00	109,00
Sup. balconi (m²)	7,20	7,20	8,90	7,20
Sup. cantine (m²)	12,60	9,20	11,90	9,40
Livello di piano (n.)	2	2	3	1
				



## Valutazione immobiliare con GLI IVS

Prezzo e caratteristiche	COMPARABILI		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale (€)	120.000,00	115.000,00	140.000,00
Data (mesi)	$(0-5)*(-150,00)=$ <b>750,00</b>	$(0-8)*(-144,00)=$ <b>1.150,00</b>	$(0-3)*(-175,00)=$ <b>525,00</b>
Superficie principale (m²)	$(109,00-109,00)*1.005,00 =$ <b>0,00</b>	$(109,00-109,00)*1.005,00 =$ <b>0,00</b>	$(109,00-129,00)*1.005,00 =$ <b>-20.093,00</b>
Superficie balconi (m²)	$(7,20-7,20)*335,00 =$ <b>0,00</b>	$(7,20-7,20)*335,00 =$ <b>0,00</b>	$(7,20-8,90)*335,00 =$ <b>-569,50</b>
Superficie cantine (m²)	$(9,40-12,60)*335,00=$ <b>-1.072,00</b>	$(9,40-9,20)*335,00 =$ <b>67,00</b>	$(9,40-11,90)*335,00 =$ <b>-837,00</b>
Livello di piano (n)	$(1-2)*0,03*120.000,00=$ <b>-3.660,00</b>	$(1-2)*0,03*115.000,00=$ <b>-3.450,00</b>	$(1-3)*0,03*140.000,00 =$ <b>-8.400,00</b>
<b>Prezzi corretti</b>	<b>116.078,00</b>	<b>112.767,00</b>	<b>110.626,00</b>



## Valutazione immobiliare con GLI IVS

Prezzo e caratteristiche	COMPARABILI		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzi corretti (€)	116.078,00	112.767,00	110.626,00

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d % che si calcola tra il prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari al  $(V_{max}-V_{min}) \cdot 100 / V_{min} = 4,93\% < 5\%$ .

Pertanto il valore del Subject è posto pari alla media dei tre Prezzi corretti.

$$V = 116.078,00 \cdot \frac{1}{3} + 112.767,00 \cdot \frac{1}{3} + 110.626,00 \cdot \frac{1}{3} = 113.157,00$$

## Valutazione immobiliare con GLI IVS

### Tabella di valutazione

Caratteristica	Unità A		Unità B		Unità C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale (PRZ)		<b>180 000,00</b>		<b>240 000,00</b>		<b>278 000,00</b>
Data (DAT)	(1-13)	<b>5 400,00</b>	(1-3)	<b>1 200,00</b>	(1-3)	<b>1 390,00</b>
Superficie principale (S1)	(82-80)	<b>4 306,22</b>	(82-90)	<b>- 17 224,88</b>	(82-94)	<b>- 25 837,32</b>
Superficie balconi (SUB)	(0-12)	<b>- 7 751,20</b>	(0-15)	<b>- 9 689,00</b>	(0-13)	<b>- 8 397,13</b>
Numero di box o garage (BOX)	(0-0)	<b>0,00</b>	(0-0)	<b>0,00</b>	(0-1)	<b>- 16 000,00</b>
Numero di posti auto coperti (PAC)	(1-0)	<b>7 000,00</b>	(1-1)	<b>0,00</b>	(1-0)	<b>7 000,00</b>
Numero di servizi (SER)	(1-1)	<b>0,00</b>	(1-2)	<b>- 4 500,00</b>	(1-1)	<b>0,00</b>
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-1)	<b>0,00</b>	(1-2)	<b>- 15 000,00</b>	(1-3)	<b>- 30 000,00</b>
Livello Piano (LIV)	(1-2)	<b>- 895,52</b>	(1-5)	<b>- 4 776,12</b>	(1-3)	<b>- 2 766,17</b>
Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(3-3)	<b>0,00</b>	(3-1)	<b>1 500,00</b>	(3-2)	<b>600,00</b>
Impianto di condizionamento (IMC)	(1-0)	<b>3 000,00</b>	(1-1)	<b>0,00</b>	(1-1)	<b>0,00</b>
<b>Prezzo corretto</b>		<b>191 059,50</b>		<b>191 510,00</b>		<b>203 989,38</b>

# Valutazioni Immobiliari attendibili e verificabili

Chi può stabilire il valore di mercato degli immobili?

