

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

# CCS-B01

## Manuale di Best Practice

### *Destinatari*

<input checked="" type="checkbox"/> Pubblico <input type="checkbox"/> Amministratore <input type="checkbox"/> Operation Management <input type="checkbox"/> Operation Support	Supervisory Board <input type="checkbox"/> Comitato Scientifico di Schema <input type="checkbox"/> Commissione d'Esame <input type="checkbox"/> Auditor <input type="checkbox"/>
--	---

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 1 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

### Storia del documento

Documento iniziato il		23/03/2008	Documento terminato il	15/05/2008
Versione n.	Data pubblicazione	Note sulle modifiche introdotte		Approvate (S/N)
1	15/05/2008	Emissione		S
2				
3				

### Sommario

<b>1.</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VALORI DI STIMA</b>	<b>5</b>
2.1.	Valore di mercato	6
2.2.	Valore cauzionale	6
2.3.	Valore assicurabile	8
2.4.	Valore futuro	8
<b>3.</b>	<b>CODICE DI CONDOTTA</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b>	<b>10</b>
4.1.	Nota Esplicativa "INTRODUZIONE"	13
4.2.	Nota Esplicativa "IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE"	17
4.3.	Nota Esplicativa "CIRCOLAZIONE GIURIDICA"	21
4.3.	Nota Esplicativa "VALUTAZIONE"	24
4.4.	Nota Esplicativa "LIMITI e ASSUNZIONI"	41
4.5.	Nota Esplicativa "DOCUMENTAZIONE"	43
<b>5.</b>	<b>RIESAME DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b>	<b>45</b>
5.1.	Campo di applicazione	45
5.2.	Definizioni	45
5.3.	Linea Guida	45
<b>6.</b>	<b>STATO DI AVANZAMENTO LAVORI</b>	<b>49</b>
6.1.	Campo di applicazione	49
6.2.	Linea Guida	49

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 2 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

# 1. Introduzione

In Europa è in corso un processo teso a armonizzare le procedure finalizzate alla concessione del credito e, in questo contesto, il ruolo del *rapporto di valutazione* immobiliare assume una funzione centrale nello sviluppo del mercato.

Gli strumenti finanziari nei quali si concretizza la progressiva integrazione del mercato immobiliare con quello finanziario richiedono che il rapporto di valutazione debba possedere determinati requisiti quali l'affidabilità e l'utilizzabilità da parte degli operatori del mercato.

Ne discende che il rapporto di valutazione deve essere trasparente, chiaro e accurato. In particolare la determinazione del valore di mercato si deve basare su dati derivanti dal mercato, utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate per permettere a coloro che leggono e fanno affidamento sul rapporto di valutazione di comprendere a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

Infatti il valore di un bene concesso in garanzia a fronte della concessione del credito è un elemento fondamentale che condiziona il mercato. La capacità del richiedente di sostenere l'obbligazione può essere attendibile solo a breve termine mentre la valutazione è fondamentale per un'analisi del rischio<sup>1</sup> anche in previsione di un più ampio mercato europeo del credito.

La necessità, quindi, che il rapporto di valutazione sia redatto in conformità a principi e a regole condivise è imprescindibile. Il presente Manuale è stato redatto tenendo conto delle indicazioni degli *International Valuation Standards*<sup>2</sup> e degli *European Valuation Standards*<sup>3</sup>, in considerazione della realtà nazionale evidenziata nel Codice delle Valutazioni immobiliari III<sup>4</sup> e in prospettiva delle risultanze emerse dallo studio della Commissione Europea "*White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets*"<sup>5</sup>. Di conseguenza il Manuale identifica i requisiti del rapporto di valutazione sottoscritto da un valutatore certificato CCS affinché possa definirsi "**rapporto di valutazione conforme ai requisiti CCS di immobili ad uso residenziale**" per un finanziamento richiesto da clientela privata (*retail*).

Il rapporto di valutazione è lo strumento con il quale il valutatore comunica le risultanze dell'incarico svolto. Il contenuto del rapporto di valutazione deve essere:

- a) esaustivo, secondo le aspettative della Banca che effettua il finanziamento;

<sup>1</sup> Rapporto della Comunità Europea "*The Integration of EU Mortgage Credit Markets*" redatto dal "*Forum Group on Mortgage Credit*".

<sup>2</sup> Pubblicato da International Valuation Standards Committee con sede in Londra.

<sup>3</sup> Pubblicato da Tegovaa con sede in Brussel.

<sup>4</sup> Pubblicato da Tecnoborsa con sede in Roma.

<sup>5</sup> Pubblicato dalla Commissione Europea il 18.12.2007.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 3 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

- b) comprensibile, in quanto trattandosi di materia tecnica il fruitore potrebbe non essere esperto nelle terminologie tecniche; e infine
- c) consultabile con immediatezza e facilità.

Gli standard internazionali di valutazione richiedono di operare una distinzione tra valutazione e rapporto di valutazione. La valutazione racchiude tutte le ricerche, i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni necessarie per determinare la stima del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato. Il rapporto di valutazione riferisce tali processi e conclusioni.

L'importanza critica del rapporto di valutazione consiste nel fornire gli elementi fondamentali ai fini della decisione per l'erogazione del finanziamento per le "esposizioni garantite da immobili"<sup>6</sup> e nel consentire il rispetto delle procedure previste dalle vigenti normative.

La definizione e le finalità della valutazione è quindi *la determinazione del valore di mercato cioè "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione"<sup>7</sup> e all'accertamento e alla descrizione dell'immobile offerto in garanzia del finanziamento, ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca in applicazione dell'articolo 2826 Codice Civile, e alla verifica della necessaria regolarità edilizia, secondo le vigenti normative per la valida circolazione giuridica degli immobili e di loro parti.*

Il *Manuale di Best Practice* fornisce un termine minimo di riferimento e di qualità in relazione al quale il risultato di una valutazione può essere confrontato; questo mette in grado gli utilizzatori delle valutazioni di misurare il contenuto del rapporto di valutazione rispetto alle loro ragionevoli aspettative di risultato, di ordine deontologico e di professionalità.<sup>8</sup>

Il *Manuale di Best Practice* di CCS statuisce il processo di valutazione ed i contenuti del rapporto di valutazione individuando le definizioni, i procedimenti ed i requisiti minimi

<sup>6</sup> Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 sezione IV

<sup>7</sup> Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 sezione IV punto 1). La definizione è praticamente simile a quella contenuta negli Standard Internazionali di Valutazione – S.1 punto 3.1 e cioè *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

<sup>8</sup> EVS S1.12.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 4 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

in conformità degli standard di valutazione immobiliare, promuovendo in tal modo la trasparenza e l'affidabilità delle valutazioni.

Le finalità del rapporto di valutazione sono quindi:

- a) accertare e descrivere il bene per consentire l'iscrizione dell'ipoteca secondo quanto disposto dal Codice Civile<sup>9</sup>;
- b) verificare la valida circolazione giuridica degli immobili e delle loro parti;
- c) determinare il valore di mercato e i valori diversi da quello di mercato, questi ultimi se richiesti, del bene immobile a garanzia dell'esposizione garantita da un'ipoteca oppure connessa a contratti di leasing.

Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del valore ricercato. Il Manuale riporta le definizioni del valore di mercato e degli altri valori diversi dal valore di mercato eventualmente richiesti dalla committenza (**capitolo 2**).

Il Manuale riporta il codice di condotta (**capitolo 3**) al quale il valutatore deve attenersi nella redazione del rapporto di valutazione certificato.

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono evidenziati in termini generali e specifici attraverso le note esplicative (**capitolo 4**) contenenti finalità, definizioni e linee guida operative.

Ai fini del rispetto delle prescrizioni del presente Manuale e dell'accertamento della qualità del rapporto di valutazione, il Manuale contiene la linea guida per procedere al riesame di un rapporto di valutazione (**capitolo 5**), ossia della revisione di una valutazione svolta da un valutatore ad opera di un altro valutatore che esercita un giudizio imparziale al fine di assicurare accuratezza, correttezza e qualità nei rapporti di valutazione.

Infine è trattata la tematica relativa alla documentazione a corredo del rapporto di valutazione (**capitolo 6**) con un'appendice esplicitiva.

## 2. Valori di stima

Ai fini dell'erogazione di un finanziamento, il valutatore può essere incaricato di valutare i seguenti valori:

### 2.1) valore di mercato,

<sup>9</sup> Articolo 2826 C.C. " *Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui esistono*".

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 5 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

- 2.2) valore cauzionale,**
- 2.3) valore assicurabile,**
- 2.4) valore futuro.**

## **2.1. Valore di mercato**

La Banca d'Italia definisce il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione"*<sup>10</sup>.

La definizione corrisponde a quella indicata negli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) che definiscono il valore di mercato come *"Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con egual capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*<sup>11</sup>.

La definizione di **valore di mercato** assume che<sup>12</sup>:

- i) il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima,
- ii) non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione e le spese di intermediazione,
- iii) l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo sul mercato, ossia risultando disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- iv) il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse;
- v) il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

È opportuno definire anche i valori diversi dal valore di mercato che, nelle diverse circostanze, sono necessari (se richiesti al valutatore) ai fini dell'operazione finanziaria.

## **2.2. Valore cauzionale**

<sup>10</sup> Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 sezione IV punto 1).

<sup>11</sup> IVS – S1 Punto 3.1.

<sup>12</sup> Codice delle Valutazioni - capitolo 5 punto 2.3.2.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 6 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

La legislazione europea indica che *“Il valore cauzionale è una stima prudentiale della commerciabilità futura della proprietà, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle di mercato di riferimento, dell’uso corrente e dei possibili ed appropriati usi alternativi della proprietà stessa. E’ possibile tralasciare gli elementi speculativi nella stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale sarà documentato in maniera chiara e trasparente”*<sup>13</sup>.

In ordine al **valore cauzionale** si evidenzia che:

- i) è un concetto di valore a rischio ai fini dei prestiti per le proprietà immobiliari; si basa sugli aspetti sostenibili e limita la valutazione del valore della proprietà alle caratteristiche economiche permanenti della stessa e al reddito che qualsiasi locatario potrebbe trarne mediante una corretta gestione<sup>14</sup>;
- ii) la definizione del valore cauzionale introduce, tra l’altro, una nozione che può essere descritta come attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione; la sostenibilità del valore cauzionale può richiedere di apportare aggiustamenti all’effettivo reddito dell’immobile, al tasso di sconto o di capitalizzazione ed ai costi di gestione e amministrazione dell’immobile<sup>15</sup>;
- iii) per evitare dubbi sull’applicazione del valore di mercato e del valore cauzionale va osservato che il valore cauzionale non può essere calcolato da una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato<sup>16</sup>;
- iv) le assunzioni utilizzate per la stima del valore cauzionale devono derivare dalla conoscenza approfondita dell’andamento storico del mercato immobiliare e da un esame critico delle condizioni attuali e delle tendenze soprattutto sotto il profilo del rischio; le assunzioni riguardano la condizione di una situazione intermedia tra il mercato attivo e il mercato depresso; il mercato attivo (o dei venditori) riflette un livello sostenuto della domanda, livelli di prezzo in aumento e un notevole volume di operazioni; il mercato depresso (o dei compratori) riflette un basso livello della domanda e livelli di prezzo declinanti<sup>17</sup>;
- v) la valutazione cauzionale non può fondarsi sulle quotazioni immobiliari e sui prezzi di listino delle imprese e delle agenzie di intermediazione<sup>18</sup>;
- vi) nella stima del valore cauzionale, il valutatore deve fare esplicita menzione nel rapporto di valutazione delle direttive impartite dalla Banca<sup>19</sup>.

