

Quarta Edizione



[Scheda sul sito >](#)

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Italian Property Valuation Standard

Il presente lavoro è stato promosso da Tecnoborsa in collaborazione con:

Abi - Associazione Bancaria Italiana
Agenzia del Territorio
Aiav - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore
Anama - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari
Ania - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
Aspesi - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
Assovib - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
Censis - Centro Studi Investimenti Sociali
Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
Consiglio Nazionale degli Ingegneri
Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni
Fiaip - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
Fimaa - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
Geo.val - Associazione Geometri Valutatori Esperti
Inu - Istituto Nazionale di Urbanistica
Ismea - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
Ministero dello Sviluppo Economico
Ministero dell'Economia e delle Finanze (Dipartimento del Tesoro)
Terotec
Uni - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
Università Bocconi - Newfin
Università Luiss Guido Carli



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Italian Property Valuation Standard

Quarta edizione – 2011

Il presente lavoro è stato promosso da Tecnoborsa in collaborazione con:

ABI - ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA
AGENZIA DEL TERRITORIO
AIAV - ASSOCIAZIONE ITALIANA PER LA GESTIONE E L'ANALISI DEL VALORE
ANAMA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE AGENTI E MEDIATORI D'AFFARI
ANIA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE FRA LE IMPRESE ASSICURATRICI
ASPESI - ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE
ASSOVIB - ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI BANCHE
CENSIS - CENTRO STUDI INVESTIMENTI SOCIALI
COLLEGIO NAZIONALE AGROTECNICI E AGROTECNICI LAUREATI
COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI
CONFEDILIZIA - CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI
CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI
CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
CONSIGLIO NAZIONALE DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE
E-VALUATIONS ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI
FIAIP - FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
FIMAA - FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI
GEO.VAL - ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI
INU - ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA
ISMEA - ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE
MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO)
TEROTEC
UNI - ENTE NAZIONALE ITALIANO DI UNIFICAZIONE
UNIONCAMERE - UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO
UNIVERSITÀ BOCCONI - NEWFIN
UNIVERSITÀ LUISS GUIDO CARLI

VALTER GIAMMARRIA
Supervisione

GIAMPIERO BAMBAGIONI
Coordinatore e Responsabile Scientifico

MARCO SIMONOTTI
Direttore Scientifico

Prima Edizione: luglio 2000
Seconda Edizione: maggio 2002
Terza Edizione: dicembre 2005
Quarta Edizione: agosto 2011

© Copyright 2000-2011

Tecnoborsa S.c.p.a.

Consorzio per lo Sviluppo
del Mercato Immobiliare, Roma

La traduzione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie, ecc.) la memorizzazione elettronica, l'adattamento totale o parziale, sono riservati per tutti i Paesi. E' consentita la citazione a condizione che siano espressamente specificati società editrice e coordinatore-responsabile scientifico dell'opera.

Direzione e amministrazione

IT - 00154 ROMA

Via Capitan Bavastro, 116

Tel. +39 06.57300710

Fax +39 06.57301832

E-mail: info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.org

Progetto grafico e impaginazione

Digitalia Lab - Roma

Stampa

Grafica Giorgetti - Roma

Agosto 2011

L'editore e gli autori della presente pubblicazione non potranno in nessun caso essere ritenuti responsabili, a qualsiasi titolo, nei confronti di qualsiasi terzo, per danni diretti o indiretti derivati o connessi all'uso, o al mancato uso, dei testi, delle informazioni o del materiale ivi contenuto.

Al fine di facilitare il recepimento del presente lavoro anche da parte di operatori dell'Unione Europea, ovvero di tutti i soggetti interessati in ambito internazionale, il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" potrà essere tradotto in inglese, in parte o per l'intero, da esperti madrelingua. Nel caso in cui dovessero ravvisarsi non corrispondenze di testo, ovvero incertezze interpretative, farà fede esclusivamente la versione in lingua italiana.

The publisher and authors of this work cannot assume any liability regarding losses suffered by third parties deriving from the use or failure to make use of the information or material contained herein.

In order to facilitate the acceptance of this work on the part of operators in the European Union and also of all those international organizations or individuals having an interest in this field "The Italian Property Valuation Standard," has been translated into English by native speaking experts. In the event of any differences between the texts or doubts over interpretation, the Italian version will be authoritative.

