

La centralità del professionista nella valutazione del collaterale

Nelle nuove linee guida per la valutazione degli immobili coordinate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI), si confermano il ruolo e la figura del professionista iscritto agli Albi/Ordini professionali in un mercato che necessita regole e codici di riferimento per la tutela dei consumatori e dei principali protagonisti.

Roma, 15 Dicembre 2015 – Le modalità per svolgere la valutazione immobiliare si aggiornano alle indicazioni contenute nella direttiva europea sui mutui di prossimo recepimento in Italia. Con questo intento sono state elaborate e vengono oggi presentate da ABI le nuove linee guida che fissano i criteri per una univoca attribuzione del valore di mercato agli immobili. *“All’incontro che segna il raggiungimento di questo importante obiettivo – afferma il Coordinatore Ing. Armando Zambrano, Presidente del Consiglio Nazionale Ingegneri - la Rete delle Professioni Tecniche ha concorso con impegno e tenacia, ponendo sul tavolo di lavoro aspetti e i risvolti determinanti”.*

Messo a punto di concerto dagli stakeholders del mercato, il documento dell’ABI nasce da un’esigenza legata sia alla sempre più stringente vigilanza europea sul patrimonio, sia alla necessità di adeguarsi alla direttiva UE sui mutui, che pone la responsabilità della correttezza della valutazione in ordine ai creditori. A ciò si aggiungono altri benefici: una corretta valutazione è indubbiamente una forma di tutela per i consumatori e, in particolare, per gli istituti di credito in operazioni finanziarie come le cartolarizzazioni. Non solo. Quando le valutazioni sono affidabili, il processo è trasparente, ne traggono vantaggio i titoli e le obbligazioni che derivano dalla fusione del mercato immobiliare con quello finanziario.

In questo contesto si registrano le novità principali del testo dell’ABI che fanno capo alla figura del professionista, di cui si conferma – qualora ce ne fosse ancora bisogno - la centralità del ruolo, come aveva da subito e ampiamente sostenuto la Rete delle Professioni Tecniche.

Malgrado sia riconosciuta a livello internazionale, e le buone prassi introdotte da ABI concorrono tutte a promuovere in Italia il requisito del valore di mercato, questa figura nel nostro Paese può ancora essere svolta da innumerevoli figure professionali lasciando ancora aperta la questione dell’aggiornamento e della qualifica professionale in assenza di un albo specifico. Al momento, chi intraprende questo percorso professionale ha due possibilità per dimostrare le proprie capacità professionali: la norma ISO 17024 e la qualifica REV (Recognised European Valuer) di Tegova. In tutto ciò però restano ancora disattesi i criteri di obiettività e di indipendenza inclusi nel codice di condotta ABI, se l’ordinamento professionale a cui appartiene il tecnico non abilita per legge il suo operato.

Segue un’analoga considerazione sul compenso e sullo svolgimento dell’incarico: elementi che devono essere entrambi adeguati alla complessità della valutazione, in considerazione anche della natura e dell’ubicazione territoriale dei beni.

Infine, i principi e i concetti generali per svolgere una valutazione in base a metodi e prassi definiti richiedono un aggiornamento costante delle conoscenze professionali. Pari almeno a 60 ore ogni 3 anni. Questo al fine di assicurare quei parametri di certezza del prezzo e di trasparenza dell’operazione che rappresentano la garanzia del credito, in un’ottica che porta alla modernizzazione del mercato italiano delle valutazioni immobiliari, rendendolo più efficiente, dinamico e integrato a livello europeo.

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581



“Grazie al lavoro svolto dalla Rete delle Professioni Tecniche - afferma il Coordinatore Ing. Armando Zambrano, Presidente del Consiglio Nazionale Ingegneri - l'Italia ha le carte in regola in tema di regole e certificazione del professionista, anche se ci sono ancora delle società che assumono incarichi, anche in subappalto, affidandoli ai professionisti, proponendo onorari che non coprono neppure i costi della prestazione. Un iter che genera una ripercussione profonda: abbassa la qualità della prestazione resa, danneggia il committente inconsapevole di quanto avviene e coinvolgendo il sistema bancario creando, di conseguenza, un danno per la collettività. Gli standard internazionali non consentono che una valutazione sia formulata da una società anche se è accettabile l'uso dell'espressione 'per conto di' unitamente all'apposizione della firma del professionista responsabile (RICS PS.2 e IVS 103)”.

CONSIGLI NAZIONALI:

**ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTICI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI**

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581