



BCC UMBRIA
CREDITO COOPERATIVO

Seminario formativo

IL NUOVO VALUTATORE IMMOBILIARE: DALLA DIRETTIVA MUTUI 2014/17/UE ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relatore: Antonio Pierri

Argomento: Metodi di Stima applicabili alle perizie in ambito bancario

Università degli studi di Perugia

Antonio Pierri, 28 Ottobre 2016

Dati di fatto e dati ipotetici

- *Dati fatto certi esprimono quantità fisiche ma devono essere rilevati secondo criteri e norme internazionali;*
- *Dati di fatto certi di tipo qualitativo sono valutati in base coefficienti stimati (Ipotetici);*
- *Dati ipotetici di natura economica derivati da dati di fatto certi (prezzi).*

I Dati ipotetici possono essere affetti da errori per assunzioni di ipotesi errate o di stima

Obiettivi perseguiti dal sistema creditizio

1. Determinazione del *Valore di mercato* attraverso *procedure e metodi di valutazione riconosciute dagli IVS* e CVI Tecnoborsa;
2. Rispettare codici di condotta (*saper essere*) e professionalità (*saper fare*) adeguati;
3. Redigere in coerenza un *rapporto di valutazione immobiliare* che possa essere soggetto a periodica revisione anche da terzi per garantire *credibilità veridicità ed adeguatezza* alla stima

Rapporto di valutazione Immobiliare: finalità

1. Identificare l'immobile offerto in garanzia del finanziamento secondo le disposizioni del Codice Civile (R.4.1.6.1);
2. Verificare la sussistenza dei requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative dell'immobile offerto in garanzia (R.4.1.6.2);
3. Determinare il valore di mercato e/o il/i valore/i diverso/i dal valore di mercato (R.4.1.6.3).
4. Garantire un adeguato livello di informazioni per consentire successivamente **l'aggiornamento periodico del valore della garanzia** e le **verifiche sulle garanzie del portafoglio** (verifiche *drive-by* e/o *desktop*)

Le perizie per l'erogazione dei finanziamenti devono sempre prevedere l'ispezione interna dell'immobile

Procedimenti di stima



Approccio
di mercato

Approccio
del reddito

Approccio
del costo

Sintesi estimativa

Rapporto di valutazione

Market Approach

Valore di Mercato

Il processo di valutazione utilizza algoritmi che esprimono il valore rispetto a più variabili indipendenti

Procedure:

1. *Market Comparison Approach*
2. Stima per coefficienti di merito.
3. Stima per valori tipici (elementi costitutivi);

Market Comparison Approach

I principi fondamentali del metodo

- Il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso **segmento di mercato**;
- La **differenza di prezzo** tra due immobili è **funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche**;
- **Il procedimento tende a simulare il mercato attraverso il rilievo e l'elaborazione dei dati reali di mercato (Ingredienti)** con metodologie sistematiche per determinare risultati condizionati, oggettivi (**certezza del prezzo e trasparenza**), generalmente validi perché dimostrabili

I prezzi marginali sono alla base della valutazione

- **Prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica in termini unitari;

La determinazione dei prezzi marginali si basa su:

- **Principio di sostituzione:** un soggetto è indifferentemente disposto ad acquisire una utilità al prezzo di mercato, costo di produzione o al costo di surrogazione;
- **Principio di complementarità:** il valore di un bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore nel caso in cui si sottrae;

Prezzi marginali in base al rapporto di complementarità economica delle superfici principali e secondarie

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i} * \sigma$$

$$p_i = \pi * p_1$$

- **P** Prezzo totale
- **S₁** superficie principale
- **S_i** superficie secondaria
- **C** rapporto economico di complementarità
- **π_i** rapporto mercantile della sup. secondaria
- **s** rapporto di posizione

- **s non viene determinato in quanto troppo soggettivo**

Il rapporto di posizione s non entra nel calcolo ed il prezzo marginale è, in sostanza, approssimato con il prezzo medio del contratto dato dal rapporto tra il prezzo e la superficie commerciale dell'immobile.

