



LA QUALITÀ NELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

16 gennaio 2018

Centro Congressi Fondazione Cariplo – Via Romagnosi 8, 20121 Milano

Auditorium Giacomo Manzù
ore 10.30



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



INARCHECK SpA Via Gaetano Negri 8 - 20123 Milano (ITALIA)

info@inarcheck.it www.inarcheck.it

Negli ultimi anni sono state adottate norme rilevanti (sia a livello europeo che nazionale) finalizzate a 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 del perito sia esso persona fisica che persona giuridica. 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 recepito la direttiva europea prevedendo con l'art.120-*duodecies* la procedura per la "Valutazione dei beni immobili" delegando Banca d'Italia per le norme di attuazione disposte attraverso le circolari n° 285/2013 "disposizioni di vigilanza per le banche" e n° 288/2015 "disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari" le quali prevedono l'obbligo di applicare «**standard affidabili**» e di fare in modo che la valutazione sia «**svolta da persone competenti sotto il profilo professionale**» affinché il valore stimato sia coerente con l'effettivo valore di mercato del collaterale, e sia determinato sulla base di metodologie intelligibili a livello internazionale, da periti qualificati e indipendenti.

Il convegno costituirà un momento di aggiornamento e di proposta di soluzioni tecniche specifiche sia per quanto attiene (i) il *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 la 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.[...]*»; e alle altre normative applicabili in ambito stragiudiziale.

Il convegno si pone inoltre l'obiettivo di valorizzare l'affidabilità della perizia, analizzando le criticità correlate al processo estimativo nella gestione delle situazioni di deterioramento del credito, nella fase di verifica del *rating* delle garanzie degli NPL e nelle procedure di vendita giudiziaria previste dalle attuali normative. Tra le altre innovazioni si esamineranno 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 UNI 11612:2015 sulla Stima del valore di mercato degli immobili. Tutto ciò con l'obiettivo di rendere evidente che le competenze immediatamente identificabili da parte della potenziale clientela nel **Valutatore immobiliare certificato** ai sensi della norma UNI 11558:2014 (da organismo di certificazione accreditato secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012) possono costituire un'opportunità professionale rilevante ed un misurabile vantaggio competitivo.

10.00 | REGISTRAZIONE PARTECIPANTI SESSIONE DEL MATTINO

Welcome coffee

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 (CNGe GL), *La valutazione del collaterale: una professione?*

11.25 Dott. Angelo Peppetti (ABI), *La valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali*

11.50 Notaio Guido Cirilli, *Aste Telematiche nelle procedure concorsuali*

12.10 Avv.to Antonio Petraglia, *Le responsabilità del perito nel processo di valutazione*

12.30 Prof. Alessandro Penati (Quaestio sgr.), *Il valore della perizia nella determinazione del rating di un portafoglio di NPL*

12.50 | Chiusura prima parte

Lunch a buffet

13.30 | REGISTRAZIONE PARTECIPANTI SESSIONE DEL POMERIGGIO

14.00 | Introduzione lavori

Geom. Diego Buono, *Presidente CIPAG*

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

14:30 P. Ed. Luciano Pizzichini, *Organizzazione di un team di valutatori*

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: Organizzazione e qualificazione della prestazione

MODERATORE Geom. Ilario Tesio (CIPAG)

Dott. Roberto Brunialti (Urbique Soc. Cooperativa Professionisti)

Geom. Alessandro Bertarelli

Geom. Stefano Giangrandi

Dott. Agr. Gianni Guizzardi (CONAF)

Geom. Luciano Mina (AEDE srl)

ore 17:30 | Chiusura lavori