Le integrazioni e le modifiche apportate al Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* costituiscono le risultanze di un lavoro collettivo, coinvolgente le istituzioni e gli enti componenti il Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa, curato da Giampiero Bambagioni Coordinatore del Progetto e Responsabile Scientifico, Marco Simonotti Direttore Scientifico.

COMITATO DEGLI ESPERTI DI TECNOBORSA

Prof. Dott. Maurizio d'Amato

Dott. Ing. Antonio De Santis

Prof. Ing. Livio de Santoli

Dott. Giorgio Gobbi

Prof. Ing. Vittorio Gusella

On. Prof. Avv. Pierluigi Mantini

Prof. Arch. Saverio A. Miccoli

Prof. Dott. Mario Polelli

Prof. Avv. Paolo Stella Richter

Prof. Arch. Ferdinando Terranova

Prof. Dott. Riccardo Tiscini

Dott. Giampiero Bambagioni, Coordinatore del CdE

COMITATO TECNICO SCIENTIFICO DI TECNOBORSA:

ABI - ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA

Angelo Peppetti, Quadro Direttivo Ufficio Crediti

AGENZIA DEL TERRITORIO

*Gianni Guerrieri, Direttore Centrale
Franco Maggio, Direttore Centrale
Mauro Iacobini, Responsabile Area Servizi Valutazioni*

AIAV - ASSOCIAZIONE ITALIANA PER LA GESTIONE E L'ANALISI DEL VALORE

*Pier Luigi Maffei, Presidente
Ernesto Lorenzetti, Presidente Operativo*

ANAMA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE AGENTI E MEDIATORI D'AFFARI

*Paolo Bellini, Presidente
Filippo Crocè*

ANIA - ASSOCIAZIONE NAZIONALE FRA LE IMPRESE ASSICURATRICI

Roberto Manzato, Direttore Vita e Danni non Auto

ASPESI - ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE

*Federico Filippo Oriana, Presidente
Michele Paparelle, Consigliere*

ASSOVIB - ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LE BANCHE

*Valeria Picconi, Presidente
Luca Marco Fiumara*

CENSIS - CENTRO STUDI INVESTIMENTI SOCIALI

Giuseppe Roma, Direttore Generale

COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI E DEGLI AGROTECNICI LAUREATI

Roberto Orlandi, Presidente

COLLEGIO NAZIONALE DEI PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI

Andrea Bottaro, Presidente

CONFEDILIZIA - CONFEDERAZIONE ITALIANA

PROPRIETÀ EDILIZIA

*Corrado Sforza Fogliani, Presidente
Giovanni Gagliani Caputo*

CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI

*Andrea Sisti, Presidente
Gianni Guizzardi, Consigliere*

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI

*Leopoldo Freyrie, Presidente
Miranda Ferrara
Bruno Brunori*

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

*Giovanni Rolando, Presidente
Giovanni Montresor, Consigliere*

CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

*Fausto Savoldi, Presidente
Antonio Benvenuti, Consigliere*

CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

*Giuseppe Jogna, Presidente
Paolo Radi, Consigliere Nazionale*

E-VALUATIONS ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

Marco Simonotti, Presidente Onorario

Angelo Donato Berloco, Presidente

FIAIP - FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

*Paolo Righi, Presidente Nazionale
Franco D'Onofrio, Vicepresidente Nazionale Vicario*

FIMAA - FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

Valerio Angeletti, Presidente

GEO.VAL - ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

Pier Giuseppe Sera, Presidente

INU - ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA

*Federico Oliva, Presidente
Giuseppe De Luca, Segretario Generale
Stefano Stanghellini*

ISMEA - ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE

Giuseppe Fierro

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Segreteria Tecnica del Ministro

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TESORO

*VIII Gestione e valorizzazione dell'attivo e del patrimonio dello Stato
Stefano Scalera, Responsabile Direzione*

TEROTEC - LABORATORIO PER L'INNOVAZIONE DELLA MANUTENZIONE E DELLA GESTIONE DEI PATRIMONI URBANI E IMMOBILIARI

Silvano Curcio, Direttore Generale

UNI - ENTE NAZIONALE ITALIANO DI UNIFICAZIONE

Alberto Simeoni

UNIONCAMERE - UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO

*Tiziana Pompei, Vice Segretario Generale
Enzo Maria Tripodi*

UNIVERSITÀ BOCCONI - NEWFIN

UNIVERSITÀ LUISS GUIDO CARLI

Bruno Capponi

TECNOBORSA

Giampiero Bambagioni, Coordinatore del Comitato Tecnico Scientifico (Vicepresidente Tecnoborsa)