La segmentazione del mercato e la localizzazione dei comparabili rispetto al bene da valutare mitigano il mancato apprezzamento del **rapporto di posizione s**

La verifica dei dati

- I valori dei prezzi corretti con la valutazione MCA devono assumere una qualità statistica migliore di quella di partenza;
- la letteratura scientifica ritiene accettabile e superata la verifica dei test di coerenza per la MCA qualora il Valore del *Test della divergenza percentuale assoluta* dei prezzi corretti sia inferiore al 5% o comunque compreso tra il 5% ed 10%

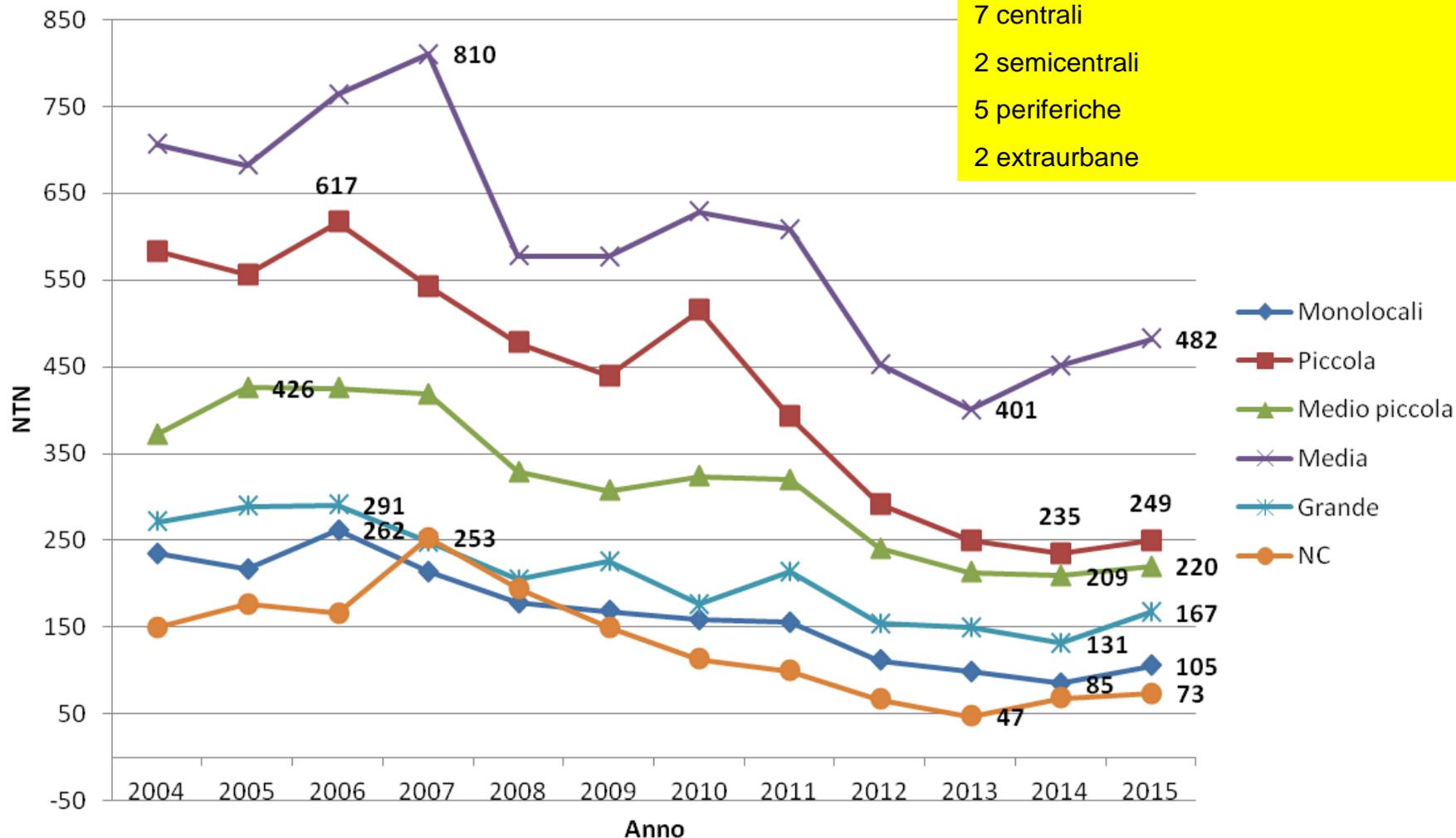
Una sintesi finale per la MCA

- **Applicazione del metodo**: a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un numero sufficiente di transazioni;
- **Il dato immobiliare** è costituito dal prezzo o dal canone di mercato riferiti alla data del contratto e alle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile;
- **I dati immobiliari sono gli ingredienti della ricetta** ma serve sempre e comunque un professionista della valutazione;
- **I rapporti mercantili di ponderazione non sono univoci** ma sono espressi dal mercato;
- **La qualità dei dati immobiliari** e la conoscenza diretta dei comparabili sono determinanti;
- **Non meno di 3 – 4 comparabili** per un risultato professionalmente accettabile;

NTN residenziali per categoria d'immobile - Perugia.

