



# DAL VALUTATORE ALLA SOCIETA' DI VALUTAZIONE: UN NUOVO APPROCCIO INTERNAZIONALE

In collaborazione con:





La società di valutazione a livello internazionale è e sarà sempre più il soggetto in grado di rispondere alla maggiore complessità del mercato nonché del servizio richiesto.

Non solo gli European Valuation Standards – EVS, ma anche gli International Valuation Standard – IVS regolano le società di valutazioni in modo distinto dal singolo valutatore.

Non è in linea con la prassi internazionale legare necessariamente la responsabilità della società a quella del singolo valutatore.



## Le “assumptions” ai sensi degli EVS

Ai sensi del paragrafo 5.10 degli EVS1, salvo che il valutatore specifichi altrimenti, la valutazione si presume coprire tutte le “assumptions” e sempre che ciò non renda la valutazione fuorviante.

L'interesse sotteso è quello della protezione del mercato e dell'utilizzatore.



La valutazione immobiliare, la due diligence e i rischi sottesi che influenzano il Market Value

La valutazione immobiliare, alla luce anche della prassi internazionale, può servire all'investitore e al soggetto finanziatore per determinare un premio per remunerare il rischio.

Il Business Plan e la Valutazione Immobiliare hanno oggi un comune background.



In particolare, solo una società di valutazione multiprofessionale può approfondire gli aspetti legali, tecnici, fiscali e strategici richiesti dalla bozza di norma UNI al singolo valutatore:

- Estimo e valutazione.
- Elementi di economia (con specifico orientamento all'economia e al mercato immobiliare).
- Elementi di diritto pubblico e privato.
- Elementi di diritto urbanistico.
- Elementi di matematica finanziaria.
- Elementi di statistica.
- Catasto e sistema catastale.
- Elementi di scienza e tecnica delle costruzioni.
- Elementi di statica e meccanica delle strutture.
- Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica.
- Fiscalità immobiliare.



Tale approccio riguarda fra l'altro: (i) la “multidisciplinarietà” della valutazione immobiliare, anche tramite società che accorpano professionalità variegata – dall’avvocato all’ingegnere, dal geometra al commercialista, dal mediatore all’architetto – e/o (ii) la specializzazione verticale rispetto a determinati settori fra cui il retail, l'hotellerie, oil e/o (iii) la redazione di piani industriali di società immobiliari per superare la crisi d'impresa e/o (iv) l'emissione di giudizi di rating c.d. “Property and Market Rating” o “PaM” anche in relazione di emissioni di Mini-Bond, di sottoscrizione tramite Crowdfunding e di MBS e/o (v) l'affidamento verso terzi relativo a rapporti di valutazioni, giudizi di congruità ed asseverazioni rilasciate da Esperti Indipendenti di fondi immobiliari.



## Conclusioni:

Questi sono solo alcuni spunti di riflessione, che, intendono rappresentare un primo piccolo passo per dare valore alla professione di valutatore immobiliare, svolta personalmente o a livello societario, spesso considerata dal mercato un'attività meramente accessoria e dagli utenti un valore su cui poter fare poco affidamento.

Corsi, master e titoli di qualità, fra cui la certificazione ISO 17024 nonché la qualificazione REV, rappresentano un riconoscimento anche culturale di questa attività, dando prova che la multidisciplinarietà e la formazione continua sono gli strumenti migliori nelle nostre mani, insieme all'esperienza sul campo e alla collaborazione professionale, per specializzarci, affinando sempre più le nostre tecniche e ridando al mercato quell'iniezione di fiducia di cui ha bisogno.



Contatti:

Avv. Antonio Campagnoli

Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare

IsIVI

Email: [isivi@isivi.it](mailto:isivi@isivi.it)

Sito: [www.isivi.it](http://www.isivi.it)