



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO



PANEL 2B

**Le novità della valutazione
immobiliare nel testo unico
bancario**

**LA CENTRALITA' DELLA
VALUTAZIONE NEL
PROCESSO DI EROGAZIONE
DEL CREDITO**

#creditoalcredito

AGENDA PROVVISORIA

**CREDITO
AL CREDITO
2016**
VII EDIZIONE

ROMA
17 • 18 NOVEMBRE
PALAZZO ALTIERI

COMPETITIVI
PER LA CRESCITA

Opera: Dream Job di Marianna Andolfi

design: gatti

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

ABISERVIZI
ABI
EVENTI

In collaborazione con

ASSOFIN



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

PANEL 2B

(16.10 - 18.00)

LE NOVITÀ DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE NEL TESTO UNICO BANCARIO

Nello scenario internazionale ed europeo di evoluzione degli standard, la Sessione intende analizzare le prospettive del mercato italiano della valutazione immobiliare a seguito delle novità introdotte nel TUB e nei provvedimenti attuativi con il recepimento della Direttiva Mutui.

Da strumento di vigilanza prudenziale le valutazioni immobiliari, effettuate da professionisti competenti ed indipendenti, rappresentano un nuovo presidio civilistico nella fase di erogazione del credito, ma anche uno strumento di tutela del debito del consumatore nella fase patologica dell'inadempimento, sia nel cd "patto marciano" sia nella procedura esecutiva del giudice.

Quindi la centralità della Valutazione Immobiliare è acclarata come elemento fondamentale nel processo di erogazione del credito e non solo.

La Valutazione immobiliare BANCARIA è richiesta per:

Esecuzione immobiliare;

Erogazione di un mutuo;

« c.d. Patto Marciano » nuova perizia;



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

CHE VALORE HA LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE?

CHE IMPORTANZA HA IL PERITO INCARICATO?

E PERCHE'?



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

Disposizioni di vigilanza per le banche

Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013

17° Aggiornamento del 27 settembre 2016

Parte Prima, Titolo IV, Capitolo 3. Modificata Sez. I pagine: 2 e 3. Modificato l'Allegato A:
modificate le pagine 41, 42, aggiunti i sotto paragrafi 2.2, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3.

2.2. Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni.

L'organo con funzione di supervisione strategica, su proposta dell'organo con funzione di gestione, approva le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni verificandone l'adeguatezza, la funzionalità e la coerenza con il RAF e con il processo di gestione dei rischi **con frequenza almeno annuale**.

Tali politiche e processi definiscono almeno:

- gli standard affidabili per la valutazione degli immobili.

A tal fine le banche: • **adottano standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale o standard elaborati a livello nazionale purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con i suddetti standard internazionali;**



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

2.2.1. Requisiti di professionalità e indipendenza dei periti

I periti che effettuano la valutazione degli immobili possono essere dipendenti della banca o periti esterni, persone fisiche o soggetti costituiti in forma societaria o associativa.

I periti persone fisiche devono avere una comprovata esperienza nella valutazione degli immobili di almeno 3 anni precedenti all'attribuzione dell'incarico, attestata mediante apposita documentazione trasmessa alla banca.

Inoltre, i periti persone fisiche e gli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa non devono essere coinvolti – neanche indirettamente – in alcuna attività relativa al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario.

Tenendo conto della documentazione prodotta, la banca verifica che il perito persona fisica sia in possesso delle competenze professionali idonee allo svolgimento dell'attività di valutazione.

Nell'ambito di tale verifica la banca valuta le competenze anche in relazione alla complessità dell'incarico in concreto affidato (che può dipendere dalla numerosità e dalle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione quali, ad esempio, gli aspetti strutturali e tipologici, la collocazione geografica, il contesto urbanistico e la redditività dell'immobile).

Al fine di verificare le competenze professionali dei soggetti incaricati di effettuare la valutazione degli immobili, la banca tiene conto di uno o più dei seguenti elementi: - nell'ipotesi in cui i periti siano persone fisiche, dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili; dello svolgimento di attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo nel campo dell'ingegneria, dell'architettura o in materie strettamente attinenti alla valutazione degli immobili



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

del possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali;

- **nell'ipotesi in cui i periti siano soggetti costituiti in forma societaria o associativa, anche dell'adeguatezza della struttura organizzativa di tali soggetti; dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili.**

Le banche, inoltre, verificano che i periti persone fisiche e gli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa incaricati di valutare gli immobili non versino in concreto in una situazione di conflitto di interessi rispetto al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario. **A tal fine, tengono anche conto dei rapporti di matrimonio o di unione civile, di parentela, di affinità e di convivenza di fatto e delle relazioni di natura professionale e patrimoniale intercorrenti tra tali soggetti e:**

- i **soggetti coinvolti nel processo di erogazione del credito a garanzia del quale viene posto l'immobile oggetto di valutazione;**
- i **soggetti destinatari del finanziamento garantito dall'immobile oggetto di valutazione**



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

- **2.2.2. Affidamento dell'attività di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni a periti esterni**
Le banche che incaricano soggetti terzi per la valutazione degli immobili mantengono la capacità di controllo e la responsabilità dell'attività di valutazione degli immobili.
- **2.2.3. Attività di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni**



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

ESEMPI DI STANDARD APPLICABILI

LINEE GUIDA DELL'ABI aggiornate al 2015 con l'inserimento del Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558

IVS (International Valuation Standard)

EGV (European Group of Valuers)

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

DECRETO LEGISLATIVO 21 aprile 2016, n. 72

Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI *-bis* del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

Art. 120 -duodecies (Valutazione dei beni immobili) .