<sup>13</sup> La definizione è contenuta nella legislazione europea (Direttiva 98/32/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo in data 22 giugno 1998).

<sup>14</sup> Standard Internazionali di Valutazione S.2 - 3.12.

<sup>15</sup> Standard Europei di Valutazione S6.09.

<sup>16</sup> Standard Europei di Valutazione S6.11.

<sup>17</sup> Codice delle Valutazioni III – Capitolo 12 – 3.5.

<sup>18</sup> Codice del Codice delle Valutazioni III – Capitolo 12 – 3.5 / 3.10.1.

<sup>19</sup> Codice delle Valutazioni III – Capitolo 12 – 4.6.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 7 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

### 2.3. Valore assicurabile

*"Il valore assicurabile è il valore di un bene come definito in un contratto assicurativo o in una polizza assicurativa"<sup>20</sup>.*

Il **valore assicurabile** è talvolta definito con la stima del costo di riproduzione a di un nuovo di un bene identico a quello esistente, come definito dalla polizza assicurativa, meno il costo di riproduzione di eventuali elementi o parti del bene, considerati identici e nuovi, specificatamente esclusi dalla polizza<sup>21</sup>.

### 2.4. Valore futuro

Gli standard valutativi internazionali indicano che *"Il valore futuro di mercato è la previsione di un valore di mercato di un immobile ad una data futura, specificata dal valutatore, in modo da riflettere il periodo necessario per un adeguata commercializzazione e per una completa negoziazione dell'immobile. Questa data è successiva alla data della valutazione ma il valore futuro di mercato è stimato a quest'ultima data. Il valore futuro di mercato rappresenta l'opinione del valutatore in merito agli attestati cambiamenti del mercato fino alla data specificata. Lo scopo del valore futuro è di illustrare l'opinione del valutatore intorno all'andamento futuro del mercato nel periodo necessario per completare la vendita"<sup>22</sup>.*

Il **valore futuro** è finalizzato alla determinazione di un valore di mercato di un bene immobile suscettibile di sviluppo (trasformazione), per il quale la trasformazione si conclude in data successiva a quella della valutazione. Il valore futuro è il valore di mercato alla data nella quale l'immobile sarà completato.

<sup>20</sup> Standard Internazionali di Valutazione S.2 – 3.4.

<sup>21</sup> Codice delle Valutazioni III – Capitolo 5 - 2.10.

<sup>22</sup> Codice delle Valutazioni III - Capitolo 12 - 2.25.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 8 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

### 3. Codice di condotta

Il presente codice di condotta non ha alcuna autorità legale formale né è inteso essere altro che complementare al processo di certificazione CCS:

- a) I valutatori certificati CCS devono rispettare le prescrizioni del presente Manuale affinché sul Rapporto di valutazione possa essere apposto il timbro di Certificazione **CCS**;
- b) Il valutatore certificato CCS non può apporre il timbro di certificazione su un Rapporto di valutazione che non sia redatto in conformità al presente Manuale;
- c) Un valutatore certificato CCS non agisce in modo ingannevole e fraudolento, non svilupperà né divulgherà un Rapporto che contenga opinioni e analisi false, non accurate o non obiettive e agirà legalmente e in conformità alle normative vigenti;
- d) Un valutatore certificato CCS non agisce per conto di due o più parti, tranne il caso in cui vi sia il consenso scritto delle parti in causa; a titolo esemplificativo ma non esaustivo sono da considerarsi casi-istiche di conflitto di interessi le situazioni nelle quali il valutatore abbia svolto attività di intermediazione immobiliare sull'immobile in questione, il richiedente il finanziamento sia un parente del valutatore, il valutatore sia interessato direttamente all'operazione immobiliare, ecc.;
- e) Il valutatore certificato CCS svolge la prestazione professionale con riservatezza e discrezione e non rileva alcun dato ottenuto senza il consenso scritto del committente;
- f) Un valutatore certificato CCS non utilizza né fa affidamento su conclusioni non fondate e/o basate su qualunque tipo di pregiudizio.;
- g) Un valutatore certificato CCS svolge ricerche e indagini diligenti per accertarsi che i dati necessari alle analisi della valutazione sono corretti e affidabili;
- h) Nell'esame del Rapporto di valutazione di un altro valutatore, un valutatore certificato CCS esprime un giudizio imparziale e giustifica le proprie ragioni in accordo o in disaccordo con le conclusioni del Rapporto.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 9 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## 4. Rapporto di valutazione

Il Rapporto di valutazione è un esame a opera di un esperto (valutatore) debitamente riconosciuto e qualificato<sup>23</sup> diretto all'ottenimento e alla convalida di una valutazione.

Il rapporto di valutazione deve includere la firma, il nome, il cognome, e la qualifica del valutatore.

Il rapporto di valutazione può essere, per una migliore lettura, suddiviso in sezioni:

- 4.1 Introduzione**
- 4.2 Identificazione dell'immobile**
- 4.3 Circolazione giuridica**
- 4.4 Valutazione**
- 4.5 Limiti e assunzioni**
- 4.6 Documentazione.**

Ogni sezione ha una specifica finalità e cioè:

- evidenziare gli elementi caratterizzanti della valutazione che pur non essendo strettamente essenziali sono sicuramente strumentali all'attività;
- specificare le indicazioni dell'immobile da ipotecare secondo le disposizioni del Codice Civile;
- verificare la sussistenza dei requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative;
- calcolare il valore di mercato in modo chiaro e trasparente;
- calcolare, se richiesti, il valore cauzionale e il valore assicurabile in modo chiaro e trasparente;
- calcolare per gli immobili in via di sviluppo il valore futuro in modo chiaro e trasparente;
- specificare tutte le assunzioni e le condizioni limitanti che hanno influito sulla valutazione;
- evidenziare la metodologia per la redazione e il calcolo dello stato avanzamento lavori (SAL) negli immobili in via di sviluppo.

**Il rapporto di valutazione deve contenere:**

### 4.1 Introduzione

- Identificazione del valutatore;
- Identificazione della parte committente;

<sup>23</sup> Iscritto ad un Ordine Professionale il cui ordinamento consente di svolgere l'attività professionale di valutazione immobiliare.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 10 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

- Identificazione della parte richiedente il finanziamento;
- Data del sopralluogo e dell'ispezione del bene immobile;
- Data della valutazione;
- Data del rapporto di valutazione;
- Dichiarazione di conformità;

#### 4.2 Identificazione Immobile

- Descrizione dell'immobile offerto in garanzia al finanziamento e cioè:
  - ubicazione (comune, strada, civico ecc.);
  - modalità di accesso;
  - descrizione e consistenza;
  - indicazione dei confinanti;
- Verifica della titolarità del bene immobile offerto in garanzia;
- Descrizione delle eventuali servitù (apparenti o derivanti da titolo) che interessano il bene immobile in questione,;
- Rappresentazione catastale dell'immobile offerto in garanzia;

#### 4.3 Circolazione Giuridica

- Verifica della conformità edilizia secondo la vigente normativa, specificando se sussistono eventuali difformità e se, in tale ipotesi, incidono sulla commerciabilità e sul valore dell'immobile;

#### 4.4 Valutazione

- Descrizione e quantificazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile;
- Determinazione del valore di mercato precisando il procedimento e:
  - l'esposizione dei ragionamenti che supportano le analisi, le opinioni e le conclusioni riportate nel rapporto,
  - l'esposizione della valutazione in modo chiaro ed accurato così che non risulti fuorviante;
- Determinazione, se richiesto, del valore assicurabile del bene immobile offerto in garanzia;
- Determinazione, se richiesto, del valore cauzionale del bene immobile offerto in garanzia;
- Determinazione, nell'ipotesi di immobili in via di sviluppo, del valore futuro;

#### 4.5 Limiti e Assunzioni

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 11 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

- Specificazione delle assunzioni e delle condizioni limitanti l'incarico;

#### 4.6 Documentazione

- Documentazione richiesta dalla Banca ed esauriente documentazione fotografica del bene offerto in garanzia.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 12 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## Note Esplicative

### 4.1. Nota Esplicativa “INTRODUZIONE”

#### 4.1.1. Campo di applicazione

- 4.1.1.1 La presente sezione riguarda alcuni elementi caratterizzanti il rapporto di valutazione che pur non essendo strettamente essenziali sono sicuramente strumentali all’attività;
- 4.1.1.2 Il rapporto di valutazione sottoscritto da un valutatore certificato CCS non può essere rilasciato attraverso un *rapporto verbale*<sup>24</sup>;
- 4.1.1.3 Trattasi della prima fase del processo valutativo che definisce il contesto di applicazione e/o la portata dell’incarico.

#### 4.1.2. Definizioni

4.1.2.1 Dichiarazione di conformità	Dichiarazione attestante il fatto che il valutatore ha seguito i requisiti etici e professionali del presente Manuale.
4.1.2.2 Valutatore esterno certificato CCS	Perito indipendente <sup>25</sup> che esercita attività di libero professionista iscritto ad un Albo/Ordine Professionale, in possesso delle necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione immobiliare (certificazione CCS), che non abbia preso parte al processo di decisione del credito né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo e in possesso di tutti i requisiti di indipendenza e obiettività professionale richiesti per il rilascio della certificazione CCS e del Codice di Condotta <sup>26</sup> .
4.1.2.3 Valutatore interno certificato CCS	Perito indipendente <sup>27</sup> che esercita attività di lavoro subordinato pur essendo iscritto ad un Albo/Ordine Professionale in possesso delle necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione immobiliare (certificazione CCS), che non abbia preso parte al processo di decisione del credito né sia coinvolto nel

<sup>24</sup> IVS – S.3 nota 3.2.

<sup>25</sup> Circolare Banca d’Italia n.263 del 27 dicembre 2006 Sezione IV nota 16.

<sup>26</sup> Vedi capitolo 2.

