



La Certificazione Professionale nella Valutazione dei Collaterali

Geometra Stefano Giangrandi MRICS
Member della CU di ICK
Assessor e Member RICS
Divulgatore certificato del CdVI

Pistoia, 20 Ottobre 2017

- 1) Art. 120-duodoces_Testo Unico Bancario (Valutazione dei beni immobili). I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione del credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.

-
- ② 2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva.
 - ③ 3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

- 4) La direttiva UE 17/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica alla direttiva 2008/48/CE prevede al comma 26:

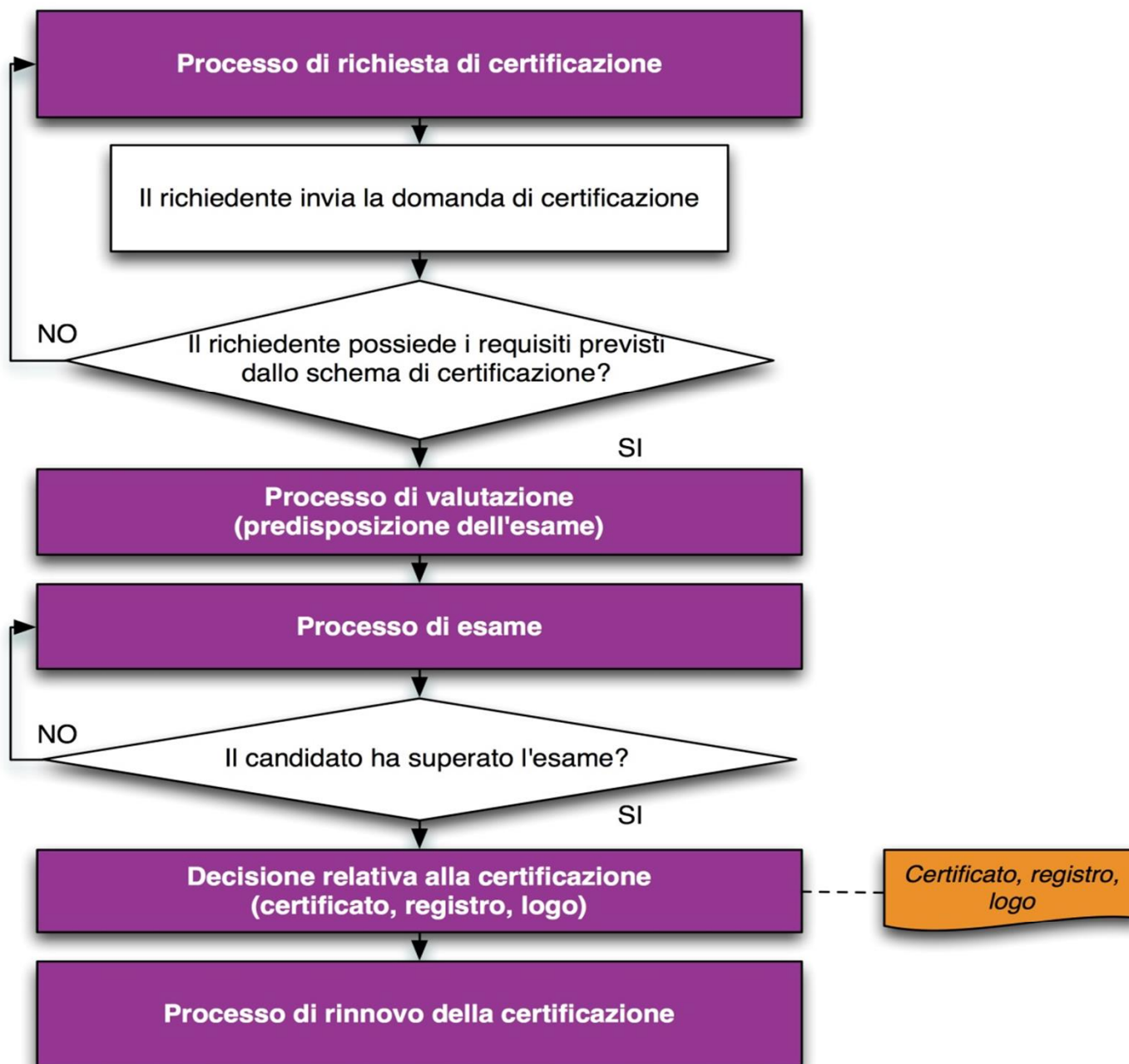
| Contenuti dell'intervento |

È importante garantire la corretta valutazione del bene immobile residenziale prima della conclusione del contratto di credito e, in particolare, qualora la valutazione incida sugli obblighi residui del consumatore, in caso di insolvenza. Gli Stati membri dovrebbero pertanto assicurare standard di valutazione affidabili. Per essere considerati affidabili gli standard di valutazione dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, in particolare quelli sviluppati dall'International Valuation Standards Committee, dall'European Group of Valuers' Associations o dal Royal Institution of Chartered Surveyors. Tali standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale contengono principi di alto livello che, tra l'altro, impongono ai creditori di adottare e seguire adeguate procedure interne di gestione del rischio e delle garanzie ò comprendenti processi rigorosi di valutazione ò , di adottare standard e metodi di valutazione che consentano stime realistiche e circostanziate dei beni immobili, al fine di assicurare che tutte le relazioni di valutazione siano redatte con la competenza e la diligenza professionali dovute, che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifiche e che sia conservata un'adeguata documentazione sulla valutazione delle garanzie esauriente e plausibile. Al riguardo è altresì auspicabile un monitoraggio adeguato dei mercati dei beni immobili residenziali, con meccanismi le cui disposizioni siano in linea con la direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento [\(6\)](#). È possibile adempiere alle disposizioni della presente direttiva relative alle norme di valutazione dei beni, ad esempio, attraverso normativa o autoregolamentazione.

- 4) L. 6 Agosto 2015 n° 132_recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria (determinazione del valore dell'immobile)
