

Abstract

ITA - Negli ultimi anni abbiamo assistito nel nostro Paese ad un crescente interesse sul tema delle valutazioni immobiliari e sui compiti dei valutatori. La corretta determinazione del valore di tali beni ha una grande importanza per l'efficienza dell'economia nel suo complesso e il ruolo del valutatore assume la funzione di tutelare i cittadini nell'ambito del risparmio gestito e in generale dei prodotti finanziari con sottostante immobiliare presenti sul mercato.

L'esigenza che sempre più si avverte nel mondo dell'economia e del mercato finanziario, è quella di stime professionali sugli immobili redatte secondo principi basati su standard che siano riconosciuti a livello internazionale. La globalizzazione dei mercati e i sempre più rilevanti interessi bancari e finanziari di natura internazionale richiedono una necessaria armonizzazione delle metodologie e delle procedure di stima a livello europeo. E' necessario pertanto diffondere questi standard di valutazione internazionalmente riconosciuti e verificare come siano stati interpretati ed adottati nel mercato delle valutazioni in Italia.

I due settori che sono stati indagati in questo lavoro e nei quali il tema delle valutazioni immobiliari riveste estrema importanza sono:

- 1) quello degli Istituti di Credito nel sistema dei mutui ipotecari garantiti da beni immobili, legato anche alle ormai sempre più diffuse operazioni di credit risk transfer*
- 2) Il settore dei fondi comuni di investimento immobiliare e in particolare alla figura dell'Esperto Indipendente in relazione agli ultimi interventi da parte di Bankitalia e Consob in merito al loro rapporto nei confronti delle società di gestione del risparmio.*

ENG - In recent years, Italy has witnessed growing interest in real estate appraisal and costs for assessors. The correct evaluation of these assets is of great importance for the efficiency of the economy as a whole. Moreover, the role of the assessor is to protect the public in asset management and financial products in general.

Professional property appraisal, in accordance with principle-based, internationally recognized standards, is increasingly demanded by the economy and financial markets. Globalization of markets and increased international banking and financial interest rates call for balanced methodologies and estimation procedures at a European level. It is therefore necessary to diffuse such internationally recognized standards of assessment as well as verify interpretation and application in Italy.

Two areas of investigation covered in this study, for which real estate appraisal is of most importance, are:

- 1) Role of lending institutions in the system of mortgage loans secured by real estate, which are increasingly linked to credit risk transfer.*
- 2) Real estate investment trusts and in particular, the role played by independent experts following recent interventions by Bankitalia and Consob concerning their relationship with asset management companies.*