

Standard estimativi: applicazioni avanzate

24 marzo 2017

Facoltà di Ingegneria Dipartimento DICAR dell'Università degli Studi di Catania
Edificio 4, aula IE piano terra. Via Santa Sofia, 64 a Catania.

Corso di formazione - Orario 9:00 – 18:00

9:00 Registrazione Partecipanti

Coordinatore dei lavori

Sandro Ghirardini
Segretario Generale E-Valuations

9:45 APERTURA LAVORI

Angelo Donato Berloco
Presidente di E-Valuations

Giovanni Rubuano
Coordinatore Sezione Territoriale di Catania

10:00 CRITERI DI STIMA DIACRONICI

Marco Simonotti
Università di Palermo

11:30 Coffee break

12:00 MISURE DI RAZIONALITA' NEL MARKET COMPARISON APPROACH

Francesca Salvo
Università della Calabria

13:30 Lunch and networking

15:30 SISTEMA DI RIPARTIZIONE ADATTATO

Maurizio D'Amato
Politecnico di Bari

17:00 INTERDIPENDENZA TRA STIME MARKET ORIENTED E CONGIUNTURA DEI MERCATI

Giampiero Bambagioni
Docente a contratto di Estimo e Valutazione Università La Sapienza di Roma

18:00 Chiusura lavori

IVSC Institutional Member dell'International Valuation Standards Council

TEGoVA THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS OBSERVER

SOCIOUNI Licenza 0070 del 14/05/2015

Tecnoborsa Membro del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa

CRITERI DI STIMA DIACRONICI

Marco Simonotti (Università di Palermo)

Nella metodologia tradizionale i criteri di stima sono i fondamenti della valutazione. Dagli standard valutativi sono stati indicati variamente come: basi della valutazione (valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato) (*CDVI 2011; IVS 2007; EVS 2016*) e configurazioni di valore (*IVS 2013; PIV 2015*). Comunque definiti i criteri mirano alla stima del valore di mercato secondo la definizione e nelle circostanze concrete quando: non vi è un'adeguata disponibilità o in assenza di dati di mercato, relativi a compravendite e affitti di immobili paragonabili dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ma vi è al contempo un'adeguata disponibilità di dati di immobili comparabili di altri segmenti di mercato; oppure essendovi una disponibilità di dati dello stesso segmento di mercato è necessario individuare l'*highest and best use* o è opportuna una verifica del valore di mercato stimato.

A tutti questi altri segmenti di mercato si giunge considerando le trasformazioni edilizie e immobiliari, le integrazioni, la complementarità, le serie dei redditi e dei costi. Questi processi prefigurano un'articolazione temporale della trasformazione, della costruzione, della commercializzazione e dell'esercizio di un immobile. I criteri di stima devono tenere conto della diacronia di questi processi.

MISURE DI RAZIONALITA' NEL MARKET COMPARISON APPROACH

Francesca Salvo (Università della Calabria)

I limiti di applicazione del Market Comparison Approach (MCA) dipendono dal "grado di similarità" tra le caratteristiche degli immobili e dall'"affidabilità" dei prezzi di mercato dei comparabili. La presenza di anomalie, in relazione alla similitudine e all'affidabilità nel processo di riconciliazione, richiede l'applicazione di criteri di analisi in grado di misurare la diversità nelle caratteristiche del campione e le anomalie presenti nei prezzi di vendita dei comparabili. Questo compito può essere affrontato con una versione evoluta del MCA, che prevede da un lato una procedura di applicazione semplificata nell'utilizzo dei teoremi mercantili, dall'altro alcuni indicatori in grado di correggere le anomalie collegate al grado di similarità degli immobili e alla non affidabilità dei prezzi. Tali misure connesse ai prezzi corretti nella fase di riconciliazione conducono a valutazioni più efficienti.

Il procedimento proposto è in grado di ripristinare le stime del valore di mercato di qualsiasi tipo di immobile, anche nelle situazioni in cui i comparabili sono costituiti da un campione ridotto di dati e quando non sussistono le condizioni ideali di verosimiglianza dei prezzi di vendita e di similarità dei dati di confronto.