- Disposizione di Vigilanza per le Banche; Circolare Banca d'Italia n° 285/2013 Sezione III – Processo di revisione e valutazione prudenziale.

- ◉ Codice delle Valutazioni Immobiliari
- ◉ Linee guida per la Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie
- ◉ MOSI
- ◉ Norma UNI 11558:2014
- ◉ Norma UNI 11612:2015
- ◉ Regolamento UE 575/2013
- ◉ Red Book Rics
- ◉ IVS

- Trasparenza del Mercato Immobiliare
- Certificazione o Qualificazione del Valutatore Immobiliare
- Processi e Metodologie Estimative
- Banca Dati Immobiliare



3.3 processo di certificazione: Attività mediante le quali un organismo di certificazione stabilisce che una persona soddisfa i requisiti di certificazione, compresi la domanda, la valutazione, la decisione relativa alla certificazione, il rinnovo della certificazione e l'utilizzo di certificati, e di loghi/marchi.

[UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012, punto 3.1]

3.4 valutatore immobiliare: Soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare. Il valutatore è tenuto a rispettare il relativo codice di condotta.

[UNI 11558:2014, punto 3.22]

Valutatore immobiliare Livello Base

Valutazione di immobili che comportano metodiche di stima per le quali è possibile calcolare il valore mediante il confronto di mercato (escluso i criteri applicabili alle stime di massa), la capitalizzazione diretta oppure il criterio del costo;

Valutatore immobiliare Livello Avanzato

Valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

7.3.2 INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DEI CANDIDATI

I metodi di valutazione da applicare per i candidati non rientranti tra i soggetti di comprovata ed elevata qualificazione constano in due prove scritte riferite ai contenuti del punto 5.2 della UNI 11558, come descritte qui di seguito.

a. Prima prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti:

- a.1 n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale, sugli argomenti indicati al punto 5.1 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda;
- a.2 n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (esame b), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda;

b. Seconda prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti, differenziata per i due livelli Base e Avanzato:

analisi e risoluzione di n° 1 un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci (almeno tre risposte chiuse di cui una corretta). L'esaminatore in sede di valutazione della prova deve essere in possesso della traccia di soluzione del caso studio.

| Conclusione |



Auguste Gusteau

Se guardi quello che ti sei lasciato indietro,
non vedrai mai quello che hai davanti.

