



BCC UMBRIA
CREDITO COOPERATIVO

Seminario formativo

IL NUOVO VALUTATORE IMMOBILIARE: DALLA DIRETTIVA MUTUI 2014/17/UE ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'operatività del valutatore immobiliare dopo la Direttiva 2014/17 – La norma UNI 11558/2014

**Dott. Massimo Moncelli (M Rics)
FBS RE Spa**

-
- ✘ **ABI - Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**
 - ✘ **Direttiva mutui 2014/17/UE**
 - ✘ **Norma UNI 11588:2014**

UNI

- ✘ UNI è l'ente nazionale italiano di formazione, un'associazione privata che ha il compito di emettere norme tecniche specifiche influenzando l'esercizio della professione degli esperti.
- ✘ Le norme che emette l'UNI sono volontarie e assumono rilevanza una volta richiamate nelle leggi dello Stato.

LA NORMA UNI 11588:2014

- ✘ definisce quelli che sono i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare allo scopo di una corretta determinazione del valore degli immobili a tutela delle scelte del consumatore, della trasparenza del mercato, e della professionalità degli stessi operatori.

REQUISITI RICHIESTI AL VALUTATORE

- I. esperienza di almeno tre anni nel settore
- II. possesso di un diploma di istruzione di secondo grado
- III. comprovate conoscenze in materia di economia, estimo, diritto, matematica finanziaria, catasto, urbanistica, efficienza energetica, statica e meccanica delle strutture, catasto e statistica
- IV. competenza nella redazione del rapporto di valutazione e nella ricerca di parametri e processi di sviluppo del mercato secondo i metodi scientifici conosciuti (IVS e EVS).

CHI SONO I VALUTATORI?

- ❑ professionisti iscritti agli albi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, periti agrari e industriali e agronomi;
- ❑ società di valutazione immobiliare;
- ❑ agenti immobiliari;
- ❑ periti esperti iscritti al relativo ruolo presso la camera di commercio

-
- ✘ La sussistenza di tutti questi requisiti deve essere vagliata e certificata da un ente titolato ISO/IEC 17024:2004, ossia la norma che stabilisce i requisiti per gli organismi che operano nella certificazione delle persone a fronte di requisiti specificati.
 - ✘ L'esame viene condotto alla presenza di una Commissione d'esame composta da almeno un commissario

PER CERTIFICARSI

Il Richiedente, per poter partecipare al processo di certificazione, deve:

- ✘ essere legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente
- ✘ - avere conseguito un diploma di istruzione di secondo grado;
- ✘ - fornire il proprio curriculum professionale ai sensi dell'art. 46 e 76 del DPR 445/2000 comprovante un'esperienza specifica nel settore di almeno 3 anni

L'ASPIRANTE DOVRA' DIMOSTRARE:

Conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale nelle seguenti discipline:

- ✓ estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione;
- ✓ principi di economia e mercato immobiliare.

Conoscenze documentate di:

- ✓ elementi di diritto pubblico e privato;
- ✓ elementi di diritto urbanistico;
- ✓ elementi di matematica finanziaria;
- ✓ elementi di statistica;
- ✓ catasto e sistema catastale;
- ✓ elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture;
- ✓ elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica;
- ✓ fiscalità immobiliare.

ED INOLTRE

Il valutatore, oltre ad un'adeguata conoscenza delle dinamiche che caratterizzano gli specifici mercati, deve possedere abilità e le competenze necessarie a condurre la valutazione in modo appropriato, in particolare nella:

- ✓ ricerca di parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;
- ✓ tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;
- ✓ analisi dei processi di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizio attraverso gli indicatori socio-economici, indici di mercato e altre informazioni commerciali;
- ✓ applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;
- ✓ applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;
- ✓ redazione del rapporto di valutazione;
- ✓ audit immobiliare;
- ✓ riesame di un rapporto di valutazione.

MANTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE

I criteri di mantenimento annuale della certificazione nel corso del periodo di validità prevedono che la persona certificata:

- -abbia mantenuto in esercizio la propria attività professionale, documentata mediante produzione di un elenco delle attività svolte;
- dichiarare eventuali reclami e/o contenziosi ricevuti e la loro eventuale risoluzione.
- ogni 3 anni , la persona certificata deve dimostrare di avere conseguito almeno 60 crediti formativi, così come descritti dall'appendice C della UNI 11558.

VANTAGGI OFFERTI DALLA NORMA UNI

- ✘ un codice di qualità per le stime immobiliari, anche se relegato in ambito bancario, limitandosi necessariamente ai principali requisiti, non entrando nella diretta operatività professionale e rimettendosi generalmente agli standard internazionali.

QUINDI TUTTO BENE??



PROBLEMI

1. Si punta sul Valore degli immobili ma si trascurano gli aspetti legati alla vendibilità dell'immobile in garanzia
2. Nessun collegamento con la normativa relativa all'esecuzione immobiliare e in particolare con l'art 173 bis disp. Att. cpc e l'art. 568 c.p.c.

ARTICOLO 568 CPC

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

- ✘ Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.
- ✘ Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene,ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,
- 6) **la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso**
- 7) **in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria**; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che **i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi**, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

UN ESEMPIO? L'USO CIVICO

L'IPOTECA E' NULLA

- ✘ quando sul fondo privato gravato non sia stato liquidato l'uso civico o non sia stato affrancato il canone; oppure quando il diritto del debitore sul bene pignorato sia derivato dai titoli enfiteutici non perfezionati o dal demanio civico non sdemanializzato.

ALTRO ASPETTO IL MCA

- ✘ si esaspera l'utilizzo del market comparison approach dimenticando che nel mercato italiano tale metodo è di difficile applicazione a causa della limitatezza delle informazioni di mercato, che rendono molto spesso impossibile stimare il prezzo marginale delle varie componenti del prezzo di vendita dei beni immobili.

RICORDO CHE PER APPLICARE IL MCA

- ✘ Conoscere tre comparabili di mercato relativi a vendite reali nello stesso segmento
- ✘ Conoscere internamente i tre fabbricati utilizzati per le comparazioni
- ✘ Visionare le planimetrie dei suddetti tre fabbricati