IVSC Institutional Member dell'International Valuation Standards Council
TEGoVA THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS OBSERVER
SOCIOUNI Licenza 0070 del 14/05/2015
Tecnoborsa Membro del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa

SISTEMA DI RIPARTIZIONE ADATTATO

Maurizio D'Amato (Politecnico di Bari)

Il sistema di ripartizione è un metodo di stima multiparametrica che rientra nel Market Comparison Approach (MCA). Il suo utilizzo ricorrente avviene in contesti di mercato che vedono una variabile localizzativa scarsamente significativa o nella parità di condizioni e la preponderanza nella funzione di stima del valore di mercato di caratteristiche strumentali alla produzione e di caratteristiche superficiarie. Sperimentalmente è stata avviata un'applicazione per la determinazione del valore medio dei suoli ai fini dell'imposta municipale unica (IMU) con qualche successo. In questo ambito l'adattamento del sistema di ripartizione consiste nel calcolare i prezzi medi di aree per ogni singola differente destinazione. Questi sistemi di stima adattati possono prevedere per la loro applicazione una preliminare analisi dei prezzi secondo il MCA per tenere conto di alcune variabili alla quale segue l'applicazione del sistema adattato per la determinazione dei prezzi medi per singola destinazione urbanistica e immobiliare.

INTERDIPENDENZA TRA STIME MARKET ORIENTED E CONGIUNTURA DEI MERCATI

Giampiero Bambagioni (Docente a contratto di Estimo e Valutazione Università La Sapienza di Roma)

Nella valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie la stima del «valore di mercato» e la stima del «valore di credito ipotecario», come definiti dal Regolamento (UE) 575/2013, costituiscono il presupposto per la determinazione del loan-to-value (LTV) ai fini del rispetto delle norme di vigilanza volte alla mitigazione del rischio di credito e alla riduzione e/o gestione in maniera efficiente delle sofferenze (non performing loan-NPL). Il Decreto Legislativo 72/2016, di attuazione della direttiva 2014/17/UE, che ha modificato il Testo unico bancario (TUB), ha sancito che: "I finanziatori applicano standard affidabili" e che "La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale". La Banca d'Italia, con un recente aggiornamento della Circolare n. 285/2013 (Parte Prima IV. 3.45), ha chiarito che "le banche adottano standard riconosciuti a livello internazionale" ovvero "standard elaborati a livello nazionale purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con gli standard internazionali." Ne consegue la necessità di una appropriata applicazione delle basi del valore mediante pertinenti metodologie estimative che - in particolare nelle stime market oriented - necessitano dell'analisi della congiuntura dei mercati. Tanto al fine (i) di analizzare l'attendibilità e la pertinenza oggettiva dei dati storici rilevabili dal mercato, (ii) di elaborare lo scenario a breve (e medio) termine per adempiere pienamente allo spirito della definizione di «valore di mercato». Ciò presuppone una visione dinamica dei fenomeni economici (prezzi, redditi e costi) volta a identificare le migliori condizioni di mercato. A tal fine saranno esaminate, tra l'altro, le dieci principali macrovariabili che identificano e caratterizzano la congiuntura dei mercati immobiliari.

IVSC Institutional Member dell'International Valuation Standards Council
TEGoVA THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS OBSERVER
SOCIOUNI Licenza 0070 del 14/05/2015
Tecnoborsa Membro del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa

PATROCINI E CREDITI FORMATIVI

In fase di accreditamento

ISCRIZIONI

La partecipazione è gratuita previa iscrizione all'Associazione E-Valuations per l'anno 2017 e all'evento tramite il sito web http://www.e-valuations.org/Eventi.

ATTESTATO DI PARTECIPAZIONE

Al termine del corso sarà rilasciato l'attestato di partecipazione firmato dai docenti ai soli partecipanti a più dell'80% dell'evento formativo.

IVSC
Institutional Member dell'International Valuation Standards Council

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS
OBSERVER

SOCIOUNI
Licenza 0070 del 14/05/2015

Tecnoborsa
Membro del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa