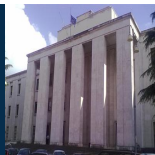


# BANCA DEL DATO IMMOBILIARE

Protocollo "CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI" (Tecnoborsa)

PERCHE' IL  
"PROTOCOLLO PER IL  
CODICE DELLE  
VALUTAZIONI  
IMMOBILIARI"



Il **Tribunale** è prerogativa di giustizia; è perciò sottinteso l'interesse umano e sociale di uno strumento così importante, divenuto ormai indispensabile e imprescindibile per garantire chi si rivolge all'Autorità Giudiziaria sia nell'ambito del Processo di Cognizione sia, a maggior ragione nelle procedure Esecutive.

1

PERCHE' LA  
"BANCA DEL DATO  
IMMOBILIARE"



Dal **bisogno** e dalla **competenza** nasce un **progetto** che costituisce il trampolino di lancio per le **esigenze** primarie del cittadino e nei settori produttivo, artigianale e commerciale.

2

PROGETTO  
SVILUPPO



**Dove cresce un Mercato Immobiliare Trasparente e di Qualità, cresce una Società e un Paese.**

3

("Hernando De Soto")

Organizzazione e Contatti  
Viale Costantino Rozzi  
telefono e fax +39.0736.344868  
E-mail: [info@geometripiceni.it](mailto:info@geometripiceni.it)



21 Novembre 2014  
ore 15:00

Centro Congressi  
CAMERA DI COMMERCIO II.AA.  
di ASCOLI PICENO

Via Cola d'Amatrice – ASCOLI PICENO



ROMA, 6 novembre 2014

E' stata pubblicata ed entra immediatamente in vigore la Norma UNI 11558/2014 sulla figura professionale del Valutatore Immobiliare

## SOGGETTI ADERENTI



Presidente della Camera di Commercio II.AA.di Ascoli Piceno  
**Geometra Gino Sabatini**

Presidente Ordine Notai di Ascoli Piceno  
**Dott. Albino Farina**

Presidente Ordine dei Commercialisti ed Esperti Contabili di Ascoli Piceno  
**Dott. Comm. Mariano Cesari**

Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Ascoli Piceno  
**Avvocato Francesco Marozzi**

Presidente di Confindustria di Ascoli Piceno  
**Dott. Bruno Bucciarelli**

Presidente Associazione Edili di Ascoli Piceno  
**Geometra Franco Gaspari**

Presidente CNA di Ascoli Piceno  
**Sig. Gino Cipollini**

Direttore Istituto Tecnico per Geometri Umberto I di Ascoli Piceno  
**Prof. Arturo Verna**

Direttore Istituto Tecnico per Geometri Fazzini Mercatini di Grottammare  
**Prof.ssa Rosanna Moretti**

### CHI HA INTERESSE ALLA TRASPARENZA?

Lo Stato (Prezzo/Valore)  
La Banche (Basilea III)  
I Fondi Immobiliari (maggiori investitori)  
Gli Investitori Privati (Certezza nell'investimento)

1

### UN MERCATO POCO TRASPARENTE PROVOCA

Scarsa certezza del valore  
Scarsa mobilità degli investimenti interni  
Bassi investimenti esteri  
Sperequazione fiscale  
Difficoltà a sostenere un'alta percentuale di LTV  
Difficoltà nel cedere i crediti in area "Non Performing Loan" (NPL)

Per la valutazione immobiliare, s'è fino a ora dato troppo spazio a procedimenti estimativi empirici, non dimostrabili né ripetibili.

I dati così ottenuti sono poi utilizzati anche per gli studi di fattibilità d'investimenti immobiliari che però, così programmati, espongono a margini di rischio più ampi.

Invece, gli Standard Internazionali di Valutazione, fanno parte della cultura del Valutatore Immobiliare che ha abbandonato la figura dell'expertise, ancorata a concetti vecchi, superati e non più al passo con il progresso di una dottrina in continua evoluzione.

Il **bisogno** è quello del Valutatore Immobiliare che in una banca dati può attingere al «dato immobiliare», indispensabile per la redazione di Rapporti di Valutazione nel rispetto dei criteri imposti dagli Standard Internazionali di Valutazione.

2

La **competenza** è il Know-How che la categoria dei Geometri e Geometri Laureati ha acquisito spendendosi nella formazione, conoscendo direttamente il mercato, i cantieri, i materiali e le esigenze della società.

Il **progetto** nasce da una vecchia idea, resa quanto mai attuale dalla crisi immobiliare. Realizzarlo significa dare nuovo impulso a un sistema ormai bloccato, dove per riemergere, le Imprese devono essere flessibili, utilizzare tecnologie innovative e strumenti di management

Le **esigenze** sono quelle delle categorie protagoniste nel mercato immobiliare per la necessità di programmare, pianificare e in generale fare attività di «Asset Management», ma sono anche quelle del consumatore finale che può finalmente investire nella certezza e consapevolezza delle proprie scelte.

Si rivolge ai professionisti **Valutatori Immobiliari** per lo sviluppo del Market Comparison Approach, Direct e Yield Capitalization;

Agli **Organi Giurisdizionali** per ridurre drasticamente le divergenze tra valori e prezzi offrendo maggiori garanzie e trasparenza nelle vendite giudiziarie e nelle divisioni.

