



**Maurizio Rulli**

Il rapporto, come definito dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie del maggio 2011 dell'ABI, è un documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche, la capacità e l'esperienza per compiere una valutazione.

# IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E I SUOI CONTENUTI

Il rapporto di valutazione, così come definito dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie del maggio 2011 dell'ABI, è un documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche, la capacità e l'esperienza per compiere una valutazione. Il codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa definisce il rapporto di valutazione un documento che raccoglie le direttive di un incarico, le finalità della valutazione, il procedimento estimativo e i risultati dell'analisi che ha portato alla stima del valore. Il rapporto di valutazione presenta le informazioni più significative utilizzate nell'analisi estimativa. Il rapporto di valutazione può essere presentato nella forma scritta e nella forma verbale. La tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto dipendono dall'utente finale, dai requisiti di legge, dal tipo di bene valutato e dalla natura e complessità dell'incarico.

Il Manuale di Best Practice di CRIF Certification Services richiama le definizioni delle linee guida dell'ABI, appron-

dendo i concetti e gli ambiti di applicazione con dei commenti che aiutano e guidano il valutatore nella stesura del rapporto di valutazione.

Le Linee Guida ABI 05/2011 ci dicono, inoltre, che il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore stimato, a confermare la finalità della valutazione e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Esso deve essere completo e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che lo leggono di farvi affidamento, di comprendere appieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

Le Linee Guida ABI aggiungono anche che il formato, la tipologia 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 nelle Linee Guida stesse e fatti salvi i requisiti di legge.

Questi concetti sono citati anche nel codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, che evidenzia la necessità della comprensione del rapporto di valutazione anche a coloro che



non conoscono l'immobile o gli immobili da valutare.

I contenuti del rapporto di valutazione sono elencati in modo chiaro ed esaustivo nelle Linee Guida ABI, nel codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e nel Manuale di Best Practice di CRIF Certification Services, e possiamo riassumerli nei seguenti punti:

1. Indicazione della parte che ha commissionato il rapporto di valutazione.
2. Identificazione del perito, specificando nome, cognome, Albo o Ordine di appartenenza e relativo numero di iscrizione e/o altra abilitazione per legge.
3. Indicazione della parte richiedente il finanziamento.
4. Data del sopralluogo, ricordando che il sopralluogo deve essere effettuato personalmente dal perito, e deve essere svolto sia internamente che esternamente e deve riguardare l'intero immobile e non limitarsi ad una sua porzione. L'ispezione è obbligatoria e finalizzata alle seguenti verifiche ed accertamenti: modalità di accesso e l'ubicazione; rilevazione

della consistenza dell'immobile, che può essere anche metrica se eseguita direttamente; verifica della scala della planimetria in funzione della quale può essere determinata la consistenza metrica dell'immobile; la comparazione dello stato di fatto e gli atti catastali, la documentazione urbanistica ed il titolo di proprietà del bene; la eventuale determinazione dello stato dei lavori e la conformità delle opere autorizzate; l'accertamento delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano le variazioni del prezzo di mercato; lo stato di manutenzione dell'immobile; lo stato e la conformità degli impianti; il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato; l'accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o di commerciabilità; verifica dello stato locativo; ogni altro elemento ritenuto opportuno per adempiere al mandato ricevuto.

5. Data della valutazione.

6. Data del rapporto di valutazione.

7. Identificazione ai fini dell'art. 2826 del C.C. mediante l'ubicazione (comune, eventuale frazione o località, via o piazza e numero civico del bene), descrizione, consistenze e modalità di accesso con un'esauritiva descrizione del bene immobile mediante la spiegazione delle modalità d'accesso al bene immobile partendo dalla pubblica viabilità, descrivendo le parti di immobile che si percorrono fino alla porta d'accesso dell'immobile medesimo e la sua descrizione attraverso l'individuazione delle varie parti (vani e accessori) che compongono l'immobile stesso compreso il livello di piano.

8. Confini, con specificazione delle proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano l'immobile; nell'ipotesi che l'accertamento non sia svolto attraverso i pubblici registri si può indicare, dopo la specifica delle parti confinanti, la locuzione "salvo se altri". È possibile individuare le proprietà confinanti attra-



verso i loro identificativi catastali.

9. Rappresentazione catastale del bene attraverso l'individuazione della sezione (catasto terreni o fabbricati), del comune, foglio, particella e subalterno, con i relativi dati censuari; indicare, inoltre, se la rappresentazione catastale corrisponde o meno allo stato di fatto dell'immobile e, in caso negativo, fornire un'opportuna motivazione.
10. Titolarità, specificando l'atto notarile o idoneo documento con cui il bene 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. Nel caso che la provenienza fosse una denuncia di successione il perito deve evidenziare tale circostanza.
11. Verifica delle servitù attive o passive e fornirne opportuna descrizione.
12. Legittimità edilizia ed urbanistica, dove il perito deve esprimere un parere motivato in ordine a tale legittimità.
13. Valore di mercato, dove il

perito deve documentare e determinare il valore di mercato specificandone le analisi, le motivazioni e i calcoli.

14. Valore diverso dal valore di mercato, se richiesto dalla committenza, dove il perito deve determinare il valore o i valori diversi dal valore di mercato.
15. Specificare eventuali limiti ed assunzioni.
16. Lista della documentazione.
17. Firma del perito.

In merito alla metodologia da applicare per effettuare la valutazione del bene oggetto di stima, il codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa sconsiglia e scoraggia l'applicazione dei procedimenti empirici per i seguenti motivi:

- i procedimenti di stima empirici non si basano sulla rilevazione diretta ed esplicita dei dati e delle informazioni di mercato;
- i procedimenti empirici di stima non rispettano la metodologia scientifica di valutazione;
- lo svolgimento e i risultati dei procedimenti empirici di stima non sono dimostrabili né verificabili;

- i procedimenti empirici di stima non rispettano le norme di comportamento in merito alla responsabilità del valutatore e non garantiscono il cliente;
- i procedimenti empirici di stima non sono assoggettabili a norme uniformi e generalmente condivise;
- i procedimenti empirici di stima sono in contrasto con i principi e i concetti degli standard valutativi internazionali.

Ovviamente, oltre che le Linee Guida ABI, il codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e il Manuale di Best Practices di CRIF Certification Services si possono consultare gli IVS – International Valuation Standards, che sono la fonte originaria di quanto indicato in quei testi.

#### *Bibliografia*

- IVS-International Valuation Standards ottava edizione;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari-Tecnoborsa;
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI maggio 2011
- Manuale di Best Practice-CRIF Certification Services.