

**Associazione  
delle Società  
di Valutazioni  
Immobiliari**

**Consultazione pubblica concernente lo schema di decreto  
interministeriale previsto dal comma 5 dell'articolo 120-  
quindiesdecies del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385  
(cosiddetto “patto marciano”)**

**Osservazioni di ASSOVI**

**5 febbraio 2018**

## Premessa

Facendo seguito ad una attenta analisi di quanto previsto dallo schema di decreto ministeriale oggetto della consultazione, ASSOVI – Associazione delle Società di Valutazione Immobiliare intende proporre alcune modifiche al **comma 4 dell’articolo 8, recante “Stima del valore del bene immobile”**, qui di seguito illustrate.

## Articolo 8, comma 4 – Formulazione attuale

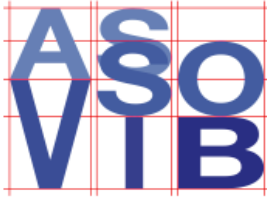
*4. Ai fini della stima di cui al comma 1, il perito applica standard affidabili per la valutazione dei beni immobili, secondo quanto previsto dall’articolo 120-duodecies TUB e dalle relative disposizioni di attuazione emanate dalla Banca d’Italia. La stima è effettuata sulla base delle risultanze dell’accesso all’immobile e tenendo conto almeno della seguente documentazione, ove esistente: a) atto di provenienza; b) planimetria catastale; c) visura catastale. Si applica l’articolo 1349, comma 1, del codice civile.*

## Articolo 8, comma 4 – Formulazione proposta da ASSOVI

4. Ai fini della stima di cui al comma 1, il perito applica standard affidabili per la valutazione dei beni immobili, secondo quanto previsto dall’articolo 120-duodecies TUB e dalle relative disposizioni di attuazione emanate dalla Banca d’Italia. La stima è effettuata sulla base delle risultanze dell’accesso all’immobile e tenendo conto almeno della seguente documentazione, ~~ove esistente~~ che dovrà essere fornita al perito in fase di conferimento incarico o alternativamente essere oggetto di specifico mandato per il recupero: a) atto di provenienza; b) planimetria catastale; c) visura catastale d) copia dell’agibilità e dei titoli edilizi comprensivi degli elaborati grafici assentiti e) copia della perizia di cui all’articolo 120-duodecies TUB eseguita prima della conclusione del contratto di credito. Si applica l’articolo 1349, comma 1, del codice civile.

## Illustrazione delle modifiche

- **Eliminazione della locuzione “ove esistente”** – Si propone l’eliminazione della locuzione in quanto la redazione di una perizia di stima non può prescindere dalla presenza di un adeguato set documentale.



**Associazione  
delle Società  
di Valutazioni  
Immobiliari**

- **Previsione di fornire la documentazione al perito in fase di conferimento incarico o alternativamente essere oggetto di specifico mandato per il recupero** – La previsione è volta a rafforzare il principio della necessaria presenza di un adeguato set documentale per la redazione della stima. In caso di difficoltà di recupero della stessa da parte di Proprietario e Creditore, si prevede altresì il conferimento di un mandato integrativo teso a conferire le necessarie deleghe per il recupero dei documenti da parte del Perito Indipendente.
- **Previsione di ulteriori documenti obbligatori** – Vengono aggiunti ai documenti obbligatori citati i seguenti: copia dell'agibilità e dei titoli edilizi comprensivi degli elaborati grafici assentiti (necessari per accertare la conformità edilizia) e copia della perizia ex 120-duodecies TUB eseguita prima della conclusione del contratto di credito. Il primo gruppo di documenti è necessario per poter verificare la regolarità edilizia del bene immobile (elemento cruciale per la rogabilità del bene nonché impattante sul valore di stima). La copia della perizia di cui all'articolo 120-duodecies TUB eseguita prima della conclusione del contratto di credito è invece un elemento utile da cui attingere informazioni suppletive per la corretta redazione della stima. Tale documento è, inoltre, necessario per il confronto dello stato originale dell'immobile (come descritto in detta perizia) con quanto rilevato in sede sopralluogo (cfr. art. 6 comma 4 lettera f).

*ASSOVIB è l'associazione che rappresenta le società che offrono servizi di valutazione immobiliare indipendente. Nata nel 2010 allo scopo di promuovere e diffondere la cultura professionale della valutazione immobiliare indipendente, l'Associazione mette al servizio dei principali operatori del settore processi che garantiscano oggettività e trasparenza di valutazione. A livello europeo ASSOVIB è membro del Board of Directors di TEGoVA, l'Associazione europea che redige gli Standard Europei di Valutazione (EVS), e Membro Osservatore della European Mortgage Federation .*