

# Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

14 dicembre 2015

LE LINEE GUIDA SONO STATE ELABORATE DA

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana



**Collegio Nazionale degli Agrotecnici  
e degli Agrotecnici Laureati**  
presso il Ministero della Giustizia



**COLLEGIO NAZIONALE DEI PERITI  
AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI**



**CNA  
PPC** CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



**CONSIGLIO  
DELL'ORDINE  
NAZIONALE  
DEI DOTTORI AGRONOMI  
E DEI DOTTORI FORESTALI**



**Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati**  
presso  
Ministero della Giustizia



**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI INGEGNERI**



**CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI**  
PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

 **Tecnoborsa**  
Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio  
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

Linee guida per la valutazione  
degli immobili in garanzia  
delle esposizioni creditizie

14 dicembre 2015

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| Introduzione.....                               | 5  |
| R.1 Valore di mercato.....                      | 8  |
| R.2 Codice di condotta dei Periti.....          | 12 |
| R.3 Procedure e metodi di valutazione.....      | 15 |
| R.4 Rapporto di valutazione.....                | 21 |
| N.1 Metodo del confronto di mercato.....        | 30 |
| N.2 Metodo finanziario.....                     | 38 |
| N.3 Metodo dei costi.....                       | 44 |
| N.4 Immobili in sviluppo .....                  | 47 |
| N.5 Misura delle superfici .....                | 49 |
| N.6 Riesame delle valutazioni immobiliari ..... | 52 |
| A.1 Valori diversi dal valore di mercato.....   | 54 |

## INTRODUZIONE

La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013<sup>1</sup>, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata<sup>2</sup>.

La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta infatti un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

L'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

L'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholder sia privati (clienti mutuatari, agenzie di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio, Tribunali delle esecuzioni immobiliari ecc.), nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato delle valutazioni immobiliari, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello europeo.

Le presenti linee guida sono finalizzate a rispondere ai principi introdotti nel citato Regolamento dell'Unione Europea (UE) nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza

---

*1 Il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la "Tavola di concordanza" con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni.*

*2 Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.*

ed efficienza precedentemente indicati, e sono state redatte nel «*tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale*»<sup>3</sup> richiamati nella Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17<sup>4</sup>, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010, tenendo conto in particolare delle versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del suo obiettivo, che consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato (Requisito 1 Valore di mercato). Il Codice di condotta si rivolge al perito (definito anche «valutatore» nella parte introduttiva della Direttiva 2014/17/UE e nel prosieguo di queste linee guida) che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione (Requisito 2 Codice di condotta). I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali (Requisito 3 Procedure e metodi di valutazione). I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative (Requisito 4 Rapporto di valutazione) riguardanti anche il tema della documentazione a corredo del rapporto di valutazione. Questi requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato (Nota esplicativa 1 Metodo del confronto di mercato), il metodo finanziario (Nota esplicativa 2 Metodo finanziario) e il metodo dei costi (Nota esplicativa 3 Metodo dei costi).

Particolare attenzione è dedicata alle modalità di valutazione degli immobili in sviluppo,

<sup>3</sup> Considerando (26) della Direttiva (UE) 17/2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativa a beni immobili residenziali. Direttiva che dovrà essere recepita negli ordinamenti nazionali entro marzo 2016.

Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la "Tavola di concordanza" con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni.

<sup>4</sup> La Direttiva 2014/17/UE all'articolo 19 regola gli obblighi degli Stati membri, dei soggetti finanziatori e dei valutatori e segnatamente:

"1. Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari. Gli Stati membri impongono ai creditori di assicurare il rispetto di tali standard quando effettuano la valutazione di un immobile o di prendere misure ragionevoli per assicurare l'applicazione di tali standard quando la valutazione è condotta da terzi. Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano le valutazioni dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente. 2. Gli Stati membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, che deve essere documentata su supporto durevole e della quale deve essere conservato un esemplare dal creditore."

compreso il calcolo dello stato avanzamento lavori (Nota esplicativa 4 Immobili in sviluppo), e alle modalità di misurazione di un immobile (Nota esplicativa 5 Misura delle superfici).

Ai fini del rispetto del presente standard e dell'accertamento della qualità del rapporto di valutazione nell'ambito delle esposizioni garantite da immobili, le linee guida contengono indicazioni per il riesame della valutazione svolta dal perito ad opera di un altro perito che esercita un giudizio imparziale (Nota esplicativa 6 Riesame delle valutazioni).

È stato ritenuto opportuno citare le definizioni dei valori diversi dal valore di mercato (Appendice 1 Valori diversi dal valore di mercato) utilizzati per altri fini.

Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (2015) definiscono per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche, etc.), che li applicheranno, principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti aggiornando, rispetto alla precedente versione, i riferimenti delle fonti e la terminologia utilizzata nel rispetto, peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.

Il lavoro comunque non è da ritenersi esaustivo di tutte le svariate problematiche operative ma è volto a rappresentare un quadro aggiornato e completo di norme basilari finalizzate alla redazione del rapporto di valutazione per i soggetti finanziatori.

Qualora la valutazione sia finalizzata ad un finanziamento ipotecario/fondario e la garanzia abbia a riguardo i cosiddetti "immobili speciali"<sup>5</sup>, il Valore di Mercato dovrà fare essenzialmente riferimento alla componente immobiliare e a tutto ciò che sia stabilmente ed indissolubilmente connesso al terreno/fabbricato e quindi alla relativa ipoteca.

Da ultimo, nell'ambito degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie problematiche (non performing loans), anche nell'ottica di favorire l'efficienza delle procedure di recupero del credito, si auspica che possano essere utilizzati gli appropriati principi presenti nelle Linee Guida.

---

*5 A titolo, esemplificativo e non esaustivo:*

- *terreni con sovrastanti serre*
- *terreni con sovrastanti pannelli fotovoltaici*
- *terreni con sovrastanti impianti bio-masse, eolico, idroelettrico*
- *capannone con presenza impianti specialistici*
- *stazioni di servizio; - terreni con concessioni;*
- *impianti funiviari;*
- *centrali idroelettriche;*
- *terreni con impianti sportivi.*

*Etc..*

## R.1 Requisito 1 - Valore di mercato

### R.1.1 INTRODUZIONE

R.1.1.1 Il Requisito 1 – Valore di mercato è finalizzato a illustrare i criteri generali che si riferiscono alla definizione del valore di mercato riportata nel Regolamento 575/2013/UE.

R.1.1.2 Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (R.1.2.1).

R.1.1.3 Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

R.1.1.4 Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi (R.3; N.1; N.2; N.3). La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

R.1.1.5 Il rapporto di valutazione è finalizzato: *i)* a comunicare al lettore il valore dell'immobile stimato; *ii)* a confermare le finalità della valutazione; *iii)* a esporre le procedure e i metodi di valutazione; *iv)* ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

### R.1.2 DEFINIZIONE

R.1.2.1 Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come:  
«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».<sup>6</sup>

R.1.2.2 Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

<sup>6</sup> EVS 2012 – La definizione è pressoché uguale a quella riportata nell'EVS 2012 (EVS.1)



*“Importo stimato...”* si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un’operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l’acquirente possa ottenere”<sup>7</sup>.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all’operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale<sup>8</sup>;

*“... un bene ...”* questo è il punto in cui va analizzato l’immobile, insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura<sup>9</sup>;

*“... verrebbe venduto ...”* si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. E’ quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l’operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato;

*“...alla data della valutazione...”* questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto. L’ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell’effettiva valutazione e non in altre passate o future. La definizione inoltre prevede che la compravendita sia simultaneamente concordata e perfezionata senza le variazioni di prezzo che, in una transazione ai valori di mercato, potrebbero altrimenti verificarsi<sup>10</sup>.

*“...tra un acquirente consenziente...”* la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. E’ questo un acquirente che non è

<sup>7</sup> EVS 2012 – EVS.1 punto 5.3.1 *“si riferisce a un prezzo in termini monetari (normalmente la valuta locale) pagabile per il bene in un’operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l’acquirente possa ottenere.”*

<sup>8</sup> EVS 2012 – EVS.1 punto 5.3.2 *“Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all’operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale.”*

<sup>9</sup> EVS 2012 – EVS.1 punto 5.4.1 *“Questo è il punto in cui va analizzato l’immobile, insieme a tutte le effettive opportunità e difficoltà che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura. Tutto questo è inserito nella definizione di rendita di mercato nel paragrafo 3.3 (cfr. IVS 2012) grazie al fatto che devono essere prese in considerazione tutte le condizioni dell’eventuale contratto di locazione”.*

<sup>10</sup> EVS 2012 – EVS.1 punto 5.6.1 *“questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto. L’ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell’effettiva valutazione e non in altre passate o future. La definizione inoltre prevede che la compravendita sia simultaneamente concordata e perfezionata senza le variazioni di prezzo che, in una*

esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo<sup>11</sup>;

“... e un venditore ...” si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un’adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il “venditore consenziente” è un proprietario ipotetico<sup>12</sup>;

“... in condizioni di eguaglianza ...” una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l’operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente<sup>13</sup>;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...” il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell’attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l’attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione<sup>14</sup>.

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, ...” questo passaggio presume che sia il venditore che l’acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell’immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del

---

*transazione ai valori di mercato, potrebbero altrimenti verificarsi.*

*11 EVS 2012 – EVS.1 punto 5.7.1 “la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. E’ questo un acquirente che non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo”*

*12 EVS 2012 – EVS.1 punto 5.7.5 “si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un’adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il “venditore consenziente” è un proprietario ipotetico”*

*13 EVS 2012 – EVS.1 punto 5.7.8 “una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l’operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente”*

*14 EVS 2012 – EVS.1 punto 5.8.1 “il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell’attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l’attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione”*

mercato alla data di valutazione<sup>15</sup>;

“... e senza costrizioni ...” in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l’operazione, ma non forzata né costretta a farlo<sup>16</sup>.

- R.1.2.3 La definizione di valore di mercato assume che:
- R.1.2.3.1 Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- R.1.2.4 Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione, tuttavia in casi particolari, ove sussistano comparabili pertinenti, si può tenere conto di circostanze che configurano un diritto di terzi validamente opponibile a chiunque. In particolare il valore di mercato può non corrispondere al prezzo in quanto quest’ultimo può risultare condizionato da circostanze specifiche quali necessità soggettive di vendere o acquistare ecc.<sup>17</sup>
- R.1.3 REQUISITO
- R.1.3.1 Nell’eseguire e comunicare la stima del valore di mercato, il perito provvede a:
- R.1.3.1.1 Presentare la valutazione in maniera completa e comprensibile, affinché non risulti fuorviante<sup>18</sup>.
- R.1.3.1.2 Verificare che la stima del valore di mercato si basi sui dati e sulle informazioni di mercato.
- R.1.3.1.3 Verificare che la stima del valore di mercato sia ottenuta utilizzando le procedure e i metodi appropriati<sup>19</sup>.
- R.1.3.1.4 Fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono e fanno affidamento sul rapporto di valutazione di comprendere a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.
- R.1.3.1.5 Identificare e descrivere chiaramente l’immobile da valutare.
- R.1.3.1.6 Indicare ogni assunzione e condizione limitante su cui si è basata la valutazione; tutte le assunzioni e le assunzioni speciali formulate devono

*15 EVS 2012 – EVS.1 punto 5.9.1” questo passaggio presume che sia il venditore che l’acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell’immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione”*

*16 EVS 2012 – EVS.1 punto 5.9.4 “in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l’operazione, ma non forzata né costretta a farlo”*

*17 EVS 2012 – EVS 1 punto 5.3.2*

*18 IVS 2013 – IVS103 lett. h) Devono essere indicate la natura e la fonte delle informazioni pertinenti sulle quali l’esperto fa affidamento nel processo di valutazione e l’ampiezza delle eventuali misure prese per verificare tali informazioni. Nella misura in cui le informazioni fornite dalla parte che ha assegnato l’incarico o da un’altra parte non siano state verificate dall’esperto, questo dovrebbe essere chiaramente indicato con riferimento, ove appropriato, ad eventuali attestazioni provenienti da tale parte.*

*19 IVS 2013 – IVS103 lett l) “Per comprendere le cifre della valutazione in un determinato contesto, la relazione deve fare riferimento all’approccio o agli approcci adottati, agli input chiave utilizzati e alle principali motivazioni alla base delle conclusioni raggiunte”.*

essere attestate in modo chiaro.<sup>20</sup>

## R.2 REQUISITO 2 – Codice di condotta dei periti (Valutatori)

### R.2.1 INTRODUZIONE

R.2.1.1 La stima del valore di mercato di un immobile e dei valori diversi dal valore di mercato deve essere svolta da periti competenti, senza pregiudizi o interessi personali, i cui rapporti di valutazione siano chiari, non fraintendibili e contenenti tutti gli elementi necessari per la corretta interpretazione della valutazione stessa.

