



NOMISMA PRO

IL MONITORAGGIO DELLE GARANZIE IMMOBILIARI

Servizi di Analisi e Valutazioni Immobiliari

L'IMPULSO NORMATIVO ALL'ASSET MONITORING

A partire dal **2008**, gli istituti di credito sono chiamati ad accantonare quote di capitale proporzionali al rischio di credito assunto



Centralità delle garanzie e dell'effettivo valore recuperabile dalle stesse
Asset Monitoring

2002: Avvio dello studio pilota per la creazione di una BANCA DATI dei valori immobiliari residenziali

2004: Fornitura del primo database residenziale

2005: Realizzazione di una BANCA DATI dei valori immobiliari anche per i segmenti DIREZIONALE, COMMERCIALE ed INDUSTRIALE

2005: Realizzazione di una BANCA DATI di numeri indice per l'ATTUALIZZAZIONE dei valori immobiliari di tutti i segmenti



La Banca Dati Nomisma risulta essere coerente ed adeguata alle esigenze di monitoraggio delle esposizioni creditizie, così come richiesto da Banca d'Italia⁽¹⁾

⁽¹⁾ "Disposizioni di vigilanza per le banche – Disposizioni di Vigilanza per gli intermediari finanziari credito immobiliare ai consumatori. Resoconto delle consultazioni" (ultima consultazione 30 settembre 2016)

Approccio sintetico
comparativo

DB VALORI

Dati di base necessari

LOCALIZZAZIONE
(Comune e indirizzo)

TIPOLOGIA
(categoria catastale)

STATO DI
MANUTENZIONE
(nuovo o ristrutturato,
usato)

CONSISTENZE
(metri quadrati o
numero vani)

Approccio per Indici

DB INDICI

Dati di base necessari

LOCALIZZAZIONE
(Comune e indirizzo)

TIPOLOGIA
(categoria catastale)

VALORE PERIZIA
PRECEDENTE

DATA PERIZIA
PRECEDENTE

1

DB VALORI IMMOBILIARI

IL SERVIZIO OFFERTO

1. Fornitura periodica di un database, relativamente ad indicatori medi del mercato immobiliare (residenziale e d'impresa) in **tutti i Comuni italiani**.
2. Per ciascuna localizzazione individuata, la banca dati contiene, in corrispondenza di ogni tipologia d'interesse, i **valori minimi, medi e massimi**, espressi in Euro/mq e in Euro/mq/anno, rispettivamente relativi a prezzi di compravendita e canoni di locazione.
3. La **valorizzazione dei canoni** di locazione è prevista unicamente in corrispondenza di **abitazioni, uffici e negozi**.



FONTI DI RIFERIMENTO

Ai fini valutativi, i valori contenuti nella Banca Dati Nomisma vengono definiti avendo come riferimento anche i dati pubblicati dall'**Agenzia delle Entrate**. Le valutazioni determinate sulla base dei dati Nomisma possono pertanto ritenersi conformi con quanto prescritto da Banca d'Italia sul tema "Disposizioni di vigilanza per le banche" (Aggiornamento n. 17 del 27 settembre 2016 della Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive modifiche).



