VALUTAZIONI IMMOBILIARI

ARCHITETTURA &TERRITORIO

A&T è una società di ingegneria certificata ai sensi della **norma ISO 9001:2008** focalizzata da oltre 15 anni nella **valutazione immobiliare** e nei **servizi tecnico amministrativi** integrati per la gestione, valorizzazione, acquisizione e dismissione dei patrimoni immobiliari.

La società possiede i requisiti richiesti dalla Banca d'Italia che riguardano aspetti di carattere organizzativo, le regole inerenti la corretta valutazione degli immobili, i requisiti di professionalità e indipendenza dei periti che effettuano la valutazione. È conforme alle norme dettate da BCE nel documento "Linee Guida NPL" relativo alle valutazioni delle garanzie immobiliari su NPL.

- *A&T ha esperienza decennale nelle valutazioni di immobili*
- *A&T è soggetto indipendente ed in assenza di conflitti di interesse*
- *A&T opera esclusivamente nel settore delle valutazioni immobiliari e servizi di ingegneria e dell'architettura*

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

SERVIZI TECNICI

SERVIZI ENERGIA

SERVIZI DI INGEGNERIA

PROJECT MANAGEMENT

La conoscenza capillare del mercato immobiliare, l'esperienza nella valutazione di immobili e un trasversale know-how tecnico scientifico sono la nostra peculiarità.

- NPL (Non Performing Loans)
- AQR (Asset Quality Review)
- Analisi strategica
- Valutazione portafogli immobiliari
- Valutazione immobili per uso sanitario
- Valutazioni Immobiliari secondo EVS e/o IVS
- Valutazione immobili residenziali
- Valutazione immobili non residenziali
- Valutazione terreni e aziende agricole

Servizio Valutazioni Immobiliari

Il nostro servizio valutazioni si basa sull'applicazione di **metodologie estimative riconosciute e consolidate** a livello nazionale ed internazionale con adozione delle moderne procedure di stima immobiliare:

- **Market Comparison Approach**
- **Market Approach**
- **Analisi di regressione multipla**

Eseguiamo valutazioni di immobili per l'erogazione di mutui ipotecari, valutazioni e analisi strategica di singoli immobili, valutazione di portafogli immobiliari composti da una pluralità di beni, analisi reddituali, studi e analisi di mercato.

La gestione delle commesse viene affidata a personale con esperienza e in possesso di **certificazioni Project Management con livello PM_L7 Responsabile di Progetto (Project Manager Senior)**.

I nostri Clienti

L'attività di valutazione viene svolta per singoli asset e grandi patrimoni immobiliari e si rivolge principalmente ad **enti pubblici**, **società locali** e **multinazionali**:

- Fondi di investimento
- Società Immobiliari
- Banche
- Società Leasing
- Enti di previdenza
- Compagnie di assicurazione
- Aziende di trasporto
- Energie rinnovabili
- Comuni - Province Regioni

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

SERVIZI TECNICI

SERVIZI ENERGIA

SERVIZI DI INGEGNERIA

PROJECT MANAGEMENT

Procedimenti estimativi adottati

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari e gli I.V.S. ed oggi anche l'A.B.I., evidenziano i **procedimenti di valutazione** che si svolgono attraverso il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

- **Sintetico comparativo**
- **Market Comparison Approach (MCA)**
- **Sintetico reddituale**
  (capitalizzazione diretta del canone di locazione)
- **Reddituale con analisi dei flussi di cassa scontati**
  (Discounted Cash Flow Analysis - DCF & IRR Analysis)
- **Metodo di trasformazione**
- **Valore Corrente di Utilizzo (VCU)**
- **Highest e Best Use Analysis**

Le ragioni pratiche che promuovono la stima ne indicano i criteri da adottare:

Standard estimativi adottati

"Operiamo nel rispetto delle normative e degli standard nazionali ed internazionali di valutazione"

- **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) "Red Book"**
- **Italian Property Valuation Standard, best practices**
- **European Valuation Standars (EVS) "The Blue Book 2016"**
- **International Valuation Standards Committee (IVSC) "White Book 2013"**
- **International Accounting Standards (IAS/IFRS)**
- **Istituto per la Vigilanza sulle assicurazioni private (ISVAP)**
- **Linee Guida ABI (A&T aderisce dal 2011)**

A&T sostiene e indirizza i suoi clienti nelle decisioni strategiche e operative fornendo scientifiche e affidabili valutazioni immobiliari per la concessione di mutui e operazioni di leasing. Il servizio perfezionato grazie a molti anni di lavoro sul campo viene svolto da personale qualificato, competente e attento alle dinamiche commerciali del territorio.