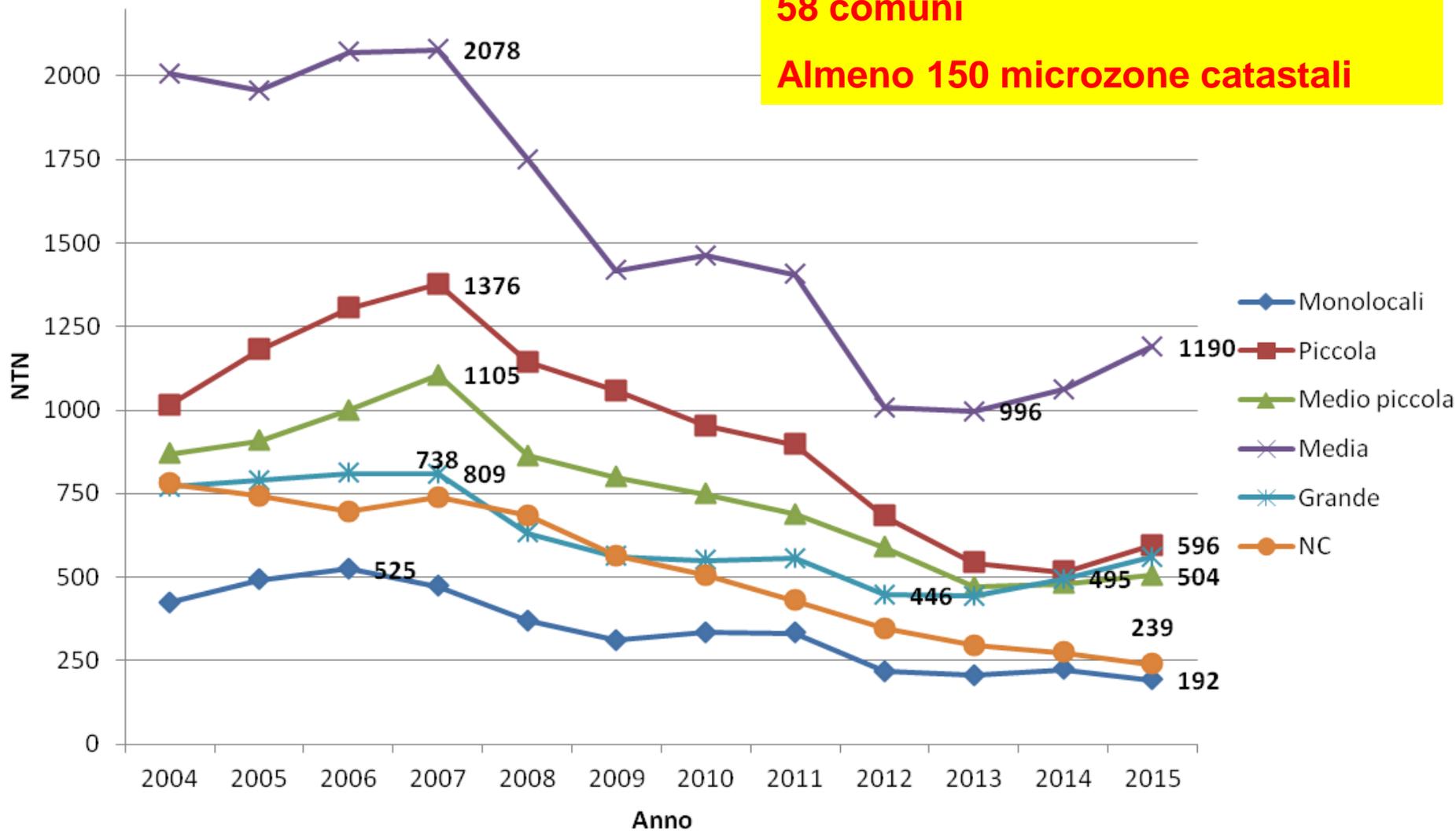
16 micro zone catastali

7 centrali
2 semicentrali
5 periferiche
2 extraurbane



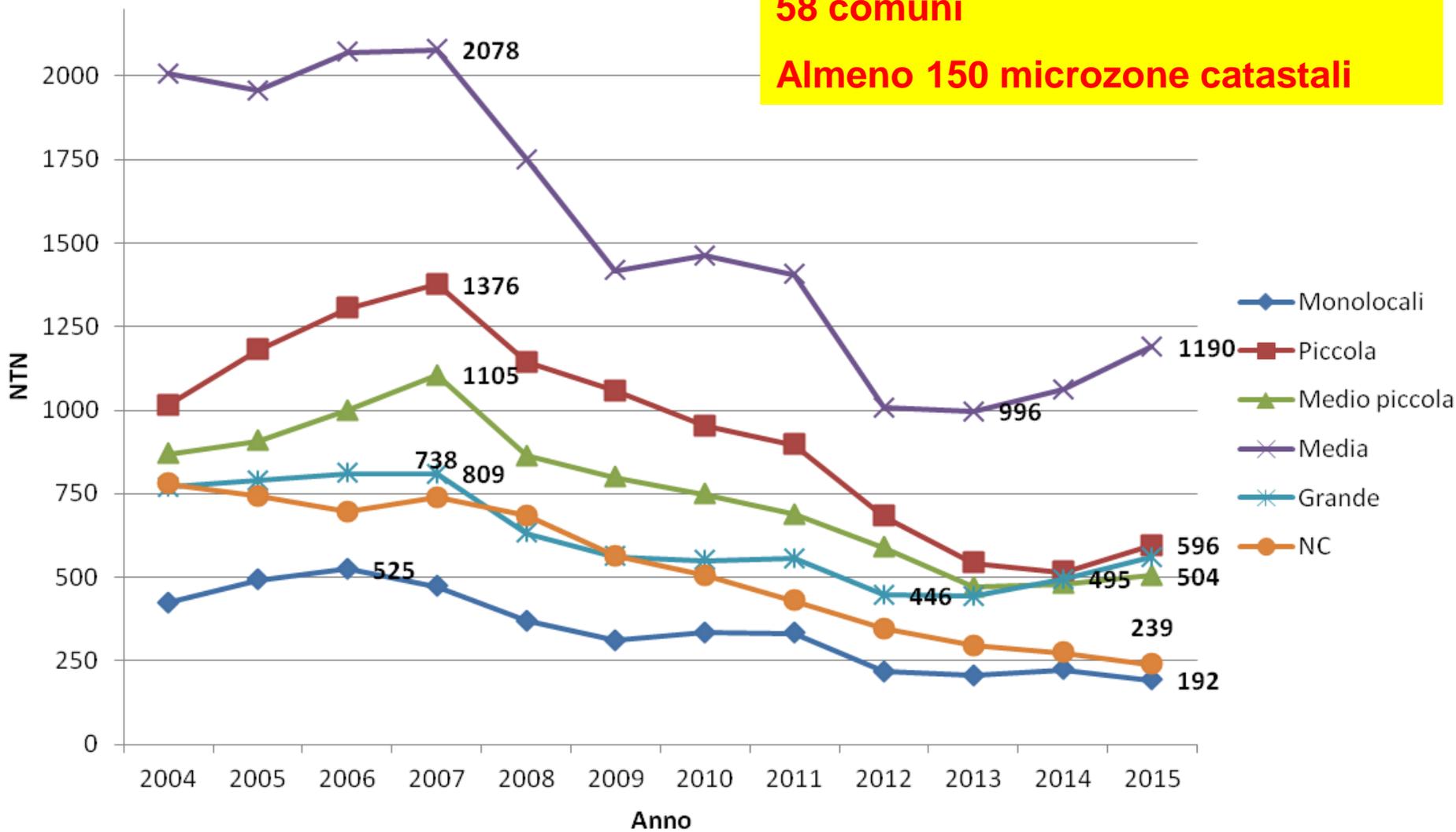
NTN residenziali per categoria resto della provincia

58 comuni
Almeno 150 microzone catastali



NTN residenziali per categoria resto della provincia

58 comuni
Almeno 150 microzone catastali



NTN non residenziali per categoria - Perugia.