➤ L'AGGIORNAMENTO HA CADENZA SEMESTRALE

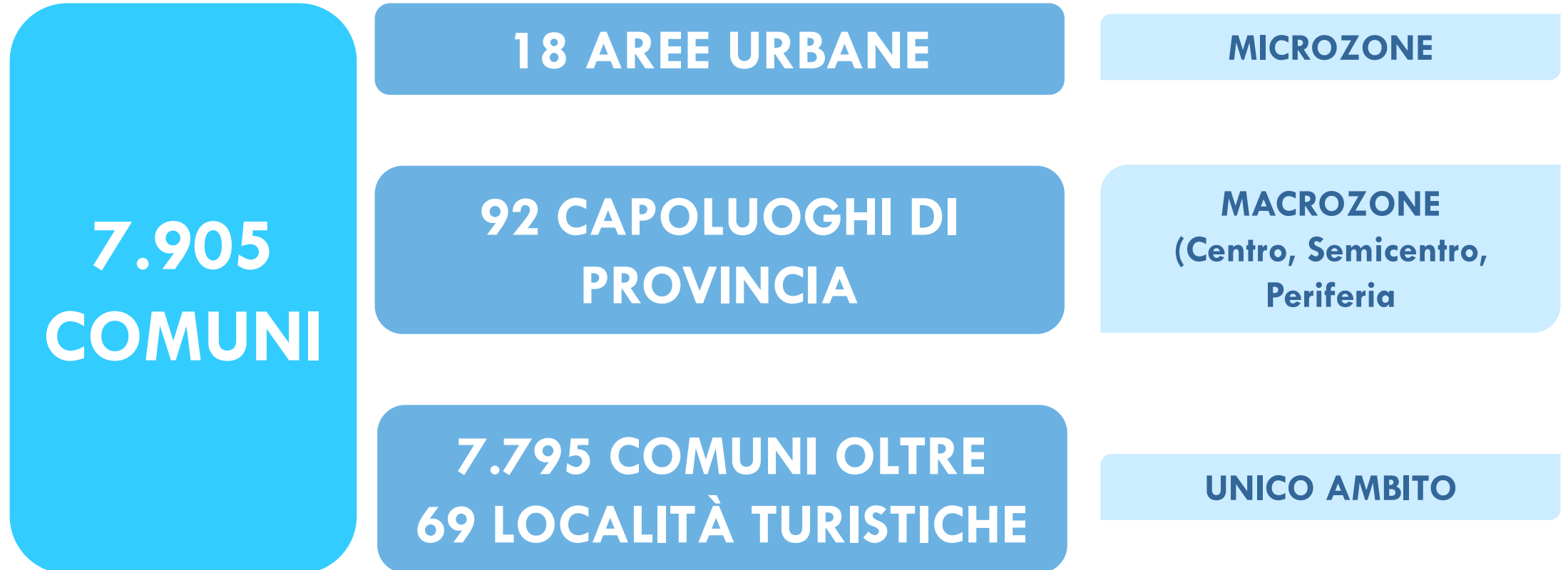
30 Giugno➡ **1° semestre**

31 Dicembre➡ **2° semestre**

➤ DATE DEI RILASCI

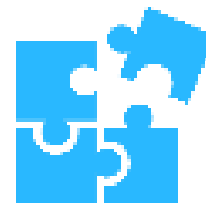
✓ Valori relativi al **1° semestre**➡ **30 Novembre**

✓ Valori relativi al **2° semestre**➡ **30 Aprile (anno successivo)**



AREE URBANE

Numero di microzone



IMMOBILI RESIDENZIALI



ABITAZIONI CIVILI

ABITAZIONI SIGNORILI

ABITAZIONI POPOLARI

- ✓ Nuove o completamente ristrutturate
- ✓ Usate

A/1 - A/7 - A/8

Abitazioni di tipo signorile

SIGNORILE

A/2

Abitazioni di tipo civile

CIVILE

A/3

Abitazioni di tipo economico

A/4

Abitazioni di tipo popolare

POPOLARE

A/5 - A/6

Abitazioni di tipo ultrapopolare

IMMOBILI NON RESIDENZIALI



UFFICI

✓ Usati in buone condizioni



MAGAZZINI

✓ Usati in buone condizioni



NEGOZI

✓ Usati in buone condizioni



LABORATORI

✓ Usati in buone condizioni



CAPANNONI

✓ (Industriali e tipici), ben localizzati,
in buone condizioni di manutenzione



SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO

✓ In buone condizioni

La collaborazione tra Nomisma e GEO Marketing

Nomisma e GEO Marketing hanno dato vita ad una collaborazione volta alla declinazione delle ricerche economiche e sociali in informazioni territoriali e mappe predittive a supporto dei processi di analisi, valutazione ed azione sul territorio, nonché alla loro diffusione con nuove soluzioni di geomarketing.

GEO System Real Estate
è una soluzione cloud per
la visualizzazione e
l'interrogazione dei
database geografici



Navigazione su mappa



Visualizzazione mappe satellitari e raster



Locator indirizzi



Integrazione con dati e mappe del cliente



Estrazione e visualizzazione dati territoriali Nomisma



Report tematici sui valori immobiliari

LA GEOREFERENZIAZIONE

GEO System RE | Modalità di erogazione

L'erogazione del prodotto/servizio contempla le modalità:

1. **WEB SERVICES** Si accede al sistema di arricchimento delle posizioni immobiliari via Web Services attraverso un'interazione "Application to Application"; ogni transazione è effettuata in tempo reale riconoscendo l'indirizzo ed assegnando il valore estratto dal database Nomisma.
2. **GEO SYSTEM WEB** Interfaccia geografica Web/Mobile per la visualizzazione dei valori immobiliari completa di un locator di indirizzi ed integrata con i dati del cliente, disponibile in cloud o on-premises.
3. **GEO SYSTEM PC** Sistema Desktop di geomarketing integrato con la cartografia ed il database dei valori immobiliari Nomisma.
4. **GEO MAP** Cartografia completa dei valori immobiliari Nomisma.
5. **GEO SERVICES** Servizio erogato da GEO Marketing per l'arricchimento massivo di posizioni e per l'aggiornamento del database e della cartografia Nomisma.



