

# Valutazione Immobiliare

Giacomo Morri & Paolo Benedetto

EGEA, 2017

[www.valutazione-immobiliare.it](http://www.valutazione-immobiliare.it)



## Introduzione alla Valutazione Immobiliare

Capitolo 3

# Indice

- **L'importanza della Valutazione Immobiliare**
- **Il processo estimativo**
  - Fase preliminare
  - Fase operativa
  - Fase conclusiva: verifica dei risultati
- **Definizione del quesito estimativo**
  - 1. Oggetto della valutazione
  - 2. Finalità della valutazione
  - 3. Valore da stimare
  - 4. Data della valutazione

- **Associazioni, codici e standard di valutazione**



# L'importanza della Valutazione Immobiliare

## ➤ PREZZO ≠ VALORE

- **PREZZO:** dato constatabile *ex post* derivante da una transazione
- **VALORE:** dato constatabile *ex ante* sulla base di previsioni future

## ➤ La **Valutazione Immobiliare** consiste nella determinazione del **VALORE** di un Immobile ed è fondamentale per:

- **Compravendita:** valutazione del venditore vs valutazione dell'acquirente
- Immobile a **garanzia** di un prestito bancario
- Valutazione periodica di Immobili secondo i **principi contabili IFRS**
- Per **copertura assicurativa**
- **...altro...**



# Il processo estimativo

- La **Valutazione Immobiliare** avviene tramite un **processo estimativo**:
  - **Unicità** dei Beni Immobiliari
  - **Assenza di equivalenti** scambiati in un **mercato regolamentato**
  
- **Caratteristiche del processo estimativo**
  1. *Generalità*
  2. *Razionalità*
  3. *Dimostrabilità*



# Il processo estimativo

## Le fasi

### 1. Fase preliminare

- a. Definizione del quesito estimativo
- b. Analisi e raccolta della documentazione e delle informazioni necessarie

### 2. Fase operativa

- a. Visite sopralluogo degli Immobili
- b. Individuazione della metodologia e dei criteri applicabili
- c. Raccolta dei parametri di mercato
- d. Calcolo del valore utilizzando la metodologia scelta
- e. Redazione del Rapporto di Valutazione

### 3. Fase conclusiva: verifica dei risultati



# Definizione del quesito estimativo

Per identificare gli elementi che definiscono *univocamente* il **quesito estimativo** è necessario stabilire:

1. Qual è l'**oggetto** della valutazione?
2. Qual è la **finalità** della valutazione?
3. Qual è il **valore** da stimare?
4. Qual è la **data** della valutazione?



# Definizione del quesito estimativo

## 1. Oggetto della valutazione

**Oggetto** di Valutazione Immobiliare sono i **diritti reali** che insistono su Beni Immobili:

- **Diritto di proprietà**

*Art. 832 c.c. «Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.»*

- **Diritti reali minori**

es: diritto di superficie, usufrutto



# Definizione del quesito estimativo

## 2. Finalità della valutazione

Le finalità più comuni sono:

- **Finalità di trasferimento**

Es: scambio economico, fusioni/scissioni/scorpori, procedimenti giudiziari, quotazione in Borsa etc.

- **Finalità patrimoniali**

Es: scopi conoscitivi, operazioni di finanziamento, valutazioni a fini assicurativi, adempimenti fiscali, adempimenti civilistici etc.

- **Finalità di convenienza economica**

Es: analisi di fattibilità, decisioni di acquisto o locazione, scelte di investimento etc.