<sup>27</sup> Circolare Banca d’Italia n.263 del 27 dicembre 2006 Sezione IV nota 16.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 13 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	monitoraggio del medesimo e in possesso di tutti i requisiti di indipendenza e obiettività professionali richiesti per il rilascio della certificazione CCS e del Codice di Condotta <sup>28</sup> .
--	--

#### 4.1.3. Linea Guida

Il rapporto di valutazione deve contenere:

4.1.3.1 Identificazione del valutatore	L'identificazione del valutatore deve riportare almeno il nome e cognome con la specifica dell'Albo o Ordine professionale di iscrizione.
4.1.3.2 Identificazione della parte committente	L'indicazione della parte che ha commissionato il rapporto di valutazione.
4.1.3.3 Identificazione della parte richiedente il finanziamento	L'indicazione della parte richiedente il finanziamento, che può non essere la parte proprietaria del bene offerto in garanzia al richiesto finanziamento (terzo datore di ipoteca).
4.1.3.4 Data sopralluogo e dell'ispezione	L'indicazione della data in cui il valutatore ha ispezionato l'immobile offerto in garanzia al finanziamento. Il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile sono svolti sia internamente che esternamente; l'ispezione riguarda l'intero immobile e non deve limitarsi a una sua porzione; l'ispezione è obbligatoria e finalizzata alle seguenti verifiche e accertamenti: i) le modalità di accesso e l'ubicazione; ii) la rilevazione della consistenza dell'immobile; iii) la rilevazione della consistenza metrica dell'immobile (superficie) se eseguita direttamente; iv) la verifica metrica della scala delle planimetrie in funzioni delle quali può essere determinata la consistenza metrica (superficie) dell'immobile; v) la comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante 1) dagli atti catastali, 2) dalla documentazione edilizia – urbanistica, e 3) dal titolo (o titoli)

<sup>28</sup> vedere capitolo 2

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 14 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>di proprietà del bene;</p> <p>vi) l'accertamento delle caratteristiche quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;</p> <p>vii) lo stato di manutenzione dell'immobile;</p> <p>viii) lo stato e la conformità degli impianti;</p> <p>ix) il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;</p> <p>x) l'accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o di commerciabilità;</p> <p>xi) la verifica dello stato locativo;</p> <p>xii) la rilevazione dei confini;</p> <p>xiii) ogni altro elemento ritenuto opportuno per svolgere il mandato ricevuto.</p> <p>L'ispezione è essenziale per l'attività di valutazione e per la verifica dello stato di fatto con quello documentale.</p> <p>Nell'ipotesi che non sia possibile svolgere l'ispezione, o che il committente abbia richiesto di non eseguirla, oppure che la stessa sia limitata, il valutatore deve darne esplicita dichiarazione nel capitolo "<i>limiti e assunzioni della valutazione</i><sup>29</sup>".</p>
4.1.3.5 Data della valutazione	<p>Specificare la data alla quale è riferita la stima del valore.</p> <p>Nell'ipotesi di valutazione di un immobile in via di sviluppo si deve specificare anche la data di ultimazione dei lavori, a cui sarà riferita la stima del valore futuro.</p>
4.1.3.6 Data del rapporto di valutazione	<p>Specificare la data del rapporto di valutazione sottoscritto dal valutatore.</p>
4.1.3.7 Dichiarazione di conformità	<p>Il valutatore deve dichiarare espressamente la conformità del rapporto di valutazione riportando il seguente testo: "<i>Il presente rapporto di valutazione è stato eseguito conformemente ai requisiti richiesti da CRIF Certification Services</i>" Ente di certificazione per la valutazione immobiliare di immobili ad uso residenziale (<i>retail</i>).</p>

<sup>29</sup> vedere nota esplicativa 4.5

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 15 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 16 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## 4.2. Nota Esplicativa “IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE”

### 4.2.1. Campo di applicazione

- 4.2.1.1 L’articolo 2826 del Codice Civile statuisce che “Nell’atto di concessione dell’ipoteca l’immobile deve essere specificatamente designato con l’indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono”.
- 4.2.1.2 L’identificazione dell’immobile offerto in garanzia di un finanziamento costituisce un elemento fondamentale ai fini della corretta procedura di pignoramento e conseguente vendita forzata.

### 4.2.2. Definizioni

4.2.2.1 Unità immobiliare	L’unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero da un’area, che, nello stato in cui ritrova e secondo l’uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale <sup>30</sup> .
4.2.2.2 Particella e subalterno	L’unità immobiliare si identifica negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende nonché – se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari – con un altro numero (subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare <sup>31</sup> .
4.2.2.3 Foglio di mappa	La mappa catastale viene formata di regola per comune amministrativo. Quando su autorizzazione della Direzione Generale del Catasto, il territorio comunale è suddiviso in sezioni censuarie, la mappa viene invece formata per sezioni. In ciascun comune, o sezione, la mappa è suddivisa in fogli <sup>32</sup> .
4.2.2.4 Categoria	La qualificazione consiste nel distinguere per ciascun zo-

<sup>30</sup> Decreto Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 articolo 2 comma 1^.

<sup>31</sup> Ministero delle Finanze – Istruzione I § 16 – 23/1/1940.

<sup>32</sup> Ministero delle Finanze – Formazione delle mappe catastali .....Nuova istruzione di servizio

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 17 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Usò pubblico	1

	na censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie <sup>33</sup> .
4.2.2.5 <i>Due diligence</i>	Diligenza che una persona responsabile adotta in determinate situazioni al fine di evitare nocumento ad altre persone o alle loro proprietà. Nella fattispecie l'analisi è tesa a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale).

#### 4.2.3. Linea Guida

Il rapporto di valutazione deve contenere:

4.2.3.1 Ubicazione	Indicazione del Comune con eventuale frazione o località, Via o Piazza e numero civico del bene immobile in questione. L'ubicazione è una circostanza rilevante ai fini della vendita coatta in quanto congiuntamente alla descrizione e alla rappresentazione catastale costituisce un elemento di valutazione per la corretta individuazione. Infatti in tali ipotesi la parte interessata all'acquisto nella procedura di vendita forzata, potrebbe non avere i requisiti tecnici sufficienti per individuare il bene immobile attraverso l'identificativo catastale, per cui assume rilevanza la precisa e puntuale indicazione dell'ubicazione del bene immobile.
4.2.3.2 Descrizione, consistenza e modalità di accesso	Un'esauritiva descrizione del bene immobile mediante: i) <i>accesso</i> , con spiegazione delle modalità di accesso al bene immobile partendo dalla pubblica viabilità, con descrizioni delle parti dell'immobile che si

<sup>33</sup> D.P.R. 1/12/1949 n.1142 articolo 6

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 18 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>percorrono fino alla porta di accesso al bene medesimo;</p> <p>ii) <i>descrizione</i> del bene immobile attraverso l'individuazione delle varie parti (individuazione dei vani e accessori) che compongono l'immobile stesso compreso il livello di piano.</p>
4.2.3.3 Identificazione dei confinanti	<p>Specificare le proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano il bene immobile offerto in garanzia. Nell'ipotesi che l'accertamento non sia svolto attraverso i pubblici registri, si può indicare, dopo la specifica delle parti confinanti, la dizione "<i>salvo se altri</i> (s.s.a)".</p> <p>È possibile indicare, quale parte confinante, una descrizione della parte confinante (esempio; vano scala condominiale, prospetto sulla via, ecc.).</p> <p>In carenza di dati è possibile individuare le proprietà confinanti attraverso i loro identificativi catastali.</p>
4.2.3.4 Proprietà e verifica della titolarità del bene immobile offerto in garanzia	<p>Indicare il titolo di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria attraverso l'indicazione del notaio rogante, la data della stipula e, se possibile, il numero di repertorio e fascicolo.</p> <p>Se il titolo di proprietà è una denuncia di successione, trattandosi di un atto da cui non deriva un "trasferimento", il valutatore deve evidenziare tale circostanza ad eccezione che la committenza non abbia richiesto un accertamento sulla titolarità; in tale ipotesi il valutatore deve verificare l'atto notarile con il quale il bene è pervenuto al dante causa la proprietà.</p> <p>Attraverso la lettura del contenuto dell'atto il valutatore deve verificare la corrispondenza tra quanto descritto e compravenduto con lo stato di fatto; nell'ipotesi negativa il valutatore deve spiegarne le motivazioni.</p> <p>Salvo espressa richiesta della parte committente, il valutatore:</p> <p>i) non è comunque responsabile dell'accertamento della titolarità;</p> <p>ii) non deve verificare la titolarità nel ventennio antecedente.</p>

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 19 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

<p>4.2.3.5 Servitù</p>	<p>Verificare dalla titolarità l'esistenza di servitù attive e passive.</p> <p>Nel corso dell'ispezione il valutatore deve porre attenzione alla sussistenza di eventuali servitù attive o passive apparenti fornendone un'opportuna descrizione.</p>
<p>4.2.3.6 Rappresentazione catastale dell'immobile offerto in garanzia</p>	<p>Fornire la rappresentazione catastale del bene immobile offerto in garanzia attraverso l'individuazione della sezione (Catasto fabbricati o Catasto terreni), del Comune, il "foglio di mappa" e "particella".</p> <p>Se l'immobile è rappresentato al Catasto terreni si dovrà specificare la superficie catastale e quella reale, se conosciuta specificandone la fonte, se l'immobile è rappresentato al Catasto fabbricati si dovrà specificare l'eventuale subalterno, categoria, classe, consistenza e rendita catastale.</p> <p>In caso di particolari unità immobiliari prive di classamento per cui la rendita non è disponibile, verrà indicata la categoria fittizia (F) seguita dal numero che individua la tipologia immobiliare.</p> <p>Il valutatore deve verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) se la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dell'immobile offerto in garanzia al finanziamento;</li> <li>ii) se la rappresentazione catastale corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.</li> </ul> <p>Nell'ipotesi negativa, il valutatore deve fornire opportuna motivazione.</p> <p>Salvo espressa richiesta della parte committente, il valutatore non deve verificare la storia catastale dal ventennio.</p>

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 20 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## 4.3 Nota Esplicativa “CIRCOLAZIONE GIURIDICA”

### 4.3.1 Campo di applicazione

- 4.3.1.1 La Legge n. 47/85 e successive modifiche all’articolo 17 dispone che “Gli atti tra vivi....relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l’entrata in vigore della presente legge (28.02.1985) sono nulli e non possono essere stipulati ove non da essi non risulti, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell’articolo 13”.
- 4.3.1.2 La Legge n. 47/85 e successive modifiche all’articolo 40 dispone che “Gli atti tra vivi....relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l’entrata in vigore della presente legge sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risulti, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria.-. *omissis* .Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di notorietà ... attestante che l’opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967”.
- 4.3.1.3 La legge n. 47/85 dispone che le nullità previste nella legge “... non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali (articolo 17 comma 5<sup>^</sup> e articolo 40 comma 5<sup>^</sup>) nonché quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa (articolo 40 comma 5<sup>^</sup>).
- 4.3.1.4 Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dispone che “... Le nullità del presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall’autorità giudiziaria.” (articolo 46 comma 11<sup>^</sup>).