R.2.1.2 I periti devono sempre promuovere e tutelare la fiducia dei terzi e della collettività verso la professione del perito.

R.2.1.3 Il Requisito 2 – Codice di condotta mira a considerare alcuni concetti etici (saper essere) e a fornire riferimenti comportamentali (saper e saper fare) per svolgere l'attività di valutazione nell'ambito di applicazione dei requisiti per le esposizioni garantite da immobili.

R.2.1.4 Il presente Codice di condotta integra i Codici e i precetti deontologici delle categorie professionali, per i quali l'appartenenza del perito ad Albi e/o Ordini, comporta il rispetto delle relative regole. Il presente Codice costituisce un precetto anche per le società di valutazione immobiliare.

R.2.1.5 Per svolgere la valutazione di proprietà immobiliari è necessario possedere un'istruzione, una formazione e un'esperienza specifiche ed essere iscritti ad Albi e/o Ordini professionali o possedere altre abilitazioni di legge il cui Ordinamento consenta di svolgere l'attività di valutazione immobiliare, in quanto la stima immobiliare implica normalmente competenze tecniche, economiche e giuridiche.

### R.2.2 PRINCIPI ETICI

R.2.2.1 I periti devono mantenere sempre autonomia professionale.

R.2.2.2 Un perito non deve agire in modo ingannevole e fraudolento, non deve sviluppare né divulgare un rapporto di valutazione che contenga opinioni e analisi false, non accurate o non obiettive.

R.2.2.3 Un perito non deve agire in conflitto di interesse; a titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, sono da considerarsi casi di conflitto di interessi le situazioni nelle quali il perito: 1) abbia svolto attività di intermediazione immobiliare sull'immobile oggetto della valutazione; 2) abbia rapporti di parentela/professionale con il richiedente il finanziamento; 3) sia interessato direttamente all'operazione immobiliare.  
Il perito non deve ricevere dal richiedente mutuo altri tipi di incarichi

<sup>20</sup> IVS 2013 – IVS103 lett. i) "Tutte le assunzioni e le assunzioni speciali formulate devono essere attestate in modo chiaro".

professionali fino al termine del processo di valutazione. Qualora si tratti di reperire per conto del richiedente mutuo documentazione indispensabile per l'esecuzione del rapporto di valutazione, il processo dovrà risultare controllato e trasparente nei confronti della banca.

In particolare, al perito è fatto obbligo di avvertire la Banca dell'esistenza di un conflitto tra l'interesse della Banca, quello dell'eventuale cliente e il proprio. Inteso, quest'ultimo, in senso lato, includendo l'interesse personale, professionale, della propria famiglia, dell'impresa, ecc., nonché il coinvolgimento del perito direttamente o indirettamente nell'operazione progettuale, commerciale o finanziaria che riguarda l'immobile. L'attività di agente immobiliare non è compatibile con l'indipendenza peritale.

- R.2.2.4 Il perito non deve utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni secondo cui tale pregiudizio è necessario per alterare il valore.
- R.2.2.5 Un perito deve assicurare che ogni suo collaboratore o dipendente, che lo aiuta nell'espletamento di un incarico, applichi il presente codice di condotta.
- R.2.2.6 Un perito deve mantenere la massima riservatezza sulle informazioni e dati ottenuti nell'espletamento dell'incarico, ad eccezione degli obblighi previsti dalla legge.
- R.2.2.7 Un perito deve svolgere il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.
- R.2.2.8 Un perito non deve svolgere un incarico che prevede di includere opinioni e conclusioni già determinate.
- R.2.2.9 Un perito deve, prima di accettare un incarico, essere certo di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie<sup>21</sup>.
- R.2.2.10 Nel riesame del rapporto di valutazione, un perito deve esprimere un suo imparziale giudizio e giustificare le proprie ragioni in accordo o disaccordo con le conclusioni del rapporto di valutazione.
- R.2.2.11 Un perito deve sottoscrivere solo le prestazioni professionali - valutazioni che ha svolto e/o diretto personalmente.
- R.2.2.12 Un perito deve costantemente migliorare e aggiornare le proprie conoscenze professionali e scientifiche.
- R.2.2.13 All'attività valutativa svolta da un perito indipendente deve essere riconosciuto sia l'adeguato tempo di sviluppo sia il giusto compenso. In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza e alla complessità della valutazione nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell'incarico avuto riguardo alla natura e alla ubicazione territoriale dei beni, oggetto di valutazione.

<sup>21</sup> EVS 2012 – EVS3 – punto 5.4.8 “Il valutatore non deve accettare incarichi che vanno al di là delle sue competenze”

### R.2.3 DEFINIZIONE DI PERITO

- R.2.3.1 Il perito può essere un dipendente della banca o esterno alla stessa, fermo restando il rispetto di tutti i requisiti del presente Codice di condotta R.2.
- R.2.3.2 Il Regolamento 575/2013/UE dispone all'art. 208, comma 3, lett. b) che l'immobile "sia stimato da un perito che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito<sup>22</sup>".
- R.2.3.3 Un perito indipendente non può prendere parte al processo di decisione del credito né può essere coinvolto nel monitoraggio del medesimo.
- R.2.3.3.1 Sono da considerarsi ipotesi di coinvolgimento (R.2.3.3) la circostanza che il perito ricopra la carica di membro del Consiglio di Amministrazione oppure membro del Collegio Sindacale oppure Direttore Generale dell'istituto che eroga il finanziamento e ogni altro caso in cui esistano ragioni di convenienza al fine di evitare che il perito partecipi, anche indirettamente, alle decisioni di delibera sulla domanda di credito.
- R.2.3.3.2 Al fine di tutelare l'indipendenza del perito, l'attribuzione dell'incarico al medesimo deve essere fatta con modalità indipendenti dal processo commerciale e decisionale del credito.
- R.2.3.4 Un perito deve avere i criteri di indipendenza ed obiettività previsti dal presente Codice di condotta e deve essere iscritto ad Albi, e/o Ordini professionali - ed altri soggetti abilitati per legge - il cui Ordinamento consenta di svolgere l'attività di valutazione immobiliare<sup>23</sup>.
- R.2.3.5 Il perito deve mantenere costantemente aggiornate le proprie conoscenze professionali nelle materie attinenti la valutazione immobiliare. Al fine di garantire un livello costante di aggiornamento professionale nella valutazione immobiliare, un perito deve svolgere attività di formazione pari ad almeno 60 ore ogni tre anni<sup>24</sup>; tale formazione deve essere documentata.
- R.2.3.6 Un perito deve dimostrare alla banca o all'intermediario finanziario di possedere le necessarie capacità ed esperienza mediante curriculum vitae adeguato con dichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR

*22 EBA Single Rulebook Q&A - 2014-1056 - 3 ottobre 2014 – Regulation EU 575/2013 (CRR) Credit Risk - Definition of independence. Con riferimento ai dipendenti di banca, "In accordance with Article 208(3)b of Regulation (EU) No 575/2013 (CRR), the review of an immovable property collateral has to be carried out by a valuer who possesses the necessary qualifications, ability and experience to execute a valuation and who is independent from the credit decision process. As long as an employee of the bank meets all the aforementioned conditions, he/she can be considered as an independent valuer for the purposes of Article 229(1).*

*23 Per i dipendenti della banca che già svolgono l'attività di valutazione immobiliare alla data di entrata in vigore delle presenti linee guida (edizione 2015) si ritiene sufficiente che abbiano una formazione scolastica tecnica specifica ed abbiano maturato esperienza nell'attività di valutazione immobiliare con successivo riconoscimento della qualifica da parte della banca, purché possiedano le necessarie qualifiche, abilità ed esperienza per eseguire una valutazione e sia indipendente dal processo di decisione del credito.*

*24 A titolo di esempio seminari, corsi di formazione, workshop, docenze, gruppi di lavoro, ecc.*

n.445/2000, che attesti anche di aver svolto attività nella valutazione immobiliare da almeno ventiquattro mesi.

- R.2.3.7 Fermo restando quanto previsto dal punto R 2.3.4, il possesso di necessarie capacità ed esperienza di cui al punto R.2.3.6 può essere dimostrato attraverso la presentazione alla banca o all'intermediario finanziario committente di: una certificazione rilasciata, anche sulla base della norma UNI 11558:2014, da un ente accreditato ISO 17024, oppure della qualifica REV del TEGoVA<sup>25</sup>, oppure della qualifica rilasciata da soggetti abilitati per legge, il cui schema contenga i presenti requisiti.
- R.2.3.8 I periti che operano nel rispetto delle Linee guida devono osservare il presente Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.
- R.2.3.9 Il perito che non sia un dipendente della Banca, deve essere in possesso di una polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività professionale.
- R.2.3.10 L'attività di valutazione immobiliare può essere anche svolta da una società di valutazione che a sua volta gestisce un gruppo di periti.
- R.2.3.11 La società di valutazione si assume la responsabilità della perizia redatta dai periti propri dipendenti o collaboratori. Il perito è ad ogni modo corresponsabile con la società di valutazione.

### R.3 REQUISITO 3 – Procedure e metodi di valutazione

#### R.3.1 INTRODUZIONE

- R.3.1.1 Il Requisito 3 – Procedure e metodi di valutazione mira a presentare il modo in cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del problema valutativo o a un risultato.
- R.3.1.2 I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili. I metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste.
- R.3.1.3 Il valore di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche

economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.). Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

### R.3.2 DEFINIZIONI

R.3.2.1 Il prezzo<sup>26</sup> di mercato è rappresentato dal prezzo di compravendita, dal canone di affitto, dal canone di leasing, dal canone superficario, ecc. espressi dal mercato immobiliare.

R.3.2.2 Il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la quantità che esprime la caratteristica considerata<sup>27</sup>.

R.3.2.3 I rapporti mercantili esprimono le informazioni di mercato di interesse per la stima immobiliare. Si tratta di rapporti tra i prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile. A titolo di esempio, sono rapporti mercantili: il rapporto tra il prezzo unitario delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale; il rapporto tra il prezzo del terreno edificato e il prezzo dell'intero immobile edificato; il rapporto di permuta; il rapporto tra il prezzo e il canone di affitto; il rapporto tra i prezzi di unità immobiliari collocate a diverso livello di piano; il rapporto tra la variazione del prezzo in un arco di tempo definito e il prezzo al momento iniziale.

R.3.2.4 Il dato immobiliare è costituito dal prezzo di mercato rilevato alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche di un immobile.

R.3.2.5 Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

R.3.2.6 Il più conveniente e miglior uso è definito nel modo seguente<sup>28</sup> :

<sup>26</sup> IVS 2013 - Price is the amount asked, offered or paid for an asset. Il Tavolo tecnico ha optato nella definizione di prezzo di mercato per restringere il concetto di price al solo caso di importo pagato (ossia paid) alle sole condizioni previste dalla definizione di valore di mercato.

<sup>27</sup> Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, capitolo 5 nota 2.6: "Il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato. Nella pratica degli affari il prezzo unitario medio indica il prezzo corrisposto per ogni unità della caratteristica immobiliare considerata; solitamente questa caratteristica è rappresentata dalla consistenza dell'immobile misurata variamente (superficie commerciale, vano ecc.). Il prezzo unitario medio di una caratteristica è da intendersi al lordo dell'effetto delle altre caratteristiche diverse da quella alla quale è riferito; per questo è da considerarsi una misura grezza ai fini della valutazione immobiliare".

<sup>28</sup> EVS 2012 – EVS1 nota 5.4.9

Key components of the usual definitions for the concept of highest and best use, to be assessed as at the valuation date, are: • it is the most reasonably probable use – so disregarding the specialist uses that might occur to an individual bidder; • legal – this is perhaps the critical point with regard to market value. While a common definition requires the use to be "legally permissible", the commentaries make it clear that this is within existing zoning or permissions and so disregards any hope value or future value that the market might pay for the possibility of achieving new permissions. While most discussion is in terms of currently permitted development, the same legal constraint applies where the property is let but the



“L’uso più probabile, fisicamente possibile, appropriatamente giustificato, legalmente ammissibile e finanziariamente sostenibile, tale da indurre la previsione del più elevato valore dell’immobile oggetto della valutazione”.

