

Immobili. Una guida dell'Abi per i metodi valutativi Sui mutui perizie da manuale

Cristiano Dell'Oste

«La perizia che definisce il valore di un immobile è come una sentenza: tutto dipende dalla motivazione». Fausto Savoldi, presidente del Consiglio nazionale dei geometri (una delle categorie più attive nel settore) riassume con un battuta l'obiettivo del nuovo «Codice delle valutazioni immobiliari dell'Associazione bancaria», cui è dedicato il convegno che si tiene questa mattina alla Fiera di Roma.

Il codice, in fase di consultazione alla Banca d'Italia e all'agenzia del Territorio, punta a diventare il nuovo "manuale" grazie al quale i periti determineranno il valore degli immobili posti a garanzia delle esposizioni crediti-

zie: mutui ipotecari, in prima battuta, ma non solo (si pensi ai finanziamenti alle imprese accompagnati da garanzie reali). Elaborato da un gruppo di lavoro composto da periti, docenti, esperti ed esponenti del mondo bancario, il codice risponde alle istruzioni di vigilanza dettate da Bankitalia e - spiegano dall'Abi - ha l'obiettivo di «garantire la massima trasparenza, tenendo conto degli standard di valutazione internazionali».

I metodi principali sono due: il confronto di mercato (usato in genere per il residenziale) e il metodo finanziario (adatto per gli immobili che sono valutati in virtù della capacità di produrre reddito, come quelli commerciali).

Semplificando, con il metodo finanziario si capitalizzano le rendite. Con il confronto di mercato, invece, il perito è chiamato a individuare il prezzo di vendita di un immobile simile a quello da valutare. Dopodiché, analizzando le caratteristiche differenti, ne "corregge" il valore. Per esempio, se si stipula un mutuo su un appartamento collocato al pianterreno e il perito risale al prezzo di un immobile identico collocato al quinto piano, il valore viene calcolato stimando quanto il fattore-piano riduce l'apprezzamento per quell'edificio.

È facile prevedere che il codice - che per ora non è ancora definitivo - imporrà una piccola rivoluzione in un mondo in cui si ten-

de a far prevalere il semplice dato del valore al metro quadrato.

Le novità maggiori si faranno sentire su due fronti. Primo, la qualificazione dei professionisti, tema su cui è impegnato il Consiglio nazionale dei geometri, accanto a realtà private come Crif Certification services, che presenta nel convegno il proprio processo di certificazione dei periti.

L'altra esigenza legata al codice sarà la necessità di disporre di una banca dati dei prezzi il più completa possibile. «Siamo pronti a lavorare con l'Abi e con l'Omi dell'agenzia del Territorio per costruire un database indipendente», dichiara Savoldi.

© RIPRODUZIONI RISERVATA

Gli strumenti

Confronto di mercato

■ Consiste nello stimare il valore di un immobile partendo dal prezzo di un suo "simile"

Metodo finanziario

■ Viene utilizzato per gli immobili valutati in base alla capacità di produrre reddito

Metodo dei costi

■ È un metodo residuale utilizzato per gli edifici che hanno un mercato limitato e poche strutture confrontabili (come gli impianti industriali)

