



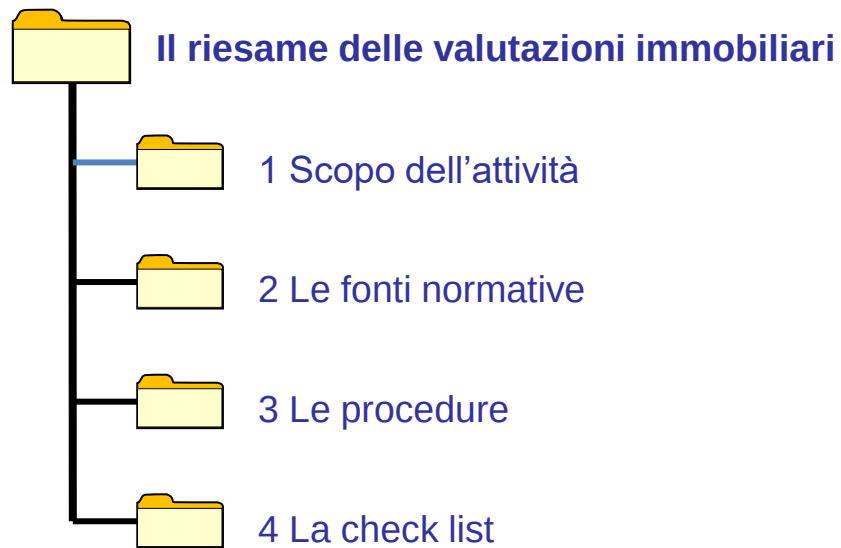
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

ROMA

*Seminario
Roma, 17/04/2024*

*La valutazione immobiliare sostenibile
Il riesame delle valutazioni*

Dr. Ing. Alberto Taddei



1. Scopo dell'attività di riesame delle valutazioni

Il riesame è la valutazione del rapporto di un altro valutatore, non una rivalutazione.

L'obiettivo non è quello di fornire una nuova cifra di valutazione, poiché questo richiederebbe una nuova valutazione.



2. Le fonti normative

L'Italia in quanto paese facente parte dell'Unione Europea, utilizza principalmente quelle che sono le indicazioni impartite a livello comunitario e quelle nazionali, ove esistenti.

Nel caso delle valutazioni immobiliari il riferimento normativo è quello degli EVS, acronimo di «Standard di Valutazione Europea» dei quali è in vigore la nona edizione del 2020.

Per quanto riguarda poi regolamenti specifici per il territorio italiano troviamo le Linee Guida ABI – 3 edizione del 2022 (LGA), di cui in questo mese cade il primo anniversario.

Nel mentre di EVS forniscono indicazioni sul mondo della valutazioni immobiliari, le LGA – come suggerisce il nome – forniscono indicazioni sulle modalità di redazione delle valutazioni immobiliari di immobili posti a garanzia di finanziamenti bancari



2. Le fonti normative - segue

Per quanto ovvio l'obiettivo delle linee guida ABI è quello di indirizzare il valutatore immobiliare ad effettuare una valutazione sostenibile nel tempo, che consenta di poter considerare l'immobile posto a garanzia del finanziamento ipotecario un valido presidio del credito.

Indipendentemente dal fine della valutazione immobiliare e dal risultato richiesto, il riesame della valutazione segue un percorso logico che viene ben specificato sia negli EVS che nelle Linee Guida ABI.

In questo breve seminario analizzeremo quanto indicato dagli EVS, lasciando ad altro momento l'esame delle indicazioni delle LGA



2. Le fonti normative – gli EVS

Il capitolo EVS4 che tratta de «Il processo di Valutazione» al punto 7 indica il riesame della valutazioni:

7.1 Il riesame di una valutazione è la valutazione del rapporto di un altro valutatore, non una rivalutazione.

7.2. L'espressione riesame della valutazione può avere significati diversi:

- la valutazione del rapporto di un altro valutatore in forma di rapporto di riesame della valutazione;
- la verifica dell'accuratezza complessiva di un portafoglio di valutazioni sulla base di un campione rappresentativo di immobili, compresi i principali risultati delle assunzioni e dei controlli effettuati;
- la revisione effettuata dalle banche ai sensi dell'articolo 208 paragrafo 3 punto b) del regolamento (UE) n. 575/2013 che gli EVS interpretano come "rivalutazione" .



2. Le fonti normative – gli EVS

7.4. Il riesame si prefigge di:

- valutare la conformità del lavoro di valutazione oggetto del riesame con gli standard europei per la valutazione;
- esaminare i documenti su cui si basa e valutarne l'uso conforme e accurato;
- identificare eventuali non conformità e il loro impatto sulle conclusioni.

