

CORSO AVANZATO
METODOLOGIE INNOVATIVE
PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE STANDARD

56 ore

Plaza Hotel Catania

Nella realtà immobiliare italiana, nel settore delle valutazioni, la stima è stata dominata in passato da un giudizio soggettivo espresso sinteticamente. Questo dominio è stato contrastato dall'introduzione degli standard di valutazione immobiliare e dall'applicazione di metodi di stima fondati sulla rilevazione dei prezzi di mercato e sulla stima delle singole caratteristiche degli immobili.

Il passo successivo nella via di un ulteriore progresso del settore consiste: a) nell'aggiornamento degli standard valutativi e del loro campo di azione; b) nell'affinamento dei metodi *market oriented* con l'introduzione di misure quantitative di similarità e di affidabilità; c) nella proposizione dei metodi *yield oriented* con la ricerca del rapporto prezzo-reddito (*gross rent multiplier*), del saggio di capitalizzazione medio ponderato e dei saggi del terreno e del fabbricato; d) nell'esame delle implicazioni di queste grandezze sugli investimenti immobiliari, sulla loro redditività e sul rischio.

Il Corso avanzato "METODOLOGIE INNOVATIVE PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE STANDARD" si occupa preminentemente di questi temi.

I docenti hanno svolto studi originali sui temi presentati nel Corso e hanno contribuito in modo significativo a trarre le stime immobiliari dalle secche del giudizio sintetico.

Con il patrocinio di



STANDARD DI VALUTAZIONE NAZIONALI ED INTERNAZIONALI

Giampiero Bambagioni

ABSTRACT

La congiuntura economico-finanziaria degli ultimi due lustri ha contribuito ad accrescere, ad ogni livello, la consapevolezza della rilevanza e della centralità di una appropriata misurazione del valore per tutte le finalità della valutazione, e in particolare: (i) nell'ambito delle garanzie immobiliari ai fini della erogazione di mutui e finanziamenti (c.d. *collateral*), (ii) nella gestione delle sofferenze (Non-performing loans-NPLs e Unlike to Pay-UTP), (iii) nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali, (iv) nella definizione del valore patrimoniale dei beni strumentali dell'impresa (v) ai fini della stima *ex ante* della sostenibilità economico-finanziaria dei progetti, (vi) nelle operazioni di finanza immobiliare finalizzate a definire i valori dell'investimento e delle quote dei sottoscrittori del fondo.

Valutazioni sempre più complesse che sovente, in considerazione della relativa rilevanza economica e sociale nel caso di stime per finalità creditizie e/o procedure giudiziali, sono state regolate dal Legislatore e/o dalle Istituzioni di Vigilanza europee e/o nazionali. Anche la globalizzazione dei mercati e la necessità di assicurare trasparenza negli investimenti, in particolare nel caso di operazioni effettuate da investitori istituzionali (fondi sovrani, fondi pensione, ecc.) e professionali (fondi immobiliari, REITs, SIIQ, ecc.), hanno dato una spinta determinata all'evoluzione della dottrina estimativa – ancorata, in maniera crescente, a normative specifiche e principi metodologici e scientifici declinabili e comprensibili a livello globale (i c.d. standard).

L'eventuale carenza di aggiornamento continuo, a maggior ragione nel caso di refrattarietà al rafforzamento interdisciplinare delle relative conoscenze e competenze, rende i Valutatori (o periti) immobiliari scarsamente competitivi professionalmente, mentre invece – oggi come non mai, grazie alle continue innovazioni in termini scientifico-metodologici – la conoscenza approfondita della dottrina estimativa moderna e il possesso di competenze specialistiche costituiscono fattore essenziale di competitività e gratificazione professionale.

Il modulo costituisce l'opportunità per approfondire talune delle suddette tematiche.