R.3.2.6.1 Nell’ambito dell’uso attuale e degli usi alternativi prospettati per un immobile, il più conveniente e miglior uso è quello che induce il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di trasformazione negli usi alternativi previsti per l’immobile.

### R.3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

R.3.3.1 Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un’analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l’immobile oggetto di valutazione.

R.3.3.2 L’individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l’immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto<sup>29</sup>.

R.3.3.3 Il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare. Si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economico - estimativa del mercato immobiliare<sup>30</sup>.

R.3.3.4 Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di valutazione.

R.3.3.5 Ai fini dell’analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;

*market might perceive that possible future re-lettings or new uses offer a potential hope value that is excluded by the constraints of the highest and best use assumption; • physically possible – again this appears to assess the property’s physical circumstances as at the valuation date and not take account of possible developments (such as a new road or a flood alleviation scheme) which might occur and of itself offer prospects for which some bidders would pay extra value; • supported by evidence; • financially feasible; • that offers the highest value for the property. This final point is sometimes discussed in terms of the use that offers the highest net return, as where the benefit of a higher value is offset by higher costs when a lower value use may support a higher bid.”*

29 Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, capitolo 6 nota 2.2: “La rilevazione del mercato immobiliare deve possedere i seguenti requisiti di: \*) veridicità del dato immobiliare, in presenza di un diffuso comportamento a occultare i prezzi effettivamente contrattati; \*) completezza relativa alla presenza di tutti gli elementi costitutivi del dato immobiliare; il dato immobiliare è costituito da una parte economica relativa al prezzo o al canone effettivamente corrisposti e da una parte tecnica relativa alle caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e tecnologiche dell’immobile; \*) accuratezza relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

30 Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, capitolo 2 nota 2.4: “Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico estimativa del mercato immobiliare”

caratteri della domanda e dell'offerta;  
 forma di mercato;  
 livello di prezzo;  
 fase del mercato immobiliare.

- R.3.3.5.1 Localizzazione  
 La localizzazione indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria<sup>31</sup>.
- R.3.3.5.2 Tipo di contratto  
 Il tipo di contratto riguarda la natura della transazione relativa a una compravendita, all'affitto, all'utilizzo del bene in leasing, ecc<sup>32</sup>.
- R.3.3.5.3 Destinazione  
 La destinazione indica l'uso al quale è adibito l'immobile (abitazione, ufficio, commercio, ecc.)<sup>33</sup>.
- R.3.3.5.4 Tipologia immobiliare  
 La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili in fabbricati e terreni; in immobili nuovi, usati, ristrutturati o restaurati, ecc.; in unità in condominio o in proprietà esclusiva; ecc<sup>34</sup>.
- R.3.3.5.5 Tipologia edilizia  
 La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio<sup>35</sup>.
- R.3.3.5.6 Dimensione  
 La dimensione indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare in esame<sup>36</sup>.
- R.3.3.5.7 Caratteri della domanda e dell'offerta  
 I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato<sup>37</sup>
- R.3.3.5.8 Livello del prezzo  
 Il livello del prezzo di mercato è rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo<sup>38</sup>.

<sup>31</sup> *Ibidem*, cfr. nota 2.3.1

<sup>32</sup> *Ibidem*, cfr. nota 2.3.2

<sup>33</sup> *Ibidem*, cfr. nota 2.3.3

<sup>34</sup> *Ibidem*, cfr. nota 2.3.4 "La tipologia immobiliare indica: a) la descrizione merceologica degli immobili del segmento di mercato (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde, monovani); b) la classificazione dei mercati per classi merceologiche (usato, ristrutturato, nuovo, seminuovo, unità in condominio, unità in proprietà esclusiva).

*Ibidem*, cfr. nota 2.3.5 "La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri dell'edificio (ad esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi commerciali, alberghi ecc.)"

<sup>35</sup> *Ibidem*, nota 2.3.5 "La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri dell'edificio (ad esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi commerciali, alberghi ecc.)"

<sup>36</sup> *Ibidem*, nota 2.3.6 "La dimensione indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie. Alle diverse dimensioni possono corrispondere da lato della domanda differenti modelli di consumo e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici"

<sup>37</sup> *Ibidem*, nota 2.3.7 "I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra la domanda e l'offerta e con altri segmenti di mercato"

<sup>38</sup> *Ibidem*, nota 2.3.9 "Il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal prezzo medio o dal canone medio degli immobili del segmento di mercato in un dato momento. Il prezzo o il canone medi

- R.3.3.5.9 Fase del mercato immobiliare  
La fase del mercato immobiliare è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliare sono:
- la fase di espansione;
  - la fase di contrazione;
  - la fase di recessione; la
  - fase di recupero.
- R.3.3.6 I parametri del segmento di mercato devono essere espressi in termini numerici e/o in termini letterali<sup>39</sup>.
- R.3.3.7 Più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano simili ammontari nei parametri e nei rapporti mercantili.
- R.3.4 METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO
- R.3.4.1 Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato<sup>40</sup>.
- R.3.4.2 Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.
- R.3.4.3 Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto<sup>41</sup>.
- R.3.5 METODO FINANZIARIO
- R.3.5.1 Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.
- R.3.5.2 Il metodo finanziario può essere applicato sia nella stima del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato. Per le

*sono solitamente riferiti al prezzo o al canone per unità di consistenza (solitamente la superficie commerciale), calcolati come media dei prezzi o dei canoni unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato: Per calcolare il livello medio del prezzo o del canone possono essere utilizzati altri indici statistici di posizione e di variabilità. La fase ciclica del segmento di mercato esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi o dei canoni."*

*39 Ibidem, nota 2.4.6 "I parametri del segmento di mercato devono essere descritti ed espressi in termini letterali o in termini numerici"*

*40 Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, capitolo 8 nota 1.1 "Il metodo del confronto si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima."*

*41 IVS 2013 – IVS.230 nota C.15 "Per determinare l'affidabilità dei dati sui prezzi nel processo di valutazione, occorre confrontare l'immobile da valutare con le caratteristiche dell'immobile da cui derivano i dati. Le differenze tra i seguenti fattori dovrebbe essere prese in considerazione: l'immobile che fornisce l'evidenza del prezzo e l'immobile da valutare, le rispettive localizzazioni, le rispettive qualità del terreno o l'età e le specifiche degli immobili, l'uso consentito o la suddivisione in zone per ciascun immobile, le circostanze in cui il prezzo è stato determinato e la configurazione di valore richiesta, la data effettiva dell'evidenza del prezzo e la data della valutazione richiesta".*

applicazioni riguardanti il valore di mercato è necessario sviluppare ed analizzare i dati e le informazioni di mercato.

- R.3.5.3 Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo efficace ed affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Tuttavia la precisione matematica delle procedure utilizzate in questo metodo non deve essere fraintesa e quindi considerata indicatore dell'esatta precisione dei risultati
- R.3.5.4 Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili in grado di erogare un reddito.
- R.3.5.5 Nel metodo finanziario, la rilevazione dei dati immobiliari riguarda le grandezze quantitative, quali ad esempio i canoni di affitto e le caratteristiche immobiliari e le informazioni qualitative (quali ad esempio le condizioni che sorgono dal rapporto contrattuale).
- R.3.5.6 La proiezione temporale del reddito immobiliare deve essere appropriata e ragionevole, sotto l'ipotesi per la quale l'immobile è gestito da un operatore ragionevolmente efficiente o da un'amministrazione mediamente competente.
- R.3.6 METODO DEI COSTI
- R.3.6.1 Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza<sup>42</sup>.
- R.3.6.1.1 Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza<sup>43</sup>.
- R.3.6.2 Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.)
- R.3.6.3 Il deprezzamento riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica del fabbricato<sup>44</sup>.

42 IVS 2013 – Quadro sistematico IVS nota 62 “L' approccio basato sul costo fornisce un'indicazione circa il valore, utilizzando il principio economico che un compratore pagherà per un'attività non più del costo necessario ad ottenere un'attività di pari utilità, acquistandola o mediante costruzione interna.”

43 Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, capitolo 10 nota 2.3 “Il deprezzamento è il processo di progressiva perdita di valore economico in termini reali di una costruzione, di un fabbricato o di un'opera edile in seguito al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e all'obsolescenza esterna”

44 Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, capitolo 10 nota 2.4 “Nel settore immobiliare, le principali cause di deprezzamento degli edifici sono classificate in: deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza esterna”

R.3.6.4 Il valore determinato con il metodo dei costi può essere verificato sulla base di analisi di dati di mercato ovvero di criteri funzionali alla verifica del valore stimato.

## R.4 Requisito 4 – Rapporto di valutazione

### R.4.1 INTRODUZIONE

R.4.1.1 Il rapporto di valutazione si riferisce al documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche, la capacità e l'esperienza per compiere una valutazione.

R.4.1.2 Il rapporto di valutazione mira a: comunicare al lettore il valore stimato; confermare le finalità della valutazione; esporre le procedure e i metodi di valutazione e indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

R.4.1.3 Il rapporto di valutazione è un documento diretto all'ottenimento e alla convalida di una valutazione e di una specifica constatazione.

R.4.1.4 Il rapporto di valutazione deve essere completo e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono di farvi affidamento, di comprenderne a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

R.4.1.5 Il formato, la tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto di valutazione sono a discrezione della banca o della società di valutazione o del perito, a patto che siano conformi alle indicazioni previste dal presente requisito fatti salvi i requisiti di legge.

R.4.1.6 Il rapporto di valutazione ha tre distinte finalità:

R.4.1.6.1 Identificare l'immobile offerto a garanzia del finanziamento secondo le disposizioni del Codice Civile;

R.4.1.6.2 Verificare la sussistenza dei requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative per l'immobile offerto in garanzia;

R.4.1.6.3 Determinare valore di mercato e/o il/i valore/i diverso/i dal valore di mercato.

### R.4.2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

R.4.2.1 L'articolo 2826 del Codice Civile stabilisce che: "Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono".

- R.4.2.2      Unità immobiliare  
L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (Decreto Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 articolo 2 comma 1).
- R.4.2.3      Particella e subalterno  
L'unità immobiliare è identificata negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende, nonché – se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari – con un altro numero (subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare (Ministero delle Finanze – Istruzione I § 16 – 23 gennaio 1940).
- R.4.2.4      Foglio di mappa  
La mappa catastale è formata di regola per Comune amministrativo. Quando il territorio comunale è suddiviso in sezioni censuarie, la mappa è invece formata per sezioni. In ciascun comune, o sezione, la mappa è suddivisa in fogli (Ministero delle Finanze – formazione delle mappe catastali - Nuova istruzione di servizio – Roma 1970).
- R.4.2.5      L'identificazione dell'immobile offerto in garanzia di un finanziamento costituisce un elemento fondamentale ai fini della corretta procedura di pignoramento e conseguente vendita forzata.
- R.4.2.6      Audit documentale  
L'attività finalizzata a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi.
- R.4.2.7      Ubicazione  
Indicazione del Comune con eventuale frazione o località, Via o Piazza e numero civico del bene immobile in questione. L'ubicazione è una circostanza rilevante ai fini della vendita coatta, in quanto congiuntamente alla descrizione e alla rappresentazione catastale costituisce un elemento per la corretta individuazione.
- R.4.2.8      Descrizione, consistenza e modalità di accesso  
Trattasi di un'esauriva descrizione del bene immobile mediante la descrizione dell'accesso, delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile medesimo.
- R.4.2.9      Titolarità  
Il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.
- R.4.2.10      Servitù  
La verifica dell'esistenza di servitù attive e passive dell'immobile.
- R.4.2.11      Identificazione catastale  
La rappresentazione catastale del bene immobile offerto in garanzia attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto

Terreni), del Comune, del foglio di mappa e della particella e sub particella oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo Tavolare, Comune Censuario, Parte A.I (consistenza), Parte A.II (servitù attiva), Parte B (proprietà), Parte C (aggravi).

#### R.4.3 LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

R.4.3.1 Il perito deve procedere alla verifica della conformità edilizia e urbanistica del bene immobile offerto in garanzia secondo le vigenti leggi. La verifica deve essere motivata con espresso riferimento alla documentazione esaminata, precisandone la provenienza ed evidenziando la sussistenza della conformità; in ipotesi negativa il perito illustra le motivazioni.