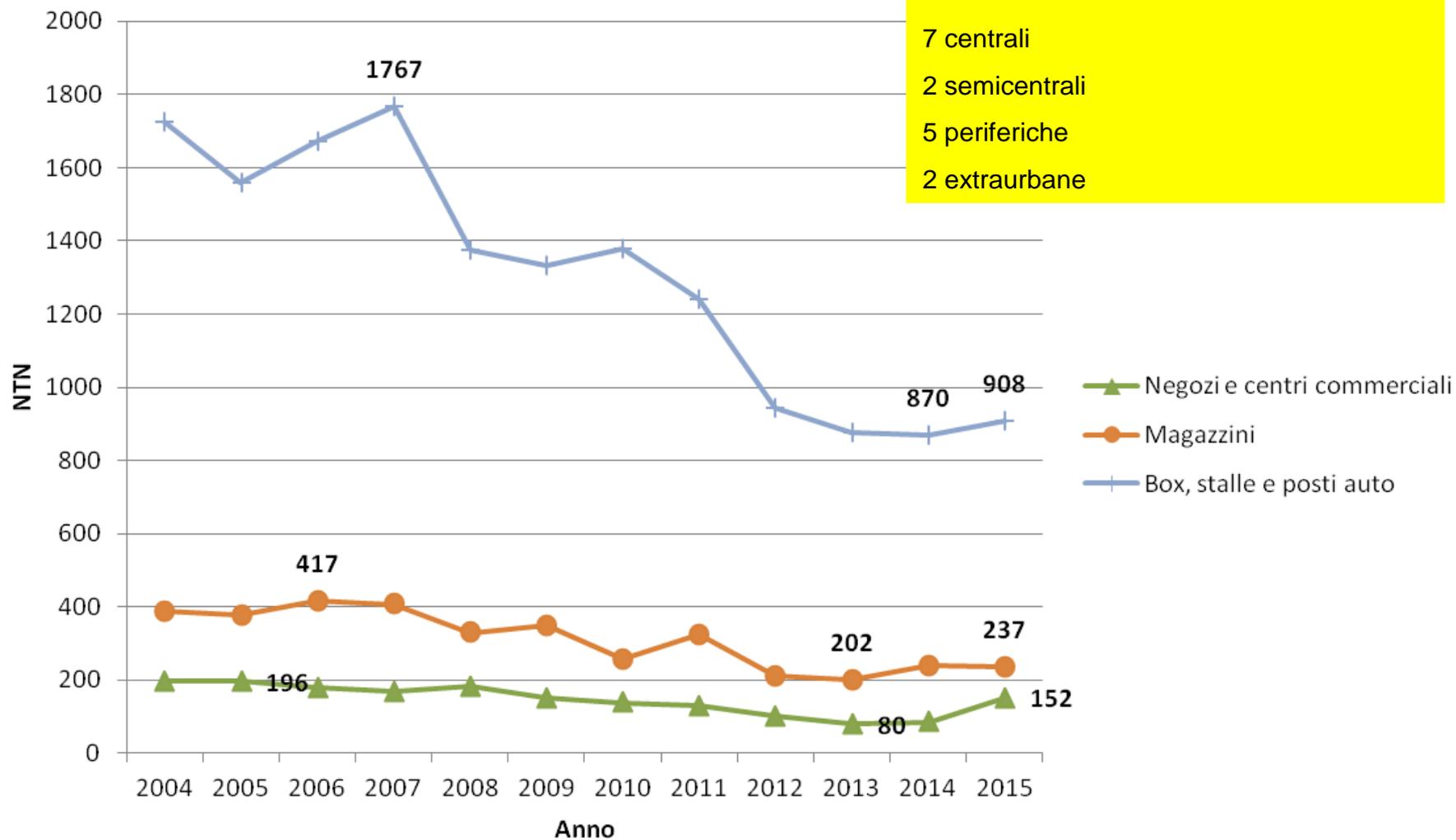
16 micro zone catastali

7 centrali

2 semicentrali

5 periferiche

2 extraurbane



NTN non residenziali per categoria - Perugia.