AUTORI ED ESPERTI

Numerosi capitoli della pubblicazione - che riprende buona parte dei contenuti della terza edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari - sono stati aggiornati da Marco Simonotti con parti dei medesimi che sono state redatte da Giampiero Bambagioni. Marco Simonotti ha elaborato i capitoli 15 (Valutazione degli Immobili Agricoli), 16 (Valutazione delle Quote di Proprietà), 17 (Stime su Larga Scala. Mass Appraisal); Giampiero Bambagioni ha integralmente elaborato i capitoli 13 (Codice Deontologico), 18 (Valutazioni dei Programmi e dei Progetti - Studi di Fattibilità), 19 (Misurazioni Immobiliari), 20 (Rating Immobiliare. Real Estate Risk Assessment). La stesura del capitolo 21 (Organismi del Comitato Tecnico Scientifico) è stata curata da Giampiero Bambagioni in cooperazione con i rappresentanti delle Organizzazioni del medesimo Comitato i quali, peraltro, hanno formulato alcune osservazioni al contenuto dell'opera ed hanno collaborato nella rilettura dei testi; in particolare Pier Luigi Maffei ha collaborato nella rilettura analitica del capitolo 18.

Indice

PRESENTAZIONE	11
SEZIONE I - CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI	
INTRODUZIONE	15
CAPITOLO 1 - STANDARD E VALUTAZIONI IMMOBILIARI	
1 Introduzione	19
2 Definizioni	19
3 Discussione	23
4 Applicazione	25
CAPITOLO 2 - SEGMENTAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	
1 Introduzione	29
2 Definizioni	29
3 Discussione	32
4 Applicazione	34
CAPITOLO 3 - PRINCIPI DI VALUTAZIONE	
1 Introduzione	37
2 Definizioni	37
3 Discussione	43
4 Applicazione	45
CAPITOLO 4 - VALORE DI MERCATO E ALTRI VALORI	
1 Introduzione	47
2 Definizioni	48
3 Discussione	53
4 Applicazione	56
CAPITOLO 5 - PREZZI E CARATTERISTICHE IMMOBILIARI	
1 Introduzione	61
2 Definizioni	61
3 Discussione	66
4 Applicazione	67
CAPITOLO 6 - RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI	
1 Introduzione	69
2 Definizioni	69
3 Discussione	71
4 Applicazione	73
Allegato A - Schema indicativo della “Scheda di rilevazione del segmento di mercato”	75
Allegato B - Schema indicativo della “Scheda di rilevazione del dato immobiliare”	77
Allegato C - Scheda di rilevazione del dato immobiliare	78

CAPITOLO 7 - PROCEDIMENTI DI STIMA	
1	Introduzione 81
2	Definizioni 82
3	Discussione 83
4	Applicazione 85
CAPITOLO 8 - METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	
1	Introduzione 87
2	Definizioni 87
3	Discussione 88
4	Applicazione 115
CAPITOLO 9 - PROCEDIMENTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
1	Introduzione 117
2	Definizioni 117
3	Discussione 119
4	Applicazione 124
CAPITOLO 10 - METODO DEL COSTO	
1	Introduzione 127
2	Definizioni 127
3	Discussione 128
4	Applicazione 132
CAPITOLO 11 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
1	Introduzione 135
2	Definizioni 135
3	Discussione 138
4	Applicazione 138
CAPITOLO 12 - RIESAME DELLE VALUTAZIONI	
1	Introduzione 145
2	Definizioni 145
3	Discussione 147
4	Applicazione 148
CAPITOLO 13 - CODICE DEONTOLOGICO	
1	Introduzione 151
2	Definizioni 151
3	Discussione 152
4	Applicazione 153
CAPITOLO 14 - VALUTAZIONI AI FINI DELLA CONCESSIONE DEL CREDITO	
1	Introduzione 155
2	Definizioni 156
3	Discussione 158
4	Applicazione 167

