

Titolo della tesi: **La valutazione degli immobili posti a garanzia ipotecaria**

Autrici: Cristina Guerrisi e Valentina Falletti

Abstract

ITALIANO

Obiettivo della tesi è presentare l'attività svolta durante lo stage presso REAG4LOANS, una società di consulenza nata recentemente che si occupa prevalentemente di servizi di consulenza a istituti di credito principalmente nella valutazione di crediti performanti e non performanti.

La stima di un immobile posto in garanzia bancaria, sia esso bene fondiario o di un'iniziativa immobiliare di sviluppo, è condizionata oltre che dal valore di mercato da definirsi, dalla regolarità urbanistico/edilizia e catastale dell'immobile, nonché dalla verifica della titolarità dello stesso .

La prima parte della relazione è dedicata alla descrizione dell'ambito di attività di REAG4LOANS.

Il "Nuovo Accordo" di Basilea 2, infatti, introduce nuove e più sofisticate metodologie di valutazione dei requisiti patrimoniali delle banche.

In questa prima sezione si definiscono in modo sintetico i nuovi criteri imposti per l'erogazione dei mutui bancari, il ruolo delle banche e quello delle società incaricate della valutazione degli immobili in garanzia, nonché le caratteristiche che tali beni devono possedere a tale fine.

ENGLISH

The aim of the present essay is to describe our work experience by REAG4LOANS, a recently born consultancy company, whose main task concerns valuation for bank loan supply (Performing or Not Performing Loans). The valuation of a property under bank security, or the valuation of a real estate initiative with new constructions' purposes, is influenced by the property's market value (which needs to be determined), by its urban / building / cadastral regularity and by verifications of the property's entitlements.

The first part of this essay concerns tasks and activities of REAG4LOAN. The "New Agreement" of Basilea 2 introduces new and more sophisticated valuation methodologies related to financial requirements of a bank. This first section summarises the new imposed criteria and characteristics for a bank loan supply, the role of the banks as well as the role of those companies undertaking the valuation of properties under security. The second part of this essay describes the different valuation phases. The valuation report is characterised by two main parts: the first part concerns a documentation analysis for the verification of the property's urban / building / cadastral regularity as well as

Nella seconda parte si descrivono le fasi di elaborazione della perizia di stima.

L'elaborazione della perizia di stima si compone di due aspetti fondamentali: una parte è dedicata all'analisi della documentazione per la verifica della conformità urbanistico/edilizia, catastale e della titolarità dell'immobile; una seconda parte è dedicata alla valutazione economica vera e propria e alle indagini di mercato. L'attività di REAG4LOANS, sulla base delle diverse tipologie di finanziamenti erogabili, si orienta principalmente alla valutazione di cespiti per le seguenti tipologie di finanziamento: mutuo edilizio, mutuo edilizio convenzionato, mutuo fondiario, mutuo industriale, mutuo alberghiero, mutuo agrario. I vari criteri di valutazione sono utilizzati e/o integrati l'uno con l'altro a seconda della destinazione d'uso degli immobili o delle parti di essi contrassegnati da diversa funzione/natura/utilizzo. Una sezione è dedicata alle problematiche legate alle diverse tipologie di mutuo, con riferimento alle due tipologie di mutuo principali: il mutuo edilizio e il mutuo fondiario. Vengono, infine, presentati alcuni casi studio.

verifications of the property's entitlements; the second part concerns the real economic valuation and the market survey. According to different loan typologies, REAG4LOANS activity concerns mainly the valuation of properties for the following loan typologies: building loan, corporate building loan, land loan, industrial loan, hotel loan, country loan.

All valuation methodologies are used and/or complete each other according with the use of the property under valuation or its functions/nature. One section of this essay describes problems related to the different loan typologies, with particular reference to the two main loan typologies: the building loan and the land loan. Some valuation reports are analysed in the last part of the essay.