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 21 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

4.3.1.5 La legge n. 662/1996 dispone che “Le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell’articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla Legge 24 dicembre 1993 n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali. Le disposizioni del presente comma 59 si applicano a tutti i trasferimenti di alloggi di proprietà pubblica disposti da leggi nazionali o regionali ex-art. 7 comma 2<sup>^</sup> Legge 30 aprile 1999 n.36” (articolo 2 comma 59).

#### 4.3.2 Linea Guida

Il rapporto di valutazione deve contenere:

<p>4.3.2.1 Legittimità edilizia e urbanistica</p>	<p>Il valutatore deve procedere alla verifica della libera circolazione del bene immobile offerto in garanzia secondo le vigenti normative che disciplina la materia.</p> <p>La verifica deve essere motivata con espresso riferimento alla documentazione esaminata, precisandone la provenienza e la tipologia ed evidenziando la sussistenza della conformità; in ipotesi negativa illustrerà le motivazioni.</p> <p>Su richiesta della committenza, il valutatore può essere esonerato dall'accertamento della legittimità edilizia urbanistica, in tal caso deve dichiarare <i>“la committenza ha espressamente esonerato il sottoscritto dall'accertamento della legittimità edilizia urbanistica e dalla conseguente valida circolazione giuridica dell'immobile.”</i>.</p>
<p>4.3.2.2 Presenza di irregolarità</p>	<p>Nell'ipotesi in cui il valutatore rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza le prescritte autorizzazioni, il medesimo deve evidenziare tale circostanza fornendo opportuna motivazione ed esprimendo un parere sulla commerciabilità, tenuto di conto che la normativa vigente prevede che, al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione e licenza e del vizio di totale difformità, gli altri <i>abusi non impediscono la valida circolazione giuridica</i></p>

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 22 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>degli «edifici o loro parti».</p> <p>Commerciabilità non significa infatti «necessaria regolarità edilizia», ne consegue che le parti potrebbero validamente dare autonoma regolamentazione negoziale a tale responsabilità.</p> <p>Inoltre, si evidenzia, che le nullità non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali (articolo 17 comma 5<sup>^</sup> e articolo 40 comma 5<sup>^</sup>) nonché quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa (articolo 40 comma 5<sup>^</sup>).</p> <p>In tale ipotesi il valutatore deve valutare il valore derivante dai costi per la rimessa in pristino e/o un'eventuale sanatoria edilizia e/o il minor valore.</p>
--	---

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 23 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

### 4.3. Nota Esplicativa “VALUTAZIONE”

#### 4.3.1. Campo di applicazione

4.4.1.1. La finalità è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile offerto in garanzia e, se richiesto dalla committenza, del valore cauzionale<sup>34</sup> e del valore assicurabile<sup>35</sup> di un bene immobile ad uso residenziale (*retail*).

#### 4.3.2. Definizioni

<p>4.4.2.1 Valore di mercato</p>	<p>L'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione<sup>36</sup>.</p> <p>La definizione è simile a quella riportata nell'IVS "Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con egual capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>37</sup>".</p>
<p>4.4.2.2 Valore cauzionale</p>	<p>Il valore cauzionale è una stima prudenziale della commerciabilità futura della proprietà, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle di mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili ed appropriati usi alternativi della proprietà stessa. È possibile tralasciare gli elementi speculativi nella stima del valore cauzionale. Il valore cau-</p>

<sup>34</sup> Vedi capitolo 1 nota 2.1.

<sup>35</sup> Vedi capitolo 2 nota 2.3.

<sup>36</sup> Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 sezione IV.

<sup>37</sup> IVS – S1.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 24 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	zionale sarà documentato in maniera chiara e trasparente.
4.4.2.3 Valore futuro	Il valore futuro di mercato è la previsione di un valore di un immobile ad una data futura. Il valore futuro di mercato rappresenta l'opinione del valutatore in merito agli attesi cambiamenti del mercato fino alla data specificata. Lo scopo del valore futuro è illustrare l'opinione del valutatore intorno all'andamento futuro del mercato nel periodo necessario per completare la costruzione o la ristrutturazione.
4.4.2.4 Valore assicurabile	Valore definito dalla polizza assicurativa meno il costo di riproduzione di eventuali elementi o parti del bene, considerati identici e nuovi, specificatamente esclusi dalla polizza.
4.4.2.5 Valore locativo di mercato	Il valore locativo di mercato è il più probabile canone lordo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere locata alla data della stima, posto che il locatore e il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione del valore locativo ha la stessa forma della definizione del valore di mercato semplicemente sostituendo i termini "prezzo" con "canone lordo", "compravenduta" con "locata", "acquirente" e "venditore" con "locatario" e "lo-

<sup>38</sup> IVS – introduzione.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 25 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	catore <sup>38</sup> .
4.4.2.6 Segmento di mercato	Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare <sup>39</sup> . In ogni analisi dei dati di comparazione è indispensabile che gli immobili, per i quali sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame <sup>40</sup> . Di conseguenza la rilevazione del segmento di mercato immobiliare è volta principalmente alle successive operazioni di stima dell'immobile in esame.
4.4.2.7 Dato immobiliare	Il dato immobiliare è costituito dal prezzo di mercato e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile <sup>41</sup> .
4.4.2.8 Prezzo marginale	Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica <sup>42</sup> .
4.4.2.9 Rapporto di posizione	Il rapporto di posizione esprime il rapporto tra il prezzo marginale e il prezzo medio di una caratteristica. Il rapporto è solitamente riferito alla superficie dell'immobile, il cui prezzo medio si ritiene maggiore del corrispondente prezzo marginale.
4.4.2.10 Rapporti mercantili superficiali	Si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni, possono essere meno o affatto disponibili per altre tipologie come per esempio per le aree esterne <sup>43</sup> .
4.4.2.11 Aggiustamento	Nel metodo del confronto di mercato (vedi 4.4.2.15) è la differenza tra gli ammontari delle caratteristiche moltiplicata per il prezzo marginale. L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.
4.4.2.12 Saggio di capitalizzazione	Nel metodo finanziario (vedi 4.4.2.16) il saggio di capitalizzazione trasforma il reddito di un immobile in valore. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza e-

<sup>39</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 3 nota 2.1.

<sup>40</sup> IVS – GN1 nota 5.20.

<sup>41</sup> Codice delle valutazioni III – capitolo 6 nota 2.14.

<sup>42</sup> Codice delle Valutazioni III – capitolo 6 nota 2.3.

<sup>43</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 2 nota 2.2.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 26 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>spessa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto fra il reddito e il prezzo di un immobile. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nel metodo finanziario lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento.</p>
4.4.2.13 Superficie reale	<p>La superficie reale di un immobile riguarda la sua consistenza fisica e la quantificazione in termini di metri quadrati.</p> <p>La superficie reale varia in funzione della tipologia immobiliare (abitazione, garage ecc) e del rilievo<sup>44</sup> che può essere:</p> <p>a) superficie interna netta<sup>45</sup>,  b) superficie interna lorda<sup>46</sup>,  c) superficie esterna lorda<sup>47</sup>.</p>
4.4.2.14 Superficie commerciale	<p>La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili<sup>48</sup> (vedi 4.4.2.10).</p>
4.4.2.15 Metodo del confronto di mercato	<p>Questo approccio comparativo considera i contratti (compravendite e affitti) di immobili simili o sostitutivi e i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante un processo sistematico di confronto. In generale, un immobile da valutare (<i>subject</i>) è confrontato con gli immobili simili contrattati di recente in un libero mercato.</p> <p>Il metodo del confronto del mercato riconosce che i prezzi sono determinati dal mercato, per cui il valore di mercato può essere stimato attraverso il confronto tra il</p>

<sup>44</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 2.

<sup>45</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 2 “La superficie interna netta è l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un’altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento”.

<sup>46</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 2 “La superficie interna lorda è l’area di un’unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro peritale esterno per ciascun piano fuori terra rilevata ad un’altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

<sup>47</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 2 “La superficie esterna lorda è l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

<sup>48</sup> Codice delle valutazioni – capitolo 2 nota 2.1.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 27 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	bene oggetto di stima ( <i>subject</i> ) e un insieme di beni di confronto simili contrattati di recente di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.
4.4.2.16 Metodo finanziario	Questo metodo prende in esame il reddito e le spese relativi all'immobile da valutare e ne stima il valore attraverso un processo di capitalizzazione <sup>49</sup> . Nel metodo finanziario i dati di confronto comprendono il valore locativo, il reddito, le spese e i saggi di capitalizzazione <sup>50</sup> .
4.4.2.17 Metodo dei costi	Questo metodo considera la possibilità che, come sostituto dell'acquisto di un immobile edificato, un soggetto possa in alternativa acquisire un area libera e costruirvi un edificio che sia o la replica dell'originale o una costruzione di pari utilità. In linea di principio sarebbe normalmente ingiustificato pagare un immobile più del costo di acquisto di un area equivalente e del costo di costruzione di un edificio alternativo, a meno di difficoltà impreviste, di svantaggi e di rischi. In pratica, il metodo richiede la stima dell'area edificata, la stima del costo di ricostruzione e la stima del deprezzamento; quest'ultimo si considera nel caso di immobili usati e/o meno funzionali e qualora la stima del costo dell'opera nuova supera irragionevolmente il prezzo più probabile corrisposto per l'immobile valutato <sup>51</sup> . La stima del costo di ricostruzione considera il profitto dell'imprenditore secondo l'organizzazione della produzione edilizia <sup>52</sup> .
4.4.2.18 Beni speciali	Beni venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi. Di conseguenza può risultare difficile ottenere dati di confronto affidabili relativi alle

<sup>49</sup> IVS – concetti e principi generali di valutazione – nota 9.2.1.3.

<sup>50</sup> IVS. GN1 nota 5.13.2 e 5.20.3.

<sup>51</sup> IVS – concetti e principi generali di valutazione – nota 9.2.1.1.

<sup>52</sup> IVS – GN1.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 28 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	vendite dei beni speciali.
4.4.2.19 Beni ubicati in un mercato limitato	Beni che, a causa delle condizioni di mercato, di caratteristiche uniche o di altri fattori, attirano relativamente pochi potenziali acquirenti.