Indice

CAPITOLO 15 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI AGRICOLI

1	Introduzione	171
2	Definizioni	172
3	Discussione	175
4	Applicazione	180

CAPITOLO 16 - VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ

1	Introduzione	199
2	Definizioni	201
3	Discussione	203
4	Applicazione	204

CAPITOLO 17 - STIME SU LARGA SCALA (*MASS APPRAISAL*)

1	Introduzione	207
2	Definizioni	208
3	Discussione	211
4	Applicazione	215

CAPITOLO 18 - VALUTAZIONE DEI PROGRAMMI E DEI PROGETTI STUDI DI FATTIBILITÀ

1	Introduzione	231
2	Definizioni	234
3	Discussione	237
4	Applicazione	240

SEZIONE II - RIFERIMENTI APPLICATIVI PER LE MISURAZIONI E PER IL RATING IMMOBILIARE - ORGANISMI DEL COMITATO TECNICO SCIENTIFICO

CAPITOLO 19 - MISURAZIONI IMMOBILIARI

1	Introduzione	255
2	Definizioni	255
3	Discussione	256
4	Applicazione	260

CAPITOLO 20 - RATING IMMOBILIARE (*REAL ESTATE RISK ASSESSMENT*)

1	Introduzione	265
2	Definizioni	266
3	Discussione	270
4	Applicazione	273

CAPITOLO 21 - ORGANISMI DEL COMITATO TECNICO SCIENTIFICO DI TECNOBORSA

1	Abi - Associazione Bancaria Italiana	279
2	Agenzia del Territorio	280
3	Aiav - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore	282
4	Anama - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari	282
5	Ania - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici	283
6	Aspesi - Associazione Nazionale tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare	284

7	Assovib - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche	284
8	Censis - Centro studi investimenti sociali	285
9	Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati.	286
10	Collegio Nazionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati.	286
11	Confedilizia - Confederazione italiana della proprietà edilizia	287
12	Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali.	289
13	Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori	290
14	Consiglio Nazionale degli Ingegneri	291
15	Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati.	292
16	Consiglio Nazionale dei Periti industriali e dei Periti Industriali Laureati.	293
17	E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni	293
18	Fiaip - Federazione Italiana agenti immobiliari professionali	294
19	Fimaa - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari	295
20	Geo.Val Associazione Geometri Valutatori Esperti.	296
21	Inu - Istituto Nazionale di Urbanistica	297
22	Ismea - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare.	298
23	Ministero dello Sviluppo Economico.	301
24	Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro.	302
25	Tecnoborsa SCpA.	302
26	Terotec - Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari.	306
27	UNI - Ente Nazionale italiano di unificazione.	306
28	Unioncamere.	307
29	Università Bocconi - Newfin	308
30	Università Luiss Guido Carli	309
31	Le Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura - Il caso della Camera di Commercio di Roma	311
	<i>Riferimenti bibliografici</i>	313
	ALLEGATO - LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE	315

Presentazione

L'interconnessione delle economie a livello globale, l'interdipendenza tra mercati immobiliari e credito ipotecario e la rapida trasformazione del contesto internazionale sono alla base della forte spinta evolutiva che ha riguardato anche l'estimo e la valutazione immobiliare, essenziali ai fini della determinazione dell'effettivo valore degli *asset* scambiati, posti a garanzia dei mutui ovvero funzionali alla verifica *ex ante* della sostenibilità dei progetti d'investimento.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi due lustri, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio (rifusione), recepita nelle Circolari Banca d'Italia a partire dal 27/12/2006.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards* (IVS) che, peraltro, sono stati recepiti e armonizzati con la cultura estimativa nazionale già nella prima edizione del Codice (anno 2000). Metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto (servizio), e sulla intelligibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Amartya K. Sen ha sottolineato, nel suo saggio *On Ethics and Economics*, come «L'economia del benessere può essere sostanzialmente arricchita dal prestare una maggiore attenzione all'etica». Anche i mercati immobiliari necessitano di comportamenti etici e regole certe, da assumere a base delle proprie scelte, quindi non un *locus naturalis* senza regolazione e senza codici di riferimento, ma un *locus artificialis* ovvero appropriatamente regolato, quale presupposto – anche per il consumatore – dell'attuazione di libere scelte.

