



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

*COMMISSIONE DI STUDIO DI DIRITTO FALLIMENTARE*

PROBLEMATICHE INERENTI LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI  
NELL'AMBITO DELLE PROCEDURE ESECUTIVE E CONCURSUALI

1

*AGGIORNAMENTO AL 31 GENNAIO 2016*

GENNAIO 2016

## *SOMMARIO*

1.PREMESSA.....	3
2.IL VALUTATORE IMMOBILIARE.....	4
3.LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DA INSERIRSI NELLE ASTE GIUDIZIARIE.....	6

## **1. PREMESSA**

Il presente elaborato si riferisce al documento pubblicato il 18/12/2015, del quale costituisce diretta integrazione e modifica. In concomitanza con tale pubblicazione, infatti, si sono verificate alcune innovazioni che, sebbene non abbiano portata tale da rivoluzionare il nostro operato, non possono comunque restare sottaciute.

In primo luogo, l'A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana) ha emesso le nuove *“Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*. Queste riprendono pressoché integralmente la precedente versione del 2011, a iniziare dall'indice dell'opera, che rimane invariato. Tuttavia alcuni elementi sono mutati e, per quanto di specifico interesse, verranno qui di seguito analizzati.

La seconda innovazione consiste nella PdR (Prassi di Riferimento) appena emessa dall'UNI, che concerne la norma 11558 sul valutatore immobiliare. Si tratta di un documento finalizzato a standardizzare le modalità di valutazione dei requisiti di tali professionisti, e come tale è indirizzato agli enti di certificazione chiamati a svolgere tale valutazione. Peraltro, anche questo documento presenta alcuni punti che interagiscono col nostro elaborato del 18 dicembre.

Trattandosi, nel complesso, di novità che rilevano in termini piuttosto limitati su detto elaborato, nelle prossime pagine si individueranno i singoli punti del lavoro che vengono opportunamente corretti, integrati e aggiornati alla luce dei documenti recentemente emessi.

## **2. IL VALUTATORE IMMOBILIARE**

Rispetto al documento del 18/12/2015, quasi tutte le modifiche derivanti dalle innovazioni menzionate afferiscono la figura del valutatore immobiliare. In particolare, il capitolo 3.1 si intitolava “*Chi può fare valutazioni immobiliari?*” ed evidenziava l'assunto che l'attività valutativa non assuma le caratteristiche di professione regolamentata e men che meno protetta. D'altronde, le normative UNI, in quanto di natura volontaria, sono volte a disciplinare le cosiddette “professioni non regolamentate”.

Fra i redattori di queste pagine vi è anche uno dei partecipanti al tavolo di lavoro dell'UNI che elaborò la norma 11558. Quale testimonianza di tale presenza diretta, nel documento del 18 dicembre era stato scritto:

*Nel momento in cui è stata pubblicata la norma, il tavolo di lavoro (cui erano seduti i rappresentanti di tali ordini e dei ruoli camerali) ha di fatto confermato che **I'attività del valutatore immobiliare non può essere ritenuta riservata**. Su istanza di alcuni iscritti agli ordini e in un'ottica prospettica cautelativa, lo stesso tavolo di lavoro ha voluto comunque lasciare aperta una strada alternativa all'interpretazione assunta, prevedendo fra i requisiti preliminari del valutatore immobiliare che questi “sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente”. Tale asserzione non ha valenza attuale, dal momento che non esistono leggi che disciplinano tale attività, ma riveste piuttosto una funzione di salvaguardia, qualora in futuro il legislatore o la giurisprudenza dovessero produrre innovazioni normative o interpretative atte a ridefinire la figura del valutatore immobiliare in chiave più restrittiva.*

4

La recente PdR dell'UNI, a seguito di un più marcato indirizzamento da parte dei rappresentanti delle varie categorie professionali presenti, ha invece adottato un'interpretazione più stringente per quanto afferisce il requisito che il valutatore immobiliare “*sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente*”. Tale PdR, infatti, recita:

*Per quanto riguarda il concetto di “legittimato”, l'organismo di certificazione deve richiedere al candidato il riferimento di legge specifico che espliciti tale legittimazione.*

Tale “riferimento di legge” sarà ovviamente inteso quale lo strumento giuridico obbligatorio che, istituendo lo specifico ordine o albo professionale, ha conferito allo stesso l'attività di valutazione immobiliare.

Si noti bene che la PdR dell'UNI riguarda il processo di certificazione dei valutatori immobiliari in base alla norma volontaria 11558, ma non ha titolo per ricondurre in termini giuridicamente

univoci l'attività di stima tra le professioni regolamentate. In altri termini, il documento del 18/12/2015 può essere sostanzialmente confermato, ma è parso comunque utile evidenziare questo approccio restrittivo apportato alla norma UNI 11558.

Nel capitolo 3.4 *“La certificazione dei valutatori immobiliari”* si accennava all'esame previsto dalla norma UNI 11558. La PdR va a dettagliare le caratteristiche di tale esame, che nella maggior parte dei casi sarà svolto esclusivamente in forma scritta.

L'innovazione principale, che integra la stessa norma UNI fino ai limiti della modifica, consiste nell'aver determinato due differenti livelli di certificazione. Più precisamente:

#### *LIVELLI PROFESSIONALI DEL VALUTATORE IMMOBILIARE*

*La valutazione degli immobili è un'attività complessa, che implica anche importanti conseguenze socio-economiche e che pertanto non può essere svolta secondo criteri di notorietà, per cui, per favorire l'accesso al processo di certificazione degli aventi titolo come previsto al punto 4.3 della UNI 11558, si ritiene opportuno stabilire i due livelli di certificazione descritti qui di seguito, individuati in base alle metodiche di stima normalmente applicate e riconosciute a livello nazionale e internazionale. [omissis]*

##### *Livello Base*

*Valutazione di immobili che non comportano particolari metodiche di stima per i 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.*

##### *Livello Avanzato*

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

Questa ripartizione è assolutamente condivisibile. L'universo delle stime immobiliari è quanto mai variegato e necessita di competenze specialistiche, chiaramente distinte a seconda delle caratteristiche dell'immobile in esame, dello specifico mercato e del contesto di riferimento. Non a caso, nel capitolo 3.5 *“Ricadute sulle procedure esecutive/concorsuali”*, il documento del 18/12/2015 suggeriva, nella scelta di un valutatore immobiliare, di prestare attenzione alle caratteristiche qualitative del suo operato (più che a quelle quantitative), evidenziando che una cosa è stimare un appartamento (magari secondo le logiche di un *“mass appraisal”*), ben altra cosa è valutare immobili complessi.

### **3. LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DA INSERIRSI NELLE ASTE GIUDIZIARIE**

Il documento del 18/12/2015, nel capitolo 5.1.4, evidenziava come gli immobili da inserirsi nelle aste giudiziarie costituiscano un vero e proprio segmento autonomo di mercato, da analizzarsi in termini specifici. A supporto di tale interpretazione, si evidenziava che

*Le "Linee Guida" dell'ABI precisano:*

*"Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato."*

La nuova edizione delle Linee-guida dell'ABI, limitandosi a una mera definizione della vendita forzata, non riprende questa disposizione, che peraltro rimane espressa nell'elaborato del 2011.