

# Linee guida valutazioni immobiliari 2022

20 aprile 2022 - di [Francesca Ressa](#)

## Da ABI i requisiti su: valore di mercato, codice di condotta, procedure e metodi di valutazione, rapporto di valutazione

Pubblicate le linee guida sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato.

Il Consiglio Nazionale ha sottoscritto le nuove **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”**, predisposte dal Comitato Tecnico coordinato dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI).

Le linee guida sono indirizzate agli operatori del mercato, quali: valutatori, società di valutazione, banche, ecc.

Esse contengono principi e concetti generali, regole e procedure per svolgere una corretta valutazione immobiliare in riferimento alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, aggiornando i riferimenti delle fonti e la terminologia utilizzata rispetto alle precedenti versioni.

Il documento è, inoltre, integrato da 2 Appendici:

- una dedicata ad approfondimenti sulle **modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato**;
- l'altra in merito agli approfondimenti sulla sostenibilità nel lungo termine del valore di mercato.

## Modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato

L'appendice vuole essere un approfondimento volto ad individuare una metodologia nell'ambito degli “standard di valutazione nazionali ed internazionali”, finalizzata a valorizzare, nella stima degli immobili, le caratteristiche di efficienza energetica e di contenimento dal rischio sismico ed idrogeologico. La consapevolezza dell'importanza degli interventi di riqualificazione e di “messa in sicurezza” degli immobili consente di quantificare l'effettiva rilevanza ai fini di **incremento del valore di mercato degli immobili**.

Particolare attenzione è dedicata alle modalità di valutazione degli immobili in sviluppo, compreso il calcolo dello stato avanzamento lavori e alle modalità di misurazione di un immobile.

A tal riguardo il documento contiene, rispettivamente:

- Nota esplicativa 4 – Immobili in sviluppo;
- Nota esplicativa 5 – Misura delle superfici immobiliari.

Ecco di seguito i requisiti elencati.

### Valore di mercato

Preliminarmente alla valutazione immobiliare è necessaria la determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato.

Il valore di mercato è finalizzato ad illustrare i criteri generali che si riferiscono alla definizione del valore di mercato riportata nel Regolamento 575/2013/UE. L'immobile deve essere stimato ad un valore, comunque, non superiore al “valore di mercato”.

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.

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.

### **Codice di condotta**

Riferito al perito (definito anche "valutatore") è il codice di condotta che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione.

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.

Il requisito in esame mira a considerare alcuni concetti etici e deontologici e a fornire riferimenti comportamentali (conoscere e saper fare) per svolgere l'attività di valutazione nell'ambito di applicazione dei requisiti per le esposizioni garantite da immobili.

### **Procedure e metodi di valutazione**

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali.

Procedure e metodi di valutazione mirano a definire le modalità idonee per effettuare un'operazione estimativa ovvero per giungere alla soluzione del problema valutativo o al conseguimento di un risultato.

### **Rapporto di valutazione**

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative riguardanti anche il tema della documentazione a corredo del rapporto di valutazione.

Il rapporto di valutazione è il documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche, la capacità e l'esperienza o la competenza professionale per compiere una valutazione.

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;
- specificare gli accertamenti effettuati dal perito;
- indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il documento in esame 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.

### **[LINEE GUIDA VALUTAZIONI IMMOBILIARI 2022](#)**