



Martedì 8 Maggio 2018, 09:38

VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE CON L'AUSILIO DELLA GUIDA ABI

Valutare un immobile non è affatto un'operazione semplice: il valore di questi beni infatti può variare sulla base di una vastissima gamma di fattori, dalla metratura fino al luogo di ubicazione.

LEGGI ANCHE: [Quanto vale la tua casa? Ecco come calcolarlo](#)

Proprio sulla base di questa considerazione ABI, Associazione Bancaria Italiana, ha prodotto un documento denominato Linee guida per le valutazioni immobiliari, il quale specifica una serie di aspetti a cui è necessario far riferimento nella determinazione del valore di un immobile.

In questo documento si parla della valutazione degli immobili che vengono proposti come garanzia da parte dei clienti degli istituti bancari, e la cosa non stupisce, dal momento che la Guida è stata prodotta da ABI, tuttavia tale risorsa sa rivelarsi utilissima anche per le valutazioni di immobili non correlate alla fruizione di prodotti finanziari.

Nella stesura di tale documento, d'altronde, ABI ha coinvolto anche altre realtà assolutamente autorevoli, ovvero il Collegio nazionale degli agrotecnici e degli agrotecnici laureati, ASSOVI, associazione che rappresenta le società che offrono servizi di valutazione immobiliare indipendente, il Collegio nazionale dei periti agrari e dei periti agrari laureati, il Consiglio dell'Ordine nazionale dei dottori agronomi e dottori forestali e ancora il Consiglio nazionale degli ingegneri, il Consiglio nazionale dei periti industriali e dei periti industriali laureati e Tecnoborsa, il Consiglio nazionale degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori ed il Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati.

Perché la realizzazione di questa guida?

CERCOCASA

Non riesci a trovare la casa che fa per te? Invia la richiesta direttamente alle agenzie. Attiva il servizio!

Autorizzo la comunicazione dei miei dati ad agenzie immobiliari o a terzi per l'invio di offerte commerciali o ricerche di mercato. ([leggi l'informativa](#))

ATTIVA

IL PROFESSIONISTA PER LA TUA CASA!

Scegli zona e tipo di intervento. Noi troviamo il miglior professionista per la tua esigenza. Puoi contattarlo per richiedere gratuitamente il tuo preventivo.

Scegli una categoria di... ▾

Autorizzo il trattamento dei miei dati ([leggi l'informativa](#))

SCOPRI DI PIÙ

CONTATTA

Il documento in questione è stato presentato ufficialmente il 14 dicembre 2015 e le parti firmatarie lo hanno realizzato con il dichiarato fine di rendere il mercato delle valutazioni immobiliari più efficiente e moderno, affinché le medesime possano rivelarsi non solo trasparenti, ma anche economiche nella loro effettuazione.

Un'ulteriore ragione per cui sono state redatte le Linee guida per le valutazioni immobiliari è l'intento di considerare le disposizioni di vigilanza previste dal Regolamento Ue n. 575/2013 del 26 giugno 2013 e dalla Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17, riguardanti rispettivamente i requisiti prudenziali per gli enti creditizi ed i contratti di credito ai consumatori relativi ai beni immobili residenziali.

Il documento ufficiale delle Linee guida per le valutazioni immobiliari si compone di 4 requisiti, ovvero Valore di mercato, Codice di condotta dei Periti, Procedure e metodi di valutazione, Rapporto di valutazione, cui si aggiungono 6 note esplicative, dunque Metodo del confronto di mercato, Metodo finanziario, Metodo dei costi, Immobili in sviluppo, Misura delle superfici e Riesame delle valutazioni immobiliari.

I 4 requisiti costituiscono la parte del documento più interessante per quel che riguarda la determinazione del valore di un immobile con o senza portoni blindati, scopriamo dunque quali sono i principali punti su cui si soffermano, evitando i tecnicismi.

Requisito 1 - Valore di mercato

Nella sezione dedicata al primo requisito, il Valore di mercato, il documento di Linee guida per le valutazioni immobiliari approfondisce la definizione di valore di mercato riportata all'interno del Regolamento 575/2013/UE.

In tali contenuti il valore di mercato viene definito come una rappresentazione del valore di scambio, viene inoltre sottolineato che il valore di mercato di un immobile è determinato attraverso una serie di specifiche procedure e di metodologie di valutazione.

In tale sezione è specificato che il valore di mercato di un immobile è determinabile in 3 diverse modalità, e la scelta di quella più idonea è correlata a diversi aspetti quali le condizioni in cui versa il bene e i dati di cui si è in possesso: esse corrispondono esattamente al metodo del confronto di mercato, al metodo finanziario e al metodo dei costi.

