

COMUNICATO STAMPA

DALLE CATTIVE VALUTAZIONI IMMOBILIARI LA CATTIVA FINANZA

Milano, 7 febbraio. Le banche hanno un portafoglio di **mutui garantiti da 365 miliardi di immobili**, ma il tempo di recupero di un credito in Italia in media è di **1120 giorni** (con la media Ocse che è meno della metà di quella nazionale: 553 giorni), con profonde differenze territoriali, visto che la media è di **855 giorni a Torino e di 2022 a Bari**. Oltretutto, le procedure di vendita degli immobili all'incanto costano **il 25% del prezzo dell'asta**. Insomma, non sempre è facile riscuotere un credito.

Il rapporto tra immobili, banche e credito è oggetto del convegno "Nella volatilità dell'economia rendiamo solido il mattone" organizzato oggi dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (**CNGeGL**), dalla Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri liberi professionisti (**Cipag**) e dalla **Fondazione Geometri** e con la partecipazione di **Alessandro Penati** (Fondo Atlante), rappresentanti dell'ABI, della Banca d'Italia e professionisti legali ed esperti del settore, in cui viene presentata **Inarcheck***, dal 16 febbraio prossimo la prima società di ingegneria accreditata per il riesame delle valutazioni immobiliari.

Dietro ogni finanziamento bancario c'è una garanzia. E spesso quella garanzia è un immobile. **Tra tutte le valutazioni effettuate da Inarcheck, più del 90% non risultano corrette**. Con oltre 250.000 mila valutazioni immobiliari effettuate annualmente per l'erogazione dei mutui (tasso di disallineamento tra valore di mercato e stima del perito oscillante tra 60% e 90%) è evidente la necessità di un sistema di valutazione certificato, univoco ed efficace. Anche perché **più del 40% del totale delle sofferenze bancarie è riconducibile al comparto immobiliare**. Allora, stabilire un corretto valore degli immobili, identificare professionisti competenti e procedure di riesame delle valutazioni affidabili, sono aspetti fondamentali per tutte le eventuali tappe successive: l'erogazione di nuovi finanziamenti, il recupero del credito specie se deteriorato, lo

smaltimento delle sofferenze, un mercato dei Non Performing Loans, il rilancio dell'economia. Perché **dalle cattive perizie nasce la cattiva finanza.**

Su ruolo, requisiti e caratteristiche del perito, sugli standard di valutazione italiani ed europei, come sulle procedure, sono intervenute diverse modifiche normative, a livello europeo, nazionale, ministeriale e due circolari della Banca d'Italia che hanno introdotto, per la prima volta, **il requisito della certificazione, l'indipendenza dei periti**, adeguato il livello di affidabilità della stima a standard di riferimento uniformi e definito **il ruolo delle banche nel riesame delle perizie**. In particolare, per il sistema bancario, si rende sempre più importante appoggiarsi a professionisti competenti e a tali obiettivi risponde Inarcheck, che si candida a sostenere gli istituti di credito nella verifica della corretta valutazione degli immobili, secondo modalità già in linea proprio con le recenti circolari della Banca d'Italia.

“Prima nei fatti e poi anche nelle norme per i periti immobiliari sono imposti requisiti di competenza e indipendenza nel rispetto degli standard a garanzia dell'affidabilità”, ha spiegato

Antonio Benvenuti, Vice Presidente Consiglio Nazionale Geometri. E' cambiato lo scenario e alle banche è assegnato il controllo della valutazione immobiliare, momento in cui entra in scena il riesame. Il convegno di oggi è partito da questo punto e dall'esperienza di Inarcheck, la prima società di ingegneria accreditata proprio per il riesame delle valutazioni immobiliari, per capire quale sarà il futuro del settore. Il problema degli NPL – ha proseguito Benvenuti – non deriva dalla valutazione degli immobili. Si sta cercando di creare un mercato dei crediti deteriorati attraverso l'apertura al pubblico, privati e fondi di investimento, trasparenza. Come categoria dei geometri, da sempre in prima linea in questo campo, crediamo che questa sia la strada giusta”, ha concluso.

A questo confronto tra sistema bancario e professionisti per capire come corrette valutazioni immobiliari possono aiutare le banche a smaltire i Non Performing Loans, a garantire nuovo credito e nuovi finanziamenti, e

a rilanciare l'economia, partecipano:

Alessandro Penati, Presidente Quaestio Capital Management sgr

Giampiero Bambagioni, docente di Estimo e Valutazione Università Sapienza Roma e presidente Comitato Scientifico Inarcheck S.p.A.

Elisa Brodi, ricercatrice presso la Divisione economia e diritto Servizio Studi Banca d'Italia

Angelo Peppetti, Direttore Strategie e Mercati Finanziari – Ufficio Crediti ABI

Giulio Borella, Giudice del Tribunale di Vicenza

Luciano Pizzichini, Responsabile Ufficio Perizie Banco Popolare

Simone Luchini, Fondatore Associazione T.S.E.I. - Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane T6

Thomas Plankl, Responsabile tecnico della Banca Popolare Volksbank

Antonio U. Petraglia, Studio legale Petraglia & Associati

Antonio Benvenuti, Vice Presidente Consiglio Nazionale Geometri

*Modera i lavori **Enrico Cisnetto**, editorialista*

Inarcheck

Inarcheck, fondata nel 2002, è una società per azioni partecipata da: Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti | Banca Popolare di Sondrio | Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza degli Ingegneri e Architetti Liberi Professionisti | Groma Srl | Dei Srl, Tipografia del Genio Civile | Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (Aler) Milano | UnipolSai Finance S.p.A.

Inarcheck eroga servizi finalizzati ad assicurare la qualità del prodotto (servizi professionali di elevato standard) e del processo, tra cui servizi di ispezione, controllo e verifica di progetti e opere nel settore dell'architettura, dell'ingegneria civile e dell'ingegneria impiantistica; a tal fine è accreditata da ACCREDIA dal 2002 quale organismo di ispezione di Tipo A sulla progettazione e sull'esecuzione delle opere. Inarcheck è dotata, inoltre, di un sistema qualità certificato ai sensi della norma EN ISO 9001:2008, in base al quale opera nell'erogazione di servizi di ispezione e verifica di progetti e dell'esecuzione di opere di ingegneria

civile e dell'architettura; *Project management* e *Project control*. Inoltre Inarcheck, dopo contributo alla redazione della norma UNI 11558:2014, ha implementato un rigoroso sistema di certificazione dei Valutatori Immobiliari, per la cui attività è stato conseguito il relativo accreditamento nel 2015.

UFFICIO STAMPA

Incontra srl

Anna Colavita, a.colavita@incontra.org, +39-335303233
Massimo Pittarello, m.pittarello@incontra.org, +39-3357906278

CIPAG

Antonella Tempera, atemper@casageometri.it, +39-3386320967