

# Aste immobiliari con valutazioni standard

 [mobile.ilsole24ore.com/solemobile/main/art/norme-e-tributi/2018-01-30/aste-immobiliari-valutazioni-standard-172231.shtml](http://mobile.ilsole24ore.com/solemobile/main/art/norme-e-tributi/2018-01-30/aste-immobiliari-valutazioni-standard-172231.shtml)

Gli standard internazionali (Rics e TEGoVA) verranno utilizzati nella valutazione degli immobili da mettere all'asta. Con la diffusione del documento messo a punto dal tavolo tecnico cui hanno partecipato Abi e Ordini professionali, le nuove linee guida finalizzate alla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti non esigibili potranno essere utilizzate da giudici, valutatori, creditori, debitori e tutti gli altri stakeholder coinvolti nei processi di gestione e recupero del credito immobiliare. In sostanza, l'adozione (volontaria) delle nuove linee guida.

Scopo del lavoro è «superare le criticità di natura localistica che non di rado caratterizzano, differenziandole, le procedure di trasferimento di proprietà degli immobili nei casi di crediti non esigibili». Gli standard, quindi, se saranno adottati in modo massiccio, permetteranno di uniformare quello che ormai è un mercato parallelo ma gestito con criteri troppo personali, soprattutto dai Tribunali e dai periti cui i giudici si affidano per determinare il valore di base e la conseguente base d'asta.

«Queste linee guida - affermano Valeria Giancola e Giuseppe Tedesco, consiglieri nazionali dei commercialisti delegati alle Funzioni giudiziarie - sono uno strumento utile e atteso. La lunga e dura crisi economica che abbiamo vissuto in questi anni, ha fatto crescere notevolmente il numero e l'ammontare complessivo dei crediti inesigibili. In questo quadro, tutti i diversi operatori del settore avevano indubbiamente bisogno di un documento che fornisse loro indicazioni univoche, di un punto di riferimento autorevole per lo svolgimento della propria attività».

Partendo quindi dalle definizioni indicate dagli European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA, dagli International Valuation Standard 2017 e dagli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017, si tratterà anzitutto di individuare il valore di mercato, che « si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere», come si legge nelle Linee guida. Naturalmente tenendo conto di alcuni fattori, come: non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente e quindi non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (tra l'altro occupato, di regola, proprio dal debitore); è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato. Queste e altre utili indicazioni da seguire nella valutazione, che per molti periti e Tribunali rappresenteranno una novità, sono inserite nelle Linee guida, ora a disposizione di tutti.

Il documento è firmato, oltre che dal Consiglio nazionale dei commercialisti, anche da Abi, Assovib, Assilea, **Associazione T6 – tavolo di studio sulle esecuzioni italiane**, Assoimobiliare - , Commissione valutazione per il credito, Collegio nazionale degli

agrotecnici,. Collegio nazionale dei periti agrari, Confedilizia, Consiglio dell'Ordine nazionale dottori agronomi e dottori forestali, Consiglio nazionale degli architetti, Consiglio nazionale Ingegneri, Consiglio nazionale Periti industriali, Consiglio nazionale geometri, E-valuations – Istituto di estimo e valutazioni, FIABCI – ITALIA - International real estate federation, Federazione italiana Agenti immobiliari professionali, Istituto italiano valutazione immobiliare, Royal Institution of chartered Surveyors, Tecnoborsa, European group of valuer's association.