La quarta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari, che dedica un capitolo ai principi etico-deontologici del valutatore, persegue l'obiettivo di contribuire in maniera sostanziale alla trasparenza e allo sviluppo dell'economia immobiliare, nonché alla creazione delle condizioni favorevoli per una maggiore competitiv-

tà del “Sistema Paese” anche ai fini dell’attrazione degli investimenti esteri quale volano di sviluppo di iniziative turistico-ricettive, commerciali e produttive. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce, a livello nazionale, il punto di riferimento per l’attività professionale-estimativa e per quella creditizia, per lo sviluppo della manualistica e – sempre più – anche per la didattica, al fine dell’insegnamento delle moderne metodologie estimative, in particolare nelle Facoltà di Architettura e Ingegneria.

Il profondo aggiornamento della pubblicazione comprende tre nuove aree originali di notevole interesse: a) la Valutazione economica dei programmi e dei progetti (Studio di fattibilità); b) le Stime su larga scala (*Mass appraisal*); c) il *Rating* immobiliare.

Inoltre, un importante allegato è costituito dalle *Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie*, promosse dall’ABI e condivise, tra gli altri, da Tecnoborsa e dai Consigli Nazionali delle professioni ordinistiche, che volentieri pubblichiamo.

Meritano un ringraziamento coloro che hanno contribuito al conseguimento del risultato finale e, in particolare, gli autori dell’opera: Marco Simonotti (direttore scientifico delle ultime due edizioni), e Giampiero Bambagioni che peraltro ha coordinato autorevolmente lo sviluppo del progetto anche in termini di responsabilità scientifica e di guida del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa sin dal 1998, in funzione della pubblicazione della prima edizione del Codice del 2000, di quelle successive del 2002 e del 2005, della versione in inglese del 2006, oltreché ai fini della realizzazione della presente edizione.

Conclusioni

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce il risultato di un progetto che ha coinvolto autorevoli risorse intellettuali, ha attivato sinergie e perseguito la concertazione tra le Organizzazioni e gli Enti componenti il Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Il risultato finale costituisce lo *standard* di riferimento per l’attività valutativa a livello nazionale per l’intero mondo economico-finanziario, e per i cittadini dell’Unione Europea e per gli investitori internazionali interessati a sviluppare attività *corporate* in Italia. Il volume presenta una metodologia di valutazione condivisa, univoca, intelligibile, agevolmente applicabile, allineata con le norme di riferimento e con le *best practices* nazionali e internazionali.

Valter Giammaria, *Presidente*

Sezione I

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Introduzione

- 0.1 Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani, fornendo loro gli strumenti per rispondere alle domande del settore immobiliare italiano e internazionale.
- 0.2 Il Codice delle Valutazioni Immobiliari si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.
- 0.2.1 Lo standard prefigurato dal Codice considera la dottrina estimativa e la migliore pratica valutativa professionale, contemperando le esigenze degli operatori professionali (valutatori e intermediari) con quelle dei committenti (imprese, banche, privati) e dei contribuenti, in modo da configurare uno standard di requisiti essenziali, ossia di categorie normative minime, necessarie e richieste per la valutazione immobiliare. Questo lavoro possiede la caratteristica di definire uno standard italiano armonizzato con gli standard internazionali e, pertanto, riconoscibile in campo internazionale.
- 0.2.2 Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: gli *International Valuation Standards (IVS)* dell'*International Valuation Standards Committee*; gli *European Valuation Standards (EVS)* dell'*European Group of Valuers' Associations*; gli *Appraisal and valuation standards* della *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*; gli *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)* dell'*Appraisal Standards Board - Appraisal Foundation*; la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 in materia di accesso ed esercizio del-

le attività degli enti creditizi (rifusione). Per la parte delle valutazioni contabili (*fair value*) lo standard di riferimento è l'*International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards* (IAS/IRFS) dell'*International Accounting Standards Board* e dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC).

