

LE NUOVE LINEE GUIDA ABI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

MAURIZIO RULLI



La nuova edizione delle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, datata 30 novembre 2018, segue alle edizioni del novembre 2009, maggio 2011 e del 14 dicembre 2015, riprendendo la traccia già segnata delle precedenti pubblicazioni e arricchendola con nuove indicazioni. La presentazione ufficiale del documento è avvenuta il 30 novembre 2018, in occasione dell'evento annuale "Credito al credito", organizzato dall'ABI.

Le linee guida accolgono le principali fonti normative europee relative alle valutazioni di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, in particolare la Direttiva 2014/17/UE sul credito immobiliare ai consumatori, recepita in Italia dal Decreto Legislativo n. 72 del 21 aprile 2016, che ha introdotto l'art. 120-duodecies (valutazione dei beni immobili). In particolare l'attuazione di tale articolo si è perfezionata con il 17° aggiornamento della Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013, disciplinando il ruolo degli organi aziendali e delle funzioni aziendali di controllo nella definizione delle politiche e dei processi per lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili, i requisiti di professionalità e di indipendenza dal processo di commercializzazione del credito dei

Si tratta della nuova edizione delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che arricchisce le precedenti con nuove indicazioni. Sono state aggiornate le disposizioni relative al valore di mercato, al codice di condotta dei periti, alle procedure e metodi di valutazione, al metodo del confronto di mercato, metodo finanziario e metodo dei costi. Tra le novità più significative c'è quella sulle disposizioni in merito all'equo compenso: per l'attività svolta da un perito indipendente la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza e alla complessità della valutazione, nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell'incarico, avuto riguardo alla natura e alla ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione.



periti, dell'affidamento dell'attività di valutazione degli immobili a periti esterni e dei criteri concernenti lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili.

Ritornando alla Direttiva 2014/17/UE, sopra citata, all'art. 19 regola gli obblighi degli Stati membri, dei soggetti finanziatori e dei valutatori, e segnatamente:

“Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio standard per la valutazione di beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari.

Gli Stati membri impongono ai creditori di assicurare il rispetto di tali standard quando effettuano la valutazione di un immobile o di prendere misure ragionevoli per assicurare l'applicazione di tali standard quando effettuano la valutazione di un immobile o di prendere misure ragionevoli per assicurare l'applicazione di tali standard quando la valutazione è condotta da terzi.

Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano la valutazione dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente. Gli stati membri provvedono affinché i

LA DIRETTIVA 2014/17/UE SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI REGOLAMENTA GLI OBBLIGHI DEGLI STATI MEMBRI, DEI SOGGETTI FINANZIATORI E DEI VALUTATORI.

periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, che deve essere documentata su supporto durevole e della quale deve essere conservato un esemplare dal creditore”.

Per richiamare gli argomenti trattati dalle linee guida, troviamo all'interno di essa quattro requisiti (R.1 – Valore di mercato, R.2 – Codice di condotta dei periti valutatori, R.3 – Procedure e metodi di valutazione e R.4 – Rapporto di valutazione), sei note esplicative (N.1 – Metodo del confronto di mercato, N.2 – Metodo finanziario o reddituale, N.3 – Metodo dei costi, N.4 – immobili in sviluppo, N.5 – misura delle superfici immobiliari e N.6 – Riesame delle valutazioni) e



LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALL'EQUO COMPENSO SERVONO PER EVITARE UNA CONCORRENZA CHE POSSA TRADURSI IN UN'OFFERTA DI PRESTAZIONI PROFESSIONALI AL RIBASSO, CON IL RISCHIO DI UN SERIO PEGGIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA PRESTAZIONE.

tre appendici (A.1 – Valori diversi dal valore di mercato, A.2 La valutazione di “Asset Speciali” e A.3 – Efficiamento energetico e valore di mercato dell’immobile).

Sono state aggiornate, rispetto alle precedenti edizioni le disposizioni relative al valore di mercato, al codice di condotta dei periti, procedure e metodi di valutazione, metodo del confronto di mercato, metodo finanziario e metodo dei costi.

Le ultime due appendici sono nuove rispetto alle precedenti edizioni, la penultima tratta la valutazione di “Asset Speciali” come strutture commerciali destinate alla grande distribuzione, hotel e strutture ricettive in genere, sviluppi immobiliari e aziende agricole, l’ultima tratta l’efficientamento energetico e valore di mercato dell’immobile, anche se nella realtà fornisce solo delle indicazioni generiche non dando un indirizzo puntuale sulla metodologia da seguire.

Tra le novità più significative, oltre quella dell’aggiornamento dei soggetti giuridici che possono svolgere l’attività di valutazione dei collaterali, c’è quella sulle disposizioni in merito all’equo compenso, riportata nel requisito R.2, esattamente al punto R.2.2.13, che recita *“all’attività svolta da un perito indipendente, sia esso persona fisica o soggetto costituito in forma societaria o associativa, deve essere riconosciuto sia l’adeguato tempo di sviluppo sia l’equo compenso. In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all’importanza e alla complessità della valutazione nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell’incarico avuto riguardo alla natura e alla ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione”*.

Ovviamente queste disposizioni servono per evitare una concorrenza che possa tradursi in un’offerta di prestazioni professionali al ribasso, con il rischio di un serio peggioramento della qualità della prestazione.

