

Valutazione immobiliare: aggiornamento linee guida ABI

Alfonsina Capone

L'ABI (Associazione Bancaria Italiana) ha pubblicato il V aggiornamento delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", accessibile sul proprio sito. Questo documento stabilisce regole e procedure essenziali per la valutazione degli immobili. Una corretta valutazione immobiliare è importante per l'economia del Paese e ha ripercussioni positive sulla stabilità del sistema bancario, che gestisce e regola mutui e prestito sul territorio.

Aggiornamento delle linee guida ABI

Il V aggiornamento delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" è disponibile sul sito dell'ABI, fornendo regole e procedure per la valutazione degli immobili a supporto della stabilità economico-finanziaria del settore bancario e degli intermediari. Queste linee guida sono adottate dalla maggior parte delle banche in Italia e sono frutto di un lavoro congiunto di diverse associazioni professionali, tra cui ABI e vari collegi e consigli nazionali.

Gli aggiornamenti principali, che riguardano tali linee guida, sono:

- l'introduzione dei principi di stima del cosiddetto "valore dell'immobile";
- l'adeguamento alle versioni più recenti degli standard internazionali;
- l'approfondimento sulla definizione di "valore del credito ipotecario" rispetto al "property value";
- l'approfondimento sugli immobili agricoli e agroindustriali.

Il fine principale dell'aggiornamento è quello di garantire che gli standard di valutazione siano affidabili e che essi siano coerenti con le normative internazionali. Tale disciplinare, benché esaustivo, non può comunque affrontare direttamente tutte le problematiche operative legate alla redazione dei rapporti di valutazione per i finanziatori.

Relativamente alle valutazioni di immobili e, di conseguenza, alle esposizioni creditizie, esistono una serie di normative e regolamenti europei. I principali sono:

- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014;
- gli Orientamenti dell'European Banking Authority (EBA) in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti;
- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024.

In particolare la [Direttiva 2014/17/UE](#) sul credito immobiliare ai consumatori è stata recepita in Italia tramite il Decreto Legislativo del 21 aprile 2016, n. 72, che ha modificato il **Testo Unico Bancario** introducendo l'[art. 120-duodecies sulla valutazione dei beni immobili](#).

Procedure e metodi per la stima del valore di mercato degli immobili

Il principale aggiornamento ha riguardato il valore di mercato, il quale rappresenta il più probabile prezzo di vendita di un immobile, ossia l'importo al quale questo potrebbe essere venduto se messo in vendita sul mercato libero alla data della valutazione.

La stima del valore di mercato viene effettuata attraverso l'applicazione di procedure e metodologie di valutazione che tengono conto della tipologia, delle condizioni dell'immobile e delle circostanze più probabili in cui esso verrebbe scambiato in una libera compravendita.

Le procedure e i metodi impiegati per determinare il valore di mercato devono riflettere:

- le situazioni e le condizioni estrinseche (posizione sul territorio, livello dei servizi sul territorio, vivibilità del quartiere, appetibilità dell'area, etc.) dell'immobile;
- i dati geometrici, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile;
- le condizioni intrinseche (es. panoramicità, esposizione, livello di finiture e servizi interni, etc.);
- le banche dati del mercato immobiliare inerenti la compravendita di immobili simili nell'area di interesse e con riferimento ad un periodo di tempo non superiore all'ultimo biennio.

Inoltre le valutazioni dovranno tener conto dei principali metodi di stima:

- il metodo del confronto di mercato;
- il metodo finanziario o reddituale;
- il metodo dei costi.

Tali metodologie sono ormai ampiamente consolidate nella disciplina estimativa.

La scelta del metodo di valutazione dipende da vari fattori come dalla disponibilità dei dati, dalle dinamiche del mercato e dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile da valutare.

L'obiettivo quindi del rapporto di valutazione sarà quello di chiarire alcuni aspetti fondamentali all'interno di una perizia estimativa:

- comunicare al committente il valore stimato dell'immobile;
- confermare le finalità della valutazione;
- descrivere le procedure e i metodi utilizzati;
- indicare eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Con il presente lavoro l'ABI e tutti gli enti collaboratori hanno cercato di offrire un quadro aggiornato e completo delle norme fondamentali necessarie per la redazione del rapporto di valutazione destinato ai finanziatori.