

# **QUALITA' DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI**

**16 gennaio 2018**

**Centro Congressi Fondazione Cariplo – Via Romagnosi 8, 20121 Milano**

**Auditorium Giacomo Manzù**

**ore 10.30**

Negli ultimi anni sono state adottate una serie di norme rilevanti (sia a livello europeo che nazionale) al fine di regolare e qualificare il contesto di riferimento: dall'adozione di standard affidabili basati su principi internazionali, alla identificazione dei valutatori immobiliari specializzati nell'applicazione di metodologie estimative moderne (esperto), al requisito essenziale di indipendenza sia del perito sia delle società di valutazione immobiliare. In particolare, il Decreto Legislativo 72/2016 di attuazione della Direttiva 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, ha introdotto l'art.120-*duodecies* "Valutazione dei beni immobili" del [Testo Unico Bancario](#) (TUB) il quale dispone l'obbligo per i finanziatori di applicare «**standard affidabili**». Il TUB dispone, inoltre, che la valutazione deve essere «**svolta da persone competenti sotto il profilo professionale ...**». Ciò affinché il valore stimato sia coerente con l'effettivo valore di mercato dell'immobile, e sia determinato sulla base di metodologie intelligibili a livello internazionale, da valutatori qualificati (certificati).

Il convegno costituirà un momento di aggiornamento e di proposta di soluzioni tecniche specifiche sia per quanto attiene (i) la stima del *loan to value* (LTV) ai fini della determinazione del valore degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, che costituisce prerequisito essenziale per la mitigazione del rischio e per gestione in maniera efficiente delle sofferenze bancarie (*non performing loan*-NPL), sia per ciò che concerne (ii) le procedure giudiziali e stragiudiziali, con riferimento al disposto di cui all'art. 568 ("Determinazione del valore dell'immobile") del Codice di Procedura Civile – come modificato dalla Legge 6 agosto 2015, n.132 – che statuisce che «*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.[...]*». Il convegno si pone l'obiettivo di valorizzare l'affidabilità della perizia, analizzando le criticità correlate al processo estimativo nella gestione delle situazioni di deterioramento del credito e verifica del *rating* delle garanzie.

Tra le altre innovazioni si aggiungano le disposizioni del Regolamento (UE) 575/2013 che definisce il concetto di «valore di mercato»; le disposizioni di Vigilanza, tra cui le Circolari Banca d'Italia; nonché le norme UNI 11558:2014 sul Valutatore immobiliare e 11612:2015 sulla Stima del valore di mercato degli immobili. Da ciò appare evidente che le competenze immediatamente identificabili da parte della potenziale clientela nel **Valutatore immobiliare certificato** ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014 possono costituire un'opportunità professionale rilevante ed un vantaggio competitivo.

## **10.00 | REGISTRAZIONE PARTECIPANTI SESSIONE DEL MATTINO**

### **10.30 | Saluto di apertura**

*Geom. Fausto Amadasi, AD Inarcheck*

**10.40 Dott. Giampiero Bambagioni, «Standard affidabili» e driver del cambiamento**

**11.00 Geom. Antonio Benvenuti (CNG), Il perito indipendente e le società di valutazione immobiliare**

**11.20 Dott. Angelo Peppetti (ABI), NPL, immobili in sofferenza, procedure coattive**

**11.40 Notaio Paolo Cherubini, Aste Telematiche nelle procedure concorsuali**

**12.00 Avvocato Antonio Petraglia, Le responsabilità del perito**

**12.20 Società di rating, Il valore della perizia nella determinazione del rating degli NPL**

### **12.40 | Chiusura prima parte**

## **14.00 | REGISTRAZIONE PARTECIPANTI SESSIONE POMERIDIANA**

---

**14:15 Ing. Francesca Cassaro, Le competenze del valutatore certificato**

**14:30 P. Ed. Luciano Pizzichini (Banco BPM), Organizzazione di un team di valutatori (da confermare)**

**15:00 Geom. Gianluigi Lenzi, Rete VIC**

**15:30 Dott. Giovanni Peli, Riforma della crisi d'impresa – Il ruolo dei professionisti**

**16:00 Geom. Matteo Negri, Il valore di mercato con assunzioni**

### **16.30 TAVOLA ROTONDA | Il valore della certificazione**

*Geom. Alessandro Bertarelli*

*Geom. Stefano Giangrandi*

*Dott. Gianni Guizzardi*

*Geom. Luciano Mina (AEDE srl)*

*Geom. Fulvio Venturini*

### **ore 17:30 | Chiusura lavori**