

# BANCAFORTE

i n n o v a t i o n   k e y

Banca

AA ✉ Invia 🖨 Stampa



## Geometra, ruolo strategico nelle valutazioni immobiliari

In attesa del recepimento della direttiva Mutui, prevista nel 2016, il mercato e le banche vanno verso un'autoregolamentazione della qualità della consulenza tecnica, sempre più importante nel settore del credito. Il contributo del geometra consulente tecnico legale. Peppetti: Linee guida ABI da riconoscere come standard nazionale

Maddalena Libertini

Standard di valutazione uniformi degli immobili e periti competenti. Va in questa direzione la Direttiva Europea 2014/17/EU, anche detta direttiva Mutui, che introduce l'obbligo della valutazione del merito creditizio prima della concessione del finanziamento e l'obbligo di accurate indagini precontrattuali. Il momento della consulenza tecnica diventa dunque un passaggio strategico della garanzia dei finanziamenti, nonché della valutazione dei collateralizzati come richiesto dal regolamento della BCE sull'Asset Quality Review.

Questo uno dei temi principali del convegno "Il geometra consulente tecnico legale: nuovi orizzonti", organizzato dal **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati**, che ha messo al centro della giornata di studio l'importanza della qualificazione e della competenza di questo ruolo professionale investito di crescente responsabilità in ambito giuridico, economico, finanziario e immobiliare.

"La soggettività del perito ha rappresentato talvolta, in passato, un elemento di criticità. In accordo con le direttive europee pensiamo che tutte le categorie di tecnici debbano riferirsi a metodologie internazionali oggettive, verificabili e comparabili", ha detto **Maurizio Savoncelli**, presidente CNGeGL. "Sosteniamo anche l'inserimento dell'obbligo di perizia all'atto di compravendita, perché è nell'interesse di tutti, anche delle banche quando intervengono per il mutuo, che il bene sia regolare, buono, trasferibile. La riduzione dei contenziosi è un obiettivo del governo al quale vogliamo collaborare".

Dichiarazioni che hanno fatto eco all'analisi del Sottosegretario del Ministero della Giustizia **Cosimo Maria Ferri**: "La valutazione degli immobili, dal punto di vista della trasparenza, rappresenta un elemento nevralgico per assicurare la stabilità del settore bancario, con benefici sia per i privati che intenderanno accedere al credito per l'acquisto di un immobile, sia per le aziende che potranno poggiare su basi più solide la capitalizzazione del proprio reddito per incrementare gli investimenti. L'introduzione di principi oggettivi per realizzare valutazioni maggiormente attendibili rispetto al reale valore immobiliare consentirebbe maggiore concorrenza e modernizzazione del settore creditizio, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello europeo".

Nell'attesa del recepimento della Direttiva nell'ordinamento italiano entro marzo 2016, secondo **Antonio Benvenuti**, Vice presidente CNGeGL, il mercato si sta indirizzando verso un'autoregolamentazione della qualità della prestazione. Il 18 luglio si voterà la norma UNI che identifica il valutatore immobiliare mentre la certificazione europea è rilasciata dal TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), istituzione indipendente impegnata nella definizione degli standard dei processi di valutazione immobiliare e della formazione professionale ed etica dei valutatori, a cui il CNGeGL aderisce. Benvenuti ha anche ricordato la lunga collaborazione del Consiglio Nazionale con ABI per la redazione delle Linee guida per la valutazione dei rischi immobiliari.

"Le Linee guida hanno anticipato, con lungimiranza, i principi indicati poi dalla direttiva comunitaria. Per

questo, più che una normativa italiana vera e propria in merito, chiederemo di riconoscere le Linee guida come standard nazionale”, ha dichiarato **Angelo Peppetti**, Direzione Strategie e Mercati Finanziari dell’ABI, ricordando che i lavori del Tavolo tecnico, avviato nel 2010 da ABI con gli ordini professionali e Assovib, continuano. Si sta infatti ultimando il position paper per il recepimento della direttiva e da settembre partirà un aggiornamento delle Linee guida rispetto agli EVS (European Valuation Standards) 2012. “È importante integrare il nostro mercato con quello europeo e ridurre gap normativi ed effetti distorsivi del nostro sistema che oggi frenano il credito”, ha sottolineato Peppetti.

Per il mercato delle aste durante il convegno è stata presentata la best practice scaturita dall’intesa tra ANPE Brescia, CNGeGL e Geo.Val.Esperti che sancisce la nascita della vetrina immobiliare, un portale per la gestione degli immobili oggetto di procedure esecutive e concorsuali avviate nei tribunali italiani e oggetto del patrimonio immobiliare dismesso dagli Enti. Gli immobili pubblicati saranno oggetto di una preventiva due diligence notarile e tecnica, che ne garantirà titolarità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, conformità catastali, identificative, la commerciabilità edilizia e urbanistica e il valore di mercato. Questa prassi consentirà la vendita dell’immobile sull’intero territorio nazionale rivolgendosi al notaio della propria città, scaricando la perizia e partecipando all’asta depositando l’assegno solo in caso di aggiudicazione. Si auspica che questa maggior trasparenza della procedura possa attirare anche gli investitori esteri.

15 Luglio 2014