

# Corso di Formazione

## ***“Mass appraisal in Italia”***

Torino, Luglio 2007

*documento costituito da sei pagine questa compresa*

*sesta revisione del giovedì 2 agosto 2007*



## Chi Siamo

L'Associazione, costituita a Torino l'**8 maggio 2007**, è stata promossa da un gruppo di valutatori, composta da accademici ed esperti professionisti.

E-Valuations è aperta a tutti gli operatori della filiera immobiliare italiana ed europea che si occupano di Valutazione.

E-Valuations si propone di promuovere ed affermare le figure specialistiche del Valutatore Indipendente e del Rilevatore di Dati Immobiliari, soggetti in grado di applicare principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, nel rispetto degli International Valuation Standards (IVS), dei Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

L'Associazione ritiene che una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, sia un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

**Sede Legale:** Via Susa, 40 - 10138 TORINO

**Fax** 011-19837102

**Numero Verde** 800 13 43 15

**Email** [info@e-valuations.org](mailto:info@e-valuations.org) – **Web** [www.e-valuations.org](http://www.e-valuations.org)

### 1. Cos'è il *mass appraisal*

La stima degli immobili su larga scala (*mass appraisal*) riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili, svolto utilizzando dati immobiliari comuni, metodologie estimative standard e test di verifica dei risultati. La stima riguarda ogni singolo immobile dell'insieme, immobile per immobile. Le finalità del *mass appraisal* sono molteplici e legate in particolare alle stime per le negoziazioni e le ri-negoziazioni di mutui, per le rivalutazioni periodiche di asset immobiliari, per fini fiscali, per interventi di rinnovo urbano e così di seguito. I riferimenti più prossimi sono le indicazioni di Basilea 2 per le banche e il Dpcm attuativo sul decentramento del Catasto che prefigura la possibilità di attribuire le rendite catastali direttamente dai Comuni. I metodi di *mass appraisal* mirano a fornire valutazioni immobiliari affidabili, immediatamente disponibili e a buon mercato, nonché una misura del rischio di investimento; nelle stime fiscali intendono compensare le limitazioni nel budget, nel tempo e nel personale impiegato nell'analisi dei dati immobiliari. Si tratta generalmente di metodi informatizzati che operano con dati georeferenziati in ambiente GIS.



## 2. Finalità del Corso

La peculiarità del sistema valutativo del nostro paese consiste nella generale mancanza di dati veritieri e completi dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili compravenduti e affittati. Se nelle valutazioni professionali degli immobili a questa mancanza si può sopperire con indagini a corto raggio e con l'esperienza pratica, nelle stime su larga scala la rilevazione di dati puntuali è essenziale perché le elaborazioni sono affidate a modelli statistico-estimativi e a sistemi informatici.

La proposta di un Corso di *mass appraisal* in Italia appare quindi una contraddizione in termini, poiché non sono disponibili i dati puntuali di mercato. Nel nostro Paese, nemmeno le stime fiscali del valore imponibile possono essere considerate stime su larga scala se non per il fatto che riguardano tutto il patrimonio immobiliare nazionale. Queste stime non utilizzano dati immobiliari puntuali, né metodologie standard, né test di controllo.

Il Corso di *mass appraisal* si prefigge tre finalità principali.

La prima finalità mira a fornire le nozioni, i criteri, i metodi e gli strumenti delle stime su larga scala allo stato dell'arte, come un normale obiettivo di approfondimento in una materia specialistica.

La seconda finalità intende adattare queste conoscenze alla realtà immobiliare italiana, indicando un percorso razionale in grado di applicare criteri di scientificità all'approccio del problema nella situazione esistente. In questo percorso, e fino a quando non si disporrà di repertori di dati immobiliari, si tratta di sfruttare la congerie delle quotazioni disponibili nella transizione ai modelli valutativi fondati sulla rilevazione dei prezzi e dei fitti e delle caratteristiche immobiliari: perdendo qualcosa nell'attendibilità dei risultati ma guadagnando nella prospettiva di sviluppo del *mass appraisal* in Italia.

Le terza finalità è pratica e intende mettere in grado i Corsisti di applicare prontamente i modelli di transizione con le informazioni disponibili secondo gli standard valutativi internazionali. Lo studio di questi modelli apre la strada e prefigura quelli interamente basati sui dati immobiliari.