### 4.3.3. Linea Guida

Il rapporto di valutazione deve:

4.4.3.1 Valore di stima	Specificare, in conformità al mandato ricevuto, il valore oggetto di determinazione <sup>53</sup> .
4.4.3.2 Metodo di valutazione	Evidenziare il metodo di valutazione adottato per la determinazione del valore di mercato tra i seguenti procedimenti: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. metodo del confronto di mercato <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>market comparison approach</i>;</li> <li>- sistema di stima;</li> </ul> </li> <li>2. metodo finanziario <ul style="list-style-type: none"> <li>- capitalizzazione diretta;</li> </ul> </li> <li>3. metodo dei costi e costo ricostruzione deprezzato.</li> </ol> Altri metodi di stima finanziari (flusso di cassa scontato e valore attuale netto) possono essere applicati per la verifica del metodo della capitalizzazione diretta <sup>54</sup> .
4.4.3.3 Immobile in via di sviluppo	Nell'ipotesi che un bene immobile sia destinato ad essere trasformato <sup>55</sup> , il valutatore deve stimare anche il "valore di mercato futuro" <sup>56</sup> mediante la valutazione dell'immobile alla data della stesura del rapporto, ipotizzando già eseguito lo stato previsto dalla costruzione o ristrutturazione, stabilendo il periodo necessario per ultimare i lavori e quindi aumentando o diminuendo il valo-

<sup>53</sup> Oppure i valori di stima se il mandato prevede più valori (valore di mercato, valore cauzionale e valore assicurabile).

<sup>54</sup> Ai fini della certificazione il metodo del flusso di cassa scontato e del valore attuale netto, non essendo disciplinati, possono essere utilizzati solo ed esclusivamente per verifica del metodo della capitalizzazione diretta.

<sup>55</sup> Per esempio: un fabbricato o appartamento da ristrutturare oppure un fabbricato che deve essere costruito (*retail*).

<sup>56</sup> Vedi capitolo 1.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 29 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>re stimato in relazione al saggio, previsto su base annua, di incremento e deprezzamento dei prezzi immobiliari<sup>57</sup>. Il valutatore deve determinare, sinteticamente, il costo delle opere per realizzare la costruzione o la trasformazione.</p> <p>Il valutatore deve esprimere un parere<sup>58</sup> in ordine alla trasformazione sulla base delle seguenti circostanze relative l'intervento che deve risultare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) tecnicamente possibile;</li> <li>b) legalmente ammissibile<sup>59</sup>.</li> </ul>
4.4.3.4 Superficie reale	<p>Determinare la superficie dell'immobile specificando la tipologia<sup>60</sup> e la modalità di rilievo, ossia se è stato eseguito un rilievo metrico oppure se desunto da un elaborato grafico, in questo caso deve specificare la provenienza e la tipologia del documento<sup>61</sup>.</p> <p>Ai fini della misurazione delle superfici occorre avere cura di mantenere lo stesso criterio di misurazione (tipologia) per misurare l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto, assicurando così una sostanziale parità di condizioni della comparazione estimativa.</p>
4.4.3.5 Superficie commerciale	<p>Determinare la superficie commerciale dell'immobile specificando i rapporti mercantili delle superfici secondarie.</p>
4.4.3.6 Caratteristiche	<p>Le caratteristiche quantitative e qualitative che causano le variazioni di prezzo devono essere individuate (elementi di confronto) e misurate<sup>62</sup>.</p>
4.4.3.7 Stato locativo	<p>Specificare lo stato locativo dell'immobile (libero o locato) alla data dell'accesso</p> <p>Fatta salva diversa indicazione della parte committente, i beni di proprietà occupati dovrebbero essere valutati come beni liberi subito<sup>63</sup>.</p>
4.4.3.8 Dato Immobiliare	<p>Individuare e misurare le caratteristiche quantitative e qualitative che contraddistinguono l'immobile oggetto di</p>

<sup>57</sup> Nell'ipotesi che il valutatore non prevede variazione dei prezzi il valore di mercato futuro coincide con il valore di mercato alla data del rapporto di valutazione.

<sup>58</sup> Non occorre che il valutatore rilasci espresso parere che si ritiene implicitato nella procedura di calcolo.

<sup>59</sup> La trasformazione deve risultare da un atto autorizzativo secondo le vigenti normative.

<sup>60</sup> Superficie interna netta (SEL); Superficie interna lorda (SIL); superficie esterna lorda (SEL).

<sup>61</sup> Planimetria catastale, elaborato grafico allegato alla concessione edilizia, ecc.

<sup>62</sup> La misura si svolge con le scale nominale, ordinale (ordinale a intervalli), cardinale.

<sup>63</sup> IVS – IVA2 – punto 6.3.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 30 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	valutazione.
4.4.3.9 Segmento di mercato	Specificare i parametri degli indicatori economico-estimativi che contraddistinguono un segmento di mercato; i parametri sono espressi letteralmente o numericamente <sup>64</sup> .

In relazione al procedimento di stima adottato dal valutatore, il rapporto di valutazione deve contenere:

<b>Tabella A</b> <b><i>Market Comparison Approach</i></b>	
<p>Quando sono disponibili i dati di mercato, il metodo del confronto di mercato è il più probante metodo per stimare il valore degli immobili. L'esistenza dei dati di mercato impone al valutatore l'impiego del metodo del confronto.</p> <p>In ogni analisi dei dati di confronto, è indispensabile che gli immobili per i quali sono stati raccolti i dati, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame (appartengano cioè al medesimo segmento di mercato).</p> <p>Il <i>market comparison approach</i> è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitative. Il <i>market comparison approach</i> è composto dai seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) la Tabella dei dati,</li> <li>ii) la Tabella prezzi marginali,</li> <li>iii) la Tabella di valutazione,</li> <li>iv) la Sintesi valutativa.</li> </ul>	
Tabella dei dati	<p>La tabella dei dati contiene le caratteristiche del <i>subject</i> e delle unità di confronto (comparabili) che il valutatore ritiene inducano una variazione dei prezzi corrisposti per gli immobili di confronto (elementi di confronto).</p> <p>Le caratteristiche quantitative sono misurate in scala cardinale. Le caratteristiche qualitative sono misurate con le scale nominale e ordinale e, attraverso i nomenclatori, riportate in scala cardinale.</p> <p>Per le unità di confronto (comparabili) sono indicati il prezzo di mercato e la data del contratto (espressa in mesi dalla data della valutazione).</p>

<sup>64</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 3.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 31 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

Tabella dei prezzi marginali	<p>La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica.</p> <p>I prezzi marginali sono calcolati <i>in termini percentuali</i> riferiti al prezzo dei comparabili e <i>in termini di valore</i> attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, costo trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).</p> <p>Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato in termini percentuali o con il sistema di stima (vedi tabella C).</p> <p>Nel rapporto di valutazione può essere riportata l'analisi dettagliata del calcolo dei prezzi marginali.</p> <p>In presenza di un solo immobile di comparazione, il valutatore, ai fini del calcolo del prezzo marginale della superficie, deve specificare il rapporto di posizione adottato nel calcolo (vedi 4.4.2.9).</p>
Tabella di valutazione	<p>La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto).</p> <p>Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento (vedi 4.4.2.11), quindi per ogni immobile si determina il prezzo corretto.</p>
Sintesi valutativa	<p>I prezzi corretti (se l'unità di confronto sono più di una) rappresentano altrettanti valori potenziali dell'immobile da valutare.</p> <p>La divergenza percentuale assoluta non deve superare il 3÷5%.</p> <p>Il valore di mercato è la media semplice dei prezzi corretti; se il valutatore reputa che i prezzi corretti concorrono in misura diseguale a formare il valore di mercato del <i>subject</i>, allora può ricorrere alla media ponderata, riportando le assunzioni intorno al peso attribuito a ciascun prezzo corretto<sup>65</sup>.</p>

<sup>65</sup> IVS – S1 - nota 6.5.1.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 32 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

**Tabella B  
Sistema di Stima**

Il sistema di stima è un sistema di equazioni relative ai confronti tra il singolo immobile rilevato e l'immobile da valutare: l'equazione elementare afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione della differenza nelle loro caratteristiche.

Il sistema di stima può essere applicato: *a)* per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento con il *market comparison approach* (vedi Tabella C); *b)* per calcolare il valore di mercato dell'immobile da stimare (vedi Tabella D).

**Tabella C  
Market Comparison Approach + Sistema di stima**

Il *market comparison approach* (vedi Tabella A) può essere utilizzato per svolgere la comparazione tra le *caratteristiche quantitative* e il sistema di stima per le caratteristiche qualitative (vedi Tabella D).

Il *market comparison approach* abbinato al sistema di stima si compone dei seguenti documenti:

- i) la Tabella dei dati,
- ii) la Tabella prezzi marginali,
- iii) la Tabella di valutazione,
- iv) il Sistema di stima,
- v) le Conclusioni

Tabella dei dati

La tabella dei dati contiene le caratteristiche del *subject* e delle unità di confronto (comparabili) che il valutatore ritiene inducano una variazione dei prezzi corrisposti per gli immobili di confronto (elementi di confronto).

Le caratteristiche quantitative sono misurate in scala cardinale. Le caratteristiche qualitative sono misurate con le scale nominale e ordinale e, attraverso i nomenclatori, riportate in scala cardinale.

Per le unità di confronto (comparabili) sono indicati il prezzo di mercato e la data del contratto (espressa in mesi dalla data della valutazione).

Tabella dei prezzi marginali

La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni *caratteristica quantitativa* presa in esame e per ciascun compa-

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 33 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>rabile, il prezzo marginale della singola caratteristica.</p> <p>I prezzi marginali sono calcolati <i>in termini percentuali</i> riferiti al prezzo dei comparabili e <i>in termini di valore</i> attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, costo trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).</p> <p>Nel rapporto di valutazione può essere riportata l'analisi dettagliata del calcolo dei prezzi marginali.</p> <p>In presenza di un solo immobile di comparazione, il valutatore, ai fini del calcolo del prezzo marginale della superficie, deve specificare il rapporto di posizione adottato nel calcolo (vedi 4.4.2.9).</p>
Tabella di valutazione	<p>La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche quantitative prese in esame (elementi di confronto).</p> <p>Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento (vedi 4.4.2.11) quindi per ogni immobile si determina il prezzo corretto.</p>
Sistema di stima	<p>Il sistema di stima riporta: le <i>caratteristiche qualitative</i> e i prezzi corretti della tabella di valutazione.</p>
Conclusioni	<p>I risultati dell'applicazione del sistema di stima sono il valore di mercato dell'immobile da stimare e il prezzo marginale di ciascuna caratteristica qualitativa presa in esame. Il prezzo marginale di queste caratteristiche è espresso in valore.</p>

<b>Tabella D Sistema di Stima</b>
<p>Il sistema di stima è un sistema di equazioni relative ai confronti tra il singolo immobile rilevato e l'immobile da valutare: l'equazione elementare afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione della differenza nelle loro caratteristiche.</p> <p>Il sistema generale di stima può essere applicato per calcolare il valore di mercato dell'immobile da stimare.</p>
<p>Il sistema di stima si compone dei seguenti documenti:</p> <p>i) Tabella dei dati;</p>