R.4.3.2 Presenza di irregolarità  
Nell'ipotesi in cui il perito rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione ed esprimendo un parere sulla commerciabilità, tenuto conto che la normativa vigente prevede che, al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione e licenza e del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli <edifici o loro parti>.  
In tali ipotesi il perito deve valutare l'ammontare dei costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia e/o il minor valore.

#### R.4.4 VALUTAZIONE

R.4.4.1 Il perito deve determinare il valore di mercato in modo documentato, chiaro e trasparente. In conformità all'art. 229 del Regolamento (UE) 575/2013 l'ente deve chiedere al perito indipendente "di documentare il valore in modo chiaro e trasparente"<sup>45</sup>.

R.4.4.2 Il perito può essere incaricato di determinare altri valori diversi dal valore di mercato.

R.4.4.3 La eventuale trasformazione dell'immobile deve essere:

- tecnicamente realizzabile;
- legalmente consentita.

R.4.4.4 Metodo di valutazione  
Il perito deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

R.4.4.5 Superficie reale  
La superficie dell'immobile deve essere misurata in base alla tipologia immobiliare e alla modalità di rilievo, relativa all'esecuzione di un rilievo metrico oppure al riferimento desunto da un elaborato grafico, in questo ultimo caso il perito deve specificare la provenienza e il tipo di documento.

R.4.4.6 Superficie commerciale  
La superficie commerciale dell'immobile è calcolata in base ai rapporti

<sup>45</sup> Regolamento n. 575/2013/UE.

mercantili delle superfici secondarie.

#### R.4.5 LIMITI E ASSUNZIONI

R.4.5.1 Il rapporto di valutazione deve essere redatto secondo i presenti requisiti e la stima del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato deve essere svolta secondo i criteri e i contenuti della presente pubblicazione.

Ciò nonostante è possibile disattendere questo principio quando la committenza impone, nel rispetto della normativa, alcune eccezioni; così come è possibile che il perito, per svolgere l'incarico, abbia la necessità di fare riferimento a proposizioni che, seppur non provate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione.

Qualsiasi assunzione, assunzione speciale o condizione limitante deve essere chiaramente riportata nel rapporto di valutazione<sup>46</sup>.

##### R.4.5.1.1 Assunzioni<sup>47</sup>

Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per veritiero senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche.

##### R.4.5.1.2 Assunzioni speciali

Un'assunzione speciale è formulata, normalmente su specifica richiesta, laddove si presuppongano fatti diversi da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione, può comprendere circostanze in cui si formulino assunzioni circa uno stato o evento futuro<sup>48</sup>.

##### R.4.5.1.3 Condizioni limitanti

Le condizioni limitanti sono limiti imposti alle valutazioni richiesti:

- i) dalla committenza (ad esempio la verifica della commerciabilità);
- ii) dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto di valutazione senza il proprio consenso);
- iii) dalla normativa.

R.4.5.1.3.1 Il perito, tuttavia, deve verificare se le condizioni limitanti non siano tali che:

- i) tendono a fuorviare gli utenti potenziali;
- ii) limitano la valutazione da far sì che i suoi risultati non siano più affidabili e credibili per la finalità e l'utilizzo della valutazione medesima;
- iii) le istruzioni contenute nell'incarico implicino una deroga ai presenti

*46 EVS 2012 EVS1 5.10.2.4 "Dove si prevede l'adozione di assunzioni speciali, queste vanno segnalate sia tra le condizioni che regolano il rapporto professionale che nel rapporto di valutazione"*

*47 EVS 2012 EVS1 5.10.1 - Assunzioni*

*Le istruzioni per la predisposizione della valutazione possono richiedere che il valutatore faccia un'ipotesi, per esempio, riguardo alla tempistica delle attività di commercializzazione nel contesto di una valutazione per una vendita forzata (si veda il paragrafo 5.10.4). Il valutatore potrebbe dover fare delle assunzioni per poter effettivamente completare la valutazione, soprattutto se mancano particolari informazioni. In entrambi i casi, le assunzioni formulate devono essere chiaramente dichiarate.*

*48 EVS 2012 EVS1 5.10.2 - Assunzioni speciali. Caso diverso da quello delle assunzioni necessarie al completamento del lavoro di valutazione è quello in cui il valutatore fa delle assunzioni speciali, normalmente su specifica richiesta, in merito a un fatto o a una circostanza diversa da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione. Il risultato è quindi un valore di mercato basato su quella assunzione speciale.*



requisiti, in tal caso tali istruzioni devono essere chiaramente riportate nel rapporto di valutazione.

#### R.4.6 DOCUMENTAZIONE

R.4.6.1 La documentazione allegata al rapporto di valutazione è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo.

R.4.6.2 La documentazione è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di finanziamento, dello stato dell'immobile (stato attuale o immobile in sviluppo), della destinazione e del tipo di finanziamento (mutuo, leasing).

R.4.6.3 Al fine di uniformare la presentazione della documentazione da allegare al rapporto di valutazione è definita una modalità di acquisizione dei documenti nonché un elenco (minimo).  
La documentazione è fornita dal soggetto finanziatore al perito; resta facoltà del perito di richiedere ulteriore eventuale documentazione che il medesimo ritenga necessaria per svolgere l'incarico affidato.

R.4.6.4 La documentazione da allegare al rapporto di valutazione deve essere:  
copia autentica;  
oppure copia della copia autentica;  
oppure copia semplice ma autenticata dall'autore con la seguente dicitura "copia autentica dell'originale" seguita da data e firma.

R.4.6.5 Al rapporto di valutazione, di norma, devono essere allegati:

- i) L'atto notarile o documento idoneo a comprovare la provenienza;
- ii) La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto;
- iii) La visura catastale dell'unità immobiliare in oggetto;
- iv) L'estratto di mappa del Catasto Terreni (per immobile da costruire o terreno offerto in garanzia);
- v) Il certificato (vigente) di destinazione urbanistica (per immobile da costruire o terreno offerto in garanzia o per unità immobiliari che abbiano pertinenze superiori a 5.000 metri quadri);
- vi) Un'esauriente documentazione fotografica;
- vii) La documentazione (atti autorizzativi, istanze di sanatoria, ecc) comprovante la valida circolazione giuridica degli edifici e loro parti; nell'ipotesi in cui l'accertamento sia desumibile dalla documentazione in elenco la cui analisi non abbia evidenziato elementi di incongruenza e/o discontinuità, al rapporto di valutazione potrà non essere allegata la prescritta documentazione, in tal caso sarà necessario specificare il/i documento/i da cui sono state desunte le informazioni; in tale ipotesi il perito sarà ritenuto responsabile nei limiti dell'analisi svolta.
- viii) Se del caso, le varie certificazioni necessarie, per legge, all'utilizzo dell'immobile o allo svolgimento dell'attività;
- ix) Ogni altra documentazione ritenuta necessaria dal perito a conferma dei risultati e delle conclusioni del rapporto di valutazione.

R.4.6.6 Una copia elettronica e/o cartacea degli allegati deve essere conservata

dal perito e/o dalla società di valutazione per il periodo stabilito dalla legge e, in ogni caso, non inferiore a dieci anni.

R.4.6.7 Per eventuali osservazioni e riserve in merito alla documentazione, il perito deve farne espressa menzione nel rapporto di valutazione (assunzioni e limiti alla valutazione).

#### R.4.7 REQUISITO

R.4.7.1 Il rapporto di valutazione, il cui schema può essere predisposto dal committente nel rispetto dei requisiti previsti dalle linee guida, deve contenere:

R.4.7.1.1 Indicazione della parte che ha commissionato il rapporto di valutazione;

R.4.7.1.2 Identificazione del perito specificando cognome e nome, Albo e/o Ordine professionale e/o altra abilitazione per legge, e che deve avere tutti i requisiti previsti dalle presenti Linee Guida e in particolare del capitolo R.2.3;

R.4.7.1.3 Indicazione della parte richiedente il finanziamento;

R.4.7.1.4 Data del sopralluogo.

##### R.4.7.1.4.1. Sopralluogo

Il sopralluogo deve essere effettuato personalmente dal perito identificato nel rapporto di valutazione.

L'indicazione della data in cui il perito ha ispezionato l'immobile offerto in garanzia al finanziamento.

Il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile sono svolti sia internamente sia esternamente; l'ispezione riguarda l'intero immobile e non deve limitarsi a una sua porzione e deve essere sempre condotta al livello di approfondimento necessario a fornire una valutazione professionalmente adeguata allo scopo specifico<sup>49</sup>; l'ispezione è obbligatoria e finalizzata alle seguenti verifiche e accertamenti:

- i) le caratteristiche dell'area circostante, il grado di accessibilità e la dotazione di infrastrutture che influiscono sul valore;
- ii) le modalità di accesso e l'ubicazione;
- iii) la rilevazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- iv) lo stato di manutenzione e le condizioni apparenti;
- v) la tipologia degli impianti, delle dotazioni e dei servizi;
- vi) i fattori ambientali (instabilità del terreno, rischio inondazioni, ecc.) e non ambientali (contaminazione ecc.);
- vii) la rilevazione della consistenza metrica dell'immobile se eseguita direttamente;
- viii) la verifica della scala delle planimetrie in funzione delle quali può essere determinata la consistenza metrica dell'immobile;
- ix) la comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante a) dagli atti catastali, b) dalla documentazione edilizia – urbanistica c) dal titolo (o titoli) di proprietà del bene;
- x) la determinazione dello stato avanzamento dei lavori e la conformità delle opere autorizzate;
- xi) l'accertamento delle caratteristiche immobiliari quantitative e

<sup>49</sup> RICS Standard professionali di valutazione 2014 – VSP.2 “sopralluoghi e indagini” nota 1 “I sopralluoghi e le indagini devono essere condotti al livello di approfondimento necessario a fornire una valutazione professionalmente adeguata allo scopo specifico... omissis ...”

- qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;
- xii) il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- xii) l'accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o di commerciabilità;
- xiv) la verifica dello stato locativo;
- xv) ogni altro elemento ritenuto opportuno per adempiere al mandato ricevuto.

L'ispezione è essenziale per l'attività di valutazione e per la verifica dello stato di fatto con quello documentale.

Le perizie svolte ai fini dell'erogazione di un finanziamento devono sempre prevedere l'ispezione anche interna dell'immobile.

Le valutazioni con solo sopralluogo esterno (*drive-by*) o senza sopralluogo (*desktop*), possono essere commissionate, fornendo al valutatore almeno la documentazione per identificare univocamente l'immobile e per calcolare la superficie, solo in specifici ambiti di applicazione:<sup>50</sup>

- aggiornamento e monitoraggio periodico del valore della garanzia,
- verifiche su garanzie in portafoglio<sup>51</sup>.

In caso di valutazione con solo sopralluogo esterno è implicita l'assunzione speciale che l'immobile non venga nuovamente ispezionato internamente e che le condizioni interne si presumano invariate rispetto alla valutazione precedente e documentata.

In caso di valutazione senza sopralluogo è implicita l'assunzione speciale che l'immobile non venga nuovamente ispezionato e che le condizioni si presumano invariate rispetto alla valutazione precedente e documentata.

R.4.7.1.5 Data della valutazione.

R.4.7.1.6 Data del rapporto di valutazione.

R.4.7.1.7 Identificazione ai fini dell'articolo 2826 del Codice Civile mediante:

R.4.7.1.7.1 Ubicazione

Indicazione del Comune con eventuale frazione o località, Via o Piazza e numero civico del bene immobile in questione.

<sup>50</sup> Regolamento 575/2013 – Art. 208 comma 3 “In materia di sorveglianza sui valori immobiliari e sulla valutazione degli immobili sono soddisfatti i seguenti requisiti:

a) gli enti sorvegliano il valore dell'immobile frequentemente ed almeno una volta all'anno per gli immobili non residenziali e una volta ogni tre anni per gli immobili residenziali. Gli enti realizzano verifiche più frequenti nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative;

b) la valutazione dell'immobile è rivista quando le informazioni a disposizione degli enti indicano che il suo valore può essere diminuito in misura rilevante in relazione a i prezzi generali del mercato e tale revisione è effettuata da un perito che possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito. Per prestiti superiori a 3 milioni di euro o al 5% dei fondi propri dell'ente, la stima dell'immobile è rivista da tale perito almeno ogni tre anni.

Gli enti possono utilizzare metodi di valutazione statistici per sorvegliare il valore dell'immobile e individuare gli immobili che necessitano di una rivalutazione.