- Un professionista, abilitato dalla legge, con conoscenze e competenze tecnico economiche condivise.
- L'applicazione di metodi e principi condivisi generano esperti qualificati poiché adottano, in conformità alle procedure essenziali, metodi e principi standard.

# Valutazioni Immobiliari attendibili e verificabili

Perche' la determinazione corretta del valore di mercato è importante?

- Crea la necessaria **fiducia** in un sistema economico basato sugli investimenti.
- Crea stabilità finanziaria perché le valutazioni si basano sui prezzi di mercato reali.
- Crea collaborazione e condivisione di elementi fondamentali per una valutazione obiettiva e attendibile.

A chi interessa una valutazione immobiliare  
trasparente, verificabile ...?

- Ai soggetti pubblici e privati
- Alle banche, per le operazioni di credito
- Al mondo giudiziario, nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione
- Al mondo dei fondi immobiliari, per gli investimenti
- Al mondo del leasing, per i finanziamenti
- Al mondo delle imprese, per i bilanci
- Al mondo dell'utenza privata, per acquisti e vendite

# Valutazioni Immobiliari attendibili e verificabili

## IVS – International Valuation Standards

- Basilea 2 e Basilea 3
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (III) – IV Ed. (Tecnoborsa)
- Codice ABI (2009).
- Sottoscrizione protocollo d'intesa con Tecnoborsa, Ordini professionali, Agenzie immobiliari, ed altri soggetti (Roma, 25 Novembre 2010)
- Al mondo dell'utenza privata, per acquisti e vendite





## Protocollo d'Intesa ABI

### **“LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE”**

- REQUISITI FONDAMENTALI PER AUMENTARE LA CERTEZZA E LA TRASPARENZA DEL MERCATO IMMOBILIARE
  - MAGGIORE EFFICIENZA DELL'EROGAZIONE CREDITIZIA AI MUTUATARI
- LINEE CONDIVISE ANCHE DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (**MOSI**)



# **OSSERVATORIO IMMOBILIARE G. B. CERLETTI**

<http://www.oicerletti.org>



## Obiettivi dell'Osservatorio

- ✚ Creare una banca dati immobiliari secondo gli IVS condivisi utili per la gestione del patrimonio immobiliare, per le perizie estimative, .... per:
  - ✚ Maggiore trasparenza del mercato immobiliare
  - ✚ Analisi corretta delle dinamiche ed evoluzione del mercato immobiliare
  - ✚ Corretta valorizzazione del patrimonio immobiliare
  - ✚ Dati elaborati certificati, omogenei e condivisi disponibili per i professionisti e/o enti pubblici che ne fanno richiesta

# Valutazioni Immobiliari attendibili e verificabili

L'osservatorio si occupa di rilevare ed elaborare i dati relativi ad ogni tipologia di immobile.



## CHE COS'E' UN DATO IMMOBILIARE

Un dato immobiliare è un insieme di informazioni relative a un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare). Le informazioni riguardano il vero **PREZZO** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le **CARATTERISTICHE** immobiliari che contraddistinguono l'immobile (superficie, livello di piano, stato di manutenzione, impianti, ecc.); oltre a tutti i **DOCUMENTI** (foto, planimetrie, atti, ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità.