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 34 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

ii) Conclusioni	
Tabella dei dati	<p>La tabella dei dati contiene le caratteristiche quantitative e qualitative del <i>subject</i> e delle unità di confronto (comparabili) che il valutatore ritiene inducano una variazione dei prezzi corrisposti per gli immobili di confronto (elementi di confronto).</p> <p>Le caratteristiche quantitative sono misurate in scala cardinale. Le caratteristiche qualitative sono misurate con le scale nominale e ordinale e, attraverso i nomenclatori, riportate in scala cardinale.</p> <p>Per le unità di confronto (comparabili) sono indicati il prezzo di mercato e la data del contratto (espressa in mesi dalla data della valutazione).</p>
Conclusioni	<p>I risultati dell'applicazione del sistema di stima sono il valore di mercato dell'immobile da stimare e il prezzo marginale di ciascuna caratteristica quantitativa e qualitativa. I prezzi marginali delle caratteristiche sono espressi in termini di valore.</p>

<b>Tabella E</b> <b>Capitalizzazione Diretta</b>
<p>Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto degli elementi presenti nell'analisi<sup>66</sup>.</p> <p>Il metodo finanziario considerato ai fini della certificazione è la capitalizzazione diretta. La capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore, dividendo il reddito annuale per il saggio di capitalizzazione<sup>67</sup>.</p> <p>La capitalizzazione diretta è utilizzata nei mercati particolarmente generosi di dati<sup>68</sup>.</p> <p>La capitalizzazione del reddito si compone di due elementi:</p> <p>i) il Reddito da capitalizzare;  ii) il Saggio di capitalizzazione.</p>

<sup>66</sup> IVS – GN1 nota 5.13.2.

<sup>67</sup> Codice della valutazioni – capitolo 8 allegato E nota 1.5.1.

<sup>68</sup> IVS – GN1 nota 5.13.5.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 35 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

<p>Reddito (valore locativo di mercato)</p>	<p>La stima del reddito annuo si svolge nel mercato immobiliare dove si rilevano i contratti degli immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare dell'immobile da valutare.</p> <p>Per la valutazione del reddito annuo dell'immobile da stimare, il valutatore può utilizzare i seguenti procedimenti orientati al confronto di mercato: il <i>market comparison approach</i> applicato ai canoni di mercato; il procedimento monoparametrico<sup>69</sup> (con l'impiego di un unico parametro); il sistema di stima.</p> <p>Il reddito annuo da capitalizzare può essere calcolato al netto o al lordo delle spese.</p> <p>Il reddito netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua. I costi riguardano l'amministrazione, la manutenzione, l'assicurazione, l'ammortamento e le somme corrisposte a terzi, secondo il contratto e la normativa<sup>70</sup>.</p>
<p>Saggio di capitalizzazione</p>	<p>La ricerca del saggio di capitalizzazione consiste nell'estrazione del saggio dal rapporto tra una serie di redditi e una serie di prezzi di immobili che ricadono nel medesimo segmento di mercato.</p> <p>Il saggio di capitalizzazione estratto da segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da valutare deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri: 1) localizzazione, 2) destinazione, 3) tipologia edilizie e immobiliare e 4) dimensione.</p> <p>Se il saggio di capitalizzazione è stato calcolato sulla base del reddito lordo, nella capitalizzazione si applica al reddito lordo dell'immobile da stimare; se il saggio di capitalizzazione è stato calcolato sulla base del reddito netto, nella capitalizzazione si applica al reddito netto dell'immobile da stimare.</p> <p>Per quanto riguarda la superficie deve essere rispettato il criterio di omogeneità di calcolo.</p> <p>Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in ca-</p>

<sup>69</sup> Codice delle valutazioni – capitolo 8 note 3.3 e 4.3.

<sup>70</sup> EVS, appendice 7.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 36 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>renza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di redditività dell'investimento immobiliare;</li> <li>ii) la media ponderata tra il saggio di opportunità dell'area e il saggio di opportunità del fabbricato.</li> </ul> <p>La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare (i) e del rapporto complementare dell'area (ii).</p> <p>Per immobili nei quali si svolge un'attività produttiva speciale (camping, ecc.) e per i quali non è attivo il mercato degli affitti, il valore locativo di mercato annuo può essere calcolato tramite un bilancio estimativo ordinario annuo riferito all'attività di impresa esercitata nell'immobile.</p> <p>Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è applicato al valore locativo di mercato (reddito lordo).</p> <p>In ogni caso la determinazione del saggio di capitalizzazione deve fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che esaminano il modo di calcolo di comprendere a pieno i dati rilevati, le analisi svolte, le assunzioni compiute e le conclusioni.</p>
--	--

<b>Tabella F Metodo dei Costi</b>
<p>Il metodo dei costi determina il valore di un immobile stimando il valore di mercato del terreno e il costo di ricostruzione del fabbricato eventualmente deprezzato per la vetustà. Il valore dell'intero immobile è pari alla somma del valore dell'area e del costo di ricostruzione del fabbricato, eventualmente decurtato del deprezzamento.</p> <p>Per quanto riguarda gli immobili usati si considera il deprezzamento maturato nelle sue diverse forme (deterioramento fisico, obsolescenza tecnica e funzionale, obsolescenza economica o esterna).</p> <p>In mercati limitati e per gli immobili speciali, il metodo del costo di ricostruzione deprezzato è considerato un metodo accettabile per ottenere un sostituto del valore di</p>

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 37 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

mercato. Il costo di ricostruzione deprezzato non deve essere confuso con i metodi orientati al mercato (*market oriented*) che si basano esclusivamente sui dati di mercato (incluso il metodo dei costi) nelle valutazioni per le garanzie sui prestiti e mutui.<sup>71</sup>

Il metodo dei costi si compone:

- 1) del valore terreno edificato,
- 2) del costo di ricostruzione del fabbricato esistente,
- 3) dell'utile del promotore,
- 4) del deprezzamento.

Valore del terreno	Per la stima del valore del terreno, il valutatore può utilizzare i seguenti procedimenti orientati al confronto di mercato: il <i>market comparison approach</i> applicato al mercato delle aree edificabili; il procedimento monoparametrico (con l'impiego di un unico parametro) <sup>72</sup> oppure attraverso il criterio della ripartizione <sup>73</sup> .
--------------------	---

<sup>71</sup> IVS – IVA 2 nota 6.4.

<sup>72</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 8 note 3.3 e 4.3.

<sup>73</sup> IVS – GN.1 nota 5.25.3

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 38 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

<p>Costo di ricostruzione</p>	<p>Il costo di costruzione e il costo di ricostruzione si possono determinare tanto in via sintetica comparativa quanto in via analitica<sup>74</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) la procedura sintetica si basa sul confronto con altri fabbricati della medesima tipologia e di cui si conoscono i relativi costi di costruzione recenti; i costi possono essere rilevati ove disponibili dai repertori dei costi di tipologie edilizie ricorrenti per il settore immobiliare e per l'ambito di mercato locale individuati per il progetto (costo di costruzione) o la costruzione (costo di ricostruzione) da valutare.</li> <li>ii) la procedura analitica si basa sul computo metrico estimativo applicato al progetto o alla costruzione da valutare.</li> </ul> <p>Nei costi di costruzione e di ricostruzione si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.) e gli oneri versati all'Amministrazione che rilascia il prescritto atto autorizzativo.</p>
<p>Deprezzamento</p>	<p>Il valutatore deve valutare se del caso: 1) il deterioramento fisico dell'immobile risultante dall'usura nel tempo e dalla carenza o dalla mancanza di manutenzione necessaria; 2) l'obsolescenza tecnico-funzionale causata dal progresso tecnologico che mette a disposizione costruzioni più efficienti; e 3) l'obsolescenza economica-esterna risultante da influenze esterne legate all'andamento del mercato e dell'economia.</p> <p>Nel caso in cui il deprezzamento riguarda un'opera complessa costituita da parti tipologicamente, funzionalmente e tecnologicamente eterogenee, la stima del costo deprezzato si svolge scomponendo l'opera nelle sue parti e raggruppandole in classi omogenee in base all'andamento del deprezzamento.</p> <p>Se del caso, è possibile suddividere il costo, ai fini del</p>

<sup>74</sup> Codice delle Valutazioni – capitolo 8 nota 4.7.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 39 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

	<p>deprezzamento, in <i>a)</i> opere strutturali, <i>b)</i> impianti e <i>c)</i> rifiniture.</p> <p>La valutazione del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza tecnico-funzionale è svolta: con la stima delle quote di ammortamento; con il costo degli interventi; e con confronti diretti tra i valori unitari di immobili in condizioni simili che presentano diversi livelli di obsolescenza.<sup>75</sup></p> <p>La valutazione dell'obsolescenza economica-esterna è svolta in base alla perdita di reddito capitalizzata.</p> <p>I calcoli del deprezzamento nelle varie forme devono essere comprensibili e fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che esaminano il calcolo di comprendere a pieno i dati, le analisi e le conclusioni</p>
Utile promotore	Laddove applicabile, il valutatore stima il profitto del promotore immobiliare.

---

<sup>75</sup> IVS – GN.8 nota 5.5.1.3.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 40 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## 4.4. Nota Esplicativa “LIMITI e ASSUNZIONI”

### 4.4.1. Campo di applicazione

4.5.1.1 Il rapporto di valutazione deve essere redatto in conformità al presente Manuale e la stima del valore di mercato deve essere determinata secondo i criteri ed i contenuti del presente Manuale. Ciò nonostante è possibile disattendere questo principio quando la committenza impone alcune eccezioni; così come è possibile che il valutatore, per svolgere l’incarico, abbia la necessità di fare riferimento a proposizioni che, se pur non provate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione.

### 4.4.2. Definizioni

4.5.2.1 Assunzioni	Le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull’oggetto o sull’approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Tutte le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate. <sup>76</sup>
4.5.2.2 Condizioni limitanti	Le condizioni limitanti sono limiti imposti alle valutazioni richiesti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalla committenza;</li> <li>- dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto senza il consenso);</li> <li>- dalla normativa.</li> </ul>

### 4.4.3. Linea Guida

4.5.3.1 Assunzioni	Specificare tutte le assunzioni necessarie alla valutazione.
-----------------------	--

<sup>76</sup> IVS – Codice di Condotta – nota 3.1.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 41 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

<p>4.5.3.2 Condizioni limitanti</p>	<p>Specificare tutte le condizioni limitanti che hanno influenzato la valutazione.</p> <p>Il valutatore deve verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) se le condizioni limitanti tendono a fuorviare gli utenti potenziali,</li> <li>ii) se la valutazione risulta tanto limitata da far sì che i suoi risultati non siano più affidabili e credibili per la finalità e l'utilizzo della valutazione medesima,</li> <li>iii) se le istruzioni contenute nell'incarico implicano una deroga al contenuto del presente Manuale, in tal caso tali istruzioni devono essere chiaramente riportate nel rapporto di valutazione.</li> </ul>
---	--

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 42 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## 4.5. Nota Esplicativa “DOCUMENTAZIONE”

### 4.5.1. Campo di applicazione

4.6.1.1 La documentazione è parte integrante del rapporto di valutazione.

4.6.1.2 Per tutti i rapporti di valutazione redatti secondo il presente Manuale e sottoscritti da un valutatore certificato CCS è necessario conservare una documentazione sufficiente nel dossier di lavoro a conferma dei risultati e delle conclusioni della valutazione. Tale documentazione deve essere conservata per un periodo di cinque anni dopo il completamento dell’incarico.

