



di notevoli mutamenti in un tempo più o meno vicino.

Questa eventualità, messa in relazione al fatto che l'Ente mutuarante, per la natura stessa dell'operazione, si trova esposto per un periodo di tempo piuttosto lungo, talvolta considerevole, dà adito alla possibilità che in un certo momento si verifichi un pregiudizievole squilibrio nel rapporto tra il valore attribuito all'immobile ipotecato e la percentuale del mutuo concesso.

È noto che la legge regolatrice dell'attività dell'Istituto stabilisce che i mutui da garantire con prima ipoteca non possano eccedere il 50% del valore "debitamente accertato" degli immobili. Si tratta pertanto di adottare un criterio di valutazione che risponda ad un sano principio cautelativo e che al tempo stesso non sia però troppo restrittivo, in modo da impedire che il mutuo diventi operante.

Al fine di avere una indicazione orientativa, su questa difficile questione, sono state esperite indagini per conoscere quali criteri di valutazione vengono seguiti da altri enti finanziatori. L'Istituto Italiano di Credito Fondiario non effettua operazioni di mutuo sopra immobili che non offrano un reddito adeguato. La Sezione autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro segue il criterio seguente: per gli immobili costruiti anteriormente al 1940 essa moltiplica il va-