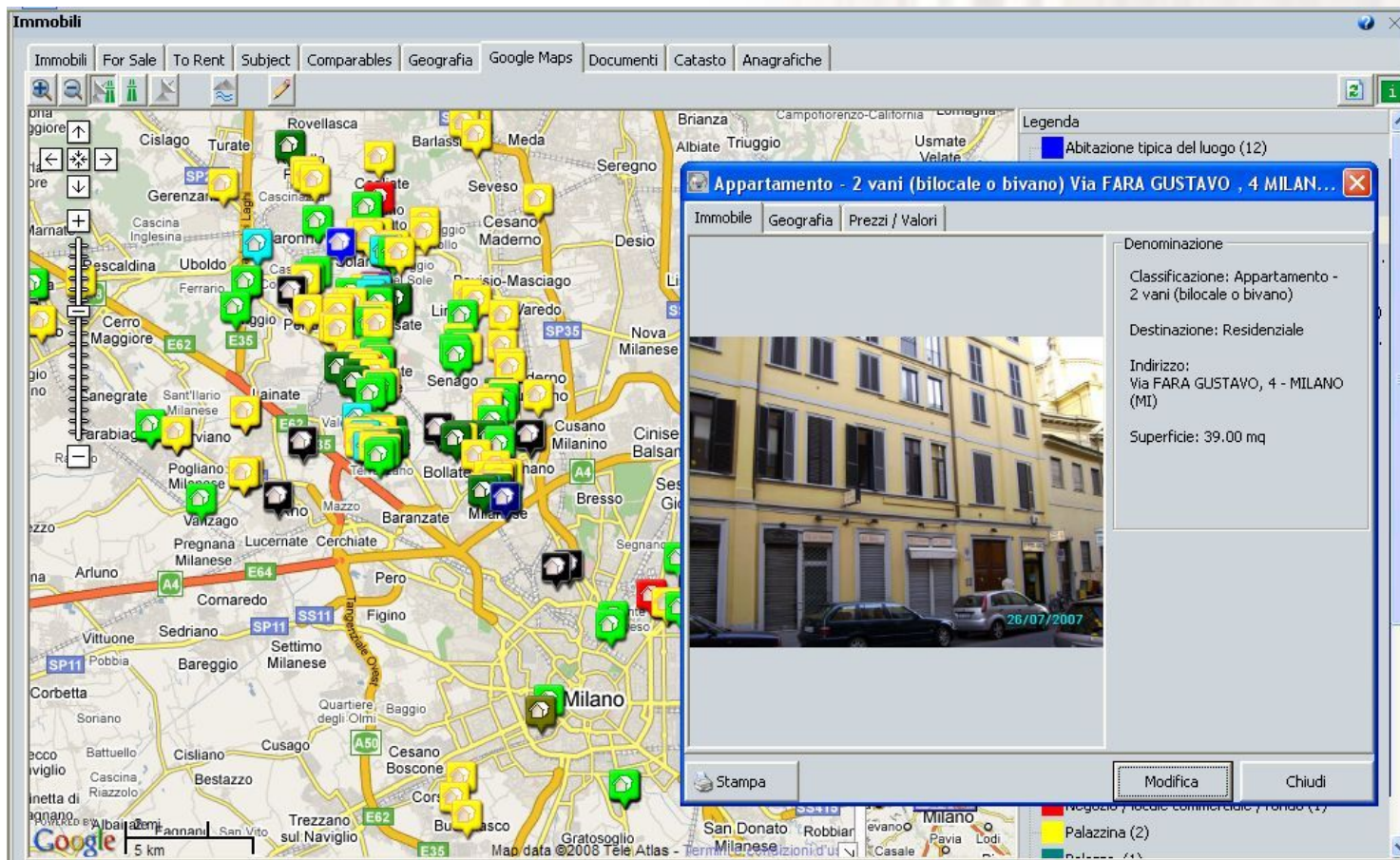
**PREZZO o FITTO**

**CARATTERISTICHE**

**DOCUMENTI** (foto, planimetrie, atti ecc)



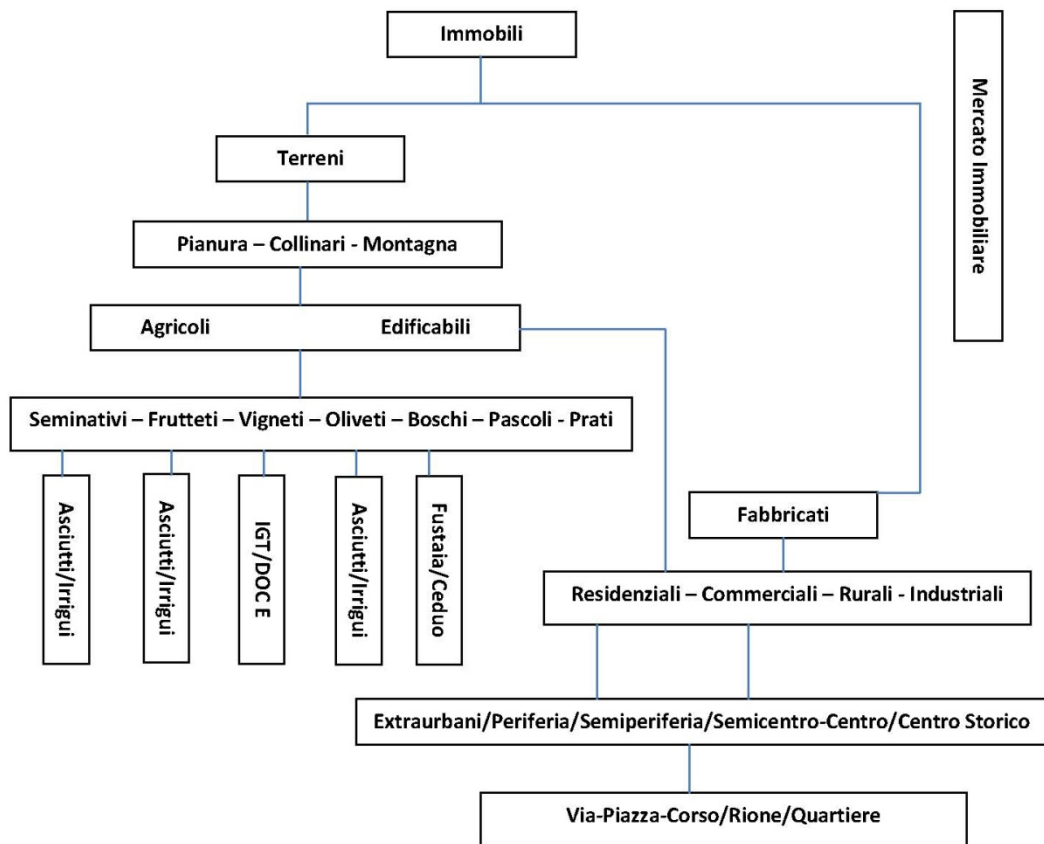
## CHE COS'E' UN DATO IMMOBILIARE



# Valutazioni Immobiliari attendibili e verificabili

AMBITO TERRITORIALE DI RILEVAZIONE

UNITA' TERRITORIALE - **CITTA'**



Mercato Immobiliare

Segmentazione Mercato Immobiliare

➤ Ricerca e scelta dei dati  
estimativi come termini di  
confronto cambiano la stima

➤ Disporre banche dati oggettive e  
trasparenti

➤ Univocità e trasparenza dei  
dati...

= Protocollo = Norma = Standard  
di Valutazione

Mappe della provincia, mappe città

# Valutazioni Immobiliari attendibili e verificabili

PERIZIE

Titolo

Mandato

Soggetti

Analisi Conformità

Immobili

Criteri

Procedimenti

Calcoli

DATI IMMOBILIARI

Dati

Geografia

Consistenza

Caratteristiche

Segmento

Documenti

Catasto

CARATTERISTICHE

Unità di misura

Indice mercantile

Struttura

Nomenclatori

Tipo

Classificazioni

Qualità



## DATI IMMOBILI

### RICHIESTE

- Linee guida
- Compilazione scheda (formato digitalizzabile) – [Fabbricati](#) - [Terreni](#)
- 4 fotografie: 2 esterne e 2 interne
- Planimetria
- Visura catastale



