

## VALUTAZIONI IMMOBILIARI IN GARANZIA: LINEE GUIDA

La valutazione immobiliare, oltre che per la classica compravendita o locazione, è necessaria anche nel caso di esposizioni creditizie, in particolare quando si concede unipoteca sulla casa. Per valutare gli immobili in garanzia, IABI (Associazione bancaria italiana) ha adottato le Linee guida 2015, redatte insieme a Tecnoborsa, Assovib e sette ordini delle categorie professionali. Sono individuati gli standard da seguire per la definizione del corretto valore di mercato degli immobili, le caratteristiche del perito idoneo alla valutazione e tre metodi principali di valutazione da utilizzare che riprendono i principi degli standard internazionali Ivs e Ivs.

=> Superficie commerciale immobili: guida al calcolo

### Valore di mercato

Il valore di mercato di un immobile - come si legge nelle Linee Guida - 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.

### Metodi di valutazione

La stima avviene tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione diverse la cui scelta è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

=> Riforma del Catasto: rendite immobiliari scontate

I metodi di valutazione sono:

**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;

**finanziario:** può essere applicato sia nella stima del valore di mercato sia nella stima di valori diversi e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti;

**costi:** si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.), eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Tweet