### 4.5.2. Nota

4.6.2.1 La documentazione da allegare al rapporto di valutazione dovrebbe essere prodotta in originale ma è prassi comune che, anche ai fini di ridurre i tempi e i costi, la parte richiedente ne produca la copia. Salvo diverse indicazioni della parte committente, il valutatore, in tale ipotesi, ne deve precisare la fonte, la tipologia ed eventuali osservazioni.

4.6.2.2 Si evidenzia la diversa tipologia documentale (Appendice).

### 4.5.3. Linea Guida

4.6.3.1 Ai fini del presente Manuale, salvo diversa indicazione della parte committente, al rapporto di valutazione devono essere allegati i seguenti documenti:

- i. titolo di proprietà (anche copia dell’originale);
- ii. planimetria catastale (anche copia dell’originale);
- iii. visura catastale (anche visura o copia);
- iv. estratto di mappa Catasto Terreni - immobile da costruire o terreno offerto in garanzia (anche visura o copia);
- v. certificato di destinazione urbanistica – immobile da costruire o terreno offerto in garanzia (anche copia dell’originale purché vigente);
- vi. esauriente documentazione fotografica<sup>77</sup>;

<sup>77</sup> La documentazione fotografica deve consentire un esame visivo dell’immobile per un’eventuale approfondimento specifico, per cui è necessario rappresentare l’accesso, una visione generale del fabbricato e degli interni mettendo in evidenza le caratteristiche dell’immobile.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 43 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

- vii. documentazione (atti autorizzativi, istanze di sanatoria, ecc.) comprovante la valida circolazione giuridica degli edifici e loro parti (anche copia dell'originale);
- viii. ogni altra documentazione ritenuta necessaria dal valutatore a conferma dei risultati e delle conclusioni della valutazione (cartografia satellitare, certificato di abitabilità, certificazione fine lavori ecc.).

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 44 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## 5. Riesame del rapporto di valutazione

### 5.1. Campo di applicazione

**5.1.1.** Il riesame di una valutazione consiste nella revisione del lavoro di un valutatore, intrapreso da un altro valutatore che esercita un giudizio imparziale<sup>78</sup>.

**5.1.2.** A causa della necessità di assicurare accuratezza, correttezza e qualità dei rapporti di valutazione, il riesame di valutazione è diventato parte integrante dell'attività professionale, per cui CCS intende prevederne le modalità ai fini della certificazione. Nel riesaminare una valutazione si considerano la correttezza, la coerenza, la ragionevolezza e la completezza della valutazione stessa<sup>79</sup>.

**5.1.3.** Il riesame delle valutazioni è eseguito qualora si renda necessario verificare se il valutatore ha aderito ai precetti del presente Manuale.

### 5.2. Definizioni

Riesame valutazione	Il riesame di una valutazione fornisce un controllo sulla credibilità della valutazione, sulla solidità del lavoro del valutatore che l'ha eseguita e sulla sua conoscenza, esperienza e indipendenza.
---------------------	--

### 5.3. Linea Guida

Il riesame di una valutazione è svolto da un valutatore certificato CCS.

Il riesame di un rapporto di valutazione certificato CCS è un "*Riesame a tavolino*"<sup>80</sup> che si limita ai dati presenti nel rapporto, che possono essere o non essere confermati in modo indipendente. Si esegue utilizzando una lista di controllo delle voci. Il revisore controlla l'accuratezza dei calcoli, la ragionevolezza dei dati, l'adeguatezza della metodologia e l'aderenza con le direttive del cliente, con i requisiti normativi e con il presente Manuale.

<sup>78</sup> IVS – GN 11 nota 1.1.

<sup>79</sup> IVS – GN 11 nota 1.2.

<sup>80</sup> IVS – GN 11 Nota 3.4

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 45 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

Nello sviluppare il riesame il revisore:

- 5.3.1** Identifica il valutatore, la parte committente e la parte richiedente il finanziamento;
- 5.3.2** Verifica le indicazioni e le condizioni impartite dalla committenza;
- 5.3.3** Sviluppa un'opinione in merito alla completezza del rapporto in esame secondo le disposizioni seguenti:
- sono state riportate le date dell'ispezione, della valutazione e del rapporto di valutazione,
  - è stata riportata la dichiarazione di conformità (4.1.3.7),
  - è stato descritto l'immobile,
  - è stata riportata la titolarità del bene immobile,
  - è stata indicata la rappresentazione catastale,
  - è stata svolta l'analisi estimativa (segmento di mercato),
  - è stato stimato il valore di mercato,
  - sono state adempiute le indicazioni e le condizioni fissate dalla committenza,
  - sussistono assunzioni e condizioni limitanti.
- 5.3.4** Sviluppa un'opinione in merito alla correttezza dei dati indicati in ordine:
- alla identificazione catastale,
  - alla titolarità del bene,
  - alle servitù (derivanti da titolo),
  - alla circolazione giuridica dei fabbricati e loro parti,
  - al procedimento di stima adottato per la determinazione del valore di mercato e dei valori (cauzionale e assicurativo) eventualmente richiesti dalla committenza,
  - alle assunzioni e condizioni limitanti,
- 5.3.5** Sviluppa un'opinione in ordine alla completezza e all'adeguatezza del contenuto del rapporto di valutazione in merito alla fase preliminare della valutazione in merito:
- all'indicazione del valore di stima,
  - alla scelta del procedimento di stima adottato,
  - ai parametri utilizzati per la segmentazione del mercato immobiliare,
  - alla misurazione reale dell'immobile con indicazione della tipologia e criterio di rilievo,
  - ai rapporti mercantili delle superfici secondarie,
  - al calcolo della superficie commerciale.
- 5.3.6** Sviluppa un'opinione circa la completezza, l'adeguatezza, e l'accuratezza dei calcoli del procedimento di valutazione adottato in ordine a:

### **Tabella A** **Market comparison approach**

#### **Completezza**

- Tabella dei dati
- Tabella prezzi marginali
- Tabella di valutazione
- Sintesi valutativa

#### **Adeguatezza, correttezza dei dati e accuratezza dei calcoli**

- Adeguatezza e la comparabilità dei beni di confronto

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 46 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

- vi. Caratteristiche assunte quali elementi di confronto
- vii. Calcolo dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- viii. Calcolo degli aggiustamenti nella tabella di valutazione
- ix. Sintesi conclusiva

### **Tabella C**

#### **Market comparison approach + sistema di stima**

##### **Completezza**

- i. Tabella dei dati (MCA)
- ii. Tabella prezzi marginali
- iii. Tabella di valutazione
- iv. Sistema di stima
- v. Conclusioni
- vi. Tabella dei dati
- vii. Conclusioni

##### **Adeguatezza, correttezza dei dati e accuratezza dei calcoli circa**

###### *Market comparison approach*

- vii. Adeguatezza e comparabilità dei beni di confronto
- viii. Caratteristiche quantitative assunte quali elementi di confronto
- ix. Calcolo dei prezzi marginali delle singole caratteristiche quantitative
- x. Calcolo degli aggiustamenti nella tabella di valutazione

###### *Sistema di stima*

- xi. Caratteristiche qualitative assunte quali elementi di confronto e loro quantificazione
- xii. Conclusioni

### **Tabella D**

#### **Sistema generale di stima**

##### **Completezza**

- i. Segmento di mercato
- ii. Tabella dei dati
- iii. Conclusioni

##### **Adeguatezza, correttezza dei dati e accuratezza dei calcoli circa**

- iv. Adeguatezza e la comparabilità dei beni di confronto
- v. Caratteristiche quantitative e qualitative assunte quali elementi di confronto e loro quantificazione

### **Tabella E**

#### **Capitalizzazione diretta**

##### **Completezza**

- i. Segmento di mercato
- ii. Reddito e spese (queste ultime finalizzate, se del caso, al calcolo del reddito netto)
- iii. Saggio di capitalizzazione
- iv. Conclusioni

##### **Adeguatezza, correttezza dei dati e accuratezza dei calcoli circa**

- v. Individuazione (parametri) del segmento di mercato
- vi. Il calcolo del reddito e delle spese (finalizzate, se del caso, al calcolo del reddito netto)
- vii. La determinazione del calcolo del saggio di capitalizzazione

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 47 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

viii. Le conclusioni

#### **Tabella F**

#### **Metodo dei costi e Costo di ricostruzione deprezzato**

##### **Completezza**

- i. Valore del terreno
- ii. Costo di costruzione compreso spese accessorie (costo, oneri urbanizzazione, oneri professionali)
- iii. Profitto promotore (se applicabile)
- iv. Deprezzamenti (se applicabili)
- v. Conclusioni

##### **Adeguatezza, correttezza dei dati e accuratezza dei calcoli circa**

- vi. Stima del valore del terreno
- vii. Stima del costo di costruzione e delle spese accessorie
- viii. Congruità del profitto del promotore
- ix. Calcolo dei deprezzamenti
- x. Conclusioni

**5.3.7** Il valutatore revisore non considera gli eventi che hanno influito sul bene o sul mercato successivamente alla valutazione. Al contrario deve considerare solo le informazioni di mercato disponibili al momento della valutazione.

**5.3.8** Il valutatore revisore deve spiegare in modo esauriente le ragioni del suo accordo o disaccordo con il contenuto del rapporto di valutazione.