Grazie alle procedure sperimentate nel corso del tempo e approvate dai migliori clienti, le deliverable vengono approvate e consegnate in tempi rapidi e con costi estremamente contenuti.

Il **sistema informativo Gate 22** in continua evoluzione, sostiene in tempo reale l'interazione degli attori e gestisce le fasi della perizia con trasparenza e professionalità a partire dall'affidamento dell'incarico.

La divisione di A&T dedicata al Real Estate Valuation è supportata da specialisti della Market Research Division interna, che studiano e analizzano giornalmente i valori immobiliari d'Italia nei vari contesti urbani, agricoli e produttivi.

I risultati vengono confermati e condivisi con esperti valutatori membri di **TerritorioItalia** che operano localmente nelle singole province di residenza.

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

SERVIZI TECNICI

SERVIZI ENERGIA

SERVIZI DI INGEGNERIA

PROJECT MANAGEMENT

Analisi di mercato

- **Studi di specifici segmenti di mercato**
- **Analisi macroeconomiche**
- **Analisi dei trend demografici**
- **Analisi delle componenti socio-economiche**
- **Marketing territoriale**
- **Analisi della domanda**
- **Analisi dell'offerta**
- **Analisi e definizione dei bacini di utenza**
- **Analisi e definizione dei prezzi dei canoni di locazione e della redditività**
- **Data Management**

Le valutazioni immobiliari di A&T vengono approvate e firmate da esperti valutatori italiani e si basano sull'applicazione di metodologie estimative condivise in Europa **(European Valuation Standard)** e in Italia **(Linee Guida ABI)**.

Per le attività di valutazione immobiliare destinate agli istituti bancari, A&T rispetta le "linee guida ABI" a cui ha aderito nel 2011 e adotta gli IVS, EVS operando con esperti valutatori immobiliari **certificati ai sensi della norma UNI 11558:2014** e **certificati REV Recognised European Valuer**.

Per clienti con esigenze specifiche adottiamo gli standard internazionali di valutazione **(RICS Red Book e International Valuation Standards).**

Il nostro servizio di valutazioni immobiliari, caratterizzato da assoluta indipendenza, conoscenza del mercato di riferimento, nutrito know-how tecnico e organizzativo, è potenziato dalla presenza di qualificate competenze trasversali nei settori dell'ingegneria e architettura.

Grazie a specifiche figure professionali interne, A&T è in grado di elaborare valutazioni per "special assets" (ad es. aeroporti, linee ferroviarie e stazioni, fonderie, cave, siti industriali, porti turistici, ecc..), per il settore industriale (ad es. impianti e stime assicurative) e delle energie rinnovabili (ad es. impianti fotovoltaici, geotermici, biomasse, ecc.).

Per soddisfare sul campo le concrete necessità operative, A&T ha creato uno specifico strumento aggregatore di competenze.

Attraverso il nostro sistema di Network professionale **TERRITORIOITALIA**, guidato da un team interno con elevata esperienza, garantiamo la copertura totale del territorio nazionale ed il costante presidio nei contesti operativi.

La struttura conta **oltre 130 studi tecnici** con esperienza decennale suddivisi per aree territoriali: **Nord** (27), **Centro** (20), **Sud** (47), **Sicilia e Sardegna** (40). Sono circa **300** le **professionalità** espresse dal network, specializzate nell'erogazione di servizi e consulenze per il real estate.

Grazie a modelli operativi collaudati e all'alto contenuto tecnologico, A&T riesce a fornire un elevato standard qualitativo con rispetto delle tempistiche.

La società, e tutti i tecnici, sono inoltre titolari di polizze professionali a garanzia delle specifiche attività espletate.

