

***RATING IMMOBILIARE: ESPERIENZA EUROPEA,
NORMATIVA BANCARIA E MODELLI A
CONFRONTO***

PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

prof. ing. Sergio Mattia

*Professore Ordinario di Estimo, Politecnico di Milano
Vice Presidente Istituto di Valutazione Immobiliare – Is.I.V.I. -*

dott. Antonio Campagnoli

Cultore di Estimo, Politecnico di Milano

PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

PROPERTY AND MARKET RATING



*Procedura di definizione del
grado di rischio
nell'acquisizione di un immobile
nell'uso esistente*

PROJECT RATING



*Procedura di definizione del
grado di rischio
di un progetto
di valorizzazione immobiliare*



PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

Procedura di calcolo del Property and Market rating

Individuazione delle classi di rating e dei pesi di ciascuna di esse



Definizione dei criteri di valutazione per ogni singola classe di rating e pesatura degli stessi



Formazione, per ogni singola classe di rating, di una matrice di valutazione mediante l'attribuzione di un punteggio a ogni singolo criterio



Calcolo del rating di classe come prodotto tra la somma pesata dei punteggi inerenti a ogni criterio e il peso di classe



PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

Modalità di attribuzione dei punti di merito
per ciascun criterio



1 = Eccellente

2 = Ottimo

3 = Buono

4 = Al di sopra della media

5 = Nella media

6 = Al di sotto della media

7 = Mediocre

8 = Scarso

9 = Molto scarso

10 = Pessimo



PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

Modelli TEGoVA di valutazione del rating



- Edilizia residenziale
- Edilizia commerciale (negozi al dettaglio)
- Edilizia industriale e di stoccaggio delle merci
 - Edilizia terziaria (uffici)
 - Mix di funzioni



PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

Classi di rating

Property and market Rating



- **Aspetti macroeconomici e Mercato**
- Localizzazione dell'immobile
- Caratteristiche tipologiche e stato di conservazione dell'immobile
- Flussi di cassa (costi e ricavi operativi)

Project Rating



- **Aspetti macroeconomici e Mercato**
- Localizzazione dell'immobile
- Caratteristiche tipologiche dell'immobile
- Flussi di cassa (costi e ricavi operativi)
- Aspetti legali, economici e tecnici del progetto di valorizzazione

PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

Mercato

Nazionale

- Eventi naturali
- Sviluppo socio – demografico
- Sviluppo economico
- Caratteristiche mercato immobiliare
- Situazione politica, legale, fiscale e monetaria

Locale

- Eventi naturali
- Sviluppo socio – demografico
- Sviluppo economico
- Caratteristiche mercato immobiliare



PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

Localizzazione dell'immobile

- Livello di adeguatezza della localizzazione dell'immobile in base al tipo di proprietà e al target di riferimento
 - Immagine del quartiere
 - Livello di qualità dei trasporti e delle comunicazioni
 - Livello di qualità dei servizi e delle infrastrutture
 - Qualità ambientale
-
-

PROPERTY AND MARKET RATING ***(P.a.M.)***

Caratteristiche tipologiche e stato di conservazione dell'immobile

- Caratteristiche architettoniche dell'immobile
 - Caratteristiche tecniche e strutturali dell'immobile
 - Livello di dotazioni tecnologiche dell'immobile
 - Livello di sfruttamento delle proprie potenzialità
 - Livello di compatibilità ambientale dell'immobile
-
-

PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

Flussi di cassa (costi e ricavi operativi)

- Situazione e caratteristiche del detentore dell'immobile
 - Tasso di crescita potenziale della rendita e del valore dell'immobile
 - Prospettive future di fungibilità dell'immobile
 - Situazione attuale dell'immobile (libero/occupato)
 - Ammontare delle spese recuperabili e non recuperabili
 - Potenzialità di utilizzo alternativo dell'immobile
-
-

PROPERTY AND MARKET RATING ***(P.a.M.)***

Aspetti legali, economici e tecnici del progetto di
valorizzazione

- Rischi ed opportunità di stipula di futuri contratti di affitto e compravendita
 - Rischi ed opportunità connessi alla pianificazione, allo sviluppo del progetto e all'ottenimento dei permessi
 - Rischi ed opportunità relativi ai piani di costruzione ed ai relativi costi
-
-

PROPERTY AND MARKET RATING (P.a.M.)

CLASSI DI RATING	Pesi Residenziale/ Uffici/Negozi	Pesi Industri e attività di stoccaggio
Aspetti Macroeconomici e Mercato	20%	20%
a livello nazionale	30%	20%
a livello locale	70%	40%
Localizzazione	30%	40%
Caratteristiche immobile	20%	20%
Flussi di cassa	30%	20%

PROJECT RATING (P.a.M.)

Rating of the completed property

10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
8	8	8	8	8	9	9	10	10	10	10	10
7	7	7	7	7	8	8	8	9	10	10	10
6	5	5	5	6	6	7	7	8	9	10	10
5	4	4	4	5	5	6	7	8	9	10	10
4	3	3	3	4	4	5	6	7	9	10	10
3	3	3	3	3	4	5	6	7	8	10	10
2	2	2	2	3	3	4	5	6	8	10	10
1	1	1	2	2	3	4	5	6	8	10	10
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10

Rating of
Development
Risks and
Opportunities