**5.3.9** Il valutatore revisore elenca la documentazione allegata al rapporto di valutazione.

Nel caso in cui il valutatore revisore non sia in possesso di tutti i dati e di tutte le informazioni su cui si era basato in precedenza il valutatore, il valutatore revisore deve illustrare le limitazioni delle proprie conclusioni.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 48 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## 6. Stato di Avanzamento Lavori

### 6.1. Campo di applicazione

- 6.1.1.** Nell'ipotesi dell'erogazione parziale del finanziamento deve essere valutato il valore intermedio al ciclo di lavorazione.
- 6.1.2.** La Banca d'Italia afferma che "Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione"<sup>81</sup>.
- 6.1.3.** Nell'ipotesi di erogazione parziale in funzione dello stato avanzamento lavori, è opportuno procedere alla valutazione del valore corrente secondo principi prudenziali e cautelativi

### 6.2. Linea Guida

La relazione relativa allo stato avanzamento lavori deve contenere:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>i) la data dell'ispezione;</li> <li>ii) la data della relazione;</li> <li>iii) il valore corrente cioè: a) il valore del terreno o dell'immobile preesistente; e b) i costi sostenuti dall'inizio del ciclo di costruzione fino al momento della stima;</li> <li>iv) l'indicazione del termine, presumibile, per il completamento dei lavori;</li> <li>v) la verifica in ordine alla conformità delle opere eseguite con lo stato autorizzato;</li> <li>vi) la documentazione fotografica.</li> </ul>	
Includere la firma, nome e qualifica del valutatore.	
Data ispezione	La data in cui si è svolta l'ispezione.
Data relazione	La data in cui è stata redatta la relazione.
Valore corrente	Il valore corrente è calcolato senza tenere di conto, prudenzialmente, dell'utile del promotore come di seguito specificato: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. il valore del terreno o dell'immobile preesistente;</li> <li>2. i costi sostenuti per il completamento dei lavori determinati in percentuale alle opere eseguite rispetto al completamento;</li> <li>3. l'importo pagato per gli oneri di urbanizzazione;</li> <li>4. le spese per gli oneri professionali determinati in percentuale alle opere eseguite.</li> </ul>
Termine per il completamento dei lavori	Un parere fondato in ordine al tempo necessario per completare i lavori.
Verifica di conformità	Un accertamento finalizzato alla verifica della conformità tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato.
Documentazione fotografica	Allegare esauriente documentazione fotografica che documenti l'ispezione eseguita.

<sup>81</sup> Circolare n.230 del 30 settembre 1999

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 49 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

## APPENDICE

<b>DOCUMENTO</b>	<b>FINALITA'</b>	<b>MODALITA' ACQUISIZIONE</b>	<b>OSSERVAZIONI</b>
1) Titolo di proprietà (atto compravendita, successione ecc.) ed eventuale obbligazione riguardante l'immobile (convenzione).	L'accertamento della titolarità del bene è onere del notaio incaricato di stipulare il contratto di mutuo. Ciò nonostante l'esame del documento è necessario per la verifica di alcune circostanze di contenuto tecnico (rappresentazione catastale, anno di costruzione, vincoli, ecc.). È indispensabile per la corrispondenza catastale nell'ipotesi di un'intervenuta variazione e per la verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi. Dall'atto di provenienza è inoltre possibile desumere informazioni sulla legittimità urbanistica dell'immobile	Il documento dovrebbe essere in possesso della parte richiedente il mutuo (per ristrutturazione, costruzione, sostituzione o liquidità) o della parte venditrice (compravendita) Se non in possesso della parte può essere richiesto al notaio che stipulò il contratto altrimenti si può richiedere copia all'ex-conservatoria RR.II. oppure all'archivio notarile.	Il documento è strumentale all'attività di verifica e non alla determinazione del valore di mercato. L'esame di un eventuale obbligazione che grava sull'immobile è finalizzata ad evidenziare circostanze che possono pregiudicare la commerciabilità e il valore di mercato dell'immobile.
2) Copia compromesso o proposta irrevocabile di acquisto o vendita	Verifica del prezzo pattuito (potrebbe non essere stato pattuito il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni).	Dalle parti o, se presente, dall'intermediario immobiliare.	Nessuna.
3) Planimetria catastale	Per verificare se lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria in atti ed effettuare una corretta identificazione catastale dell'immobile. Dalla planimetria catastale	Agenzia del Territorio (documento ufficiale). La proprietà dovrebbe essere in possesso di una copia.	Il documento è utile al rilievo visivo (conformità), all'eventuale calcolo della consistenza e alla descrizione dell'immobile. Se il documento non è ufficiale il tecnico dovrebbe esprimere idonea riserva.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 50 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

<b>DOCUMENTO</b>	<b>FINALITA'</b>	<b>MODALITA' ACQUISIZIONE</b>	<b>OSSERVAZIONI</b>
	è possibile anche desumere informazioni sulla circolazione giuridica dell'immobile (per esempio, la preesistenza al 01.09.1967).		
4) Estratto di mappa	Per i fabbricati non è strettamente necessario anche se potrebbe essere utile per verificare l'eventuale resede condominiale. È essenziale per i beni in via di sviluppo (nuova costruzione)	Agenzia del Territorio (richiesta) oppure una copia di visura.	È indispensabile per verificare se lo stato dei luoghi corrisponde alla mappa e quindi alla titolarità (nuove costruzioni).
5) Visura catastale	L'accertamento è finalizzato alla classificazione e identificazione dell'immobile svolgendo una comparazione con la planimetria catastale (su identificativo) e il titolo di proprietà.	Agenzia del Territorio.	Il documento <u>dovrebbe</u> essere di data recente altrimenti potrebbe non riportare eventuali variazioni successivamente intervenute che potrebbero variare l'identificativo con pregiudizio per l'iscrizione ipotecaria. Relativamente ai terreni (nuove costruzioni) è indispensabile per dedurre la superficie in comparazione con quella indicata nel progetto.
6) Elaborato Planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni)	Finalizzato all'identificazione catastale degli immobili in via di sviluppo nei quali possono essere presenti più unità immobiliari o che risultano classificati come "in corso di costruzione" e per i quali non esiste la planimetria catastale.	Agenzia del Territorio o in possesso della proprietà.	Nessuna.
7) Atto autorizzativo (licenza)	Verifica attraverso operazio-	Comune dove ricade l'immobile	È un accertamento importante in

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 51 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

<b>DOCUMENTO</b>	<b>FINALITA'</b>	<b>MODALITA' ACQUISIZIONE</b>	<b>OSSERVAZIONI</b>
edilizia, concessione edilizia, denuncia inizio attività, permesso a costruire ecc.) all'edificazione/trasformazione edilizia e allegati elaborati grafici. Certificato di Conformità Edilizia.	ni di controllo (stato documentale e stato dei luoghi) per mezzo del quale si procede all'accertamento (regolarità) edilizia in quanto potrebbero sussistere situazioni pregiudizievoli alla commerciabilità dell'immobile (immobili costruiti dopo 1/9/1967). Il Certificato di Conformità Edilizia può sostituire l'atto autorizzativo con gli allegati elaborati grafici.	(Ufficio tecnico, archivio ecc.) oppure in possesso della proprietà.	quanto incide sulla commerciabilità del bene e può influenzare anche la valutazione (abuso sanabile o per rimessa in pristino). Talvolta per evitare la defaticante iter per ottenere le copie dalla P.A. la parte richiedente il mutuo fornisce dei grafici che possono essere copia degli originali oppure semplici grafici illustrativi. Può anche accadere che la parte non riesca a reperire alcun documento. Il tecnico deve svolgere la verifica sulla base dei documenti prodotti o, se del caso, richiederne la specifica produzione alla parte.
8) Concessione o autorizzazione in sanatoria con allegati grafici.	Verifica (stato documentale e stato dei luoghi) dell'accertamento della regolarità edilizia in quanto potrebbero sussistere situazioni pregiudizievoli alla commerciabilità dell'immobile.	Comune dove ricade l'immobile (Ufficio tecnico, archivio, ecc.) oppure in possesso della proprietà.	In presenza di non conformità con gli atti autorizzativi la proprietà potrebbe aver presentato domanda di condono secondo le varie normative e la P.A. aver rilasciato il prescritto atto autorizzativo oppure aver presentato, secondo le vigenti normative, un istanza di sanatoria.
9) Domanda di condono con allegati gli elaborati grafici, ricevute versamenti delle oblazioni e degli oneri concessori e, se del caso, certificato di inesistenza vincoli artt. 32 e 33 L.47/85 o i pareri positivi degli enti preposti al vincolo.	Verifica (stato documentale e stato dei luoghi) dell'accertamento della regolarità edilizia in quanto potrebbero sussistere situazioni pregiudizievoli alla commerciabilità dell'immobile.	Comune dove ricade l'immobile (Ufficio tecnico, archivio ecc.) oppure in possesso della proprietà.	In presenza di non conformità con gli atti autorizzativi la proprietà potrebbe aver presentato domanda di condono secondo le varie normative e la P.A. non aver, ancora, rilasciato il prescritto atto autorizzativo. In questa ipotesi il tecnico deve verificare, oltre la conformità, anche la sussistenza di eventuali pregiudiziali al rilascio dell'atto autorizzativo (vincoli,

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 52 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

<b>DOCUMENTO</b>	<b>FINALITA'</b>	<b>MODALITA' ACQUISIZIONE</b>	<b>OSSERVAZIONI</b>
			pagamenti ecc.).
10) Permesso di costruire (immobili in sviluppo) o Denuncia Inizio Attività (immobili in sviluppo) e allegati grafici.	Verifica della legittimità finalizzata alla trasformazione del bene (HBU).	Comune dove ricade l'immobile (Ufficio tecnico, archivio ecc.) oppure in possesso della proprietà.	È indispensabile ai fini della determinazione del valore di mercato.
11) Certificato Abitabilità e Agibilità (immobili in sviluppo).	Finalizzato per l'accertamento della regolare costruzione dell'immobile in via di sviluppo. E' un documento indispensabile e, in carenza, potrebbe limitare la commerciabilità e/o una diminuzione del valore di mercato.	Comune dove ricade l'immobile o dal professionista oppure in possesso della proprietà.	Nessuna
12) Computo metrico estimativo.	Documento redatto dal professionista della parte richiedente il finanziamento e finalizzato alla quantificazione monetaria delle opere di ristrutturazione o costruzione.	Parte richiedente il finanziamento.	Il perito previa verifica del progetto deve comunque verificare la congruità dell'importo.
13) Certificazione Energetica.	Strumento di controllo delle prescrizioni volte a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici ma soprattutto come strumento di informazione dell'acquirente.	Dalle parti o, se presente, dall'intermediario immobiliare.	L'accertamento può influenzare la determinazione del valore di mercato. Il certificato deve essere allegato all'atto traslativo pena di nullità (relativa) dell'atto medesimo.
14) Certificazione Impianti.	Strumento di controllo della conformità degli impianti alle normative vigenti.	Dalle parti o, se presente, dall'intermediario immobiliare.	L'accertamento può influenzare la determinazione del valore di mercato.

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 53 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 54 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------

Titolo documento	Tipo documento	Classificazione	Versione
CCS-B01 Manuale di Best Practice	Doc. B – Schemi di Certificazione	Uso pubblico	1

Data documento: 15/05/2008	Autore: Comitato Scientifico di Schema Operation Management	Revisore: Amministratore	Emissione/Riservatezza: CCS/Livello 1	Pagina 55 di 55
-------------------------------	---	-----------------------------	--	-----------------