

**Titolo della Tesi: “Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa” – Opportunità e punti critici**

**Autrice: Claudia Rovero**

Il presente elaborato vuole illustrare in parte l'attività svolta durante lo stage presso la società Reag4loans, società di consulenza nel settore della valutazione di crediti performanti e non performanti a servizio degli istituti di credito, e in parte vuole approfondire il *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa* e le relative ricadute sul mercato immobiliare.

La prima parte è dedicata alla descrizione dell'ambito di attività di REAG4LOANS, illustrando così, in modo sintetico, le attività svolte nell'ambito dello stage.

In questa prima sezione si definiscono brevemente i nuovi criteri imposti per l'erogazione dei mutui bancari, il ruolo delle banche e quello delle società incaricate della valutazione degli immobili in garanzia, nonché le caratteristiche che tali beni devono possedere a tale fine, e le nuove metodologie di valutazione dei requisiti patrimoniali delle banche introdotte dal "Nuovo Accordo" di Basilea 2.

L'elaborazione della perizia di stima si compone di due aspetti fondamentali: una parte, definibile *Due Diligence* del cespite è dedicata all'analisi della documentazione per la verifica della conformità urbanistico/edilizia, catastale e della titolarità dell'immobile; una seconda parte è dedicata alla vera e propria stima e valutazione del cespite secondo le metodologie di valutazione internazionalmente riconosciute.

L'attività di REAG4LOANS, sulla base delle diverse tipologie di finanziamenti erogabili, si

The present study will explain in part the work done during the internship at the company Reag4loans, a consulting firm in the evaluation of claims (Performing or Not Performing Loans), and partly wants to build the National Plan for housing and its impact on the housing market.

The first part of this essay concerns tasks and activities of Reag4loans, illustrating, in summary, the activities under the work experience.

The first section summarises the new imposed criteria and characteristics for a bank loan supply, the role of the banks as well as the role of those companies undertaking the valuation of properties under security, and the new and more sophisticated valuation methodologies related to financial requirements of a bank introduced from “New Agreement” of Basilea 2.

The valuation report is consists of two aspects: first, definable *Due Diligence* of the asset is dedicated to the analysis of the documentation for the verification of compliance with town planning / construction, cadastral and ownership of the property, the second part is devoted to the real valuation and assessment of the asset valuation methodologies in accordance with internationally recognized. According to different loan typologies, Reag4loans activity concerns mainly the valuation of properties for the following loan typologies: building loan, corporate building loan, land loan, hotel

occupa principalmente della valutazione di cespiti per le seguenti tipologie di finanziamento: mutuo edilizio, mutuo edilizio convenzionato, mutuo fondiario, mutuo industriale, mutuo alberghiero, mutuo agrario. I vari criteri di valutazione sono utilizzati e/o integrati l'uno con l'altro a seconda della tipologia degli immobili/sviluppo.

La seconda parte della relazione è destinata all'approfondimento del *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa*, emanato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri e pubblicato sul B.U. il 16/07/2009, con l'intento di comprendere ed evidenziare le effettive ricadute sul mercato immobiliare e sull'attività di valutazione.

Attraverso l'analisi delle differenti articolazioni e ricadute che ha assunto il decreto legge, si vuole inoltre sviscerare un tema che interesserà l'attività edilizia dei prossimi anni.

loan, country loan. All valuation methodologies are used and/or complete each other according with the use of property under valuation or its functions/nature.

The second part of the report is for the deepening of the *National Housing Plan*, issued by Decree of the President of the Council of Ministers and published on the BU 16/07/2009, with the intent to understand and highlight the real impact on the market Property and activity evaluation.

Through analysis of the different joints and relapse that has taken the decree, it also wants to dissect an issue that will affect construction activity in the coming years.