Un aspetto interessante che merita certamente una menzione è che il valore di mercato di un immobile è da intendersi sempre al netto delle varie spese correlate ad un'eventuale transazione, come ad esempio la parcella notarile.

La valutazione di un immobile tramite la guida ABI, come si può ben intuire, sa rivelarsi piuttosto agevole alla luce delle interessanti informazioni che vengono specificate.

Requisito 2 - Codice di condotta dei Periti

Il requisito Codice di condotta dei Periti definisce in modo chiaro quale professionista può definirsi perito e soprattutto come deve operare nell'effettuazione delle sue valutazioni.

Anzitutto, in questa sezione del documento è specificato che il perito è un professionista che vanta la conoscenza e l'esperienza necessaria per poter eseguire una valutazione in modo autonomo, in linea con quanto affermato nel Regolamento 575/2013/UE e che può operare sia in qualità di dipendente di un istituto bancario che come professionista esterno, in quest'ultimo caso tuttavia non può prendere parte al processo di decisione del credito.

La designazione del perito deve essere eseguita in modalità del tutto indipendenti rispetto ai vari processi riguardanti il credito, dal suo canto il perito è chiamato ad un costante aggiornamento: nello specifico è disposto che il perito debba svolgere almeno 60 ore di formazione ogni 3 anni, le quali devono essere opportunamente documentate.

Ampi spazi di questa sezione sono dedicati all'etica professionale che deve necessariamente contraddistinguere un perito, ed è sottolineato che il suo operato deve essere sempre imparziale e mai ingannevole o fraudolento.

Il perito che esegue la valutazione di un immobile deve operare in totale assenza di situazioni che configurino un conflitto d'interesse e deve pretendere che i suoi collaboratori, laddove presenti, operino attenendosi al medesimo codice di condotta.



VIA SAN QUINTINO
 APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
2.500 €
 (RM)

180 m² | 4 stanze | 2 bagni
 Nella verde ed elegante Via di San Quintino, la Engel & Völkers propone in un palazzo degl'anni '...



VIA MUGGIA 10
 APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
895.000 €
 (RM)

185 m² | 6 stanze | 3 bagni
 Nel cuore di Clodio Mazzini in prossimità di servizi, infrastrutture e attività commerciali, e pi...



VIA PRINCIPESSA CLOTILDE
 APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
1.200 €
 (RM)

50 m² | 1 stanza | 1 bagno
 A due passi da Piazza del Popolo e precisamente in Via Principessa Clotilde, proponiamo in affitt...

Un punto particolarmente emblematico di tale documento è quello in cui viene sottolineato che i periti devono fare in modo, tramite il loro operato, che la collettività tutta acquisisca la massima fiducia nei confronti della loro categoria professionale.

Requisito 3 - Procedure e metodi di valutazione

Il terzo requisito, Procedure e metodi di valutazione, presenta le modalità attraverso le quali è possibile determinare il valore di un immobile, ed è sicuramente una sezione molto importante del documento Linee guida per le valutazioni immobiliari.

In questa sezione del documento prodotto da ABI è specificato che il valore di un immobile è correlato a varie caratteristiche quali la localizzazione, la posizione intesa come collocazione all'interno dell'edificio, le caratteristiche economiche, quindi ad esempio la destinazione d'uso, le caratteristiche istituzionali, come possono essere ad esempio eventuali agevolazioni riguardanti il bene in questione.

Vengono dunque introdotti i concetti di dato immobiliare, il quale è determinato da un lato dalle caratteristiche tecniche ed economiche che contraddistinguono l'immobile, dall'altro dal prezzo di mercato rilevato al momento del contratto, e quello di valore di trasformazione relativo a un immobile, ovvero la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della sua trasformazione, sia essa un'edificazione, una ristrutturazione o altro ancora.

Immaginando che un immobile, a seguito di una ristrutturazione, venga dotato di portoni blindati o di altri elementi in grado di influire sulla sua qualità, il suo valore non può che crescere.

Si introduce inoltre il concetto di segmento di mercato, relativamente al quale si sottolinea che nell'estimazione del valore di un immobile devono essere considerati i seguenti parametri: localizzazione, ovvero posizione geografica del bene, tipo di contratto, dunque peculiarità del contratto che si dovrebbe sottoscrivere per effettuare una compravendita, un affitto o un altro genere di transazione, destinazione, quindi destinazione d'uso dell'immobile (abitazione, ufficio, locale commerciale ecc.), e ancora tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri di domanda e offerta, livello del prezzo.

Come accennato in precedenza, il documento stabilisce che il valore di un immobile può essere determinato in 3 diverse modalità, ovvero metodo del confronto di mercato, metodo finanziario e metodo dei costi; in questa sezione viene spiegato nel dettaglio cosa li contraddistingue.

