

## ATTUALITÀ

Contratti e garanzie

Rapporti bancari

# Le nuove Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie

Giampiero Bambagioni, Responsabile Scientifico e Coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari

4 Dicembre 2018

Attendibilità del valore e trasparenza del processo valutativo sono componenti essenziali ai fini della definizione del *Loan-to-value* (LTV) ratio in maniera appropriata da parte della banca finanziatrice.

La qualità delle valutazioni non può prescindere dagli standard tecnico-scientifici di riferimento e dai vincoli normativi che incidono sia sotto l'aspetto metodologico che sui requisiti di professionalità e competenza dei periti. In questo contesto sono intervenute in tempi recenti rilevanti innovazioni normative. Tra queste sono da ricomprendere:

– l'art. 120-*duodecies* (Valutazione dei beni immobili) del Testo Unico Bancario (TUB). Dispositivo introdotto nel TUB dal Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72 – che ha recepito la Direttiva (UE) 17/2014 (c.d. *Mortgage Credit Directive*) – in base al quale: 1) i finanziatori devono applicare “**standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca**”, 2) “**la valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito**”, 3) “**la Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo (...)**”.

– la Circolare Banca d'Italia 285/2013, Titolo IV, Capitolo 3 (Il sistema dei controlli interni), Allegato A (Disposizioni speciali relative a particolari categorie di rischio), della quale l'art. 2.2. (Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni) dispone che:

1. L'organo con funzione di supervisione strategica, su proposta dell'organo con funzione di gestione, approva le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni verificandone l'adeguatezza, la funzionalità e la coerenza con il RAF[1] e con il processo di gestione dei rischi con frequenza almeno annuale. Tali politiche e processi definiscono “*gli standard affidabili per la valutazione degli immobili*.” A tal fine le banche “*adottano standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale, o standard elaborati a livello nazionale purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con i suddetti standard internazionali (...)*.” In sostanza, è il Consiglio d'Amministrazione della banca direttamente responsabile della definizione e dell'aggiornamento delle *valuation policy*.
2. La suddetta normativa di Vigilanza prevede il possesso di uno o più dei seguenti requisiti: “*nell'ipotesi in cui i periti siano persone fisiche dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche e economiche dei beni immobili; dello svolgimento di attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo nel campo dell'ingegneria, dell'architettura o in materie strettamente attinenti alla valutazione degli immobili; del possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali.*” La certificazione di competenze specialistiche riconoscibile a livello internazionale è, per definizione, quella di «parte terza», conseguita pertanto in base alla norma CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e, a livello nazionale, alla norma UNI 11558:2014.

3. Nell'ipotesi in cui i periti siano soggetti costituiti in forma societaria o associativa, *anche dell'adeguatezza della struttura organizzativa di tali soggetti; dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili.*

Peraltro, lo stesso concetto di «valore di mercato» sulla base del quale deve essere identificato il LTV, si basa su una definizione prevista dal Regolamento (UE) 575/2013, che specifica che «*Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immot verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*». Definizione che implica una conoscenza adeguata della congiuntura di mercato e del segmento di mercato, nonché l'utilizzo di dati e informazioni di mercato (*comparables*) e di prezzi di compravendita o saggi di capitalizzazione appropriati.

In considerazione di ciò e delle novità introdotte a livello internazionale e nazionale dagli standard valutativi di riferimento, sono state aggiornate le **Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**. L'aggiornamento recepisce gli International Valuation Standard (IVS-IVSC), gli European Valuation Standard (EVS-Tegova) ed i Valuation – Professional Standards della RICS, peraltro pienamente allineati agli IVS, nonché il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Quinta edizione 2018, Tecnoborsa),

Le «Linee Guida» sono promosse dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e costituiscono il risultato di una elaborazione realizzata dalla medesima Associazione, con Tecnoborsa, gli Ordini e Collegi Professionali (Geometri, Ingegneri, Agrotecnici, Architetti, Dottori Agronomi, Periti industriali, Periti Agrari), Assovib, con l'aggiuntivo supporto, per questa edizione, di Assoimmobiliare, Rics, Tegova, Fiabci e Isivi.

Le «Linee Guida» sono focalizzate principalmente sulla quantificazione del «valore di mercato». Ai fini della stima valori diversi dal valore di mercato (valore di credito ipotecario, valore di vendita forzata, valore di trasformazione, valore assicurabile, valore di investimento, ecc.), nonché per il rating immobiliare e la valutazione economica dei progetti, si rimanda al **Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018)**<sup>[2]</sup>, di cui le Linee Guida costituiscono una parte complementare.

Dati dell'ABI evidenziano come il mercato dei mutui in Italia abbia superato i 376 miliardi di euro a settembre 2018, in aumento del 2,3% rispetto allo scorso anno. In questo contesto, le «Linee Guida» potranno costituire il punto di riferimento principale per le banche e per i professionisti della valutazione ai fini della stima del valore di mercato per finalità creditizie. Novità rilevanti in questa nuova edizione sono costituite dall'introduzione di principi per la valutazione di hotel, centri commerciali e agroindustrie (cosiddetti *asset speciali*), e un focus importante è dedicato all'efficienza energetica degli immobili ed al loro impatto sul valore di mercato.

---

[1] In base alla medesima Circolare 285/2013, le banche definiscono un quadro di riferimento per la determinazione della propensione al rischio (*Risk Appetite Framework – "RAF"*), che fissi ex ante gli obiettivi di rischio/rendimento che l'intermediario intende raggiungere e i conseguenti limiti operativi.

[2] Il Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (Quinta edizione, 2018), al quale sono allegate le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, è pubblicato da Tecnoborsa Scpa, Roma.