

ATTUALITÀ

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

4 Aprile 2022

Giampiero Bambagioni, IVSC Europe Board Member, Responsabile Scientifico
e Coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari



Giampiero Bambagioni

IVSC Europe Board Member,
Responsabile Scientifico e Coautore
del Codice delle Valutazioni Immobiliari;
Componente del Gruppo di Lavoro che
ha redatto Linee Guida per la valutazione
degli immobili a garanzia delle esposizioni
creditizie

Le politiche dell'Unione Europea oggetto del Green Deal e del Sustainable Finance package promuovono l'integrazione della tematica della sostenibilità e dei rischi connessi ai fattori Ambientali, Sociali e di Governance (ESG), *inter alia*, nel settore bancario, finanziario e edilizio-immobiliare.

L'Autorità Bancaria Europea (EBA) con gli **Orientamenti in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti** (Guidelines on Loan Origination and Monitoring, "EBA LOM"), pubblicati il 29 maggio 2020 e divenuti attuativi dal 30 giugno 2021, ha innovato significativamente il contesto regolamentare. Le EBA LOM prevedono espressamente che (i) «*Gli enti dovrebbero incorporare i fattori ESG e i rischi ad essi associati nella loro propensione al rischio di credito, nelle politiche di gestione dei rischi e nelle politiche e procedure relative al rischio di credito, adottando un approccio olistico (§56)*»; (ii) che «*Gli enti dovrebbero tenere conto dei rischi associati ai fattori ESG per le condizioni finanziarie dei mutuatari, e in particolare del potenziale impatto dei fattori ambientali e del cambiamento climatico, nella loro propensione al rischio di credito e nelle politiche e procedure ad esso relative [...] (§57)*». Inoltre, specificano che: «*Se del caso, gli enti dovrebbero tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio l'efficienza energetica degli edifici (§208)*».

Le EBA LOM sono state recepite con la **Circolare Banca d'Italia 285/2013** (Disposizioni di vigilanza per le banche) mediante una serie di aggiornamenti intercorsi tra il luglio 2021 e il febbraio 2022¹, nonché mediante la Circolare Banca d'Italia 288/2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari), aggiornata il 22 febbraio 2022.

Parallelamente, a livello internazionale, sono intervenuti innovazioni attinenti gli standard valutativi di riferimento; con decorrenza dal 31 gennaio 2022, sono stati aggiornati gli **International Valuation Standards (IVS)** dell'IVSC²; nel 2020 erano stati adottati gli European Valuation Standards (EVS).³

Attendibilità del valore e trasparenza del processo valutativo sono componenti essenziali ai fini della

¹ Cfr. Circolare Banca d'Italia 285/2013 (Disposizioni di vigilanza per le banche): 35° Agg. (30.06.2021); 36° Agg. (20.07.2021); 37° Agg. (24.11.2021); 38° Agg. (22.02.2022).

² Gli International Valuation Standards (IVS) sono promossi dall'International Valuation Standards Council (IVSC), ossia l'istituzione *super partes* che costituisce lo standard setter globale.

³ Gli EVS sono promossi da Tegova, la quale costituisce una confederazione di associazioni di valutatori.

definizione del *Loan-to-value* (LTV) ratio in maniera appropriata da parte della banca finanziatrice.

Le **Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie** (le «Linee Guida») sono promosse dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) congiuntamente a Tecnoborsa, agli Ordini e ai Collegi Professionali (Architetti, Agronomi, Agrotecnici, Geometri, Ingegneri, Periti Agrari, Periti Industriali) e Assovib, con l'aggiuntivo supporto, per edizione 2022, di Confindustria Assoimmobiliare, Confedilizia, Fiabci Italia, Isivi, Rics e Tegova.