<sup>51</sup> EVS2012 EVS4 6.4 La portata e natura specifica dell'ispezione dell'immobile in esame dipende dalle finalità e dalle basi della valutazione sulle quali si è raggiunto un accordo con il cliente. In particolari circostanze, come per esempio la predisposizione di una valutazione di un portafoglio, può essere corretto limitare l'ispezione agli esterni dell'immobile o alla zona circostante, oppure fare semplicemente ricorso ad una valutazione a tavolino. Nei casi in cui non c'è stata un'ispezione oppure questa non è stata fatta in modo utile ad ottenere tutte le informazioni necessarie, questo fatto e le motivazioni sottostanti, devono essere dichiarate nel certificato o rapporto di valutazione in quanto alcuni dei fattori che potrebbero aver un impatto significativo sul valore dell'immobile potrebbero non essere stati identificati.

- R.4.7.1.7.2 Descrizione, consistenza e modalità di accesso.  
Un'esauritiva descrizione del bene immobile mediante:
- i) accesso, con spiegazione delle modalità di accesso al bene immobile partendo dalla pubblica viabilità, con descrizioni delle parti dell'immobile che si percorrono fino alla porta di accesso all'immobile medesimo;
  - ii) descrizione del bene immobile attraverso l'individuazione delle varie parti (vani e accessori) che compongono l'immobile stesso compreso il livello di piano;
- R.4.7.1.7.3 Confini  
Specificazione delle proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano il bene immobile offerto in garanzia.  
Nell'ipotesi che l'accertamento non si sia svolto attraverso i pubblici registri, si può indicare, dopo la specifica delle parti confinanti, la locuzione "salvo se altri (s.s.a.)".  
È possibile indicare una descrizione della parte confinante (ad esempio: vano scala condominiale, prospetto sulla via, ecc.).  
E' possibile individuare le proprietà confinanti attraverso i loro identificativi catastali;
- R.4.7.1.7.4 Rappresentazione catastale  
Rappresentazione catastale del bene immobile offerto in garanzia attraverso l'individuazione della sezione (Catasto fabbricati o Catasto terreni), del Comune, del Foglio di mappa e della Particella.  
Se l'immobile è rappresentato al Catasto terreni si devono specificare la superficie catastale e la superficie reale, se conosciuta, specificandone la fonte, la classe e i redditi; se l'immobile è rappresentato al Catasto fabbricati si deve specificare l'eventuale subalterno, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita catastale.  
In caso di unità immobiliari prive di classamento, per le quali la rendita non è disponibile, si indica la categoria fittizia (F) seguita dal numero che individua la tipologia immobiliare.
- Il perito deve verificare:
- i) se la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dell'immobile offerto in garanzia del finanziamento;
  - ii) se la rappresentazione catastale corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene;
- Nell'ipotesi negativa, il perito deve fornire un'opportuna motivazione; salvo espressa richiesta della parte committente, il perito non deve verificare la storia catastale dal ventennio antecedente.
- La rappresentazione è data, ove applicabile, dalla Partita Tavolare, Corpo Tavolare, Comune Censuario, Parte A.I (consistenza), Parte A.II (servitù attiva), Parte B (proprietà), Parte C (aggravi).
- R.4.7.1.8 Titolarità  
Specifica l'atto notarile o documento idoneo con cui il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria attraverso l'indicazione del notaio rogante, della data della stipula e, se possibile, del numero di repertorio e di fascicolo.

Se la provenienza è una denuncia di successione, il perito deve evidenziare tale circostanza ad eccezione che la committenza non abbia richiesto un accertamento specifico sulla titolarità; in tale ipotesi il perito deve verificare l'atto notarile con il quale il bene è pervenuto al dante causa la proprietà; attraverso la lettura del contenuto il perito deve verificare la corrispondenza tra quanto descritto e compravenduto con lo stato di fatto; nell'ipotesi negativa il perito deve spiegarne le motivazioni.

Salvo espressa richiesta della parte committente, il perito non deve svolgere l'accertamento presso i pubblici registri e non deve verificare la titolarità nel ventennio antecedente.

- R.4.7.1.9      Servitù  
Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive.  
Nel corso dell'ispezione il perito deve porre attenzione alla sussistenza di eventuali servitù attive o passive apparenti fornendone un'opportuna descrizione.
- R.4.7.1.10     Legittimità edilizia ed urbanistica.  
Il perito deve esprimere un motivato parere in ordine alla legittimità edilizia ed urbanistica anche in funzione della circolazione giuridica dei beni immobili.
- R.4.7.1.11     Valore di mercato  
Il perito deve documentare e determinare il valore di mercato specificandone le analisi, le motivazioni e i calcoli.
- R.4.7.1.12     Valore diverso dal valore di mercato  
Se richiesto dalla committenza, il perito deve determinare valori diversi dal valore di mercato.
- R.4.7.1.13     Limiti e assunzioni  
Il perito deve specificare eventuali limiti e assunzioni.
- R.4.7.1.14     Dichiarazione  
Il rapporto deve contenere una dichiarazione con la quale il perito attesta la sostanziale conformità del rapporto di valutazione alle presenti linee guida.
- R.4.7.1.15     Documentazione.
- R.4.7.1.16     Firma del perito.  
Nell'ipotesi in cui il rapporto di valutazione sia stato svolto attraverso la società di valutazione, sarà onere della stessa verificare che l'elaborato sia stato redatto da un perito.
- R.4.7.2        Una copia conforme elettronica e/o cartacea di un rapporto di valutazione compresi gli allegati, deve essere conservata dal perito e/o dalla società di valutazione per il periodo stabilito dalla legge e, in ogni caso, non inferiore a dieci anni.
- R.4.7.3        In luogo della copia cartacea del rapporto di valutazione, il perito può consegnare alla banca una copia elettronica del rapporto di valutazione e su di esso assume piena responsabilità.

## N.1 Nota esplicativa 1 – Metodo del confronto di mercato

### N.1.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

N.1.1.1 Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile<sup>59</sup>.

N.1.1.2 I dati immobiliari di confronto devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico - estimativi.

N.1.1.3 Tra i procedimenti di valutazione<sup>52</sup> che rispettano i principi degli standard europei e internazionali per la valutazione applicabili per le finalità delle presenti linee guida, vi sono:

- il market comparison approach;
- il sistema di stima;
- il market comparison approach e il sistema di stima;
- il procedimento derivato dal market comparison approach definito dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) nel suo "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari".

### N.1.2 DEFINIZIONI

#### N.1.2.1 Dato immobiliare

Il dato immobiliare è costituito dal prezzo di mercato, dalla data della compravendita o della stipula del contratto e dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo (elementi di confronto).

#### N.1.2.2 Elemento di confronto

Caratteristica immobiliare quantitativa o qualitativa di un immobile, la quale induce una variazione nel prezzo ed è impiegata per svolgere il confronto estimativo.

#### N.1.2.3 Segmento di mercato

Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare dell'analisi estimativa. Il segmento di mercato è definito se sono definiti i suoi parametri.

#### N.1.2.4 Prezzo unitario medio

Il prezzo unitario medio esprime il rapporto tra il prezzo totale e la superficie commerciale dell'immobile.

#### N.1.2.5 Prezzo marginale

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione

<sup>52</sup> Il metodo di confronto di mercato può essere applicato anche avvalendosi di altri procedimenti quali ad esempio: adjustment grid; sistema di ripartizione, MCA e sistema di ripartizione, etc. Tali procedimenti non sono dettagliati in queste Linee guida. La scelta del metodo valutativo è responsabilità del perito

del prezzo totale al variare della caratteristica<sup>53</sup>.

#### N.1.2.6 Aggiustamento<sup>54</sup>

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. L'aggiustamento è pari alla differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

### N.1.3 MARKET COMPARISON APPROACH

N.1.3.1 Il *market comparison approach* è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

N.1.3.2 Il *market comparison approach* è composto dai seguenti documenti:

Parametri del segmento di mercato;  
Tabella dei dati;  
Tabella dei prezzi marginali;  
Tabella di valutazione;  
Sintesi conclusiva.

#### N.1.3.2.1 Parametri del segmento di mercato

I parametri del segmento di mercato riguardano i rapporti mercantili e le informazioni quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto.

#### N.1.3.2.2 Tabella dei dati

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e dell'immobile o degli immobili di confronto (comparabili). A partire dalla fonte delle informazioni utilizzate, per le unità immobiliari di confronto sono indicati, fra l'altro il prezzo, la data, l'indirizzo (range di n. civici).

Schema esemplificativo della tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristiche | Comparabile (1) | Comparabile (2) | ... | Subject |  | Unità di Misura |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----|---------|--|-----------------|
| Fonte                    |                 |                 |     |         |  |                 |
| Prezzo                   |                 |                 |     | -       |  |                 |
| Data                     |                 |                 |     | -       |  |                 |
| Indirizzo                |                 |                 |     |         |  |                 |
| Caratteristica 1         |                 |                 |     |         |  |                 |
| Caratteristica 2         |                 |                 |     |         |  |                 |
| ...                      |                 |                 |     |         |  |                 |
| Caratteristica n         |                 |                 |     |         |  |                 |

#### N.1.3.2.3 Tabella dei Prezzi Marginali

<sup>53</sup> Tecnoborsa, *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, IV Edizione, capitolo 5 nota 2.8 " Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica

<sup>54</sup> Tecnoborsa, *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, IV Edizione, capitolo 8 nota 2.1.3 "Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari

La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica.

I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore.

Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima.

In presenza di un solo immobile di comparazione, il perito, ai fini del calcolo del prezzo marginale della superficie principale, deve specificare il rapporto di posizione adottato nel calcolo.

Schema esemplificativo della tabella dei prezzi marginali.

| Caratteristica     | Prezzo Marginale |                 |     |
|--------------------|------------------|-----------------|-----|
|                    | Comparabile (1)  | Comparabile (2) | ... |
| Data               |                  |                 |     |
| Caratteristica (1) |                  |                 |     |
| Caratteristica (2) |                  |                 |     |
| ...                |                  |                 |     |
| Caratteristica (n) |                  |                 |     |

#### N.1.3.2.4 Tabella di valutazione<sup>55</sup>

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento (N.1.2.7). Il prezzo corretto<sup>56</sup> di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto.

Schema esemplificativo della tabella di valutazione.

| Elementi di confronto | Comparabile (1) | Comparabile (2) | .... |
|-----------------------|-----------------|-----------------|------|
| Prezzo                |                 |                 |      |
| Data                  |                 |                 |      |
| Caratteristica 1      |                 |                 |      |
| Caratteristica 2      |                 |                 |      |
| Caratteristica 3      |                 |                 |      |
| ...                   |                 |                 |      |
| Caratteristica n      |                 |                 |      |
| Prezzo Corretto       |                 |                 |      |

#### N.1.3.2.5 Sintesi conclusiva

Il prezzo corretto è il valore di mercato del subject riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media aritmetica,

<sup>55</sup> Tecnoborsa IV Edizione- capitolo 8 nota 3.9 "La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alla e caratteristiche immobiliari"

<sup>56</sup> Tecnoborsa Codice delle Valutazioni IV Edizione – capitolo 8 nota 3.9.2 "Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva della corrispondente comparazione con l'immobile di confronto"



ovvero dalla media ponderata, nella quale i pesi sono stimati in ragione delle ipotesi metodologiche svolte e dell'attendibilità dei dati immobiliari rilevati. Il perito deve riportare le assunzioni intorno al peso attribuito a ciascun prezzo corretto.

#### N.1.4 SISTEMA DI STIMA

N.1.4.1 Il sistema di stima si basa sullo stesso principio del market comparison approach. Il sistema di stima è un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare (subject)<sup>57</sup>.