La crescita del mercato immobiliare, l'integrazione tra questo mercato e il mercato finanziario e l'evoluzione delle normative nazionale ed europea precorrono l'affermazione di una moderna cultura valutativa e indicano ai professionisti previgenti che è giunto il momento di addentrarsi nella tematica del *mass appraisal*.

Il Corso in "*Mass appraisal* in Italia" è il primo in assoluto e finora l'unico che si svolge in Italia.

## 3. A Chi è rivolto

Il Corso "Mass appraisal in Italia" è rivolto ai liberi professionisti, ai tecnici delle imprese immobiliari, delle banche, dei Comuni e delle Agenzie fiscali nonché agli studenti e ai dottorandi universitari.



#### 4. Programma

4.1. Stime su larga scala.

4.2. *Mass appraisal* catastale: l'esperienza italiana

4.2.01 il metodo per classi e tariffe

4.2.02 le revisioni

4.2.03 le sperimentazioni

4.3. Metodi di stima applicati dai professionisti italiani:

4.3.01 la valutazione e l'*expertise*

4.3.02 la stima monoparametrica

4.3.03 la stima per valori tipici

4.3.04 la stima per capitalizzazione del reddito

4.4. Quotazioni immobiliari

4.4.01 le quotazioni dei prezzi unitari, dei fitti unitari, dei saggi e delle incidenze dell'area

4.4.02 i *test* di verifica a una e a due stringhe

4.5. Standard valutativi internazionali (*USPAP, IVS, EVS, RICS*)

4.5.01 il Valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato

4.5.02 il Rapporto di valutazione

4.5.03 il Codice di comportamento

4.6. Valutazioni *on line* e *on site*

4.7. Segmentazione del mercato immobiliare

4.8. Rilevazione dei dati immobiliari

4.9. Indici e informazioni di mercato

4.10. Statistiche descrittive

4.11. Numeri indici immobiliari

4.12. Numeri indici dei prezzi edonici



4.13. Metodi di valutazione secondo gli standard internazionali

4.13.01 *market approach*

4.13.02 *income approach*

4.13.03 *cost approach*

4.14. Valutazione dell'area edificata e del fabbricato

4.15. Metodi di *mass appraisal* secondo gli standard internazionali (*cost models, income models, sales comparison models*)

4.16. Modelli di *mass appraisal*

4.16.01 Modelli e algoritmi *fai da te*

4.16.02 Analisi di regressione multipla

4.16.03 Analisi *Multilevel*

4.16.04 *Artificial Neural Network*

4.16.05 *Rough Set Theory*

4.17. *Automated valuation models*

4.18. AVM e Standard internazionali (*USPAP, IAOO*)

4.19. Equità orizzontale e equità verticale

4.20. Misure di *performance*

4.20.01 *Test* del livello di stima

4.20.02 *Test* dell'uniformità di stima

4.21. Il *mass appraisal* italiano: *MAD-V (valutazioni pazze)*

4.21.01 Funzioni di stima

4.21.02 Rapporti estimativi

4.21.03 Indici di quotazione e ubicazione

4.21.04 Test di verifica

4.21.05 Applicazione.



**5. Docenti**

Marco Simonotti FRICS e Marina Ciuna (Università degli Studi di Palermo).

**6. Durata, Date, Sede e Costi**

Durata: 5 giorni con 7 ore di formazione/esercitazioni al giorno.

Data: dal 3 al 7 dicembre 2007.

Sede: Taormina in Hotel Monte Tauro.

Costi: € 3.600,00 per i Soci di E-Valuations, € 4.100,00 per i non Soci di E-Valuations.

**7. Segreteria**

La Segreteria organizzativa del Corso è gestita dalla Fondazione dei Geometri di Torino e Provincia.

Telefono: **011. 53.77.56** – (chiusi per ferie estive dal 6 al 26 agosto)

Email: [segreteria@collegiogeometri.to.it](mailto:segreteria@collegiogeometri.to.it)

**8. Informazioni**

Informazioni urgenti e di carattere tecnico possono essere richieste via

email a [info@e-valuations.org](mailto:info@e-valuations.org) oppure contattando il Segretario Generale di E-Valuations

Sandro Ghirardini - mobile 335/6791235.

Da ultimo consultando il sito [www.e-valuations.org](http://www.e-valuations.org).

**9. Iscrizioni**

Per iscriversi è necessario compilare l'apposita Scheda d'Iscrizione scaricabile dal sito internet

[www.e-valuations.org](http://www.e-valuations.org)