

Presentate le "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili"



Antonio Benvenuti
Vice Presidente
Consiglio Nazionale Geometri e
Geometri Laureati

Sono state presentate le "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", re-

datte dal tavolo tecnico coordinato da ABI e sottoscritto insieme ai principali operatori del mercato (Assilea-Associazione italiana leasing, Assoimmobiliare-Associazione dell'Industria Immobiliare, Assovib, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, Confedilizia, Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni, Fiaip-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Isivi-Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare, Rics-Royal Institution of Chartered Surveyors, Tecnoborsa-Consorzio per lo Sviluppo del Mercato Immobiliare S.C.p.A, TE-

GoVA-The European Group of Valuers' Association, T6-Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane).

Il documento, elaborato dopo circa un anno di lavoro, si inserisce nel novero delle iniziative finalizzate a gestire e ridurre il volume dei crediti deteriorati (tra le più recenti, le "Guidance to banks on non performing loans" pubblicate dalla Banca Centrale Europea) che in Italia, secondo le stime del Governatore della Banca d'Italia Ignazio Visco, alla fine del 2016 hanno toccato quota 173 miliardi, il 9,4 per cento dei prestiti complessivi. E' peraltro opportuno segnalare che i recenti interventi normativi nell'ordinamento nazionale sono volti a soddisfare proprio queste esigenze. Si fa riferimento, in particolare: ai nuovi articoli 48-bis e 120-quinquiesdecies, commi 3-5 del Dlgs. 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario - TUB) in tema di gestione efficiente dell'inadempimento e, più

precisamente, in relazione al trasferimento del bene immobile sospensivamente condizionato per le imprese ed alla disciplina dell'inadempimento del consumatore, quest'ultimo in recepimento delle specifiche disposizioni della Direttiva 2014/17/UE in tema di disciplina dei contratti di credito immobiliare ai consumatori; al D.L. 27 giugno 2015, n. 83, recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria"; al D.L. 3 maggio 2016 n. 59, recante "Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione" e la legge delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e

dell'insolvenza ed alle "Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari" emanate dal Consiglio superiore della Magistratura l'11 ottobre 2017.

Focalizzandosi sulle procedure di vendita giudiziali e stragiudiziali, le Linee guida definiscono una serie di principi finalizzati a favorire la trasparenza, la correttezza e l'affidabilità nelle valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti non esigibili, coerentemente alle disposizioni di legge e agli standard di valutazione nazionali e internazionali: una sorta di "cruscotto" a supporto di tutti i soggetti coinvolti a vario titolo nel processo quali giudici, creditori, debitori e, soprattutto, periti, la cui centralità è sempre più evidente.

Il documento è strutturato in quattro paragrafi, più tre appendici dedicate agli *asset* speciali, alle caratteristiche dei periti e alla disciplina del *leasing*. Il primo paragrafo è dedicato alla figura del perito e ai requisiti di competenza e professionalità che deve possedere, in linea con le indicazioni in materia fornite, tra gli altri, dalla Banca d'Italia secondo la Direttiva Europea. Il secondo è riferito al valore di mercato e introduce un concetto particolarmente innovativo: il valore di mercato con assunzione per la valutazione degli immobili dei crediti deteriorati, un impianto metodologico al quale è possibile fare riferimento per la necessaria "conoscenza" dell'immobile ogni qualvolta non sia possibile soddisfare tutti gli elementi individuati dalla definizione di "valore di mercato" statuito dal Regolamento UE n. 575/2013. In conseguenza del *surplus* di complessità insita nella sua determinazione, il documento auspica che al perito sia riconosciuto un supplemento d'incarico, nella fase di consulenza d'ufficio, e che la procedura utilizzata (con eventuale norma di riferimento) trovi specifica evidenza nel rapporto di valutazione. Nel documento si forniscono le opportune e necessarie indicazioni su quali il perito fare riferimento per svolgere le procedure di valutazione attesa la difficoltà di avere i dati su cui si deve fondare la stima.

Il terzo e il quarto paragrafo sono focalizzati, rispettivamente, su due temi in sostanziale continuità e ugualmente capaci di garantire maggiore efficacia all'attuale sistema di autoregolamen-



tazione: l'attività di *due diligence* – necessaria per fare conoscere l'immobile e indispensabile per favorirne la vendita – e il certificato di valutazione, uno schema riepilogativo già individuato dagli standard europei ma proposto per la prima volta dagli operatori, capace di sintetizzare gli esiti peritali rendendoli intelligibili a tutti i soggetti interessati: una raccolta di informazioni qualitative e quantitative che, correttamente pubblicizzate, potrebbero fornire indicazioni omogenee degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati presenti sull'intero territorio nazionale.

La *due diligence* è un'attività essenziale per ottimizzare il mercato degli immobili in quanto consente la possibilità di "conoscere" il bene e di utilizzare una pubblicità digitale ottimizzando i tempi e aumentare la domanda.

Il certificato di valutazione è una sintesi del rapporto di valutazione, la cui lettura ed estrapolazione dei dati è spesso difficile, che consente una trasparenza e una facile lettura delle parti più importanti e essenziali del lavoro peritale. E' importante individuare un linguaggio comune che permetta a tutti gli operatori di recepire, anche in modo automatico, le informazioni indispensabili ed a ridurre l'asimmetria informativa oppure i possibili errori.

Nel documento sono presenti delle appendici che trattano alcuni aspetti rilevanti. La valutazione di immobili classificabili come "*asset speciali*" (strutture commerciali GDO, hotel, sviluppi immobiliari, aziende agricole) i quali richiedono conoscenza approfondite dei

relativi mercati con particolare riguardo ad aspetti tecnici, economici, reddituali e di mercato in genere, ma anche normativi e gestionali. Un'appendice è stata dedicata ai beni immobili in leasing immobiliare con particolare attenzione alle novità introdotte dalla Legge n. 124/2017 articolo 1 comma 138 che disciplina gli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, riproponendo nella sostanza quanto previsto in caso di scioglimento del contratto di locazione finanziaria in sede di fallimento e concordato preventivo dell'utilizzatore, rispettivamente dagli artt. 72 quater e 169 bis della legge fallimentare.