La rilevazione dei dati riguarda: le caratteristiche  $x_{ji}$  con indici  $j=1,2,\dots,m$  e  $i=1,2,\dots,n$  relativi rispettivamente ai comparabili e alle caratteristiche prese in considerazione; i prezzi di mercato dei comparabili  $P_j$ ; le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima  $x_{0i}$ , il valore dell'immobile da stimare si indica con  $V$  e i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si indicano con  $p_i$ . In termini sintetici, il sistema di stima considera la matrice dei coefficienti  $D$ , il vettore dei prezzi  $p$  di elemento  $P_j$  e il vettore delle incognite  $o$  di stima  $s$  di elementi  $V$  e  $p_i$  nel modo seguente:

---

*57 Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, IV Edizione, capitolo 8 nota 2.2 "Il sistema di stima è una formalizzazione matematica dell'MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato in presenza di caratteristiche immobiliare qualitative"*

$$D = \begin{bmatrix} 1 & x_{11} & x_{01} & x_{12} & x_{02} & \dots & x_{1n} & x_{0n} \\ 1 & x_{21} & x_{01} & x_{22} & x_{02} & \dots & x_{2n} & x_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{m1} & x_{01} & x_{m2} & x_{02} & \dots & x_{mn} & x_{0n} \end{bmatrix};$$

$$s = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}; \quad p = \begin{bmatrix} TP_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_m \end{bmatrix}.$$

Il sistema di stima si presenta in termini simbolici nel modo seguente:

$$\begin{bmatrix} 1 & x_{11} & x_{01} & x_{12} & x_{02} & \dots & x_{1n} & x_{0n} \\ 1 & x_{21} & x_{01} & x_{22} & x_{02} & \dots & x_{2n} & x_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{m1} & x_{01} & x_{m2} & x_{02} & \dots & x_{mn} & x_{0n} \end{bmatrix} \cdot \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} TP_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_m \end{bmatrix}.$$

N.1.4.2 La soluzione del sistema di stima fornisce il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

N.1.4.3 Il sistema di stima è composto dai seguenti documenti:

- Parametri del segmento di mercato;
- Tabella dei dati;
- Schema di risoluzione;
- Risultati di stima.

N.1.4.3.1 Parametri del segmento di mercato

I parametri del segmento di mercato riguardano i rapporti mercantili e le informazioni quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto.

N.1.4.3.2 Tabella dei dati

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili).

A partire dalla fonte delle informazioni utilizzate, per le unità immobiliari di confronto sono indicati, fra l'altro, il prezzo, la data, l'indirizzo.

Schema esemplificativo della tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristiche | Comparabile (1) | Comparabile (2) | ... | Subject | Unità Di Misura |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----|---------|-----------------|
| Fonte                    |                 |                 |     |         |                 |
| Prezzo                   |                 |                 |     | -       |                 |
| Indirizzo                |                 |                 |     |         |                 |
| Data                     |                 |                 |     | -       |                 |
| Caratteristica 1         |                 |                 |     |         |                 |
| Caratteristica 2         |                 |                 |     |         |                 |
| ...                      |                 |                 |     |         |                 |
| Caratteristica n         |                 |                 |     |         |                 |

N.1.4.3.3 Schema di risoluzione

Lo schema di risoluzione riporta i dati numerici nella matrice dei coefficienti, nel vettore dei prezzi e nel vettore di stima.

N.1.4.3.4 Risultati di stima

I risultati della stima sono il valore di mercato dell'immobile da valutare e i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

## N.1.5 MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA

N.1.5.1 Il sistema di stima può essere applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al market comparison approach utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.

N.1.5.2 Il procedimento di valutazione costituito dal market comparison approach

e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:

- la prima fase applica il market comparison approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
- la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

N.1.5.3 Il market comparison approach e il sistema di stima sono composti dai seguenti documenti:

Parametri del segmento di mercato;  
 Tabella dei dati;  
 Tabella dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative;  
 Tabella di valutazione;  
 Schema di risoluzione del sistema di stima;  
 Risultati di stima.

N.1.5.3.1 Parametri del segmento di mercato

I parametri del segmento di mercato riguardano i rapporti mercantili e le informazioni quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto.

N.1.5.3.2 Tabella dei dati

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e dell'immobile o degli immobili di confronto (comparabili). A partire dalla fonte delle informazioni utilizzate, per le unità immobiliari di confronto sono indicati, fra l'altro il prezzo, la data, l'indirizzo.

Schema esemplificativo della tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristiche | Comparabile (1) | Comparabile (2) | ... | Subject | Unità Di Misura |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----|---------|-----------------|
| Fonte                    |                 |                 |     |         |                 |
| Prezzo                   |                 |                 |     | -       |                 |
| Indirizzo                |                 |                 |     |         |                 |
| Data                     |                 |                 |     | -       |                 |
| Caratteristica 1         |                 |                 |     |         |                 |
| Caratteristica 2         |                 |                 |     |         |                 |
| ...                      |                 |                 |     |         |                 |
| Caratteristica n         |                 |                 |     |         |                 |

N.1.5.3.3 Tabella dei prezzi marginali

La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica.

I prezzi marginali sono calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore.

In presenza di un solo immobile di comparazione, il perito, ai fini del calcolo del prezzo marginale della superficie principale, deve specificare il rapporto di posizione adottato nel calcolo.

Schema esemplificativo della tabella dei prezzi marginali.

| Caratteristica   | Prezzo Marginale |                 |     |
|------------------|------------------|-----------------|-----|
|                  | Comparabile (1)  | Comparabile (2) | ... |
| Data             |                  |                 |     |
| Caratteristica 1 |                  |                 |     |
| Caratteristica 2 |                  |                 |     |
| ...              |                  |                 |     |
| Caratteristica n |                  |                 |     |

#### N.1.5.3.4 Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto).

Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento (N.1.2.7). Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto.

Schema esemplificativo della tabella di valutazione.

| Elementi di confronto | Comparabile (1) | Comparabile (2) | .... |
|-----------------------|-----------------|-----------------|------|
| Fonte                 |                 |                 |      |
| Prezzo                |                 |                 |      |
| Indirizzo             |                 |                 |      |
| Data                  |                 |                 |      |
| Caratteristica 1      |                 |                 |      |
| Caratteristica 2      |                 |                 |      |
| ...                   |                 |                 |      |
| Caratteristica n      |                 |                 |      |
| Prezzo Corretto       |                 |                 |      |

#### N.1.5.3.5 Schema di risoluzione del sistema di stima

Lo schema di risoluzione riporta: i dati numerici relativi alle caratteristiche qualitative nella matrice dei coefficienti; i prezzi corretti della tabella di valutazione nel vettore dei prezzi; il valore di mercato incognito del subject e i prezzi marginali incogniti nel vettore di stima (N.1.2.6).

#### N.1.5.3.6 Risultati di stima

I risultati della stima sono il valore di mercato dell'immobile da valutare e i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

## N.2 Nota esplicativa 2 – Metodo Finanziario

### N.2.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

N.2.1.1 Il metodo finanziario<sup>58</sup> comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

N.2.1.2 Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti<sup>59</sup>:

il procedimento di capitalizzazione diretta;  
 il procedimento di capitalizzazione finanziaria;  
 l'analisi del flusso di cassa scontato.

### N.2.2 DEFINIZIONI

#### N.2.2.1 Canone di mercato

Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>60</sup>.

#### N.2.2.2 Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale<sup>61</sup>.

N.2.2.2.1 Nei procedimenti di capitalizzazione, il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, ossia il suo più probabile prezzo di mercato nel particolare segmento di mercato di appartenenza.

*58* IVS 2013 – IVS.230 nota C.16 “I diversi metodi di valutazione che rientrano nella nozione generale di approccio basato sui risultati attesi presentano la caratteristica comune che il valore è basato su un reddito effettivo o stimato che è, o può essere, ottenuto dal titolare del diritto inerente a immobili. Nel caso di investimenti immobiliari, tale reddito potrebbe presentarsi sotto forma di rendita da locazione; in un immobile ad uso del proprietario potrebbe essere il canone di locazione presunto (o risparmiato) basato sulla spesa che il proprietario dovrebbe sostenere per affittare uno spazio equivalente. Quando un edificio è adatto soltanto per un particolare tipo di attività commerciale, il reddito è spesso legato ai flussi di cassa effettivi o potenziali che spetterebbero al proprietario di quell'edificio dall'attività commerciale. L'uso del potenziale commerciale di un immobile a fini valutativi viene spesso designato "metodo dei profitti".

*59* Tecnoborsa IV Edizione – capitolo 9 nota 2.1 “Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta, nel metodo della capitalizzazione finanziaria e nell'analisi del flusso di cassa scontato.

*60* RICS Standard professionali di valutazione 2014 – Glossario “L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transizione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”

*61* Tecnoborsa IV edizione – capitolo 9 nota 2.3 “Il saggio di capitalizzazione è il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

- N.2.2.3 Saggio di rendimento interno<sup>62</sup>  
Il saggio di rendimento interno è il saggio che eguaglia il valore attuale dei ricavi con il valore attuale dei costi di un investimento. È il saggio per il quale il valore attuale netto dell'investimento è nullo.
- N.2.2.4 Saggio di sconto  
Il saggio di sconto è il saggio utilizzato per convertire un importo monetario, da versare o da riscuotere in futuro, in un valore attuale.
- N.2.2.5 Periodo di disponibilità  
Il periodo di disponibilità riguarda l'arco di tempo previsto per l'utilizzo produttivo dell'immobile fino alla sua rivendita. Nell'analisi degli investimenti immobiliari riguarda la durata del flusso di cassa.
- N.2.2.6 Investimento  
In termini finanziari un investimento è rappresentato da una successione temporale di costi e di ricavi, per i quali sono stimati gli importi e fissate le scadenze.
- N.2.2.7 Valore attuale netto  
Il valore attuale netto è pari alla somma algebrica delle poste negative e delle poste positive del flusso di cassa di un investimento, scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto.
- N.2.2.8 Rapporto copertura del debito  
Ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione, il rapporto di copertura del debito esprime il rapporto tra il reddito di un immobile e la rata di ammortamento del prestito immobiliare gravante su di esso.
- N.2.3 PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE DIRETTA
- N.2.3.1 Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.
- N.2.3.2 Il procedimento di capitalizzazione diretta può essere presentato sotto forma di prodotto del reddito annuo per l'inverso del saggio di capitalizzazione (moltiplicatore).
- N.2.3.3 Il canone di mercato può essere calcolato al netto o al lordo delle spese.
- N.2.3.3.1 Il canone di mercato netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua. La stima dei costi riguarda le singole voci di spesa, indicate a titolo esemplificativo nelle seguenti:

amministrazione;

*62 Tecnoborsa IV edizione – capitolo 9 nota 2.10 “ Il saggio di rendimento interno è il saggio di sconto che annulla il valore attuale netto di un flusso di cassa di un investimento composto da costi e ricavi”*

manutenzione;  
 assicurazione;  
 ammortamento;  
 imposte;  
 sfritto e inesigibilità;  
 costo di adeguamento alle normative;  
 interessi su anticipazioni e sui capitali fissi;  
 somme corrisposte a terzi, secondo il contratto e la normativa.

N.2.3.3.2 Il canone di mercato dell'immobile deve essere valutato in base alla definizione, senza tenere conto del canone corrente laddove non si ritenga appropriato e sulla base dei dati derivanti dal mercato.

Per immobili nei quali si svolge un'attività produttiva speciale e per i quali non è attivo il mercato degli affitti, il canone annuo di mercato può essere calcolato tramite un bilancio estimativo, medio, ordinario, annuo riferito all'attività di impresa esercitata nell'immobile.

N.2.3.4 Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

N.2.3.4.1 La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato  $R_j$  di immobili di superficie  $S_j$  (con indice  $j=1,2,\dots,m$ ) e un campione di prezzi di mercato  $P_h$  di immobili di superficie  $S_h$  (indice  $h=1,2,\dots,n$ ). Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

saggio di capitalizzazione =

$$\frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$



N.2.3.4.2 In mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi. Il saggio di capitalizzazione estratto da segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da valutare deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

localizzazione;  
destinazione;  
tipologia edilizia e immobiliare;  
dimensione.

In tale ipotesi, il perito deve specificare le assunzioni relative ai parametri.

N.2.3.5 La ricerca del saggio di capitalizzazione si può svolgere rispetto al canone di mercato lordo o al canone di mercato netto.

N.2.3.6 Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso:

- i) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare<sup>63</sup> e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare<sup>64</sup> rappresentato dall'immobile da valutare;
- ii) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione dell'area<sup>65</sup> e il saggio di capitalizzazione del fabbricato<sup>66</sup>.

La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare (i) e del rapporto complementare dell'area (ii).

N.2.3.7 Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare. Di conseguenza l'impiego di saggi derivati da investimenti mobiliari non è consentito.

N.2.3.8 Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso il rapporto di copertura del debito moltiplicato per il saggio di capitalizzazione del mutuo e la percentuale di erogazione.

