



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

**ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
VENERDI' 21 APRILE 2017**

**IL PERITO ESTIMATORE NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE E NELLE PROCEDURE
CONCORSUALI**





CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO



**LE LINEE GUIDA DELL'ABI
LA NORMA UNI:11558
IL VALUTATORE IMMOBILIARE**





CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO



PERCHE' NASCE LA FIGURA DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

LA GENESI



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO



LA GENESI DELLA FIGURA DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

PREMESSA delle Linee Guida

La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) **alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione**, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. **La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta infatti un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.**



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

Dalla Circolare N°263 del 27 dicembre 2006 Banca D'Italia:

SEZIONE IV ESPOSIZIONI GARANTITE DA IMMOBILI

Regole generali

Sono inserite nel portafoglio “esposizioni garantite da immobili” le esposizioni garantite da un’ipoteca su un immobile o connesse a contratti di leasing immobiliare, secondo le modalità indicate in questa sezione, purché siano soddisfatte, oltre a quelle previste dai paragrafi 2, 3, 4, 5, le seguenti condizioni: **a) il valore dell’immobile non dipende in misura rilevante dal merito di credito del debitore (1); b) l’immobile sia stimato da un perito indipendente (2) ad un valore non superiore al valore di mercato (3) (4);**



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

Nota sulla circolare della Banca d'Italia:

Per perito indipendente si intende una persona che possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO



2010 - SI INSEDE IL GRUPPO DI LAVORO PRESSO UNI PER LA REDAZIONE DELLA NORMA SULLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

COMPONENTI: Tecnoborsa, CONAF, CNG, CNI, CNAPC, Periti Agrari, Agrotecnici, Periti Edili, CRIF, ASSOVI, CERTA, FIMAA, CREDEM



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

2010 - SI INSEDE IL GRUPPO DI LAVORO PRESSO ABI

**COMPONENTI: CONAF, CNG, CNI, CNAPC, Periti Agrari,
Agrotecnici, Periti Edili, ASSOVI, TECNOBORSA, FIMAA,**

DIRETTIVA MUTUI UE



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

La Direttiva 2014/17/UE (direttiva mutui) all'articolo 19 regola gli obblighi degli Stati membri, dei soggetti finanziatori e dei valutatori e segnatamente:

“1. Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari. Gli Stati membri impongono ai creditori di assicurare il rispetto di tali standard quando effettuano la valutazione di un immobile o di prendere misure ragionevoli per assicurare l'applicazione di tali standard quando la valutazione è condotta da terzi.

Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano le valutazioni dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente.

2. Gli Stati membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, che deve essere documentata su supporto durevole e della quale deve essere conservato un esemplare dal creditore.”



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

PUBBLICAZIONE DELLE LINEE GUIDA DELL' ABI - DICEMBRE 2010 -
REVISIONE DELLE LINEE GUIDA – DICEMBRE 2015-



CONTENUTO DELLE LINEE GUIDA (capitoli)

R.1 Valore di mercato

R.2 Codice di condotta dei Periti

R.3 Procedure e metodi di valutazione

R.4 Rapporto di valutazione

N.1 Metodo del confronto di mercato

N.2 Metodo finanziario

N.3 Metodo dei costi

N.4 Immobili in sviluppo

N.5 Misura delle superfici

N.6 Riesame delle valutazioni immobiliari

A.1 Valori diversi dal valore di mercato



R.2.2 PRINCIPI ETICI

R.2.2.13

All'attività valutativa svolta da un perito indipendente deve essere riconosciuto sia l'adeguato tempo di sviluppo sia il giusto compenso. In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza e alla complessità della valutazione nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell'incarico avuto riguardo alla natura e alla ubicazione territoriale dei beni, oggetto di valutazione.

R.2.3.4

Un perito deve avere i criteri di indipendenza ed obiettività previsti dal presente Codice di condotta e deve essere iscritto ad Albi, e/o Ordini professionali - ed altri soggetti abilitati per legge - il cui Ordinamento consenta di svolgere l'attività di valutazione immobiliare



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere

DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO

R.2.3.6

Un perito deve dimostrare alla banca o all'intermediario finanziario di possedere le necessarie capacità ed esperienza mediante curriculum vitae adeguato con dichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPRn.445/2000, che attesti anche di aver svolto attività nella valutazione immobiliare da almeno ventiquattro mesi.

R.2.3.7

Fermo restando quanto previsto dal punto R 2.3.4, il possesso di necessarie capacità ed esperienza di cui al punto R.2.3.6 può essere dimostrato attraverso la presentazione alla banca o all'intermediario finanziario committente di: una certificazione rilasciata, anche sulla base della norma UNI 11558:2014, da un ente accreditato ISO 17024, oppure della qualifica REV del TEGoVA25, oppure della qualifica rilasciata da soggetti abilitati per legge, il cui schema contenga i presenti requisiti.



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



GIANNI GUIZZARDI

Consigliere
DIPARTIMENTO ECONOMIA ED ESTIMO



NORMA UNI 11558

PRASSI DI RIFERIMENTO PER L'ESAME DI CERTIFICAZIONE

INARCHECK