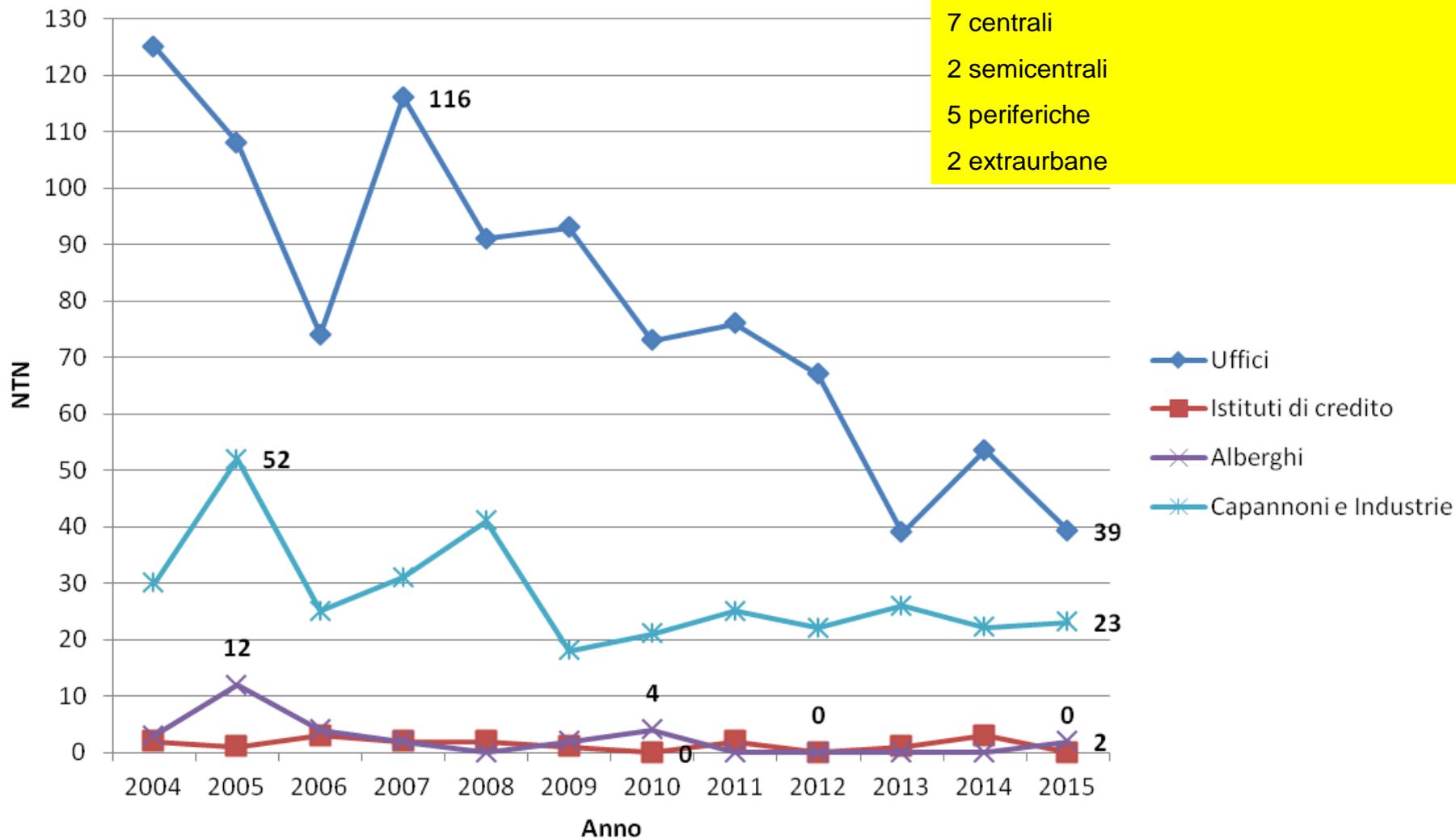
16 micro zone catastali

7 centrali

2 semicentrali

5 periferiche

2 extraurbane



Income Approach

Capitalizzazione dei redditi

L'ipotesi scientifica fonda il giudizio di valore sul:

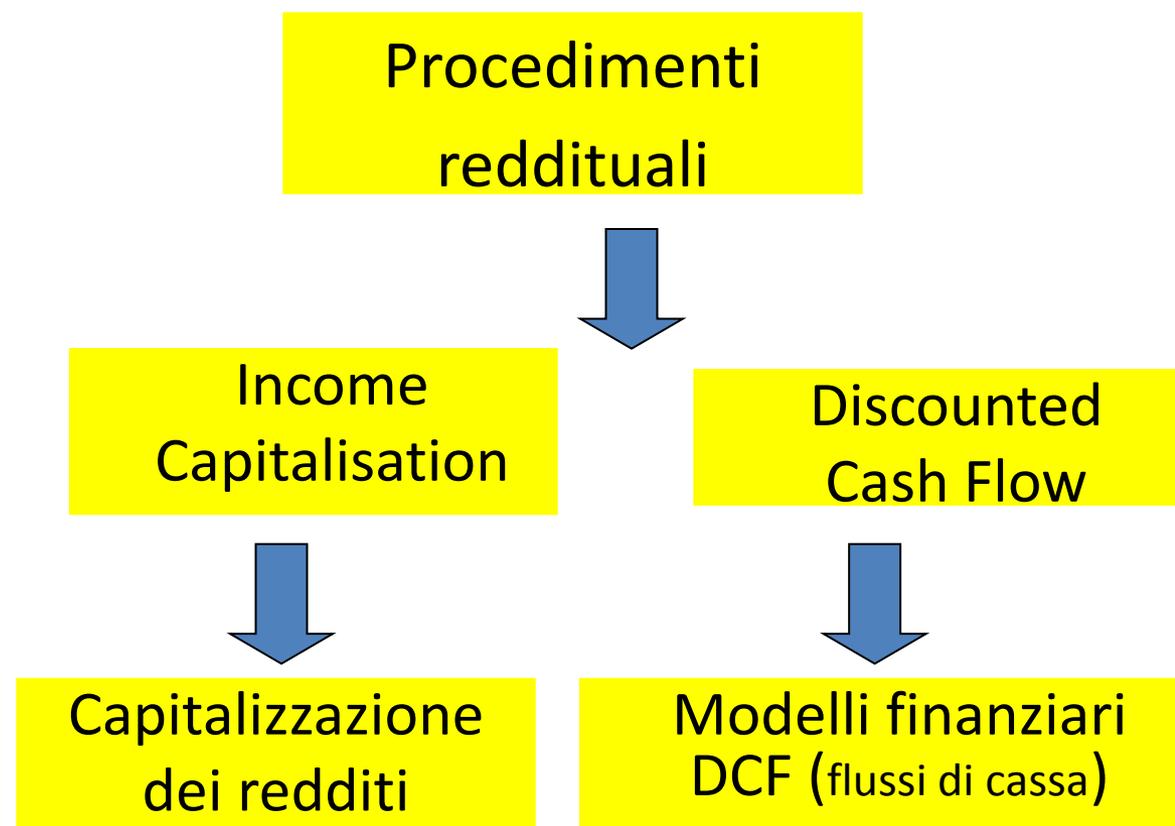
- **presupposto economico** che un bene vale per le utilità future (redditi) che è in grado di garantire.
- **Presupposto finanziario** che se la durata del bene è limitata, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene

La prassi estimativa ha più volte evidenziato i limiti di questa procedura sperimentata dell'estimo italiano con la "stima analitica".

L'articolazione delle tecniche

Income approach:
diversi procedimenti che
assumono il **principio
del valore creato
dall'aspettativa di
vantaggi (*income*)
futuri**

In funzione della
tipologia di asset,
l'income può essere
rappresentato da canoni
di locazione effettivi o
presunti o flussi di cassa
reali o potenziali generati
da un'attività
commerciale



Riferimento a International Valuation Standard

I procedimenti analitici

- I procedimenti quantitativi analitici si focalizzano sulla **stima del premio per il rischio**.
- **Build up approach** assume:
 - Modalità di finanziamento (debt/equity)
 - Ritorno sul proprio capitale senza rischio;
 - Spread correttivo dei rischi
 - Illiquidità
 - Urbanistico
 - Specifico del segmento
 - Ritorno sul capitale di terzi
- **Altri approcci di tipo finanziario** che determina il tasso in maniera oggettiva a partire dalle informazioni dei mercati finanziari relativamente al rendimento offerto da investimenti alternativi ma comparabili per livello di rischio
 - **Capital Asset Pricing Model (CAPM)**