Il metodo del confronto di mercato si fonda sostanzialmente sull'analisi dei prezzi degli immobili ricadenti nel medesimo settore di mercato dell'immobile di interesse; tale metodo è molto apprezzato per il fatto di essere piuttosto diretto, e ovviamente è attuabile solo laddove si abbiano a disposizione dei dati completi relativi al settore di mercato da considerare.

Il metodo finanziario è quello più adatto agli immobili in grado di produrre un reddito, e si fonda appunto sulla capitalizzazione del reddito di tali beni.

Il metodo dei costi infine è calcolato attraverso le stime del valore dell'area edificata rapportate da un lato ai costi di edificazione, dall'altro all'odierna condizione dell'edificio, quindi ad un'eventuale riduzione del valore dovuta a vetustità.

Requisito 4 - Rapporto di valutazione

Nel quarto requisito, quello relativo al rapporto di valutazione, viene fatto il punto su come deve essere redatto il documento attraverso il quale il perito effettua in modo ufficiale la sua valutazione, e anche queste informazioni hanno senza dubbio una certa importanza.

Il rapporto di valutazione ha 3 finalità principali: identificare un immobile che viene designato come garanzia di un finanziamento sulla base di quanto disposto del Codice Civile, accertare la presenza dei requisiti per la circolazione giuridica degli immobili e determinare sia il valore di mercato del bene che altre tipologie di valore.



VIA GIOVANNI PAISIELLO
 APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
1.298.000 €
 (RM)

150 m² | 6 stanze | 2 bagni

A pochi passi da Villa Borghese, il quarto più grande parco pubblico di Roma, nonché alle princip...



VIA FILIPPO DE GRENET
 APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
329.000 €
 (RM)

130 m² | 6 stanze | 2 bagni

Spinaceto Via Filippo De Grenet in palazzina di 5 piani appena ristrutturata appartamento di PIEN...



VIALE TITO LABIENO
 APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
379.000 €
 (RM)

90 m² | 3 stanze | 2 bagni

Adiacente parco e Via Canuleio palazzo in cortina contesto signorile e tranquillo di soli 4 piani...

Questo processo di identificazione è indispensabile affinché l'istituto bancario possa, in caso di necessità, procedere con l'effettuazione di un pignoramento del bene in questione.

Nella produzione del rapporto di valutazione il perito deve valutare una vasta gamma di aspetti quali la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile, la sua valutazione, eventuali limiti e anche assunzioni, ovvero elementi che il perito reputa veritieri senza la necessità che debbano essere effettuate ulteriori verifiche.

In questa sezione delle Linee guida per le valutazioni immobiliari sono indicati anche i documenti che devono di norma essere allegati al rapporto di valutazione, ovvero atto notarile, planimetria catastale, visura catastale, estratto di mappa del Catasto Terreni, certificato di destinazione urbanistica (necessario unità immobiliari con pertinenze superiori a 5.000 mq, immobili da costruire o terreni offerti in garanzia), una serie di fotografie ritraenti l'immobile da diversi punti, documentazione attestante la valida circolazione giuridica degli edifici, eventuali certificazioni relative all'uso dell'immobile e tutto ciò che il perito può ritenere opportuno.

Il rapporto di valutazione deve essere ovviamente corredato dall'identificazione del professionista che lo ha eseguito, da intendersi non solo come nome e cognome, ma anche come abilitazione professionale, dalla data di esecuzione del sopralluogo, dalla data di valutazione, dalla data di redazione del rapporto di valutazione, dall'ubicazione dell'immobile, dalla sua titolarità e da altri aspetti ancora.



VIA DELLA VERBENA

APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
299.000 €
 (RM)

150 m² | 5 stanze | 4 bagni

Nella zona più centrale di Acilia Monti San Paolo, non lontano dalla stazione, proponiamo in vend...



CASSIA TOMBA DI NERONE

APPARTAMENTO IN VENDITA - ROMA
165.000 €
 (RM)

70 m² | 3 stanze | 1 bagno

si trova in una traversa privata di via cassia.

☰ ANNUNCI CORRELATI



Quadrilocale, via Giovanni Severano

2.200 €

AFFITTO QUADRILOCALE A ROMA (RM)

180 m² | 4 stanze | 2 bagni

Proponiamo in locazione un ampio appartamento dotato di gradevole spazio esterno. Dall'ingresso si accede direttamente al doppio salone tramite delle pregevoli scale in marmo, i...

CONTATTA L'AGENZIA



Quadrilocale, via Nomentana

2.400 €

AFFITTO QUADRILOCALE A ROMA (RM)

187 m² | 4 stanze | 2 bagni

In un bellissimo comprensorio immerso nel verde in Via Nomentana, Engel & Völkers è lieta di presentare un elegante appartamento di circa 187 mq posto al 4° piano con ascensore ...

CONTATTA L'AGENZIA