

Presentazione

di *Aldo Mazzocco**

Ogni nuovo ulteriore contributo allo sforzo di riallineamento tecnico e culturale del settore immobiliare italiano *vis-à-vis* con le linee evolutive tracciate dai grandi mercati immobiliari europei deve essere assolutamente benvenuto e apprezzato. Tanto più se – come in questo caso – proviene da Autori di riconosciuta e consolidata esperienza accademica ben contaminata da una lunga frequentazione della “Main Street”.

Questo Libro, che ci propone una ri-sistematizzazione aggiornata delle teorie e delle prassi più idonee a individuare il più probabile valore di un immobile, affronta l’intera materia con un approccio originale che definirei di “messa a fuoco progressiva”.

Si parte ovviamente da una panoramica tra le più ampie delle metodologie e delle pratiche, per concentrare poi via via l’attenzione sui metodi oggi più condivisi dalla comunità degli operatori del settore (includendovi sia i promotori, che gli investitori, che i finanziatori). I metodi resi meno efficaci e un po’ obsoleti dall’evoluzione delle pratiche di mercato e dalla globalizzazione vengono lasciati sullo sfondo, meno approfonditi, a fare da strumenti di “verifica al contorno” dei risultati, ottenuti invece con un attento e sofisticato utilizzo del Metodo Economico-Finanziario.

Si passa da una stima deterministica del più probabile valore dell’immobile a una sorta di gaussiana di probabili valori, da testare con le metodologie classiche, ma sempre fortemente ancorata alla reale capacità dell’immobile di generare reddito disponibile e il più possibile ricorrente.

* Amministratore Delegato e Direttore Generale, Generali Real Estate S.p.A.

In un'arena competitiva europea caratterizzata da un livello strutturalmente contenuto di inflazione, la creazione di valore generata da un investimento finanziario è di gran lunga più correlata alla generazione di cassa disponibile nel medio/lungo termine, piuttosto che alla rivalutazione passiva del suo valore.

Fondamentale, finalmente, la grande attenzione dedicata dal testo alla corretta individuazione dei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione. Una volta convinti della maggiore attualità del Metodo Economico-Finanziario e del suo essere maggiormente contestualizzato rispetto alle variabili del mercato, risulta infatti fondamentale la piena comprensione di quante variabili siano contenute in questi due tassi e di quanto il risultato finale possa essere influenzato da una assunzione superficiale delle ipotesi. Il diavolo, si sa, si nasconde nei dettagli.

Il filo logico che lega una corretta comprensione delle capacità reddituali e finanziarie di un immobile al suo più probabile Valore di Mercato e, con esso, al giusto livello di leva finanziaria sostenibile nel medio/lungo termine, dovrà essere la spina dorsale dell'evoluzione futura del settore immobiliare e finanziario italiano, per non vedere riproposti comportamenti e procedure di controllo che nel recente passato hanno compromesso pesantemente sia il settore bancario che la capacità operativa dell'intero settore. E questo Libro rappresenta un'utile fotografia dello stato dell'arte valutativa alle soglie di un nuovo ciclo di normalizzazione del mercato.