7.5. Oltre agli elementi necessari per raggiungere gli obiettivi del riesame, il Rapporto di Riesame della Valutazione deve indicare quanto meno:

- l'identità del cliente e degli altri previsti utenti;
- la finalità del riesame e la finalità d'uso dei risultati del riesame;
- i requisiti di indipendenza professionale in base ai quali il valutatore che effettua il riesame deve esprimere un parere imparziale senza alcuna influenza esterna;
- se ci sono state o meno discussioni con il valutatore originale;
- le assunzioni e le assunzioni speciali nel riesame della valutazione.



2. Le fonti normative – gli EVS

7.7. Il rapporto di riesame deve essere presentato in modo chiaro e contenere informazioni sufficienti e tali da (non) fuorviare il cliente e i previsti utenti in merito ai risultati in esso esposti.

7.8. Il valutatore chiamato a effettuare il riesame deve essere:

- un **Valutatore Qualificato**, come definito nel principio EVS 3;
- indipendente dal valutatore che ha effettuato la valutazione in esame;
- in possesso (quanto meno) di tutti i fatti e di tutte le informazioni pertinenti alla data della valutazione sui quali ha fatto affidamento il primo valutatore. Se il valutatore chiamato a effettuare il riesame non dispone di tali informazioni, o ne dispone solo parzialmente, questo deve essere chiaramente specificato.

EVS 3 Il valutatore qualificato: Tutte le valutazioni effettuate seguendo questi principi devono essere predisposte da un valutatore qualificato. I valutatori devono mantenere i più alti standard di onestà e integrità e devono condurre le loro attività con modalità che non arrechino pregiudizio ai clienti, alla collettività, alla loro professione o ai rispettivi organismi nazionali riconosciuti per la professione valutativa. Un valutatore deve essere in grado di dimostrare l'abilità professionale, la preparazione, la diligenza e un comportamento etico adeguato alla tipologia e portata dell'attività di valutazione e deve riportare qualsiasi elemento che potrebbe compromettere una valutazione oggettiva. Ogni valutazione deve offrire un'opinione indipendente e informata riguardo al valore, sostenuta da una o più basi per la valutazione



3. Le procedure

Nella prassi il riesame delle perizie consiste nella verifica dei dati di input secondo quanto indicato negli EVS, seguendo un percorso logico che si traduce in una check list di verifiche da effettuare

Il numero e la complessità delle verifiche varia in funzione dell'asset oggetto di stima e dalle metodologie di stima effettuata. Un MCA o un DCF andranno verificati con la stessa metodologia ma diversificando i controlli.

Nelle prossime slide esamineremo una check list che contempera le più comuni tipologie di valutazioni



4. La check list - DATI GENERALI

- Sono stati apposti nel rapporto estimativo timbro, firma e numero di iscrizione/qualificazione/certificazione del Valutatore?
- Il rapporto di esame identifica in maniera chiara ed univoca l'immobile e titolari dei diritti di proprietà?
- Il/le unità immobiliari oggetto di stima sono state adeguatamente descritte?
- E' presente l'identificazione catastale?
- E' presente il dettaglio dei dati (non sensibili) dei comparabili
- Sono specificate adeguatamente le (eventuali) assunzioni e le condizioni limitanti della valutazione?



4. La check list - INDAGINE DI MERCATO

- E' stata effettuata una indagine diretta (agenzie immobiliari), telematica o in entrambe le modalità?
- E' stato descritto il segmento di mercato in cui è collocato l'immobile?
- Sono state analizzati dati statistici circa la frequenza della vendite?
- E' stato analizzato l'andamento del mercato di zona?



4. La check list - CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI – VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA/CATASTALE

- Nel corso del sopralluogo sono state effettuate misurazioni? Totali ovvero a campione?
- Sulla scorta di quale elaborato (planimetria catastale, progetto approvato, altro) sono state verificate le misure/conformità urbanistico/edilizia?
- L'unità immobiliare è conforme? In caso contrario sono state indicate le difformità, se e quanto queste incidano sul valore di mercato e sulla commerciabilità del bene?



4. La check list - DETERMINAZIONE DEL VALORE

- Quali tipologie di comparabili sono stati utilizzati?
- E' presente l'evidenza della fonte dei dati utilizzati?
- L'utilizzo degli asking price è stato limitato a casi eccezionali?
- Sono state considerate tutte le caratteristiche che influiscono sulla determinazione dei prezzi marginali (presenza secondo o terzo servizio, affacci, ecc.)?
- Sono state considerate le date di rilevazione dei prezzi (o degli asking price)?
- E' presente l'indicazione dello stato d'uso del fabbricato e dell'U.I.?
- E' presente l'esplicitazione (anche mediante uso di tabella dedicata) dei calcoli effettuati?
- Nel caso di calcolo con metodologia finanziaria sono presenti le evidenze della ricerca del saggio di capitalizzazione e della relativa modalità di determinazione?



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

