



RATING IMMOBILIARE

Consulenza per raggiungere con professionalità e
certezza la migliore redditività patrimoniale

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

RATING IMMOBILIARE

Secondo quanto stabilito dai documenti ufficiali di **Basilea 2** per "sistema di rating" si intende l'insieme di metodi, procedimenti, controlli, dati e sistemi informativi che fungono da supporto alla valutazione del rischio di credito, all'attribuzione dei gradi interni di merito e alla stima quantitativa delle inadempienze e delle perdite.

La disciplina auspicata dall'accordo prevede che nell'ambito di ciascuna classe di attività le banche possano utilizzare diversi metodi o sistemi di rating.

Un sistema di rating IRB per essere potenzialmente idoneo deve avere due dimensioni separate e distinte:

1. l'analisi del rischio di inadempienza del debitore
2. l'analisi delle caratteristiche specifiche dell'operazione.

Per quanto detto a seguito dell'entrata in vigore dell'accordo di Basilea 2 in futuro le procedure di credito coniugheranno **il fabbisogno di capitale al rischio sottostante al finanziamento** o all'investimento ad esso correlato e quindi, quasi inevitabilmente, il prezzo di quel finanziamento o di quel investimento diverrà calibrato e proporzionale al rischio implicitamente contenuto.

Il compito del "gestore" di immobili sarà quindi quello di individuare, all'interno di più percorsi di valorizzazione immobiliare, quello che offre maggiore credibilità e quindi quella valorizzazione capace di strappare sul mercato un costo del denaro più basso.

Lo studio di ogni singola azione patrimoniale dovrà quindi svilupparsi in direzione di un'attenta analisi di ogni fattore incidente.

In altre parole il processo di asset management dovrà individuare tutti i rischi correlati all'investimento e, in presenza di questi, individuare ogni possibile intervento risolutore. Il compito non è facile, ma in assenza di un corretto monitoraggio sarà

sempre più possibile vedersi rifiutare crediti e aperture di finanziamenti.

Poiché il costo del denaro è, e rimane purtroppo, una delle maggiori voci incidenti su di ogni operazione immobiliare in futuro occorrerà realizzare solo ed esclusivamente i business effettivamente validi e quindi capaci di ottenere linee di credito a costi contenuti.

In pratica ottenere un credito significherà sempre più dimostrare di poter ottemperare alla restituzione del medesimo.

In futuro le garanzie tradizionali quali fidejussioni o ipoteche su immobili perderanno gradatamente peso a favore di possibili liquidità.

L'analisi del mercato evidenzia che il tempo medio di impossessamento di un immobile a seguito di ipoteca impone periodi medio lunghi oscillanti tra i tre e i cinque anni. A fronte di quanto sopra le banche diverranno sempre più rigide nell'accettare ipoteche e sempre più disponibili nei confronti di soggetti manifestanti forte liquidità.

La capacità di produrre cassa diverrà quindi la discriminante per ottenere con facilità qualsiasi credito.

In questo contesto risulteranno premiate le attività capaci di incassare a breve periodo generando fatturati crescenti e forte liquidità aziendale.

Il servizio di "**Rating immobiliare**" è una iniziativa finalizzata al supporto gestionale della grande, media e piccola impresa nato dalla collaborazione tra il **Dott. FLAVIO PAGLIA** e la Società **PAGLIA & ASSOCIATI**

Il nuovo servizio si propone di affiancare l'Azienda privata o l'Ente Pubblico nell'analisi del progetto immobiliare al fine di verificarne l'effettiva redditività e potenzialità

In pratica il servizio proposto per ogni singolo cespite sarà in grado di produrre le seguenti analisi e risultanze:

- Predisposizione di opportuni quadri di Rating per verificare l'opportunità e la convenienza economica del processo patrimoniale ipotizzato (nuova costruzione, alienazione con trasformazione del bene, immissione del prodotto sul mercato)
- Analisi criticità incidenti
- Analisi possibili situazioni di oligopolio o monopolio bilaterale
- Analisi compatibilità del percorso patrimoniale con i contenuti e le finalità di BASILEA 2
- Individuazione output desiderato, individuazione input necessari e step intermedi, individuazione della documentazione necessaria al rating, stima della probability di default,
- Analisi delle necessità manutentive, delle difficoltà progettuali e delle difficoltà connesse alla scelta dell'area, analisi dei costi incidenti sull'operazione, delle alee di sfritto e dei costi discendenti, analisi della compatibilità urbanistica e analisi dei possibili peggioramenti ambientali (o miglioramenti), analisi della dimensione abitativa e della propensione all'investimento, analisi di particolari redditività sovraordinate, analisi dell'andamento del progetto e periodo di esposizione finanziaria
- Assistenza per la redazione o il supporto all'INTERNAL RATING BASED (IRB)

In pratica su ogni singolo progetto verranno esaminate tutte le seguenti condizioni incidenti:

- Interventi presumibili di manutenzione straordinaria
- Dimensioni dell'area di intervento
- Progettualità dell'intervento
- Facilità di intervento
- Rapporto Costi Ricavi
- Alee di inesigibilità
- Probabilità di perequazioni
- Previsione di probabili espropri
- Morfologia del terreno
- Densità abitativa, Propensione all'investimento
- Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali
- Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili

- Notevole "età" dell'edificio
- Esistenza di esenzioni o di particolari agevolazioni sull'imposta di registro
- Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto
- Particolari redditività superordinate
- Esistenza, per breve tempo ulteriore, di esenzioni fiscali
- Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari
- Particolari negative caratteristiche intrinseche
- Ubicazione dell'immobile in piccoli centri urbani o viceversa in grandi centri urbani
- Quota poco elevata da piano strada
- Dimensioni subordinate o sovraordinate degli spazi
- Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari
- Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione
- Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione
- Previsione di realizzazioni infrastrutturali
- Propensione al risparmio
- Costi di produzione in aumento
- Particolari pregi architettonici o artistici
- Spazi ed accessori disponibili (ville con giardini, parchi, case di villeggiatura, ecc.).
- Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia
- Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta
- Durabilità della struttura oltre il periodo coincidente con il mutuo
- Durabilità della redditività oltre il periodo coincidente con il mutuo
- Piano di ammortamento sicuro
- Condizioni del mercato: pochi fornitori simili
- Garanzie prestabili a fronte del mutuo
- Analisi di stress finanziario (tassi di interesse, crescita economica)
- Compatibilità con BASILEA 2

Lo scopo di questo nuovo servizio è quello di offrire altissima professionalità all'interno di un settore ove il rischio di produrre consistenti disavanzi o di non ottenere adeguate linee di credito risulta fortemente presente se non gestito con dovuta ma rara competenza.

Sviluppo della consulenza



Come già accennato l'obiettivo del servizio è quello di fornire alla media, piccola impresa e all'Ente Pubblico un'elevata professionalità capace di consegnare entro tempistiche celeri ogni suggerimento utile per raggiungere la regolarizzazione di tutti i contratti in atto e per ottenere la massima redditività percepibile.

LE FASI DEL RAPPORTO

Fase di avvio

Consiste nei dovuti sopralluoghi e nel ritiro di tutta la documentazione patrimoniale relativa alle gestioni patrimoniali in atto.

In questa fase il committente dovrà consegnare al tecnico incaricato della ricognizione tutta la documentazione inerente il patrimonio in proprietà o gestito nonché il progetto immobiliare alla base del rating.

La fase di avvio consente di apprendere la conoscenza del bene e di valutarne tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Fase di istruttoria

Durante la fase di istruttoria viene sviluppata ogni analisi, riflessione ed elaborazione attinente la valutazione della gestione in atto. In questa fase il tecnico incaricato sarà

chiamato a confrontarsi con le normative effettivamente applicabili ma soprattutto con la tipicità del progetto in atto. In altre parole si tratta di verificare l'effettiva idoneità del progetto e la possibilità di ottenere linee di credito a costi contenuti.

Fase di consegna

Terminata l'istruttoria, previa rassegnazione informale e confronto con il proponente la relazione conclusiva evidenzierà per ogni tipologia di gestione in atto i suggerimenti operativi necessari e la potenziale congruità del progetto analizzato.

Tempistiche

La tempistica di elaborazione risulta fortemente influenzata da tutti i fattori interagenti. E' comunque intendimento della nostra **Società** garantire con estrema certezza le tempistiche che verranno concordate di volta in volta all'atto della sottoscrizione del mandato.

COSTI E CONVENZIONI SPECIALI IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE ESIGENZE DELL'AZIENDA O DELL'ENTE PUBBLICO

Dott. Flavio PAGLIA Curriculum Vitae



Tuttora **Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio** dell'Amministrazione Provinciale di Genova.

Docente per le sottoindicate **Scuole di formazione Superiore:**

- **CEIDA** Scuola Superiore di Amm. Pubblica Enti Locali Roma
- **CESAL** Scuola Superiore Dirigenti in Amm. Pubblica Cagliari
- **ETA 3** Scuola di Pubblica Amministrazione Modena
- **FORMEL** Scuola di Formazione Enti Locali Trapani, Milano
- **INFORMA** S.r.l. Roma
- **ISCEA** Scuola di Pubblica Amministrazione Napoli, Roma
- **SSPA.** Scuola di Studi di Pubblica Amministrazione Verona
- **STOGEA** Scuola delle Amministrazioni Locali di Lucca

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

(cat. XXV stima e valutazione di immobili)

Membro della Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio della Provincia di Genova

PRINCIPALI PUBBLICAZIONI :

- **Rivista del Consulente Tecnico** Maggioli Editore – *Quadrimestrale di dottrina e pratica professionale in materia di arbitrati, perizie, consulenze tecniche.*
- **LA STIMA degli IMMOBILI PUBBLICI** o con particolare destinazione EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 350** –
- **GESTIONE e VALORIZZAZIONE del PATRIMONIO PUBBLICO** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 320**
- **GUIDA ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI** (Codice : PF0001) FORMEL Editoriale, Trapani – **pagg. 185**–
- **STIMA E RATING IMMOBILIARE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 400**–
- **LA VERIFICA DELLE STRUTTURE, IL FASCICOLO FABBRICATO** coautori Arena, Matarazzo, Paglia EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 287**–
- **MANUALE TECNICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**, coautori Paglia, Giribaldo, Zaia - EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 650**–
- **GUIDA ALLA LOCAZIONE, ALL'ACQUISTO E ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI**, coautori Paglia, Minetti, Giribaldo - EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 671**-
- **ABC DELLE STIME –Stime comparative, analitiche e giudizi di congruità** Sistemi editoriali- EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 266**
- **VADEMECUM DELL'ESTIMATORE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 400**
- **VADEMECUM DELL'AGENTE IMMOBILIARE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 370**
- **ASSET e PROPERTY MANAGEMENT** Sistemi editoriali- EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 420**