COMPARABILI

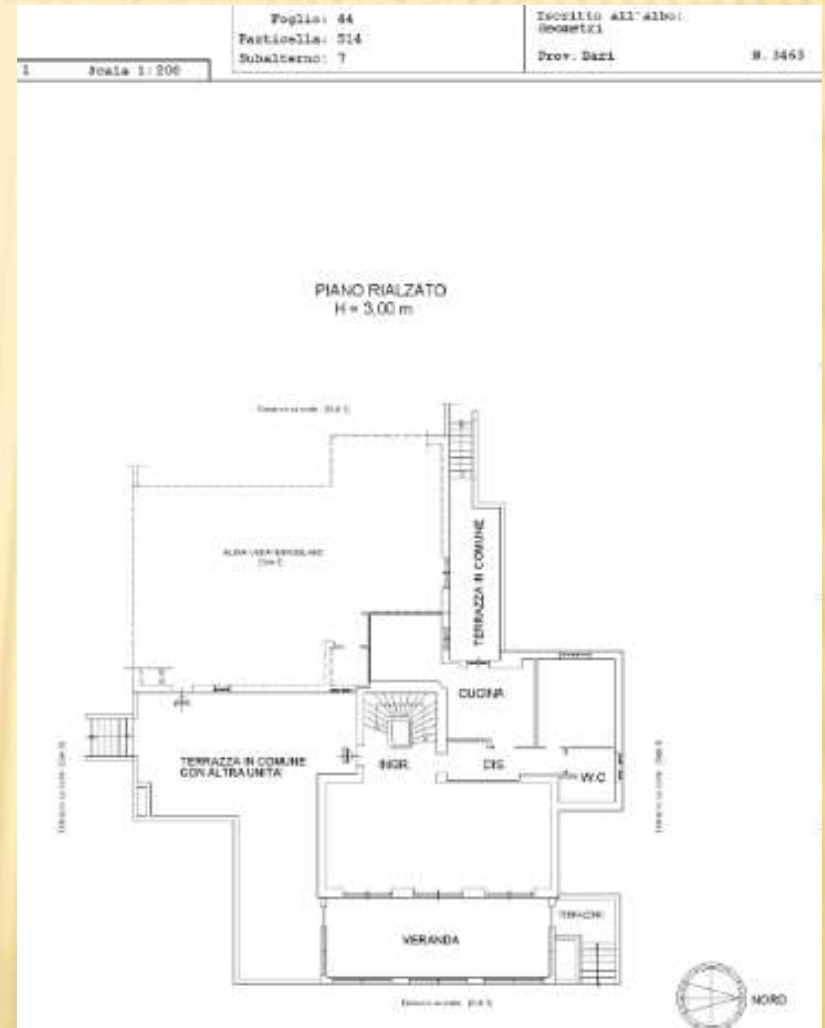
- ✘ Il maggiore ostacolo all'attività estimativa è rappresentato dalla scarsa trasparenza del nostro mercato immobiliare, fatto, questo, che impedisce una raccolta certificata dei dati che si riferiscono alle transazioni.
- ✘ Ma oggi il problema è risolvibile; basta pagare!
- ✘ Esistono banche dati che ci consegnano le tre comparazioni ad un costo di € 180
- ✘ Basta aumentare i costi di perizia

CONOSCENZA DEI COMPARABILI

- ✘ E' praticamente impossibile!!
- ✘ Il perito, una volta trovati i comparabili, dovrebbe accedere agli immobili per confrontare le caratteristiche.
- ✘ Non penso ciò sia possibile

CONOSCENZA DELLE PLANIMETRIE

- ✘ Il perito deve visionare le planimetrie dei comparabili
- ✘ Ma in Italia non è possibile acquisirle senza una delega da parte del proprietario



UN ALTRO LIMITE

- ✘ Gli standard accolti dall'Abi sono molto diffusi a livello di residenziale, ma nel contesto internazionale c'è tutto un pezzo di mercato, soprattutto di tipo corporate, che parla un altro linguaggio, quello appunto di Rics.
- ✘ E' necessario che l'Abi voglia presto riaprire un confronto per adattare davvero le practice a quanto avviene nel mercato.

CI SONO ANCORA PROBLEMI

- ✘ I problemi non si esauriscono con la pubblicazione delle linee guida e con la norma UNI
- ✘ Rappresentano fondamentalmente una traccia per un lavoro più approfondito, che dovrà essere svolto nelle università e che in parte proviamo a fare con questo convegno
- ✘ E' necessario utilizzare metodologie conformi agli standard internazionali ma rispettose delle particolarità del mercato italiano, dove metodi come il MCA sono di difficile applicazione

-
- ✘ Notiamo l'assenza dei capisaldi dell'estimo italiano, per come lo abbiamo studiato e amato, ricordando che l'estimo è scienza del metodo da non confondere con la statistica.
 - ✘ Alcuni metodi classici, come ad esempio la stima per punti di merito, sono perfettamente in sintonia con gli standard internazionali, anzi, riescono a definire in modo più completo e certo il valore di mercato degli immobili nel contesto nazionale.

E PER CONCLUDERE.....

- ✓ Se si vogliono perizie adeguate è necessario riflettere sui costi dei professionisti.
- ✓ E' impensabile che oggi una società di valutazione percepisca per un rapporto di stima 250 euro di cui solo 80 vanno al perito che materialmente la redige.

Grazie per
l'attenzione