### DOCUMENTO SCARICABILE

- Richiesta on line
- Scheda completa del comparabile configurata con il software oppure in formato pdf con gli allegati

## CORSI ATTIVATI

- Estimo e Valutazioni Immobiliari basate sugli IVS 5<sup>a</sup> Edizione
- Specializzazione per le Banche e Basilea 2
- Analisi degli Investimenti
- Mass appraisal
- Corso per mediatori civili (1<sup>a</sup> Edizione, Dicembre 2011)

### Osservatorio Immobiliare G.B. Cerletti

- Corso propedeutico di Estimo (primo in Italia)
- Corso pratico applicativo (primi in Italia)  
con approfondimenti su tematiche specifiche, anche su richiesta personale  
e per gruppi
- Consulenza estimativa

## PROSSIMI EVENTI

### DICEMBRE

- CORSO VALUTAZIONI IMMOBILIARI BASATE SUGLI IVS
- AVVIO CORSO MEDIAZIONE CIVILE

### GENNAIO 2012

- WORKSHOP AGROALIMENTARE
- CONVEGNO NAZIONALE - [programma](#)

"Nuovi indirizzi nella determinazione delle indennità  
di esproprio: evoluzione della normativa e della sua  
applicazione"

GRAZIE PER LA GENTILE ATTENZIONE

**CARMELO TATANO**

SCUOLA ENOLOGICA "G. B. CERLETTI"

[www.oicerletti.org](http://www.oicerletti.org)

[info@oicerletti.org](mailto:info@oicerletti.org)

[carmelo.tatano@gmail.com](mailto:carmelo.tatano@gmail.com)