Venerdì 3 maggio 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

- **Dottrina estimativa moderna: i driver del cambiamento a livello internazionale e nazionale**
 - Riferimenti normativi (legislazione europea e nazionale)
 - Riferimenti metodologici e scientifici (UNECE *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets*, IVS, EVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Linee Guida e normativa tecnica nazionale)
- **Valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (Npl)**
- **Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie**
 - Il «valore di mercato» con assunzioni
 - Vincoli normativi e stima del valore di mercato con assunzioni
- **Procedimenti di stima *market oriented*:**
 - 10 criteri per l'analisi e la comprensione della congiuntura dei mercati
 - Qualità dei dati di mercato e regressione lineare pluriparametrica
- **Valore di credito ipotecario (*Mortgage lending value*): presupposti metodologici**
- **Qualità degli *output* e del processo valutativo**
 - Qualità formale e qualità sostanziale del Rapporto estimativo
 - Valutatori Immobiliari: formazione interdisciplinare e intelligibilità delle competenze

METODI DI STIMA *MARKET ORIENTED*: NUOVE PROSPETTIVE

Francesca Salvo

ABSTRACT

Attraverso i metodi di stima si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. Nella metodologia estimativa l'applicazione del metodo o dei metodi di stima costituisce la sezione più significativa della valutazione. La metodologia estimativa moderna applica gli standard internazionali di valutazione. Secondo gli standard valutativi internazionali, i tre metodi classici della stima immobiliare sono: il *market oriented* o metodo del confronto di mercato, l'*income approach* o metodo finanziario e il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato comprende numerosi procedimenti e le loro molteplici varianti. I principali procedimenti orientati al mercato sono: il *market comparison approach*, il sistema generale di stima, il sistema di ripartizione, i procedimenti misti, il modello di regressione multipla. I citati procedimenti estimativi di tipo scientifico ed innovativo, sono deputati ad accertare il valore di stima in base alla rilevazione dei prezzi effettivi e delle caratteristiche immobiliari, ossia attraverso la misurazione delle singole valenze quantitative e qualitative delle risorse, in linea con gli obiettivi di trasparenza e di piena condivisibilità degli esiti della valutazione.

Giovedì 16 maggio 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

- Analisi del segmento di mercato
- *Market comparison approach* (approccio tradizionale)
 - Scelta delle caratteristiche immobiliari
 - Tabella dei dati
 - Analisi dei prezzi marginali
 - Tabella di valutazione
 - Sintesi valutativa (*reconciliation*)
- *Market comparison approach* (approccio innovativo)
 - Analisi dei prezzi marginali
 - Determinazione dei coefficienti correttivi, di similarità e di affidabilità
 - Tabella di valutazione con applicazione dei coefficienti correttivi
 - Sintesi valutativa (*reconciliation*) con applicazione dei coefficienti di similarità e di affidabilità
- Sistema di stima

Venerdì 17 maggio 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

- Procedimento misto (*market comparison approach* e sistema di stima)
- Sistema di ripartizione
- Modelli di regressione multipla
 - Modello di regressione semplice
 - Modello di regressione multipla
 - Indici statistico estimativi
 - Procedimento estimativo del modello di regressione multipla

METODI DI STIMA *YIELD ORIENTED*: NUOVE PROSPETTIVE

Marco Simonotti

ABSTRACT

Nell'attività professionale, la stima si avvale di competenze tecniche ed economiche. Nelle valutazioni degli immobili strumentali, l'aspetto tecnico riguarda i fabbricati e le installazioni nella loro struttura e nelle loro funzioni. Rispetto all'edilizia residenziale, per questi immobili il contesto economico spesso affronta situazioni nelle quali non sono disponibili i prezzi o non vi sono immobili simili. In queste circostanze si ricorre ai procedimenti di stima per capitalizzazione del reddito e al metodo del costo, quest'ultimo nelle situazioni in cui vi è l'impossibilità di una qualsivoglia trasformazione, compresa quella della demolizione, della cessione in uso e dell'integrazione con altri immobili.

