

Intervista Angelo Peppetti – Ufficio Crediti ABI

Angelo Peppetti, Ufficio Crediti ABI, è stato il *chairman* della tavola rotonda “Le nuove linee guida: tra il vecchio e il nuovo”. Un’evoluzione che sintetizza così: “L’elemento di maggiore novità è sicuramente l’allineamento alle versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali, *International Valuation Standards* (IVS) 2013 e *European Valuation Standards* (IVS) 2012. Da qui discendono numerosi corollari, tra i quali i requisiti di professionalità dei periti, attestati dalla certificazione rilasciata in base alla norma UNI 11558:2014, da un ente accreditato ISO 17024 o dalla qualifica REV del TEGoVA. A seguire, tra l’altro: la maggiore chiarezza sulla differenza tra i concetti di *prezzo* e *valore* di mercato e l’introduzione di requisiti *ad hoc* per la formazione dei periti interni ed esterni, in linea con le indicazioni fornite dall’Autorità Bancaria Europea (ABE); l’evidenza delle fonti utili nei procedimenti di stima immobiliare basati sulla comparazione sistematica, come ad esempio il *Market Comparison Approach* (MCA), o nelle valutazioni con solo sopralluogo esterno (*drive-by*) o senza sopralluogo (*desktop*) introdotte nell’ambito degli *stress test* effettuati dall’ABE : in entrambi i casi, con l’evidente finalità di assegnare maggiore chiarezza alla perizia destinata alla banca”.

Le nuove Linee Guida ABI sono state redatte con l’ausilio dei più autorevoli protagonisti del mercato nazionale delle valutazioni immobiliari: “Il loro apporto” prosegue “è stato essenziale. Il documento, oltre la firma ABI, reca quella dei membri del Tavolo Tecnico, costituito in rappresentanza di organismi che svolgono perizie “sul campo”. Le nuove Linee Guida sono il risultato di due visioni complementari: quella della committenza che richiede la perizia e di cui ABI si rende interprete, e quella di chi fattivamente la elabora, ossia i professionisti deputati a svolgere questa specifica attività”.

In sintesi: una serie di principi che, orientati a maggiore trasparenza, integrazione europea e compatibilità con le norme in essere, garantiscono la tutela del consumatore e il corretto funzionamento del mercato immobiliare. “C’è dell’altro: elevare la qualità del processo di valutazione immobiliare significa rendere più efficiente l’attività di erogazione creditizia ai mutuatari: uno stimolo importante per un settore che registra lievi segnali di ripresa”.