1. I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca.

Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.

2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

Art. 120 -*quinquiesdecies* (Inadempimento del consumatore)

3. Fermo quanto previsto dall'articolo 2744 del codice civile, le parti possono convenire, con clausola espressa, al momento della conclusione del contratto di credito, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è inferiore al debito residuo.

Se il valore dell'immobile come stimato dal perito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza. In ogni caso, il finanziatore si adopera con ogni diligenza per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo. La clausola non può essere pattuita in caso di surrogazione nel contratto di credito ai sensi dell'articolo 120 -*quater*.

4. Agli effetti del comma 3:

d. il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 696 del codice di procedura civile, con una perizia successiva all'inadempimento.

Si applica quanto previsto ai sensi dell'articolo 120 -*duodecies*



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO



The screenshot shows the top section of the '24 ORE FINANZA & MERCATI' website. At the top left, there are navigation links: 'NAVIGA', 'HOME', and 'RICERCA'. The main header features the '24 ORE' logo and the title 'FINANZA & MERCATI'. On the right side of the header, there are buttons for 'ABBONATI' and 'ACCEDI'. Below the header is a horizontal menu with categories: 'IN PRIMO PIANO', 'AZIONI', 'OBBLIGAZIONI', 'FONDI & ETF', 'TASSI & VALUTE', 'MATERIE PRIME', 'FINANZA PERSONALE', 'STRUMENTI', and 'LETTERA AL RISPARMIO'. The main content area displays a row of article teasers with titles and small images. The first article is titled 'bond e messa in...' with a left arrow. The second is 'Ansaldo, dopo il Cfo si dimette il revisore Kpmg'. The third is 'Mps, fondi in manovra sui bond Generali studia la...' with a small image. The fourth is 'Mps, le tre vie possibili per i 40mila obbligazionisti' with a small image. The fifth is 'Borse europee incerte, bond ancora giù' with a line graph image and a right arrow. Below this row, the section is titled 'PRESTITI' and features a large headline: 'Mutui, occhio alla perizia della banca. In alcuni casi può far saltare tutto'. At the bottom of this section, it says '-di Vito Lops | 13 novembre 2015'.



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

1) CHE VALORE HA LA PERIZIA?

FONDAMENTALE SIA GIURIDICAMENTE CHE ECONOMICAMENTE (es. PER LA GESTIONE DEI CAPITALI A RISERVA DELLE BANCHE)

2) CHE IMPORTANZA HA IL PERITO INCARICATO?

HA UN RUOLO DECISIVO, COGENTE E SOPRATTUTTO GARANTISCE LA TERZIETA';



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

QUINDI SE LA PERIZIA HA UN VALORE E SE IL PERITO NE E' PARTE INTEGRANTE LA PERIZIA HA O MEGLIO DEVE AVERE UN SUO PREZZO DI ESECUZIONE.

LINEE GUIDA DELL'ABI

R.2.2.13 All'attività valutativa svolta da un perito indipendente deve essere riconosciuto sia l'adeguato tempo di sviluppo sia **il giusto 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.



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

ONERI DEONTOLOGICI ED ECONOMICI DEL PERITO

- **ISCRIZIONE ALBO DI COLLEGIO O ORDINE PROFESSIONALE;**
- **ASSICURAZIONE PROFESSIONALE OBBLIGATORIA;**
- **AGGIORNAMENTO DELLA FORMAZIONE PROFESSIONALE OBBLIGATORIA;**
- **CODICE DEONTOLOGICO E DISCIPLINARE;**

SE SI CERTIFICA:

- **ESAME DI CERTIFICAZIONE;**
- **MANTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE;**



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

LE NOVITÀ DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE NEL TESTO UNICO BANCARIO

Nello scenario internazionale ed europeo di evoluzione degli standard, la Sessione intende analizzare le prospettive del mercato italiano della valutazione immobiliare a seguito delle novità introdotte nel TUB e nei provvedimenti attuativi con il recepimento della Direttiva Mutui.

Da strumento di vigilanza prudenziale le valutazioni immobiliari, effettuate da professionisti competenti ed indipendenti, rappresentano un nuovo presidio civilistico nella fase di erogazione del credito, ma anche uno strumento di tutela del debito del consumatore nella fase patologica dell'inadempimento, sia nel cd "patto marciano" sia nella procedura esecutiva del giudice.

Quindi possiamo affermare che :

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE e QUINDI DEL PERITO è acclarata come elemento fondamentale nel processo di erogazione del credito.



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE**

#creditoalcredito

AGENDA PROVVISORIA

**CREDITO
AL CREDITO
2016**
VII EDIZIONE

ROMA
17 • 18 NOVEMBRE
PALAZZO ALTIERI

COMPETITIVI
PER LA CRESCITA

Opera: Dream Job di Marianna Andolfi

design: gatti

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

ABISERVIZI
ABI
EVENTI

In collaborazione con

ASSOFIN