



Spett.le

BANCA D'ITALIA

Servizio Regolamentazione e Analisi Macroprudenziale

Divisione Regolamentazione II

Via Nazionale 91

00184, Roma

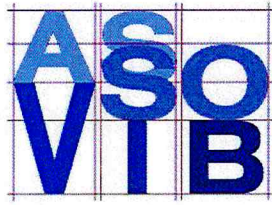
Milano, 2 settembre 2016

Oggetto: Documento di consultazione - “Disposizioni di vigilanza per le banche (Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013)” e “Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (Circolare n. 288 del 3 aprile 2015)”.

Spett.le Commissione,

nel rispondere all’invito a formulare osservazioni al presente documento di consultazione, la scrivente ASSOVI B, in qualità di associazione rappresentativa delle società che offrono al mondo bancario servizi di valutazione nell’ambito dei *collateral* immobiliari prestati a garanzia nelle richieste di finanziamenti ipotecari, nel ringraziare per l’opportunità offerta, desidera esprimere apprezzamento per il prezioso lavoro svolto e in particolare per aver sottolineato alcuni aspetti:

- Che “una corretta stima del valore dei beni immobili è fondamentale sotto un duplice profilo, in quanto essa mira sia a rafforzare la capacità delle banche di gestire i rischi aziendali, sia a tutelare i clienti.”



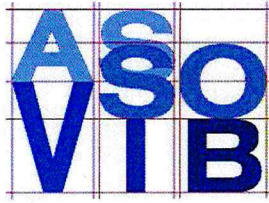
- Che, nell'ambito di tali politiche, le banche e gli intermediari finanziari individuano, fra l'altro, gli standard per la valutazione degli immobili, potendo alternativamente scegliere di adottare gli standard elaborati e riconosciuti a livello internazionale o quelli elaborati a livello nazionale sulla base di quelli internazionali.

ASSOVIB svolge, inoltre, le seguenti considerazioni:

1. *Standard di valutazione – Circolare n.288, Sezione VII e Circolare n.285, Allegato A; punto 2.2: Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni*

Con riferimento alla definizione di standard "elaborati a livello nazionale sulla base di quelli internazionali", ASSOVI B intende sottoporre alla Vostra attenzione la necessità di riconoscere esplicitamente che ad oggi l'unica iniziativa di autoregolamentazione nazionale per la quale sia stata verificata la compliance con gli standard internazionali è costituita dalle "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", elaborate e condivise con un protocollo di intesa siglato da ABI, Tecnoborsa e ASSOVI B. Come si legge nella relazione sull'analisi di impatto, tali linee guida sono seguite da un numero cospicuo di banche (172), dagli Ordini e Collegi rappresentativi dei professionisti abilitati alla valutazione e da numerose società di valutazione.

ASSOVIB non condivide, invece, la previsione per cui è consentita la definizione di standard aziendali di valutazione degli immobili (c.d. standard interni), purché siano coerenti con gli standard elaborati a livello internazionale o nazionale. Si intravedono, infatti, profili di rischio derivanti dal fatto che quanto richiesto dal legislatore Comunitario sia difficilmente realizzabile attraverso standard elaborati a livello di singolo istituto. Si ricorda, a tal proposito, che la Direttiva 2014/17UE prevede esplicitamente che "Member States shall ensure that reliable standards for the valuation of residential immovable property for mortgage lending purposes are developed



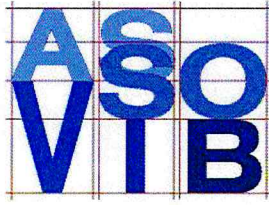
within their territory”, e che “in order to be considered reliable, valuation standards should take into account internationally recognised valuation standards, in particular those developed by the International Valuation Standards Committee, the European Group of Valuers’ Associations or the Royal Institution of Chartered Surveyors”.

Si consideri, inoltre, che la verifica della compliance delle *“Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* con gli standard internazionali ed europei è stata verificata attraverso un lungo e attento processo che ha coinvolto tutti gli stakeholders di mercato. Alla luce di questo, riteniamo che la verifica della compliance a livello di standard elaborati da singolo istituto:

- Sia estremamente dispendiosa;
- Prevedrebbe tempi difficilmente compatibili con quelli richiesti dalle esigenze del mercato;
- Richieda competenze tecniche e specifiche di valutazione immobiliare oltre che conoscenza approfondita di tutti gli standard;
- Dovrebbe prevedere forme di audit.

A supporto di tale tesi, si ricorda che anche la Banca Centrale Europea, in fase di Asset Quality Review, ha previsto solo due standard come utilizzabili, e in caso di contrasto ha previsto la prevalenza di uno dei due. *“Real estate should be valued in line with European Standards EVS-2012 (Blue Book) and other international standards such as the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) guidelines – where a conflict is seen EVS2012 will apply”.*

2. Riferimento a Banca Dati OMI - Circolare n.288, Sezione VII e Circolare n.285, Allegato A; punto 2.2: Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni



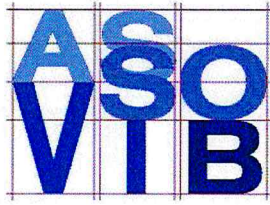
Il decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, in attuazione della direttiva 2014/17/UE, prevede che *“La Banca d’Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate”*.