I *Metodi di stima yield oriented* propongono il tema del confronto tra i segmenti con un nuovo metodo che applica la stessa logica del metodo del confronto di mercato. In questa prospettiva sono trattati: il tema della divisibilità economica degli immobili edificati, ossia dei diritti e degli interessi separati tra terreno e fabbricato; e il tema della stima del costo inteso come costo opportunità e studiato con l'analisi del flusso di cassa.

Giovedì 30 maggio 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

Criteri e procedimenti di stima

Metodo del confronto dei segmenti

- Segmento di mercato doppio
- Rapporto prezzo-reddito (GRM)
- Prezzi e redditi marginali parametrici

Calcoli finanziari

- Valore attuale e montante
- Flusso di cassa
- Valore attuale netto
- Saggio di rendimento interno

Venerdì 31 maggio 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

Metodo della capitalizzazione diretta

- Bilancio estimativo
- *Band of investment*
 - *Equity rate*
 - Saggio medio ponderato (SMP)
 - Costo medio ponderato del capitale (WACC)
- Incidenza dell'area edificata e quota di ammortamento unitaria
 - Saggio del terreno edificato
 - Saggio del fabbricato

METODI DI STIMA *YIELD ORIENTED*: NUOVE PROSPETTIVE

Marco Simonotti

Venerdì 7 giugno 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

Metodo della capitalizzazione finanziaria

- Flussi di cassa di conversione
- *Yield and change formulas*

Analisi del flusso di cassa scontato (DCF)

- Rendite temporanee
- Valore di trasformazione
- Saggio critico
- Analisi di sensitività

Metodo del costo

- Prezzo di conto
- Stima delle aree
- Costo di ricostruzione
- Deprezzamento
 - Quota di ammortamento costanti
 - Quota di ammortamento crescenti (UEC)
 - Quota di ammortamento variabili
- Costo di ricostruzione deprezzato
 - Analisi del flusso di cassa
 - Saggio di sconto
 - Curva del costo di ricostruzione deprezzato

ANALISI DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Maurizio d'Amato

ABSTRACT

Il valore di investimento è una base del valore sensibile e variabile in funzione della natura e delle caratteristiche degli investitori (*entity specific*). Si tratta di una base del valore che consente di appurare il valore creato da un investimento immobiliare in differenti contesti. Il valore degli investimenti può essere analizzato sotto vincoli finanziari oppure in assenza degli stessi.

Di un progetto si possono cogliere la rischiosità, l'efficienza il livello di rischio assunto nella selezione delle alternative di investimento. In questo ambito l'attività di valutazione sposta l'attenzione dal valore di mercato di beni nelle loro attuali condizioni al valore che questi beni possono generare in funzione di specifiche valutazioni di investimento.

Nel modulo si apprezzano i profili della determinazione del valore di investimento e la quantificazione di una serie di indici che sono orientati a definire un profilo di rischiosità ed efficienza del progetto in differenti possibili condizioni del decisore il quale può subire o meno gli effetti della scarsità di risorse disponibili.

Venerdì 21 giugno 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

Valore di Investimento

- Valore di Mercato e Valore di Investimento (IVS 104 p.60)
- Valore di Investimento (EVS 2 p.6.2) e Tipologia di Investimenti Immobiliari
- Rischio, Investimento Immobiliare, Profili di Investitori
- Rischio Sistemico e Rischio Specifico

Indicatori di Redditività del Progetto in Assenza di Vincoli Finanziari

- Valore Attualizzato Netto
- Tasso Interno di Rendimento
- Tasso Interno di Rendimento Incrementale
- Tasso Interno di Rendimento Modificato