## N.2.4 PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

N.2.4.1 Il procedimento di capitalizzazione finanziaria applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali e del valore di rivendita al termine del periodo

*63 Tecnoborsa IV Edizione capitolo 9 nota 2.6 "Il saggio di capitalizzazione del mutuo è la quota di ammortamento unitaria calcolata al saggio di interesse del mutuo e per la sua durata"*

*64 Tecnoborsa IV edizione capitolo 9 nota 2.7 "Il saggio di redditività rappresenta la redditività netta dell'investimento immobiliare riferita alla parte autofinanziata dell'investitore (proprietario). Il saggio di redditività è pari al rapporto tra il reddito, considerato al netto della quota di ammortamento del mutuo, e la percentuale autofinanziata del valore di mercato di un immobile considerato nel suo segmento di mercato"*

*65 Tecnoborsa IV Edizione capitolo 9 nota 2.8 "Il saggio di capitalizzazione del terreno è il saggio di capitalizzazione riferito al terreno, considerando come terra nuda, area libera o terreno edificato"*

*66 Tecnoborsa IV Edizione Capitolo 9 nota 29 " Il saggio di capitalizzazione del fabbricato è il saggio riferito al fabbricato, alla costruzione o all'opera che insiste su un terreno edificato"*

di disponibilità dell'immobile da stimare.

N.2.4.2 Il reddito da capitalizzare è calcolato al netto delle spese.

N.2.4.2.1 Il reddito netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua. La stima dei costi riguarda le singole voci di spesa, indicate a titolo esemplificativo nelle seguenti:

- amministrazione;
- manutenzione;
- assicurazione;
- ammortamento
- imposte;
- sfitto e inesigibilità;
- costo di adeguamento alle normative;
- interessi su anticipazioni e sui capitali fissi;
- somme corrisposte a terzi, secondo il contratto e la normativa.

N.2.4.2.2 I redditi dell'immobile devono essere valutati in base alla definizione, senza tenere conto del canone corrente, laddove non si ritenga appropriato e sulla base dei dati derivanti dal mercato.

Per immobili nei quali si svolge un'attività produttiva speciale e per i quali non è attivo il mercato degli affitti, il canone annuo di mercato può essere calcolato tramite un bilancio estimativo, medio, ordinario, annuo riferito all'attività di impresa esercitata nell'immobile.

N.2.4.3 La stima del valore di rivendita (recupero, finale) si svolge in base al saggio di capitalizzazione (finale) oppure al saggio di svalutazione o rivalutazione del prezzo di mercato.

N.2.4.4 Il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare.

N.2.4.5 Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

N.2.4.5.1 La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, costituito dai contratti con prezzi totali ( $P_h$  con indice  $h=1,2,\dots,n$ ), con durate  $t_h$  e con le rispettive serie dei redditi lordi o netti. L'estrazione dei saggi di capitalizzazione ( $i_h$ ) si può svolgere con l'equazione del saggio di rendimento interno riferito alle serie dei redditi e ai prezzi degli immobili di confronto. Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$\text{saggio di capitalizzazione} = \frac{\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h}{\sum_{h=1}^n P_h}$$

N.2.4.5.2 In mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi. Il saggio di capitalizzazione estratto da segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da valutare deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

localizzazione;  
destinazione;  
tipologia;  
dimensione.

In tale ipotesi, il perito deve specificare le relative assunzioni.

N.2.4.6 Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto integrando il saggio calcolato con il procedimento di capitalizzazione diretta con il saggio di variazione dei redditi e il saggio di svalutazione o rivalutazione del valore di mercato dell'immobile.

N.2.4.7 Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare. Di conseguenza l'impiego di saggi derivati da investimenti mobiliari non è consentito.

## N.2.5 ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

N.2.5.1 L'analisi del flusso di cassa scontato si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

N.2.5.2 I ricavi del flusso di cassa sono rappresentati dai redditi e dai valori di mercato.  
I costi del flusso di cassa sono rappresentati dalle spese d'esercizio e dai costi dell'intervento.

N.2.5.3 Il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare.

N.2.5.4 La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di compravendite di immobili (o di parti di immobili o di diritti o di interessi), costituito dai contratti con prezzi totali ( $P_h$  con indice  $h=1,2,\dots,n$ ), con durate  $t_h$  e con i rispettivi flussi di cassa. L'estrazione dei saggi di capitalizzazione ( $i_h$ ) si può svolgere con l'equazione del saggio di rendimento interno riferito ai flussi di cassa prefigurati per gli immobili di confronto. Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$\text{saggio di capitalizzazione} = \frac{\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h}{\sum_{h=1}^n P_h}$$

N.2.5.5 In mancanza di dati la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi. Il saggio di capitalizzazione estratto da segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da valutare deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

localizzazione;  
destinazione;  
tipologia edilizia e immobiliare;  
dimensione.

In tale ipotesi, il perito deve specificare le relative assunzioni.

N.2.5.6 In mancanza di dati, per la stima di interessi e diritti con contenuto economico, la ricerca del saggio di sconto si può svolgere in segmenti di mercato prossimi.

N.2.5.7 Nel rapporto di valutazione deve essere specificato un elenco di tutte le assunzioni che costituiscono il fondamento dell'analisi.

N.2.5.8 Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare. Di conseguenza l'impiego di saggi derivati da investimenti immobiliari disgiunti dal riferimento a segmenti di mercato reali è da considerare ai fini della valutazione improprio e fuorviante.

N.2.5.9 Il perito svolge ricerche sufficienti ad assicurare che le proiezioni dei flussi di cassa e le assunzioni alla base dell'analisi del flusso di cassa siano appropriate e ragionevoli per il segmento di mercato immobiliare in oggetto.

N.2.5.10 Per gli immobili suscettibili di valorizzazione (immobili in sviluppo) il valore di mercato è posto pari al valore di trasformazione.  
Il calcolo del valore di trasformazione viene determinato mediante l'impiego dell'analisi del flusso di cassa della valorizzazione immobiliare.

### N.3 Nota esplicativa 3 – Metodo dei Costi

#### N.3.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

N.3.1.1 Il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza<sup>67</sup>.

N.3.1.1.1 Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

*67 Tecnoborsa IV edizione capitolo 10 nota 1.2 " Il metodo del costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificato e del costo di costruzione di altro fabbricato, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso"*

N.3.1.2 In presenza di immobili speciali e di beni immobili facenti parte di un mercato limitato si applica il metodo dei costi <sup>68</sup>.

Qualora ci si trovi in tali circostanze, l'utilizzo del metodo dei costi dovrà essere riservato alle tipologie di immobili accettati in garanzia dalla Banca.

### N.3.2 DEFINIZIONI

#### N.3.2.1 Immobili speciali

Beni immobili venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi.

#### N.3.2.2 Immobili collocati in un mercato limitato

Beni immobili che, a causa di caratteristiche uniche o di altre condizioni limitanti, attirano relativamente pochi potenziali acquirenti.

#### N.3.2.3 Deterioramento fisico

Il deterioramento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali.

#### N.3.2.4 Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori.

#### N.3.2.5 Obsolescenza economica-esterna

L'obsolescenza economica-esterna di un immobile è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

#### N.3.2.6 Area edificata

Un terreno impegnato da costruzione.

#### N.3.2.7 Area edificabile

Un terreno libero da costruzione per il quale sia possibile l'edificazione.

### N.3.3 METODO DEI COSTI

N.3.3.1 Il metodo dei costi si applica, normalmente, agli immobili speciali e agli immobili collocati in mercato limitato.

N.3.3.2 Il metodo dei costi si compone delle seguenti parti<sup>69</sup>:

*68 IVS 2013 – IVS.230 nota C.22 “Tale approccio è generalmente applicato alla valutazione dei diritti inerenti a immobili mediante il metodo del costo di sostituzione rettificato. Esso è normalmente utilizzato quando non vi sia evidenza dei prezzi sostenuti nell'operazione per immobili simili ovvero di alcun flusso di reddito identificabile effettivo o figurativo che spetterebbe al titolare del diritto cui si fa riferimento. Viene usato principalmente per la valutazione di immobili con specifiche caratteristiche, ossia immobili che sono venduti sul mercato raramente o mai, se non a seguito della cessione di complessi aziendali.”*

*69 Tecnoborsa IV edizione capitolo 10 nota 2.1 “ Il metodo del costo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'opera o dell'edificio, tenuto conto del livello*

la stima del valore dell'area edificata;  
 la stima del costo di ricostruzione a nuovo;  
 la stima del deprezzamento(eventuale).

#### N.3.3.2.1 Valore dell'area edificata

Il valore dell'area edificata può essere stimato con il metodo del confronto di mercato (N1) e il metodo finanziario (N2).

Quando non si può svolgere un confronto diretto, è possibile applicare i seguenti procedimenti avendo cura di porre la massima cautela:

- il criterio della ripartizione in base al rapporto complementare dell'area edificata;
- le tecniche residuali.

##### N.3.3.2.1.1 Criterio della ripartizione

Il criterio della ripartizione si fonda sul rapporto complementare dell'area edificata, che esprime il rapporto sintetico tra il valore dell'area edificata e il valore dell'immobile.

##### N.3.3.2.1.2 Tecniche residuali

Le tecniche residuali mirano a stimare il valore dell'area edificata, basandosi sulle stime preliminari del valore del fabbricato, del reddito dell'immobile edificato e dei saggi di capitalizzazione del terreno e del fabbricato.

#### N.3.3.2.2 Costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione che comprende gli utili di impresa, si può determinare in via sintetico-comparativa e in via analitica:

- il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona;
- il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico - estimativo applicato alla costruzione da valutare.

Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare.

N.3.3.2.2.1 Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

##### N.3.3.2.3 Deprezzamento di immobili complessi<sup>70</sup>

Nel caso in cui il deprezzamento riguarda un immobile complesso costituito da parti tipologicamente, funzionalmente e tecnologicamente eterogenee, la stima del deprezzamento si svolge scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento

*di deprezzamento maturato. Il procedimento di stima si compone quindi di tre elementi: il valore di mercato del terreno edificato, il costo di ricostruzione a nuovo e il deprezzamento."*

*70 Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione – capitolo 10 nota 4.4 "La stima del deprezzamento riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza esterna della costruzione"*

omogenee, come ad esempio in opere strutturali, impianti tecnologici e finiture.

- N.3.3.2.4 Le stime del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale sono svolte: con le quote di ammortamento; con il costo degli interventi di ripristino; e con confronti diretti tra immobili in condizioni simili che presentano diversi livelli di deperimento e obsolescenza.  
La stima dell'obsolescenza economica è svolta in base alla perdita di reddito capitalizzata.  
I calcoli del deprezzamento nelle varie forme devono essere comprensibili e fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che esaminano il calcolo di comprendere a pieno i dati, le analisi e le conclusioni.

## N.4 Nota Esplicativa 4 – Immobili in sviluppo

### N.4.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

- N.4.1.1 Le banche possono concedere finanziamenti finalizzati alla costruzione e/o ristrutturazione di beni immobili.  
I finanziamenti sono commisurati al costo di costruzione e/o ristrutturazione degli immobili, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare.
- N.4.1.2 I finanziamenti possono essere erogati sulla base di stati avanzamento dei lavori (mutuo a tranche).
- N.4.1.3 Lo Stato avanzamento lavori (SAL) è il documento che attesta l'avvenuta esecuzione di una certa quantità di lavoro di qualsiasi tipo e di qualsiasi misura.
- N.4.1.4 Nell'ipotesi dell'erogazione rateale di un finanziamento è richiesta la stima del costo di investimento di un immobile in un momento intermedio del processo di costruzione.
- N.4.1.5 Nell'ipotesi di erogazione parziale di un finanziamento in funzione dello stato avanzamento lavori, è opportuno procedere alla valutazione del costo di investimento secondo criteri prudenziali e cautelativi.

### N.4.2 APPLICAZIONE

- N.4.2.1 Ai fini della determinazione del valore di mercato e/o dei valori diversi dal valore di mercato al termine del processo di trasformazione si applicano i procedimenti precedentemente indicati.
- N.4.2.2 Ciascun procedimento di mercato deve basarsi sulle osservazioni del mercato; i costi di costruzione devono essere determinati sulla base delle analisi delle stime di mercato dei costi. L'uso del metodo finanziario, in particolare le tecniche dei flussi di cassa scontati, è legato al flusso di cassa di mercato e ai saggi di attualizzazione derivati dal mercato.
- N.4.2.3 Gli immobili destinati alla ristrutturazione e le aree destinate alla

costruzione di edifici devono essere valutati tenendo conto degli sviluppi consentiti dallo strumento urbanistico.

