

al via il Tavolo ABI con i professionisti tecnici

 www.casaclima.com/ar_28666_crediti-deteriorati-mutui-residenziali-via-tavolo-abi-professionisti-tecnici.html

Giovedì 29 Settembre

Crediti deteriorati e mutui residenziali: al via il Tavolo ABI con i professionisti tecnici²⁰¹⁶

Uno dei temi in discussione è l'attuazione dell'articolo 120 quinquiesdecies del decreto legislativo n. 72/2016 (Patto Marciano)

Sono partiti i lavori del Tavolo tecnico promosso dall'ABI sul tema dei crediti deteriorati (Non Performance Loan). Partecipano al Tavolo 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 Royal Institution Chartered Surveyor e altre associazioni (e.valuation, Isivi, Flabci, **Tavolo studio esecuzioni immobiliari**, Assovib, Asso Immobiliare). I lavori sono stati introdotti dal Vice Direttore dell'ABI, Gianfranco Torriero, che ne ha illustrato le finalità.

Il tema di lavoro principale del Tavolo è quello di definire come valutare i collateralizzati che sono a garanzia dei crediti deteriorati (NPL) e come ottimizzare la loro commercializzazione sul mercato. Altro argomento affrontato è l'attuazione dell'articolo 120 quinquiesdecies del decreto legislativo n. 72/2016 (il cosiddetto Patto Marciano), che ha recepito la direttiva dei mutui residenziali. Tale articolo disciplina la possibilità di convenire, tra la banca e il consumatore, la conclusione del contratto di credito che, in caso di inadempimento del consumatore, prevede che il collaterale sia restituito alla banca oppure trasferito per l'estinzione dell'intero debito del consumatore. Il collaterale dovrebbe essere valutato da un perito e il finanziatore si deve adoperare con ogni diligenza per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo.

Per il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati hanno partecipato ai lavori il Vice Presidente Antonio Benvenuti e il Consigliere nazionale Pasquale Salvatore. "I temi sollevati sui NPL – ha detto Benvenuti - sono molto importanti. In particolare, sul piano metodologico; un immobile può avere diverse "basi di valore": quello più ricorrente è il "valore di mercato", quando sono rispettate determinate circostanze, ma gli standard internazionali individuano anche la possibilità che un immobile abbia un valore di mercato in "condizioni di vendita forzata" (una vendita in sede giudiziaria, ad esempio, non ha le medesime caratteristiche, per quanto riguarda tempi di esposizione sul mercato, visite, possibilità di contrattazione ecc., di quella in un libero mercato). I beni immobili a garanzia dei NPL rientrano in questa fattispecie. Sull'articolo 120 quinquiesdecies (Patto Marciano) il problema non si pone in quanto l'articolo in questione rimanda all'articolo 120 duodecies (valutazione di immobili) che ha recepito la direttiva europea dei mutui (2014/17/EU), e rinviato alla Banca d'Italia per le disposizioni di attuazione.

La Banca d'Italia ha precisato che la base di valore per la stima dei collateralizzati è il "valore di mercato" (circolari n.285/2013 e n. 288/2015 in corso di approvazione). Diventa, quindi, applicabile il Patto Marciano".