

ULTIMO COMMA

Periti indipendenti per gli immobili a garanzia dei crediti

di Antonio Benvenuti

Fra i soggetti operanti nell'ambito interessato dalla direttiva (2014/177/Eu mortgage credit directive), la figura del perito ha assunto un ruolo certamente determinante negli ultimi anni, data la centralità acquisita dai beni immobili nella determinazione delle garanzie a tutela dei crediti bancari.

In questo scenario, infatti, il Regolamento (Eu) 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio (*Capital requirement regulation*) recante la disciplina relativa ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi, già richiedeva, espressamente, che i professionisti operanti nel settore delle valutazioni dei collateral fossero in possesso delle «necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione (...) indipendente dal processo di decisione del credito» (articolo 208, comma 3, lettera b). Lo stesso regolamento, anche in materia di valutazione connessa ad altre garanzie reali ammissibili nel quadro Irb (*Internal rating based approach*), annunciava il principio secondo cui «per le garanzie immobiliari, la garanzia è stimata da un esperto indipendente» (articolo 229, comma 1).

In ordine ai periti che devono svolgere le valutazioni si evidenzia dunque l'opportunità che l'attività di valutazione immobiliare possa essere ricondotta nell'ambito delle competenze esclusive dei professionisti iscritti ad Albi e/o Ordini professionali.

Già la norma Uni 11558:2014 «Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza» ha contribuito a individuare figure specializzate nella valutazione immobiliare, in conformità alla norma internazionale Uni Cei En Iso/Iec 17024.

Proprio al fine di garantire un adeguato livello di professionalità e competenza, la norma Uni 11558:2014, nel delineare compiti e responsabilità specifici della figura del valutatore immobiliare, si è rivolta principalmente al «professionista ricompreso nell'ambito delle professioni regolamentate» di cui all'articolo 1, lettera a) del Dpr 137/2012, e pertanto ai professionisti iscritti ad Ordini e Collegi professionali, nonché ai soggetti esercenti una professione consentita dalla legge. È del tutto innegabile, infatti, come errori verificatisi in sede di valutazione immobiliare rischino di produrre un serio impatto anche sulle tempistiche e sulla correttezza delle attività che si svolgono in sede giurisdizionale o in ambito bancario o aziendale, in cui le stime immobiliari assumono sempre più frequentemente un ruolo determinante.

Al perito che esplica l'attività di valutazione dei collateral è richiesto anche il requisito dell'indipendenza. La direttiva chiede che questa figura sia «sufficientemente indipendente dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale e obiettiva» (articolo 19).

Il requisito dell'indipendenza è una circostanza di natura etica per cui sarebbe sufficiente la sussistenza di qualsiasi situazione che potrebbe compromettere l'indipendenza per indurre un perito, sia interno che esterno, a rinunciare all'incarico professionale. In ogni caso il legislatore ha statuito una serie di casistiche soggettive e oggettive nell'ambito della valutazione degli immobili dei fondi immobiliari per cui il requisito non può essere soddisfatto (Dm Economia 5 marzo 2015, n. 30 articoli 11 e 12). Potrebbe essere un punto di riferimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

