



Roberto Funaro

I risultati di un interessante seminario, organizzato dalla Commissione Estimo del Collegio, che ha registrato una notevole partecipazione dei colleghi di Roma e di altri Collegi ed ha affrontato con rigore scientifico i filoni di ricerca più attuali nel settore della valutazione immobiliare a livello nazionale e internazionale.

STIMA COMPARATIVA & MASS APPRAISAL

Organizzato dalla Commissione Estimo del Collegio dei Geometri di Roma, coordinata da Maurizio Rulli, si è svolto a metà novembre presso la nuova sede della Fiera di Roma, un seminario sulla Valutazione Immobiliare – Stima Comparativa e Mass Appraisal.

In una platea particolarmente affollata, ha aperto i lavori il Presidente del Collegio Geometri, Marco D'Alesio, mentre il Consigliere Nazionale Marco Nardini, oltre a portare il saluto del Consiglio Nazionale Geometri, ha parlato degli standard di qualità della prestazione professionale.

Il programma del seminario prevedeva la trattazione dei filoni di ricerca più attuali nel settore della valutazione immobiliare a livello nazionale e internazionale. I contributi, tutti di alto livello qualitativo, hanno affrontato le seguenti tematiche: approcci anglo-americani di valutazione immobiliare; Strategie della categoria; Mass appraisal; I futuri cantieri per la valutazione; Metodi applicativi di mass appraisal nelle stime comparative; L'importanza della certificazione del valutatore.

SEMINARIO

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE STIMA COMPARATIVA E MASS APPRAISAL

ROMA
13 NOVEMBRE 2012
NUOVA FIERA DI ROMA
INGRESSO NORD - PAD. 10

PROGRAMMA

ore 8.30
Registrazione partecipanti

ore 9.00
Saluti del Presidente del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma geom. **MARCO D'ALELIO**
Saluti del Presidente del CNGeGL geom. **FAUSTO SAVOLDI** e apertura dei lavori

ore 9.30 - INTERVENTI

SAVERIO MICCOLI
PRES. ASSOCIO ESTIMO PRESSO UNIVERSITÀ LA SAPIENZA DI ROMA
Approcci anglo-americani di valutazione immobiliare

PIER GIUSEPPE SERA
PRESIDENTE GEOVAL ESPERT
Strategie della categoria

MAURIZIO D'AMATO
PRES. ASSOCIO ESTIMO PRESSO UNIVERSITÀ LA SAPIENZA DI ROMA
POLITENICO DI BABI
Mass appraisal

ANTONIO BENVENUTI
CONSIGLIERE CNGEGL
I futuri cantieri per la valutazione

ROBERTO FUNARO e ALESSANDRO BERTARELLI
MEMBRI DELLA COMMISSIONE ESTIMO DEL COLLEGIO DI ROMA
Metodi applicativi di mass appraisal nelle stime comparative

LUKE BRUCATO
CMT CERTIFICAZIONE BIVICES - CCS
L'importanza della certificazione del valutatore

ore 13.00
Chiusura dei lavori

Moderatore: **MAURIZIO RULLI**
COORDINATORE DELLA COMMISSIONE ESTIMO DEL COLLEGIO DI ROMA

Segreteria organizzativa:
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
Tel. 06.49424400 - Fax 06.49424401
formazione@georoma.it

Organizzato dalla Commissione Estimo di Roma, si è svolto un seminario sulla Valutazione Immobiliare - Stima Comparativa e Mass Appraisal.



L'esigenza di un efficiente sistema informativo sul mercato immobiliare ha determinato un interesse focale sul Mass Appraisal.

Sono intervenuti su queste tematiche Saverio Miccoli, Professore Ordinario di Estimo presso l'Università La Sapienza di Roma; Maurizio D'Amato, Professore Associato di Estimo 1^a Facoltà d'Ingegneria Politecnico di Bari; Alessandro Bertarelli e il sottoscritto della Commissione Estimo del Collegio di Roma ed il Consigliere Nazionale Antonio Benvenuti.

L'esigenza di un efficiente sistema informativo sul mercato immobiliare, basato su dati specifici, reali e sistematici ha determinato un interesse focale sul Mass Appraisal.

Indicato come metodo nella valutazione fiscale degli immobili (*Ad Valorem Property Taxation*) o come *Automated*

Valuation Model (AVM) nelle valutazioni finanziarie (esempio vendita di portafogli immobiliari), questo è un procedimento di stima scientifico automatizzato che utilizza modelli matematico-statistici per stime su larga scala, in grado di fornire un veloce ed immediato aggiornamento dei dati di stima e del giusto valore di mercato.

Dopo aver ascoltato l'interessante intervento didattico del Prof. Miccoli sugli approcci di valutazione immobiliare anglo-americani e la successiva relazione del Consigliere Benvenuti sull'individuazione delle future opportunità di lavoro per i valutatori, sono stato invitato con il collega Alessandro Bertarelli, a dar prova attraverso l'esposizione di un esempio pratico di come un procedimento statistico di stima può dimostrarsi utile nel ricavare tutti gli indici di mercato riferiti ad un dato segmento.

Abbiamo così visto come una valutazione effettuata con un MCA (metodo del confronto) accompagnato da un Mass Appraisal riduca fortemente le possibili criticità che può incontrare un valutatore in sede

di perizia. Di fatto questa metodica consente a terzi o al perito stesso di effettuare azioni di verifica soprattutto sull'utilizzo di indici derivanti dalla sola conoscenza diretta del mercato, nonché di adempiere alle rivalutazioni delle immobilizzazioni poste a garanzia delle esposizioni creditizie.

Infine il Prof. Maurizio D'Amato ha confermato le sue doti di oratore coinvolgendo ed appassionando i presenti sugli aspetti metodologici degli AVM, nonché sulla non comparabilità delle prestazioni professionali con le valutazioni automatizzate, dibattito peraltro non ancora risolto soprattutto in ambito accademico.

Grazie all'impegno della Commissione Estimo, si è tornati ancora una volta a parlare di trasparenza e correttezza metodologica nella stima dei valori immobiliari e si è confermato che l'obiettivo di seminari come questo è principalmente quello di ampliare il livello di conoscenza e di apportare un valore aggiunto alle nostre capacità tecniche, per far fronte ad un mercato sempre più esigente dove il requisito principale resta la professionalità.