

NPL: quanto pesa la valutazione degli immobili sottostanti?

 www.monitorimmobiliare.it/npl-quanto-pesa-la-valutazione-degli-immobili-sottostanti-_20161071058

Le considerazioni di E-Valuations al tavolo tecnico dell'ABI

7 Ottobre 2016

Anche E-Valuations Istituto di Estimo e valutazioni, era presente al Tavolo tecnico promosso dall'ABI sul tema dei crediti deteriorati. All'incontro erano presenti i rappresentanti degli ordini professionali (Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati; Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Consiglio Nazionale Ingegneri; Consigli Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Consiglio Nazionale dei Dottori Agronomi e Forestali; Consiglio Nazionale degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati), Tecnoborsa, i rappresentanti italiani del TEGoVA, il RICS Royal Institution Chartered Surveyor e altre associazioni tra le quali Isivi, Flabci, Tavolo studio esecuzioni immobiliari, Assovib.

I lavori sono stati introdotti dal vice direttore dell'ABI, Gianfranco Torriero, che ne ha illustrato le finalità.

Al tavolo in rappresentanza di E-Valuations, il segretario generale, Sandro Ghirardini, che ha portato all'attenzione dei presenti il tema della valutazione nel percorso che accompagna l'immobile, da quando diventa il sottostante di un mutuo a default, a quando viene eseguito in Tribunale.

Principale tema di lavoro della giornata è stato il definire come valutare i collaterali che sono a garanzia dei crediti deteriorati (NPL) e come ottimizzare la loro commercializzazione sul mercato.

Al riguardo la Banca d'Italia ha più volte ribadito che la base di valore per la stima dei collaterali è il "valore di mercato". Parere condiviso da E-Valuations con un "però". "Certamente – spiega Ghirardini - il valore di riferimento è e resta il valore di mercato ma la necessità di introdurre logiche legate alla location, alla tipologia immobiliare oltre che allo stato di occupazione e di manutenzione ai tempi delle procedure dei singoli Tribunali sono indispensabili elementi per determinare il valore della garanzia".

Sono inoltre da tenere in forte considerazione, al fine di simulare i tempi e i prezzi di vendita, le specifiche richieste presenti nei quesiti dei Giudici delle Esecuzioni che integrano quanto previsto dal Art. 173-bis ("Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto") e dal Art. 568 c.p.c. ("Determinazione del valore dell'immobile").

Non a caso E-Valuations già in occasione della modifica introdotta all'art. 161 disp. att. c.p.c. dal DL 27/06/2015 n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n. 13 nel gennaio 2016 aveva proposto al Governo un'integrazione agli art. 568 (Determinazione del valore

dell'immobile) e 161 (“Giuramento dell'esperto e dello stimatore”) tale da introdurre l'obbligo per l'esperto di competenze, capacità e conoscenze in base a quanto previsto dalla norma UNI 11558:2014.

La stessa proposta di E-Valuations prevedeva che nell'incarico l'esperto dovesse procedere alla determinazione del prezzo di base d'asta dell'immobile come derivato dal valore di mercato di cui alla norma UNI 11612:2015. La valutazione però avrebbe dovuto tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita sul libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. “Un passaggio che - spiega ancora Ghirardini – vanno accompagnati da un'esposizione analitica degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto”.