Cost Approach

Metodo del Costo

- Il valore di mercato di un immobile è il valore di mercato del suolo edificato e del suo costo di costruzione in relazione all'uso attuale del bene (*existing use* - def. IVS) .
- L'ipotesi scientifica SI fonda sul **principio di sostituzione**: un operatore del mercato non è disposto ad attribuire l'utilità di un bene in misura maggiore al valore dell'area ed al costo di costruzione di un fabbricato in grado di garantire la stessa utilità funzionale considerato il suo stato d'uso.
- E' un giudizio di valore per elementi costitutivi che si articola in di più elementi di valutazione complessi.

Costo di ricostruzione

Costituiscono **elementi di consistenza** per la determinazione del Costo di costruzione :

C1 - Il valore del area edificabile (“area coperta” e “area scoperta”);

C2. 1 - Costo complessivo di tutte le costruzioni esistenti;

C2. 2 - Costo delle sistemazione delle aree scoperte ovvero opere di urbanizzazione interna.

C3 – Costo degli impianti fissi ed inamovibili;

C4 – Spese Tecniche

C4 – Oneri concessori e di urbanizzazione

C6 – Oneri finanziari.

P - Profitto Normale -

VETUSTA' e OBSOLESCENZA

Obsolescenza Fisica – Funzionale - Economica

Obsolescenza fisica si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione. In letteratura si distingue deterioramento fisico rimediabile e non rimediabile. Solitamente il secondo si determina è calcolata come:

$$***D = (A + 20)^2: 140 - 2,86***$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto ad sua vita probabile

(formula empirica della Unione Europea Esperti Contabili)

VETUSTA' e OBSOLESCENZA

Obsolescenza Fisica – Funzionale - Economica

Obsolescenza funzionale Immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza riguarda principalmente le tecnologie costruttive, i requisiti normativi delle strutture e degli impianti. In casi particolari sono interessate anche le strutture (sismiche e non, luci libere ecc) e le coperture (eternit).

Come si valuta in termini di deprezzamento ??

Obsolescenza funzionale

- Costo di adeguamento per obsolescenza funzionale rimediabile (eternit: costo di sostituzione; impianto: costo di adeguamento ecc)
- Differenziale di prezzi tra strutture con gradi di obsolescenza funzionale diversi (luci e reticoli strutturali di un capannone)
- Capitalizzazione dei maggiori costi e/o mancati redditi che l'obsolescenza determina (maggiori costi di movimentazione del magazzino)

VETUSTA' e OBSOLESCENZA

Obsolescenza economica Immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, il fenomeno dell'obsolescenza è indotto da fattori esogeni (external obsolescence) relativi alle condizioni di localizzazione ed alle condizioni del mercato immobiliare.

L'obsolescenza riguarda principalmente i fattori di localizzazione, (siti ed aree inquinate, ubicazione periferica rispetto agli assi ed infrastrutture viarie, mancato sviluppo dell'indotto, collocazione delle strutture in zone con ridotto livello di controllo del territorio).

Come si valuta in termini di deprezzamento ??

- Minor o differente valore delle aree edificabili (incidenza % ridotta sul costo di costruzione).
- Capitalizzazione dei minori redditi (canoni di locazione) o maggiori costi (logistica e trasporti es.) che l'obsolescenza funzionale determina.

Una sintesi finale

- L'orizzonte economico della stima è definito;
- I dati di fatto di tipo quantitativo non possono essere affetti da errori sistemici o accidentali;
- Non esistono metodi di stima univoci per singole categorie di beni;
- I rapporti mercantili di ponderazione non sono univoci ma sono dati ipotetici;
- I dati immobiliari sono gli ingredienti della ricetta ma **serve sempre e comunque un professionista della valutazione.**

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie: ABI Ass. Bancaria Italiana (2015)

Introduce una serie di requisiti attinenti:

- corretta valutazione degli immobili;
- ai soggetti abilitati alla valutazione;
- all'introduzione di criteri di omogeneità nella valutazione;
- rispondere alle circolari Banca d'Italia di recepimento delle direttive UE in materia tra cui la Dir 17/2014 che deve essere recepita entro marzo 2016