TERRITORIOITALIA

PROFESSIONISTI IN RETE

"Muoviamo l'Italia organizzando il futuro"

VISITA IL NOSTRO SITO WEB

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

SERVIZI TECNICI

SERVIZI ENERGIA

SERVIZI DI INGEGNERIA

PROJECT MANAGEMENT

Network di specialisti

più di 130 Studi Tecnici

300 professionalità

erogazione di servizi

consulenze real estate

ingegneri

architetti

geometri

agronomi

periti

project manager

27 STUDI AFFILIATI — NORD ITALIA

Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto

20 STUDI AFFILIATI — CENTRO ITALIA

Lazio, Marche, Toscana, Umbria

40 STUDI AFFILIATI — ISOLE

Sardegna, Sicilia

47 STUDI AFFILIATI — SUD ITALIA

Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia

Servizi valutativi

Valutazioni Immobiliari

- Stima del Valore di mercato
- Esperto Indipendente (Fondi Immobiliare)
- Valutazioni a fini Isvap
- Valutazione di portafogli NPL (NON Performing Loans)
- Stime assicurative
- Valutazioni a fini IAS/IFRS

Valutazioni economiche e di fattibilità impianti

- Analisi delle potenzialità dell'immobile (tecniche ed urbanistiche)
- Analisi della domanda potenziale
- Definizione dell'offerta dal punto di vista tecnico, qualitativo e progettuale
- Predisposizione di soluzioni alternative possibili ed individuazione dell'ipotesi migliore nell'ottica dell'Highest & Best Use Analysis

Studi Fattibilità

- Impianti fotovoltaici
- Stime assicurative
- Impianti geotermici
- Impianti biomasse

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

SERVIZI TECNICI

SERVIZI ENERGIA

SERVIZI DI INGEGNERIA

PROJECT MANAGEMENT

Tipologie di perizie

DESK TOP	DRIVE BY	STANDARD	ADVANCED
Eseguita su documenti ed informazioni del richiedente (senza sopralluogo)	Eseguita con vista esterna dell'immobile senza accesso interno al cespite	Eseguita con vista e ricerche locali	È una perizia Standard corredata da analisi urbanistica

Ogni tipologia di perizia è suscettibile di variazioni in funzione della richiesta da parte del Cliente.

Gestione avanzata delle perizie

La nostra prassi operativa per l'erogazione di perizie bancarie è ottimizzata attraverso l'utilizzo di applicazioni avanzate multiutenza appositamente studiate e realizzate per scambiare dati ed informazioni in tempo reale tra gli operatori e la committenza. Queste applicazioni hanno permesso di raccogliere negli anni continui feedback da parte dei clienti ed input migliorativi.

Il **GATE 22**, creato e sperimentato in diversi anni di attività sul campo, si è affermato quale **strumento informatico** indispensabile per la gestione sia dei dati che dei processi di espletamento dei servizi.

Oggi il risultato è un supporto informatico evoluto e di semplice gestione con procedure logiche e funzionali di supporto all'utente:

- **Canale di comunicazione** fra tutti gli utenti autorizzati al trattamento dei dati (comuni e non).
- **Dinamicità e accessibilità temporale univoca:** il software garantisce alle risorse umane impiegate di accedere ai dati informatizzati e visualizzare la progressione delle singole attività.
- **Guida procedurale** nell'espletamento dei servizi oggetto di global service.

Il **GATE 22**, sistema web oriented, infatti:

» consente accessi on-line differenziati per profili utenti specifici attraverso i quali creare, gestire e consultare documenti d'archivio e reportistica correlata;

» garantisce al cliente la massima qualità del servizio sul rispetto delle tempistiche e della gestione delle commesse che viene affidata a personale con esperienza in possesso di certificazioni Project Management con livello PM_L7 Responsabile di Progetto (Project Manager Senior).

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

SERVIZI TECNICI

SERVIZI ENERGIA

SERVIZI DI INGEGNERIA

PROJECT MANAGEMENT

Finalità delle perizie

- Mutui in erogazione
- Mutui in contenzioso
- Mutui in ristrutturazione
- Mutui per sviluppo
- Operazioni di Leasing

Due diligence

Attivando un processo sistemico di controllo, finalizzato all'acquisizione di una conoscenza approfondita dell'immobile, riusciamo a determinarne lo stato di salute e a valutare la convenienza a procedere verso una transazione, una gestione, o garanzia prima che il trasfermento di diritti o obbligazioni legati al bene esaminato, vengano formalizzati e resi esecutivi da un contratto.

La Due Diligence, in quanto attività multidisciplinare che mira all'esatta valutazione del bene, sia esso un singolo immobile o un patrimonio immobiliare più composito, è dunque un vero e proprio check-up medico che si compone delle seguenti analisi:

A **Legale** con verifica della documentazione (atto di provenienza, visure catastali, etc.)