DATI INPUT

Id Immobile	Prov	Comune	Indirizzo	CAP	Cat. Catast.	Superf.	Numero Vani	Stato Manutenzione	Anno Costruzione	Anno Ristrutturazione
XXXX	BO	Bologna	Via Bondi	40138	A/3	120	6	Usato	-	-



CIVILI

	MINIMO (€/mq)	MASSIMO (€/mq)	MEDIO (€/mq)
Nuovo	2.686	3.381	3.033
Usato	2.047	2.972	2.509



II sem 2015



DATI OUTPUT

Prov. corretta	Comune corretto	Tipologia	Zona	Microzona	Stato Manutenzione	Superf.	Min MQ	Max MQ	Med MQ	Min Val	Max Val	Med Val
BO	Bologna	Abitazioni civili	Periferia	BO19	Usato	120	2.047	2.972	2.509	245.636	356.581	301.108

2

DB INDICI IMMOBILIARI

IL SERVIZIO OFFERTO

Si tratta di un **database di indici annui** (dal 2007 è previsto l'aggiornamento semestrale), realizzato per consentire l'aggiornamento dei valori immobiliari delle principali tipologie, in un orizzonte temporale di lungo periodo.

Tale strumento rappresenta la soluzione per la **rivalutazione** di quei cespiti, per cui si dispone esclusivamente del **valore di perizia** e dell'**anno** in cui la **valutazione** è stata effettuata.

CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Tutte le grandezze sono espresse in numero indice (valore anno 2005 = 100)



Coefficienti di rivalutazione (1988 - ultimo semestre) per macrozona (centro, semicentro, periferia, resto provincia) per i **cespiti residenziali**.

Coefficienti di rivalutazione per il **segmento residenziale dei capoluoghi di provincia** (suddivisi in centro, semicentro, periferia) per anni 1966-1987.



Coefficienti di rivalutazione (1988 - ultimo semestre) per macrozona (centro, semicentro, periferia, resto provincia) per i **cespiti NON residenziali** (di tipo commerciale e direzionale).



Coefficienti di rivalutazione (1988 - ultimo semestre) per i **capannoni industriali**.



Coefficienti di rivalutazione (1988 - ultimo semestre) per provincia per i **terreni non edificabili**.



Coefficienti di rivalutazione (1988 - ultimo semestre) per macrozona (centro, semicentro, periferia) per gli **spazi destinati a parcheggio**.

ANNO	COMUNE
1966	Ancona, Bari, Bergamo, Bologna, Bolzano, Brescia, Cagliari, Catania, Ferrara, Firenze, Forlì, Genova, Livorno, Messina, Milano, Modena, Napoli, Novara, Padova, Palermo, Parma, Perugia, Reggio Calabria, Roma, Salerno, Taranto, Torino, Trento, Trieste, Venezia, Verona
1967	-
1968	-
1969	-
1970	Massa
1971	-
1972	-
1973	Rimini
1974	-
1975	-
1976	-
1977	-
1978	-
1979	Arezzo, Como, Cremona, Pavia, Varese
1980	-
1981	-
1982	-
1983	-
1984	Ascoli Piceno, Avellino, Benevento, Brindisi, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Chieti, Cosenza, Enna, Foggia, Frosinone, Gorizia, Grosseto, Imperia, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lucca, Macerata, Mantova, Matera, Nuoro, Oristano, Pesaro, Pescara, Piacenza, Pistoia, Pordenone, Ravenna, Reggio Emilia, Rieti, Rovigo, Sassari, Savona, Siena, Siracusa, Sondrio, Teramo, Treviso, Udine, Vercelli, Vicenza, Viterbo
1985	Aosta, Asti, Belluno, Cuneo, Pisa
1986	Isernia
1987	L'Aquila



➤ L'AGGIORNAMENTO HA CADENZA SEMESTRALE

30 Giugno➡ **1° semestre**

31 Dicembre➡ **2° semestre**

➤ DATE DEI RILASCI

✓ Valori relativi al **1° semestre**➡ **15 Settembre**

✓ Valori relativi al **2° semestre**➡ **15 Gennaio (anno successivo)**

RIVALUTAZIONI IMMOBILIARI



DATI INPUT

Id Immobile	Provincia	Comune	Indirizzo	CAP	Categoria Catastale	Data Perizia	Valore Perizia (€)
XXXX	BO	Bologna	Via Bondi	40138	A3	2015_04_09	300.000



RESIDENZIALE

ANNO

INDICE

2015/1	78,27
2019/2	74,61

Valori espressi in numero indice (2005=100)



DATI OUTPUT

Provincia	Comune	Tipologia Indici	Zona Riferimento Indici	Anno perizia	Valore rivalutato (€)	Indice anno di perizia	Indice rivalutazione
BO	Bologna	Abitazioni	3 (Periferia)	2015/1	285.972	78,27	74,61



Nomisma spa

Strada Maggiore, 44 | 40125
Bologna

www.nomisma.it

CONTACT DETAILS

Francesca Pagnini

SERVIZI DI ANALISI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI

T + 39 051 6483345

francesca.pagnini@nomisma.it