Alle **Imprese della filiera Immobiliare** per fare analisi di mercato e sviluppare i propri progetti di Asset Management



## PROGETTO SVILUPPO

La Banca del Dato Immobiliare, e il Protocollo d'intesa con Tecnoborsa, contribuiscono al raggiungimento ottimale di più scopi:

3

- ✓ Definizione di un settore generico e sommario che raggiungerà l'indispensabile professionalizzazione richiesta dai mercati internazionali e che è motivo di mancanza di fiducia da parte degli investitori Nazionali e Internazionali;
- ✓ Allineamento delle attività di Valutazione e Analisi del mercato immobiliare agli Standard Internazionali per consentire una condivisione di dati, procedure e risultati in modo omogeneo su tutto il territorio Nazionale e Internazionale;
- ✓ Trasparenza nelle operazioni immobiliari con garanzia di risultati ripetibili e riesaminabili;
- ✓ Equità e garanzia di diritti nelle Procedure Esecutive sia nei confronti del debitore pignorato, del soggetto fallito e dei concordati, sia nei confronti dei creditori.
- ✓ Certezza dei risultati nell'ambito di tutte le procedure civili che nell'interesse delle parti in causa, richiedono valutazioni immobiliari eque, certe e imparziali;
- ✓ Riattivazione dell'interesse negli investitori locali e internazionali con la semplice garanzia dei risultati;
- ✓ Nel medio e lungo periodo, è garantito un supporto concreto al rilancio del mercato immobiliare;
- ✓ Aumento fisiologico delle aspettative di lavoro dei professionisti con la creazione di presupposti utili a generare, ad esempio, attività nuove come analisi del rischio sugli investimenti immobiliari sulla base di dati storici certi;
- ✓ Diminuzione del Contenzioso Tributario poichè i Valori delle transazioni saranno ripetibili, dimostrabili e non opponibili dall'Agenzia delle Entrate che opera con gli stessi criteri;
- ✓ Coinvolgimento degli Istituti Tecnici per Geometri al fine di programmare un percorso formativo utile a sviluppare crescita culturale, interesse e aspettative nel corso scolastico.

## PROGRAMMA

ore 15:00 - **Registrazione Partecipanti**

ore 15:30 - **Saluti**

Presidente Camera di Commercio II.AA.di Ascoli Piceno  
**Geometra Gino Sabatini**

Presidente Collegio dei Geometri e G.L. di Ascoli Piceno  
**Geometra Leo Crocetti**

Presidente Provincia di Ascoli Piceno  
**Geometra Paolo D'Erasmus**

Sindaco Comune di Ascoli Piceno  
**Avvocato Guido Castelli**

Consiglio Nazionale dei Geometri e G.L.  
**Consigliere Geometra Enrico Rispoli**

Cassa Nazionale Geometri  
**Vice Presidente Geometra Diego Buono**

ore 16:15 - **Introduzione dei Lavori**

Presidente Tribunale di Ascoli Piceno  
**dott. Fulvio Uccella**

Giudice Delegato e delle Esecuzioni nel Tribunale di Ascoli Piceno  
**dott. Raffaele Agostini**

ore 17:00 - **La Banca del Dato Immobiliare di Ascoli P.**  
**Geometra Angelo Crescenzi**

ore 17:15 - **Il Codice delle Valutazioni Immobiliari**  
**dott. prof. Giampiero Bambagioni**

ore 17:45 - **Gli Standard Internazionali di Valutazione**  
**Geometra MRICS Stefano Giangrandi**

ore 18:15 - **Interventi dei Presidenti aderenti al Progetto**

ore 18:45 - **Discussione**

ore 19:30 - **Firma del Protocollo e chiusura lavori**

Moderatore: Nino Germano

Consulenza giornalistica e Servizio Fotografico

contemporanea  
STUDIO



## CERTIFICAZIONE ISO 17024

• IVS 2007, nota 2.5: I valutatori immobiliari, i valutatori di asset e i periti estimatori sono coloro che si occupano di quella parte della disciplina economica che riguarda la preparazione e la presentazione delle valutazioni. **Essendo professionisti i valutatori devono superare esami per dimostrare di possedere istruzione, preparazione, competenza e abilità.** Devono anche dimostrare di possedere e applicare un codice di condotta (principi etici e competenza) e gli standard professionali oltre ai concetti fondamentali dei principi di valutazione.

• IVS 2007 – GN 1, nota 1.7: “Tutti gli Stati membri dell’IVSC riconoscono che per compiere una valutazione di proprietà immobiliari è necessario possedere un’istruzione, una formazione e un’esperienza specifiche.



CONSIGLIO NOTARILE DEI  
DISTRETTI RIUNITI DI  
ASCOLI PICENO E FERMO



Associazione Provinciale di Ascoli Piceno



ORDINE DEGLI AVVOCATI DI  
ASCOLI PICENO



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E  
DEGLI ESPERTI CONTABILI  
ASCOLI PICENO



Camera di Commercio  
Ascoli Piceno