L'edizione 2022 delle Linee Guida è stata notevolmente implementata in considerazione: (i) delle disposizioni contenute nelle EBA LOM e negli "orientamenti di vigilanza" recepiti nelle richiamate Circolari della Banca d'Italia; (ii) della evoluzione degli standard di valutazione, in particolare degli International Valuation Standards (IVS); nonché (iii) alla luce della dottrina estimativa nazionale oggetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)⁴ il quale – sin dalla prima edizione del 2000 – costituisce lo standard nazionale di riferimento anche per tematiche sovente non trattate dagli standard internazionali, tra cui la valutazione economica dei progetti, la valutazione degli immobili agricoli, la misurazione delle consistenze, il rating immobiliare (*real estate risk assessment*). Le Linee Guida sono state aggiornate, quindi, in considerazione delle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari nonché tenuto conto di specifiche tematiche, quali quella della sostenibilità del valore della garanzia ipotecaria nel lungo termine (Long Term Sustainable Value, LTSV).⁵

La qualità delle valutazioni, ossia l'attendibilità del valore stimato al fine della determinazione del rapporto tra finanziamento erogato e valore della garanzia (*Loan-to-Value*, LTV) implica il rispetto dell'art. 120-*duodecies* (Valutazione dei beni immobili) del **Testo Unico Bancario** (TUB), 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 Ban-**

⁴ Il Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (Quinta edizione, 2018), al quale sono allegati le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, è pubblicato da Tecnoborsa Scpa, Roma

⁵ V. Bambagioni, G.; *Sostenibilità del valore nel finanziamento immobiliare* (2021), Maggioli-politecnica.

ca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo (...)»⁶.

La normativa di Vigilanza prevede il possesso di uno o più dei seguenti requisiti: (i) «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; (ii) «i periti dipendenti della banca incaricati di svolgere la valutazione degli immobili devono avere una comprovata esperienza nella valutazione degli stessi di almeno 3 anni, maturata anche non presso la stessa banca»; (iii) Nell'ipotesi in cui i valutatori siano soggetti costituiti in forma societaria o associativa è rilevante il possesso del requisito «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».

Il concetto di «valore di mercato», funzionale alla identificazione del LTV, si basa su una definizione sancita dal Regolamento (UE) 575/2013, la quale specifica che: «per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile 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 (i) una conoscenza adeguata della congiuntura di mercato e del segmento di mercato, nonché (ii) l'utilizzo di dati e informazioni di mercato (*comparables*) e di prezzi di compravendita ovvero di (iii) saggi di capitalizzazione appropriati. Inoltre, le EBA LOM espressamente prevedono che «gli enti dovrebbero sottoporre a un riesame critico la valutazione che ricevono dal perito, concentrandosi in particolare su aspetti quali la comprensibilità (chiarezza e tra-

⁶ In base alla Circolare Banca d'Italia 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.

sparenza degli approcci e delle ipotesi), la prudenza delle ipotesi (ad esempio, riguardo al flusso di cassa e ai tassi di sconto), e l'identificazione chiara e ragionevole di immobili comparabili utilizzati come valore di riferimento».

In estrema sintesi, è crescente la rilevanza assunta: (i) da un lato, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile concesso in garanzia alla data di erogazione del mutuo, dalle specifiche disposizioni normative, impattanti anche su criteri e metodi estimativi indicati dagli standard valutativi internazionali e nazionali; (ii) nel contempo, in un'ottica di mitigazione del rischio di credito imposto dalla normativa di vigilanza, in considerazione dei fattori ESG, è opportuno individuare la sostenibilità del valore della garanzia nel lungo termine, in un'ottica di Long Term Sustainable Value (LTSV).

Le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie includono un capitolo con indicazioni per la "Valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato e la valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato" e un capitolo con indicazioni per la valutazione degli immobili del settore agricolo e agroindustriale.

Conclusioni. Le richiamate innovazioni normative e metodologiche, afferenti in maniera specifica e rilevante le finalità e le metodologie valutative del settore creditizio, implicano una serie di conseguenze pratiche per gli *stakeholder* e, in particolare, per enti bancari ed i professionisti della filiera (periti). Per gli enti bancari è necessaria la revisione tempestiva, con approccio olistico, delle *policy* valutative in un'ottica di mitigazione del rischio e di effettiva *compliance* con la normativa di riferimento (da Basilea 3 alle disposizioni EBA, sino agli orientamenti di vigilanza nazionali). I valutatori immobiliari nella consapevolezza che sia necessario, per ragioni di carattere professionale e deontologico, attuare un aggiornamento sostanziale delle competenze idonee ad assicurare *output* coerenti con la qualità attesa dalle nuove metodologie valutative previste dalle Linee Guida, dovranno avviare tempestivamente virtuosi programmi di allineamento alle nuove normative e ai vigenti standard nazionali e internazionali.

DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

