



Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale Ce.S.E.T.
Appraisal and Territorial Economy Research Center

XLVIII Incontro di Studi del Ce.S.E.T.

Oltre gli standard di valutazione

Metodologia estimativa e standard di valutazione: una falsa dicotomia

FIRENZE 1-2 DICEMBRE 2022

VILLA RUSPOLI - PIAZZA INDIPENDENZA, 9

Il XLVIII Incontro di Studi del Ce.S.E.T. sarà dedicato al ruolo che sempre più vanno assumendo gli “Standard di valutazione” e al problema di una loro utilizzazione acritica, che può produrre una notevole distorsione del risultato della stima. Nel campo dell’estimo operativo esiste in ogni caso l’esigenza di ricorrere a riferimenti standardizzati che, se opportunamente e ben proposti, potrebbero contribuire a migliorare la struttura delle stime, recuperando i principi estimativi spesso traditi, introducendo protocolli, modalità di raccolta dati, concetti, termini e strumenti condivisi della disciplina estimativa.

È evidente che se gli standard conducono semplicemente verso l’utilizzo di piattaforme di calcolo, dove in maniera acritica e automatica si ottiene un valore di stima, questi non solo non danno nessun contributo utile all’esercizio della pratica estimativa, ma rischiano di favorire la produzione di giudizi di valutazione sommari, parziali e disarticolati rispetto alle peculiarità caratterizzanti ogni specifico caso di stima. Se invece lo standard viene inteso come un modello di riferimento per l’indicazione di tutte quelle fasi della stima indispensabili per la formulazione del giudizio di valutazione, potrebbero allora essere sinergici rispetto a quanto tracciato dall’estimo “tradizionale”, segnando una strada per una sua evoluzione in risposta alle mutate esigenze di valutazione. In questa direzione è da tenere in considerazione che le nuove tecnologie ci consentono di accedere più facilmente ai dati delle compravendite (vedi ad esempio il sistema Sister), risolvendo in parte una delle tipiche problematiche che ha caratterizzato in passato l’esercizio della pratica estimativa in Italia e favorendo una maggiore diffusione nell’uso di procedimenti di stima pluri-parametrici e stocastici.

PROGRAMMA

Giovedì 1 dicembre

14:00 Indirizzi di saluto

I SESSIONE PLENARIA. Chairman: **Silvio Menghini**, *Università degli Studi di Firenze*

14:15 - 16:00 **Le valutazioni estimative nel contesto internazionale**

International Valuation Standards: the case for consistency, clarity and choice
Mark Simcock, *Harper Adams University*

Le valutazioni estimative tra approccio tradizionale e standard di valutazione

Estimo, scuola italiana e standard internazionali: una possibile comparazione
Leonardo Casini, *Università degli Studi di Firenze*

Valutazioni estimative nel contesto internazionale e Codice delle valutazioni immobiliari

Giampiero Bambagioni, *Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Le valutazioni estimative nella pratica professionale

Gianni Guizzardi, *Dottore Agronomo*
Roberto Bandieri, *Dottore Agronomo*

16:00 - 16:30 *Coffee break*

16:30 - 19:00 **Tavola rotonda “I problemi applicativi delle valutazioni estimative nel mondo operativo”**

Moderata: **Lorenzo Tosi**, *Giornalista Edagricole*

Intervengono:

Giampiero Bambagioni, *Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Leonardo Casini, *Università degli Studi di Firenze*

Gianni Guizzardi, *Dottore Agronomo*

Roberto Bandieri, *Dottore Agronomo*

Gianluca Buemi, *Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali*

Livio Spinelli, *Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati*

Massimo Moncelli, *Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati*

Giovanni Rubuano, *Geometri Valutatori Esperti (Geo.Val. Esperti)*

Serena Razzi, *Ufficio Credito e Sviluppo di ABI*

Pasqualina Principale, *Giudice della Corte di Appello di Firenze*

RICS Italia

Sono stati invitati:

Agenzia delle Entrate

Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori

Banco BPM

ASSOVIB

Consiglio Nazionale Degli Ingegneri

20:30 *Cena sociale*

Venerdì 2 dicembre

9:00 - 10:30 *Assemblea*

10:30 - 11:00 *Coffee break*

II SESSIONE PLENARIA. Chairman: **Antonio Boggia**, *Università degli Studi di Perugia*

11:00 - 12:30 **Le prospettive future**

Dalla funzione di stima agli AVM. Il contributo degli standard internazionali nelle metodologie estimative moderne

Francesca Salvo, *Università della Calabria*

Stime immobiliari nell'era dei big data

Maria De Salvo, *Università degli Studi di Catania*

Il confronto dei segmenti nella stima del valore di mercato dei terreni agricoli

Giuseppe Cucuzza, *Università degli Studi di Catania*

12:30 - 13:00 **Un'indagine sul ruolo dell'estimo nelle professioni**

Maria De Salvo, *Università degli Studi di Catania*

13:00 - 13:30 **L'estimo nell'offerta formativa universitaria**

Andrea Dominici, Chiara Mazzocchi, Arianna Tiralti, Maria De Salvo

13:30 - 15:00 *Lunch*

15:00 - 17:00 **CONTRIBUTI DI RICERCA.** Chairman: **Guido Sali**, *Università degli Studi di Milano*

Discounted Cash Flow Analysis and Prudential Value DCFA Formula

Maurizio d'Amato, Giampiero Bambagioni

La formazione del campione estimativo nel Market Comparison Approach ottimizzato attraverso le misure di razionalità

Francesca Salvo, Daniela Tavano

Rendita urbana e valori fondiari

Tempesta Tiziano, Andrea Manarin, Damiano Vettoretto

Il valore cauzionale: una proposta di calcolo

Francesca Salvo, Daniela Tavano, Antonio Benvenuti

Estimo legale e standard di valutazione. Una possibile applicazione nella stima dell'indennità di esproprio

Roberto Furesi, Brunella Arru, Fabio A. Madau, Pietro Pulina

Misure di razionalità applicate al sistema di ripartizione per la valutazione di un terreno agricolo a destinazione policulturale

Daniela Tavano, Giovanni Rubuano

Una proposta metodologica per l'applicazione del Market Comparison Approach ai terreni agricoli

Martina Agosta, Antonio Ascuito

The role of Energy Performance Certificates on real estate prices: a study on listing prices

Daniel Vecchiato

Valutazione della sostenibilità finanziaria di investimenti nel settore olivicolo: il caso degli impianti intensivi e super intensivi

Giovanni Spinelli, Gabriele Scozzafava

17:00

Conclusioni e chiusura dei lavori. **Enrico Marone**, *Presidente Ce.S.E.T.*