

# **Valutazione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare e Culturale**

**26 Maggio 2018 - Teatro Massimo**

## **I temi che saranno affrontati nel corso del Convegno organizzato da E-Valuations**

Dalla riqualificazione degli immobili storici ai crediti immobiliari inesigibili. Saranno diversi e quanto mai attuali gli argomenti che saranno affrontati nel corso del Convegno organizzato da **E-Valuations** il 26 maggio 2018 a Palermo dai numerosi relatori presenti. Durante la mattina si passerà da argomenti più puramente tecnici dell'**estimo**, grazie anche alla presenza del Prof. Simonotti che si soffermerà sul trattamento estimativo dei dati e delle informazioni immobiliari, a tematiche di più ampio respiro come la valorizzazione e la riqualificazione di immobili storici o di interi centri abitati attraverso la presentazione di casi concreti. Non meno importanti i temi previsti nel tavolo del pomeriggio che darà spazio alle linee guida per la valutazione dei Non Performing loans (NPL) e gli aspetti giudiziari legati alle esecuzioni immobiliari.

Considerato il **patrimonio immobiliare** un elemento fondamentale del valore culturale e sociale del territorio, il programma della giornata intenderà fornire un contributo pratico sui metodi e sugli **strumenti per valutare**, incrementare e gestire il valore economico, finanziario e sociale degli immobili e per avviare politiche efficaci di **rigenerazione e valorizzazione urbana** nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

Non a caso la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato non può prescindere da una **corretta valutazione** dello stesso anche in funzione di quella che sarà la loro destinazione d'uso futura.

Per questi motivi diventa fondamentale definire l'ambito della valutazione estimativa nel confronto con la valutazione economica, in quanto la prima è riferita a condizioni di mercato contingenti e istantanee, mentre la seconda è riferita alla **redditività potenziale** dell'investimento immobiliare sotto determinate ipotesi e condizioni.

Dal punto di vista estimativo si rende utile un approccio valutativo che si fondi sull'**HBU** (Highest and Best Use), trattandosi spesso di immobili in disuso ma utilizzabili, ad esempio come B&B, ristoranti, pub, così come centri culturali, musei o altro. A questo proposito, considerata la molteplicità dei casi trattati dall'Agenzia del Demanio, un particolare punto di vista sarà quello esposto da Paolo Maranca, Presidente della Commissione Verifica di Congruità Valutazioni Tecnico-Economico-Estimative.

Tra gli **esempi concreti** relativi a progetti di valorizzazione che verranno illustrati, si discuterà della trasformazione vissuta dal **Comune di Favara** con la creazione di un centro dove fare cultura (il Farm Cultural Park) nato con lo scopo di recuperare tutto il centro storico di Favara e trasformare il paese nella seconda attrazione turistica della provincia di Agrigento. Oggi il Comune è ripartito anche grazie alla vendita di alcuni immobili per poche migliaia di euro e che in pochi anni hanno visto salire moltissimo il loro valore. Altro esempio interessante che sarà portato all'attenzione dei partecipanti al Convegno è quello di **Ganci**, antico borgo siciliano in provincia di Palermo che ha riacquisito il suo antico splendore grazie all'idea del Sindaco di vendere al prezzo di 1 euro le case ormai disabitate del centro in cambio della ristrutturazione delle stesse. Obiettivo del progetto: ripopolare il paese per le troppe persone che si sono trasferite in periferia nelle case nuove.

L'argomento "valorizzazione" sarà poi contestualizzato alla città metropolitana di **Palermo** con la presentazione di alcuni interventi di recupero del centro storico, svolti sia da investitori privati (Fondazione Valsecchi per Palazzo Butera), sia da investitori interamente pubblici (restauro del palazzo Ajutamicristo), sia da attori pubblici e privati insieme (recupero della Vucciria). In questo contesto il Prof. Falsone affronterà specificatamente i temi normativi generali legati al recupero degli immobili storici.

A completare il quadro degli interventi sarà l'ultimo tavolo della giornata nel quale si affronterà il tema dei **"non performing loans"** legati agli investimenti immobiliari. Si parlerà quindi degli interventi messi in piedi dalle banche con lo scopo di garantire i processi di gestione, erogazione e recupero del credito immobiliare così come saranno illustrati alcuni esempi delle procedure utilizzate in ambito giudiziario relativamente alle esecuzioni immobiliari per salvaguardare sia i diritti sia dei creditori che dei debitori esecutati.