Indicatori di Redditività del Progetto in Presenza di Vincoli Finanziari

- Il saggio di Profittabilità

Indicatori di Rischio

- Range
- Analisi di *Break Even*

Indicatori di Efficienza

- Il coefficiente di variazione



Giampiero Bambagioni ha insegnato Economia ed Estimo civile e Estimo e valutazione economica dei progetti in Corsi ufficiali e Master nelle Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Perugia e presso la Facoltà di Architettura della Sapienza Università di Roma. Attualmente insegna presso il Politecnico di Milano e presso la Sapienza Università di Roma. E' Responsabile Scientifico e coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard (di cui è stato coordinatore e coredattore sin dalla prima edizione del 2000). E' autore, inoltre, di numerosi libri e articoli sull'estimo, sulla finanza immobiliare, sulla valorizzazione e valutazione economica dei progetti per investimenti pubblici e privati, sulla valutazione dei costi benefici in correlazione con il ciclo di vita e le *performance* delle opere edilizie.

E' membro/coordinatore di organismi istituzionali a livello nazionale e internazionale, tra cui il Gruppo di lavoro UNI/CT 010/GL 02 che ha redatto le norme UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare), 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili), 11729:2018 (Linee guida per la stima delle imprese concessionarie demaniali).



Maurizio d'Amato è docente di Estimo presso il DICATECh del Politecnico di Bari dove insegna Metodi Quantitativi per la Valutazione e gli Investimenti Immobiliari, ha al suo attivo pubblicazioni nel campo della valutazione, degli investimenti immobiliari e dei metodi di valutazione automatizzata. E' membro di associazioni professionali ed accademiche nel campo della valutazione e consulenza immobiliare.



Francesca Salvo è membro di numerose associazioni che si occupano di tematiche estimative.

È ricercatrice confermata di Estimo nel Dipartimento di Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio e Ingegneria Chimica, è abilitata al ruolo accademico di professore associato, insegna Estimo nel Dipartimento di Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio e Ingegneria Chimica e nel Dipartimento di Ingegneria Civile.

Svolge in prevalenza studi sulla metodologia di stima degli immobili.

È autrice di pubblicazioni scientifiche internazionali e di manuali di valutazione immobiliare.



Marco Simonotti è presidente onorario di E-valuations.

Ha insegnato nelle Facoltà di Ingegneria, Architettura ed Agraria.

Svolge studi sulla metodologia di stima degli immobili.

È autore di libri e manuali di valutazione immobiliare.

MATERIALE DIDATTICO

Slide dei docenti.

REQUISITI E NUMERO DEI PARTECIPANTI

Conoscenza di base sugli standard di valutazione.

Numero massimo dei partecipanti 50 (È facoltà dell'organizzazione l'annullamento del Corso per mancato raggiungimento del numero minimo).

SEDE

Plaza Hotel Catania Viale Ruggero di Lauria, 43 - 95100 Catania, Italy | Tel. +39 095 8737040

<http://www.plazahotelcatania.it>



COSTO DEL CORSO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Euro 1.000,00+IVA

Modalità di pagamento:

- Euro 250,00+IVA al momento dell'iscrizione (ricevuta da allegare alla domanda di iscrizione)
- Euro 250,00+IVA entro il 6 aprile 2019
- Euro 250,00+IVA entro il 6 maggio 2019
- Euro 250,00+IVA entro il 6 giugno 2019

ISCRIZIONE

Entro il 31 marzo 2019 con l'apposita "Domanda di iscrizione".

INFORMAZIONI SUL CORSO

E-mail: formazione@ddiligence.srl

Segreteria organizzativa: 3920846760

ORGANIZZAZIONE

DDiligence[®] s.r.l. Servizi Immobiliari Integrati

“L'INGEGNERIA, l'EDILIZIA e il *REAL ESTATE* di qualità le nostre LINEE guida. La quarta siamo noi”.

Il Corso è organizzato dalla **DDiligence**[®] Area formazione

Condirettori e tutor del Corso



Giovanni Rubuano



Marco Sgroi



Riccardo Zingale