

Milano, 5 febbraio 2018
Prot. N. out-037-2018

Al
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento del Tesoro - Direzione IV
Ufficio VI
Via XX Settembre
Roma
Pec: dt.direzione4.ufficio6@tesoro.it

Oggetto: Osservazioni al documento di Consultazione pubblica concernente lo schema di decreto interministeriale previsto dal comma 5 dell'articolo 120-quinquiesdecies del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385.

Con riferimento all'oggetto si trasmettono in allegato commenti e proposte di modifica/integrazione relative allo Schema di decreto interministeriale previsto dal comma 5 dell'articolo 120-quinquiesdecies del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385.

Con i migliori saluti.

p. INARCHECK SpA

Proposte di modifica/integrazione di alcuni contenuti relativi allo Schema di decreto interministeriale previsto dal comma 5 dell'articolo 120-quinquiesdecies del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385.

Premessa e considerazioni generali

Inarcheck S.p.A. (“Inarcheck”) è Organismo di certificazione dei Valutatori immobiliari ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024, come tale, contribuendo alla specializzazione e qualificazione dei professionisti, contribuisce alla trasparenza ed all'efficienza dei mercati di riferimento.

Inarcheck ha contribuito a definire, cooperando fattivamente nel Gruppo di lavoro (GdL) UNI preposto, due specifiche norme: la norma UNI 11558:2014 Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza, e la norma UNI 11612:2015 Stima di valore di mercato degli immobili.

Inarcheck certifica le competenze specialistiche dei Valutatori immobiliari (o Periti) previo accertamento dei requisiti di conoscenza, abilità e competenza necessari per poter applicare gli «standard affidabili» ex art. 120-*duodecies* del TUB, ossia i principi internazionali di valutazione richiamati nella direttiva (UE) 17/2014, recepiti a livello nazionale nel Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018) al quale sono allegate Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI).

Inarcheck, in considerazione della rilevanza della norma emananda per la molteplicità delle figure coinvolte e per l'incidenza economica della medesima, esprime apprezzamento per lo schema di decreto interministeriale previsto dal comma 5 dell'articolo 120-quinquiesdecies del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, posto in pubblica consultazione.

Quanto sopra considerato, sulla base degli approfondimenti condotti, si sintetizzano qui di seguito le aree su cui si auspica che lo Schema di Decreto possa essere migliorato in taluni articoli al fine di conseguire la più ampia rispondenza all'interesse generale.

Osservazioni

In relazione al comma 4, lettera j) dall'art. 6 (Dichiarazione di volersi avvalere degli effetti della Clausola) si osserva che la formulazione della medesima non tiene conto espressamente della ciclicità del mercato immobiliare che potrebbe incidere in misura rilevante sull'andamento del valore della garanzia (*collateral*) nel corso del tempo. Per cui, anche in relazione a quanto previsto dal comma 3, dell'art. 11 (Trasferimento sospensivamente condizionato del bene immobile al finanziatore), potrebbero verificarsi casi in cui valore di mercato corrente dell'immobile in garanzia possa risultare inferiore al finanziamento erogato.

Si propone di inserire pertanto quanto segue «j) *la stima del bene immobile effettuata dal perito ai sensi dell'articolo 8 si discosta, in eccesso o in difetto, in modo*

significativo – e comunque in misura non inferiore al 25 per cento – dalla valutazione del medesimo bene eseguita prima della conclusione del contratto di credito ai sensi dell'articolo 120-duodecies TUB. La stima dovrà considerare eventuali incidenze sul valore dovute alla variazione della congiuntura del mercato immobiliare, tenuto conto delle condizioni del medesimo nel momento dell'erogazione del finanziamento e di quelle rilevabili nella fase in cui viene effettuata la valutazione per le finalità indicate nel presente decreto.»

In relazione al comma 1, dall'art. 8 (Stima del valore del bene immobili) si osserva che, al fine di consentire alle parti di avvalersi di un professionista in che disponga delle competenze previste dall'art. 120-duodecies del TUB sarebbe opportuno far riferimento a periti certificati:

Si propone di inserire pertanto quanto segue «... *perito indipendente e in possesso delle competenze professionali **certificate**, idonee allo svolgimento delle attività di valutazione degli immobili secondo quanto previsto dall'art. 120-duodecies TUB e dalle relative disposizioni di attuazione emanate da Banca d'Italia. La **certificazione rilasciata da Organismi di parte terza accreditati, ai sensi della norma UNI 11558:2014, attesta la specifica idoneità del Perito***».

In merito poi ai rapporti di collaborazione di cui al punto ii) si segnala che la relativa percentuale del 5% su base annua può risultare molto limitativa anche in considerazione del fatto che gli incarichi per CTU su procedure esecutive la fatturazione avviene al Creditore Procedente e quindi al finanziatore della presente norma.

Si suggerisce di circoscrivere **ai soli incarichi diretti questo limite o di elevare la percentuale del 5% almeno al 25%** per evitare di restringere troppo il numero dei periti idonei ad assumere l'incarico.

In relazione al comma 4, dall'art. 8 (Stima del valore del bene immobili) si osserva che la stima basata su «standard affidabili» implica una conoscenza adeguata delle caratteristiche dell'immobile (anche ai fini di “procedere con equo apprezzamento” ex comma 1 dell'art. 1349 C.C.), per cui quanto necessario per l'*audit* documentale implica la disponibilità di una documentazione più ampia di quella attualmente prevista, talvolta variabile da caso a caso.

Si propone di inserire un riferimento inclusivo a «... *tutta la documentazione necessaria per identificare in maniera appropriata le caratteristiche del bene immobile oggetto della stima*».

In relazione al comma 2, dall'art. 12 (Vendita del bene immobile) si osserva che vi sono professionisti particolarmente qualificati (e certificati ai sensi della UNI 11558:2014) che possiedono le competenze necessarie per curare l'*iter* di vendita del bene previsto dall'articolo medesimo o quantomeno per supportarne la collocazione sul mercato.

Si propone pertanto di inserire un riferimento che ricomprenda «... *periti in possesso di competenze specialistiche certificate*».