B **Tecnico-Progettuale** ovvero verifica della rispondenza dello stato di fatto alla planimetria depositata (abusi, condoni, sanatorie), consistenza della qualità e dello stato dell'edificio, valutazione dei costi e dei tempi necessari all'adeguamento dell'immobile (riparazioni, rifacimenti, cambio d'uso o riqualificazione).

C **Economica** con valutazione dell'immobile riguardo l'uso attuale e potenziale, rispetto alla zona dove è ubicato e in relazione all'andamento del mercato di riferimento (residenziale, uffici, commerciale o industriale).

D **Finanziaria** con valutazione (nel caso di acquisto crediti) della possibilità di recupero del credito in termini di tempo necessario al completamento della procedura e di costi da anticipare.

Lo scopo delle analisi svolte durante la Due Diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi, connessi allo stato di fatto e di diritto di un immobile, al fine di poterli eliminare e/o gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

Il risultato delle operazioni di Due Diligence, fornito al cliente, offre assoluta trasparenza riguardo:

- Identificazione corretta dell'immobile (provenienza e catasto)
- Certificazione Urbanistico/Edilizia
- Costi e Procedure per la messa a norma
- Criticità da sottoporre a garanzia
- Allegati necessari all'atto del trasferimento

ITER della Due Diligence Tecnica

L'iter della Due Diligence tecnica si svolge seguendo diverse fasi operative:

1. ANALISI DOCUMENTALE

A. Documentazione Amministrativa
B. Documentazione Catastale
C. Documentazione Urbanistico Edilizia
D. Documentazione Strutturale
E. Documentazione Impiantistica
F. Documentazione di Sicurezza Ambientale

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

G. Sopralluogo dei Tecnici per la verifica delle condizioni generali di conformità rispetto alla documentazione esistente e alla Normativa di riferimento

Le risultanze delle operazioni di Due Diligence definisce la situazione in:

NON DEFINIBILE

Una Due Diligence non definibile indica la mancanza di documentazione necessaria e pertanto necessita di recupero presso gli uffici competenti, deroga tempi di trasferimento.

CONFORME

L'immobile è a norma ed è trasferibile al netto dei costi

NON CONFORME

A. L'immobile non è a norma: non conformità amministrativa, catastale ed edilizia = immobile non trasferibile; costi inderogabili;

B. L'immobile non è a norma: non conformità impiantistica, di sicurezza ed ambientale = immobile trasferibile; costi trasferibili;

Requisiti standard dei nostri specialisti nel settore delle Valutazioni Immobiliari

Adottiamo le moderne procedure di stima immobiliare per valutare singoli asset o portafogli immobiliari di clienti sia pubblici che privati: analisi strategica, valutazione portafogli, asset quality review, non performing loans e analisi di mercato.

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

SERVIZI TECNICI

SERVIZI ENERGIA

SERVIZI DI INGEGNERIA

PROJECT MANAGEMENT

ALMENO **10 ANNI** DI **ESPERIENZA**

POLIZZE PROFESSIONALI

- ✓ Massimale min.1 milione

PROVINCE DI RESIDENZA

- ✓ Tutte le province di Italia

ISCRIZIONE ORDINI PROFESSIONALI

- ✓ Agronomi
- ✓ Architetti
- ✓ Geologi
- ✓ Geometri
- ✓ Ingegneri
- ✓ Periti
- ✓ Project Management

SPECIALIZZAZIONI

- ✓ Residenziale
- ✓ Direzionale
- ✓ Commerciale
- ✓ Turistico
- ✓ Aree edificabili
- ✓ Artigianale
- ✓ Industriale
- ✓ Cave e miniere
- ✓ Logistica
- ✓ Sanitario
- ✓ Terreni e aziende agricole

STANDARD ESTIMATIVI ADOTTATI

- ✓ EVS (European Valuation Standard)
- ✓ IVS (International Valuation Standard)
- ✓ Norma UNI 11558:2014
- ✓ REV Recognised European Valuer

CERTIFICAZIONI OTTENUTE

- ✓ Iso 17024 retail e Iso 17024 corporate
- ✓ REV
- ✓ UNI 11558 - Uni 11558 Base / Av.

RILASCIATE DA

INARCHECK, rev, IMQ

ASSOCIAZIONI

- ✓ ISIVI
- ✓ RICS
- ✓ GeoVal
- ✓ E-Valuations

ISIVI, GEO.VAL.ESPERTI, RICS, e-valuations