- N.4.2.4 La trasformazione dell'immobile deve essere:
- tecnicamente realizzabile;
  - legalmente consentita.
- N.4.2.5 Il perito deve avere attenzione a:
- i) effettuare una valutazione ragionevole del periodo necessario per la trasformazione dalla data di valutazione; usando il valore attuale netto, ove applicabile, l'effetto di addizionali necessità connesse ai costi e ai ricavi deve essere considerato nell'analisi;
  - ii) valutare, per quanto possibile alla data della valutazione, il comportamento del mercato durante il periodo di costruzione;
  - iii) considerare e sottolineare i rischi connessi con la costruzione.
- N.4.2.6 I costi necessari per la trasformazione sono suddivisi in 1) costi di edificazione e/o ristrutturazione e 2) costi accessori.
- N.4.2.6.1 I costi di edificazione e/o ristrutturazione, a titolo esemplificativo, possono essere individuati in:
- costi connessi alla trasformazione edilizia;
  - oneri di urbanizzazione;
  - oneri professionali.
- I costi connessi alla trasformazione edilizia si possono determinare in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona; il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo delle opere realizzate.
- N.4.2.6.2 I costi accessori, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono essere individuati in:
- oneri finanziari;
  - marketing;
  - avviamento commerciale;
  - imprevisti;
  - altro.
- N.4.2.7 Il perito, nel rapporto di valutazione, oltre a indicare il valore di mercato e/o valori diversi dal valore di mercato (se richiesti) deve specificare il costo dell'immobile oggetto di edificazione e/o trasformazione specificando la data nella quale è stato sostenuto.
- N.4.2.8 Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione.
- N.4.2.9 Per gli immobili suscettibili di valorizzazione il valore di mercato è posto al



valore di trasformazione; per il calcolo del valore di trasformazione è suggerito, in relazione al periodo necessario allo sviluppo, l'impiego dell'analisi dei flussi di cassa della valorizzazione immobiliare (valore attuale netto) tenendo di conto di tutti i costi necessari per la trasformazione.

#### N.4.3 STATO AVANZAMENTO LAVORI

N.4.3.1 La relazione relativa allo Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.) deve contenere:

N.4.3.1.1 Data dell'ispezione

La data in cui si è svolta l'ispezione da parte del perito;

N.4.3.1.2 Data della relazione

La data in cui è stata redatta la relazione di SAL.

N.4.3.1.3 Costo di investimento

La stima del costo di investimento corrente di un immobile, in un momento intermedio del processo di costruzione, è determinato da:

- il costo di mercato dell'area o dell'immobile preesistente;
- i costi sostenuti fino alla data della valutazione.

Ai fini dell'erogazione del credito il costo e/o valore di mercato dell'area e il costo e/o valore di mercato dell'immobile preesistente possono essere dedotti dal rapporto di valutazione precedentemente redatto sulla cui base è stato deliberato il finanziamento stesso; la Banca può richiedere al perito di confermare e/o aggiornare i dati contenuti nel rapporto iniziale. I costi sostenuti possono essere stimati, avendo cura di porre la massima cautela, mediante una percentuale delle opere eseguite rispetto al costo di costruzione.

N.4.3.1.4 Data ultimazione lavori

Si tratta di un parere tecnico in ordine al tempo necessario per completare i lavori.

N.4.3.1.5 Verifica conformità

Si tratta di un accertamento finalizzato alla verifica della conformità tra lo stato dei luoghi (il costruito) e lo stato autorizzato. Oltre a ciò il perito verifica che l'immobile sia correttamente ubicato nell'area oggetto di ipoteca.

N.4.3.1.6 Documentazione fotografica

Un'esauriente documentazione fotografica che documenti l'ispezione eseguita.

### N.5 Nota Esplicativa 5 – Misura delle superfici immobiliari

#### N.5.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

N.5.1.1 La misura delle superfici immobiliari è volta primariamente alla misura

della consistenza dell'immobile, articolata nei vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne.

N.5.1.2 Nel presente documento, la misura delle superfici immobiliari deve intendersi puramente strumentale alla stima del valore di mercato e dei valori diversi da quelli di mercato di un immobile.

N.5.1.3 La misurazione delle superfici degli immobili deve avvenire secondo uno standard univoco di misura metrica.

## N.5.2 MISURA DELLE SUPERFICI<sup>71</sup>

### N.5.2.1 Superficie reale

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo.

N.5.2.2 La superficie reale si può distinguere in:

N.5.2.2.1 Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

N.5.2.2.2 Superfici secondarie concernenti:

le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;  
le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

N.5.2.3 Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne (cortile, spazio condominiale, giardino, ecc.).

### N.5.2.4 Rapporti mercantili

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne.

N.5.2.5 La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

N.5.2.6 Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello nazionale ed europeo, tra i criteri univoci di misurazione della superficie reale possono essere ricompresi i seguenti:

#### N.5.2.6.1 Superficie esterna lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello

- spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

#### N.5.2.6.2 Superficie interna lorda (SIL)

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interni;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo

e non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune;

#### N.5.2.6.3 Superficie interna netta (SIN)

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici dei sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;
- e non include:
- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

N.5.2.6.4 La scelta del criterio di misurazione (N.5.2.6.1, N.5.2.6.2, N.5.2.6.3) deve essere effettuata dal perito coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico (N.1, N.2, N.3). Inoltre, il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

N.5.2.7 Nel rapporto di valutazione si deve specificare se il calcolo della consistenza (superficie reale) di un immobile è stato compiuto con un rilievo metrico oppure desunto dalla misura metrica di una planimetria. In quest'ultima circostanza si deve precisare la natura dell'elaborato grafico utilizzato e se il medesimo è stato fornito dal richiedente il finanziamento. Il perito deve precisare la tipologia di misurazione (N.5.2.6.1, N.5.2.6.2, N.5.2.6.3).

## N.6 Nota esplicativa 6 – Riesame delle valutazioni

### N.6.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

N.6.1.1 Il riesame di una valutazione consiste nella revisione del lavoro di un perito, intrapresa da un altro perito che esercita un giudizio imparziale.

N.6.1.2 Il riesame della valutazione fornisce un controllo sulla credibilità della valutazione in esame e considera: la veridicità, l'adeguatezza e l'attinenza dei dati utilizzati e delle indagini svolte; l'adeguatezza dei metodi e delle tecniche utilizzate; l'adeguatezza e la ragionevolezza di analisi, opinioni e conclusioni; l'aderenza delle procedure di valutazione.

N.6.1.3 Il riesame delle valutazioni è eseguito per diversi motivi<sup>72</sup>, che possono riferirsi alla qualità del processo di valutazione o a potenziali contestazioni o ad altri elementi sensibili<sup>73</sup> e alla verifica della conformità del rapporto di valutazione al presente standard.

N.6.1.4 A causa della necessità di assicurare accuratezza, correttezza e qualità dei rapporti di valutazione, il riesame di un rapporto di valutazione è parte

<sup>72</sup> EVS 2012 – EVS4 – par. 7.2:

*“7.2 Circumstances where the valuer may be involved in review include:*  
 • *where the valuation is to support a valuation carried out internally;*  
 • *where the valuer is seeking to co-ordinate the work of teams of independent valuers; and*  
 • *where a representative sample of properties provides a check as to the overall accuracy of the valuation”.*

<sup>73</sup> EVS 2012 – EVS4 – par. 7.1

integrante dell'attività professionale del perito.

Nel riesaminare un rapporto di valutazione si considerano:

- ii) la completezza;
- iii) la coerenza;
- iv) la ragionevolezza;
- v) la correttezza.

## N.6.2 RIESAME DELLA VALUTAZIONE

N.6.2.1 Il riesame, diverso dal monitoraggio previsto dall'art. 208, comma 3 del Regolamento 575/2013/UE, di un rapporto di valutazione è svolto da un perito (R.2.3).

### N.6.2.2 Riesame a tavolino

Il riesame a tavolino della valutazione si limita ai dati presenti nel rapporto di valutazione, che possono essere o non essere confermati in modo indipendente. Si esegue utilizzando una lista di controllo (N.6.2.4). Il perito esaminatore controlla l'accuratezza dei calcoli, la ragionevolezza dei dati, l'adeguatezza della metodologia e l'aderenza con le direttive del cliente, con i requisiti normativi e con gli standard professionali.

### N.6.2.3 Riesame sul campo

Il riesame sul campo della valutazione comprende l'ispezione esterna e a volte anche interna dell'immobile in esame, nonché possibili ispezioni a immobili comparabili a conferma dei dati presentati nel rapporto. Generalmente utilizza la lista di controllo che copre tutte le voci esaminate nel riesame a tavolino, e può anche comprendere una conferma dei dati di mercato, una ricerca per raccogliere informazioni aggiuntive e una verifica dei programmi informatici utilizzati nella stesura del rapporto.

N.6.2.4 Nello sviluppare un riesame della valutazione, il perito esaminatore deve:

N.6.2.4.1 Definire il processo di riesame;

N.6.2.4.2 Identificare il rapporto di valutazione oggetto di riesame;

N.6.2.4.3 Verificare la completezza del rapporto di valutazione secondo i precetti del presente standard;

N.6.2.4.4 Verificare la coerenza e l'adeguatezza dell'attività di due diligence;

N.6.2.4.5 Verificare la coerenza e l'adeguatezza delle procedure e del metodo/i di stima adottato/i;

N.6.2.4.6 Verificare la correttezza dei dati indicati e dei calcoli sviluppati;

N.6.2.4.7 Identificare, sviluppando un'opinione in merito, le assunzioni e le condizioni limitanti riportate nel rapporto di valutazione in esame.

N.6.2.5 Il perito esaminatore non deve considerare gli eventi che hanno influito sull'immobile o sul mercato successivamente alla valutazione; ma deve considerare solo le informazioni disponibili sul mercato alla data del rapporto di valutazione.

- N.6.2.6 Il perito esaminatore deve spiegare in modo esauriente le ragioni del suo accordo o disaccordo con le conclusioni del rapporto di valutazione.
- N.6.2.7 Nel caso in cui il perito esaminatore non sia in possesso di tutti i fatti e di tutte le informazioni su cui si era basato in precedenza il perito che ha sottoscritto il rapporto di valutazione in esame, il perito esaminatore deve illustrare le limitazioni delle proprie conclusioni.

## A.1 APPENDICE 1 Valori diversi dal valore di mercato

### A.1.1. INTRODUZIONE

A.1.1.1 Di seguito, si riportano le definizioni dei principali valori differenti da quello di mercato e contenute nelle disposizioni normative o negli standard internazionali o europei ai quali le Linee Guida fanno riferimento.

- valore del credito ipotecario (valore cauzionale);
- valore assicurabile;
- valore di vendita forzata.

### A.1.2 VALORE DI CREDITO IPOTECARIO

A.1.2.1 Per valore di credito ipotecario (o Valore cauzionale, o Mortgage Lending Value-MLV) si intende «il valore dell'immobile quale determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi»<sup>74</sup>.

### A.1.3 VALORE ASSICURABILE

A.1.3.1 Per “valore assicurabile” di un immobile si intende l'importo dichiarato nel contratto di assicurazione relativo all'immobile per il quale l'assicuratore è responsabile nel caso in cui l'assicurato subisca un danno o una perdita pecuniaria causati da un rischio specificato nel contratto di assicurazione e verificatosi per l'immobile<sup>75</sup>.

### A.1.4 VALORE DI VENDITA FORZATA

A.1.4.1 Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile<sup>76</sup>.

E' possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista<sup>77</sup>, in tale

<sup>74</sup> Regolamento (UE) No 575/2013 del 26 giugno 2013 (Capital Requirements Regulation), articolo 4, comma 74.

<sup>75</sup> EVS 2012 – EVS 2 – punto 8.1

<sup>76</sup> EVS 2012 – EVS 1 – punto. 5.10.4.1

<sup>77</sup> I.V.S. 2013 – Framework nota 52 “L'espressione “vendita forzata” è spesso usata in circostanze in cui

ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione<sup>78</sup>.

A.1.4.2 Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore<sup>79</sup>.

*un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore.*

*78 EVS 2012– EVA 2 nota 6.3 "I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni da concordare per iscritto e da comprendere tra le condizioni che regolano il rapporto professionale. Il risultato dovrebbe essere un valore di mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato"*

*79 EVS 2012 – EVS1 – 5.10.4.3 Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione. Una volta definiti tutti i vincoli, questo tipo di valore può essere interpretato come una valutazione del valore di mercato basata sulla ipotesi speciale di un periodo specifico ma limitato di attività di commercializzazione dell'immobile. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le Assunzioni Speciali che si applicano al caso concreto*