**N.B.** Nel caso di stima al fine di determinare il *Valore di Mercato* la finalità non ha alcun impatto sulla stima del valore stesso





# Definizione del quesito estimativo

## 3. Valore da stimare: Valore di Mercato

- Appraisal Institute (2002): *“Il prezzo più probabile, a una data specifica, espresso in moneta o in un equivalente monetario o in altre condizioni pattuite, al quale i diritti di proprietà si potrebbero vendere dopo un’adeguata esposizione in un mercato competitivo sotto tutte le condizioni richieste da una vendita equa, dove sia l’acquirente che il venditore agiscono entrambi prudentemente, con cognizione di causa, nel proprio interesse e assumendo che nessuno dei due sia sotto alcuna ingiustificata costrizione”*
- RICS (2014): *“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”,* ove per data di valutazione si intende *“la data a cui è riferita la valutazione”*
- TEGOVA: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*



# Definizione del quesito estimativo

## 3. Valore da stimare

Per **valore da stimare** si intende la *base di valore* da utilizzare ai fini della valutazione.

### VALORE di MERCATO

«Il **Valore di Mercato** è l'ammontare di moneta o mezzo equivalente, stimato alla data della valutazione, al quale un Immobile dovrebbe essere ceduto o acquistato a condizioni concorrenziali e in seguito ad un'adeguata commercializzazione.

Il venditore e l'acquirente dovrebbero essere privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, completamente informati e agire senza costrizioni.

Tale importo deve riflettere il massimo e miglior utilizzo del bene, il c.d. *Highest and Best Use.*»



# Definizione del quesito estimativo

## 3. Valore da stimare

### Unicità del VALORE di MERCATO

Non esistono un *Valore di Mercato nello stato di fatto* del bene e un *Valore di Mercato* nell'ipotesi dell'utilizzo del bene che ne *massimizza il valore*.

Il VALORE DI MERCATO incorpora:

- il concetto di ***Highest and best Use (HBU)***: massimo e migliore utilizzo dell'immobile che sia fisicamente possibile, finanziariamente sostenibile, legalmente permesso ed economicamente conveniente.

**Unicità di HBU → Unicità del VALORE di MERCATO**



# Definizione del quesito estimativo

## 3. Valore da stimare

### Elementi essenziali della definizione di VALORE di MERCATO

- Una **quantità di moneta** è stimata come corrispettivo per la compravendita dell'Immobile
- Stima alla **data della valutazione**
- Esistenza di due *soggetti indipendenti*: un **venditore**, intenzionato a vendere al miglior prezzo, e un **acquirente**, che non vuole pagare un prezzo superiore a quello di beni simili
- Compravendita a seguito di **adeguata commercializzazione**
- **Informazione completa** sull'Immobile per venditore e acquirente; assenza di **costrizioni** a concludere la compravendita



# Definizione del quesito estimativo

## 3. Valore da stimare

### B. VALORE di INVESTIMENTO

- Il **Valore di Investimento** è il prezzo più elevato che uno specifico investitore o classe di investitori potrebbero offrire per l'Immobile, tenuto conto dei loro fini di investimento.
- Il valutatore si pone nell'*ottica soggettiva* dell'investitore

### C. ALTRE DEFINIZIONI di VALORE

- Valore assicurabile
- Valore cauzionale
- Valore complementare
- Valore di corrente utilizzo
- Valore ipotecabile
- Valore di libro
- Valore di rimpiazzo



# Definizione del quesito estimativo

## 4. Data della valutazione

Si distingue tra:

- **Data del rapporto**
- **Data di riferimento della valutazione:**
  - Passato (*Valutazione retrospettiva*)  

Es: contenziosi di natura fiscale, amministrativa o giudiziaria
  - Presente  

Es: finanziamento, decisioni strategiche, compravendita
  - Futuro (*Valutazione prospettica*)  

Es: Valore finale in uno sviluppo immobiliare
- **Data di svolgimento o compimento delle indagini**



# Associazioni, codici e standard di valutazione

Esistono **associazioni** che perseguono l'obiettivo di fornire al settore immobiliare:

- *Standard etici*
- *Standard professionali*

Per aumentare la **trasparenza del mercato**, la **tutela dei soggetti coinvolti** e l'**oggettività dei processi valutativi**.

Le più importanti **associazioni internazionali** sono:

- Appraisal Institute
- RICS -> *Red Book*
- TEGoVA -> *Blue Book*