- 0.2.3 In merito all'introduzione degli standard internazionali occorre avere la consapevolezza che, talvolta, sono stati concepiti in realtà immobiliari differenti da quella del nostro paese. Invece le definizioni (ad esempio quelle relative al *valore di mercato* e al *valore di credito ipotecario*) e le implicazioni nelle attività valutative introdotte dalla sopra richiamata Direttiva 2006/48/CE possono ritenersi pienamente recepite a livello UE.
- 0.3 Lo standard del Codice delle Valutazioni Immobiliari recepisce:
- le definizioni delle basi della valutazione (valore di mercato e valori diversi da quello di mercato), scelti in modo confacente alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
 - i procedimenti e i metodi di stima secondo gli standard internazionali (*market approach*, *income approach* e *cost approach*) e pacifici nella letteratura estimativa internazionale;
 - gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di valutazione;
 - i principi di revisione del Rapporto di valutazione ad opera di un valutatore diverso da quello che ha svolto la stima;
 - specifici temi delle valutazioni immobiliari riguardanti le stime per il credito, la valutazione dei progetti, la stima degli immobili agricoli, la stima delle quote di proprietà e le valutazioni su larga scala (*mass appraisal*).
- 0.4 Gli argomenti e i temi affrontati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari non devono considerarsi necessariamente esaustivi se rapportati alla professione del valutatore, che si basa su diversi principi valutativi, criteri e procedimenti di stima, e sull'innumerevole e diversa casistica pratica.
- 0.5 Il Codice delle Valutazioni Immobiliari riconosce che le sue applicazioni

sono legate a specifici problemi di valutazione, la cui soluzione dipende dalla capacità del valutatore di scegliere i criteri e i procedimenti opportuni e dalla sua capacità di giudizio.

- 0.6 Quando standard di altre discipline devono essere applicate nelle valutazioni, il Codice delle Valutazioni Immobiliari suggerisce ai valutatori di comprendere appieno la finalità della valutazione e di rispettare sia i principi basilari delle altre materie, che gli standard attinenti le valutazioni immobiliari.
- 0.7 I capitoli del Codice delle Valutazioni Immobiliari prevedono un'esposizione articolata in paragrafi basati su:
- l'*introduzione* nella quale è presentato il tema e indicato l'obiettivo del Codice in senso preparatorio e propedeutico;
 - le *definizioni* dove sono indicati il complesso degli elementi volti a caratterizzare e circoscrivere l'argomento sul piano concettuale;
 - la *discussione* dove è svolto un esame approfondito dell'argomento e delle questioni attinenti e dove sono esposte anche le differenti opinioni, le obiezioni e le proposte;
 - l'*applicazione* dove sono indicate le utilizzazioni funzionali del tema del capitolo e sono dettate norme ai fini della valutazione e della soluzione di problemi e di quesiti.
- 0.8 In sintesi il Codice delle Valutazioni Immobiliari affronta i seguenti temi:
- il quadro generale e il contesto dello standard di valutazione (*capitolo 1*);
 - il mercato immobiliare (*capitolo 2*);
 - i principi di valutazione (*capitolo 3*);
 - le definizioni del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato (*capitolo 4*);
 - il prezzo di mercato e la misura delle caratteristiche immobiliari (*capitolo 5*);
 - la rilevazione dei dati e delle informazioni di mercato (*capitolo 6*);
 - i procedimenti e i metodi di valutazione (*capitoli 7, 8, 9 e 10*);
 - i contenuti del rapporto di valutazione (*capitolo 11*);
 - il riesame delle valutazioni (*capitolo 12*);
 - i precetti del Codice deontologico (*capitolo 13*);
 - le valutazioni per la concessione del credito (*capitolo 14*);

- la valutazione degli immobili agricoli (*capitolo 15*);
- la valutazione delle quote condominiali di proprietà (*capitolo 16*);
- le valutazioni su larga scala (*capitolo 17*);
- la valutazione dei programmi e dei progetti (studi di fattibilità) (*capitolo 18*);
- la misurazione delle superfici immobiliari (*capitolo 19*);
- il rating immobiliare (*capitolo 20*).

0.9 Per la comprensione e l'utilizzo dello standard del Codice delle Valutazioni Immobiliari è importante rendersi conto che le definizioni, la discussione e le applicazioni di ciascun capitolo devono essere intesi come parti di un insieme.

0.10 Il Codice delle Valutazioni Immobiliari si pone come obiettivo generale il conseguimento di condizioni di trasparenza del reale valore economico dei beni e di maggiore equità del mercato immobiliare, al fine di concorrere a modernizzarlo e a renderlo più efficiente e competitivo a livello internazionale.