A tale fine, riteniamo corretto l’utilizzo della banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per il monitoraggio delle variazioni delle condizioni di mercato, al fine di determinare quando una verifica del valore degli immobili è resa necessaria da variazioni delle condizioni di mercato che possano comportare una diminuzione significativa del valore degli immobili: *“gli indicatori per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare che possono incidere in maniera significativa sul valore degli immobili. A tal fine gli intermediari tengono anche conto dei valori contenuti nella banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate;”*.

ASSOVIB ritiene invece fuorviante che: *“Il soggetto che effettua la valutazione dell’immobile tiene conto dei valori contenuti nella banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate.”*.

Le quotazioni OMI, infatti, non possono essere utilizzate nell’attività estimativa dei singoli immobili, in quanto:

- Tenere conto, nella valutazione dell’immobile, dei valori contenuti nella banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate sarebbe in contrasto con gli standard internazionali a cui si richiede di essere *compliant*;
- Lo stesso OMI, nella guida alla consultazione delle quotazioni OMI (aggiornamento: 24 luglio 2013), dichiara che *“I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate:*



- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. "*

La stessa guida OMI prevede, inoltre, che *"L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo"*.

Analoghe dichiarazioni, inoltre, sono presente nel MOSI (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari), emanato dalla stessa Agenzia delle Entrate.

- In fase di AQR, per fornire alla Banca Centrale Europea le Key Assumptions e i Benchmark non è stata adottata una delle banche dati esistenti – ad esempio la Banca dati OMI -, ma è stato creato un tavolo di lavoro con gli esperti del settore selezionati da Banca d'Italia per compilare tali Key Assumptions;
- La banca dati OMI è una rappresentazione del mercato nel semestre passato, mentre il valore di mercato è riferito alla data di stima e a osservazioni di mercato riferite al momento della stima;
- OMI non costituisce una rappresentazione completa del mercato immobiliare (in quanto incompleto sia dal punto di vista di copertura geografica sia di destinazioni d'uso e tipologie edilizie). Alcune delle carenze riscontrabili sono di seguito elencate:
 - Mancano le caratteristiche immobiliari;
 - Le microzone non riescono frequentemente a coprire zone effettivamente omogenee dal punto di vista posizionale; inoltre, all'interno di aree omogenee per posizione si riscontrano segmenti di

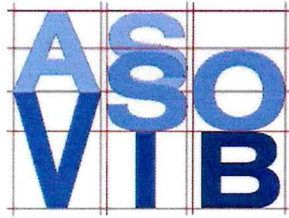


mercato talvolta sensibilmente differenti in considerazione delle diverse tipologie edilizie e costruttive che si possono riscontrare nel variegato mercato immobiliare italiano;

- Analogamente, la tipologia edilizia più diffusa tra quelle presenti nel mercato locale non rappresenta sufficientemente il mercato della zona;
- Lo stato conservativo nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI è un'ulteriore limitazione rispetto alle diverse condizioni di manutenzione che il mercato dell'usato presenta nella realtà;
- La superficie commerciale è determinata seguendo le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, mentre il peso dato alle pertinenze è diversamente determinato dal mercato e non può essere definito per legge;
- La stima dei valori nella maggior parte dei comuni italiani è basata non su dati, ma sull'expertise degli uffici provinciali;
- Le caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione sono "stimate" in tutti quei casi in cui non si ha conoscenza diretta dell'immobile (es. dati rilevati dagli atti di compravendita);
- Le fonti sono relativi ad atti di compravendita solo nella minoranza dei casi.

Tali evidenze teoriche possono essere dimostrate da risultanze empiriche, nella simulazione del confronto tra valutazioni svolte secondo gli standard da periti indipendenti e i range OMI.

Per questo, ASSOVI B auspica una modifica del punto 2.2 nel senso che *"Ai fini del monitoraggio o di controlli di secondo livello su un portafoglio di valutazioni è possibile tenere*



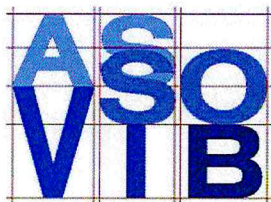
conto anche dei valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate."

3. Competenza sotto il profilo professionale – Circolare n.288, Sezione VII e Circolare n.285, Allegato A; punto 2.2.1: Requisiti di professionalità e indipendenza dei periti

La Direttiva 2014/17/UE fa riferimento nell'articolo 19, comma 2 ad *"appraisers conducting property valuations are professionally competent"*. A sua volta, il decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, in attuazione della direttiva 2014/17/UE richiede valutatori *"competenti sotto il profilo professionale"*. La caratteristica richiesta al valutatore è dunque la competenza, che viene specificata come *"sotto il profilo professionale"* intendendo, dunque, con questo, un insieme di requisiti che devono essere dimostrati dal valutatore. Alla luce di questo, non condividiamo la trasformazione di questa previsione in *"Requisiti di professionalità"*. La competenza professionale, infatti, attiene al piano tecnico, mentre il concetto di professionalità sembra richiamare esclusivamente un piano etico.

Come modalità di verifica delle competenze professionali, ove si prevede il *"possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali"*, suggeriamo di indicare esplicitamente le tre Certificazioni/Qualifiche coerenti con gli Standard internazionali indicati nella MCD e con le Linee Guida ABI: la certificazione accreditata ISO17024, Registered Valuer di RICS e REV di TEGOVA.

4. Indipendenza - Circolare n.288, Sezione VII e Circolare n.285, Allegato A; punto 2.2.1: Requisiti di professionalità e indipendenza dei periti



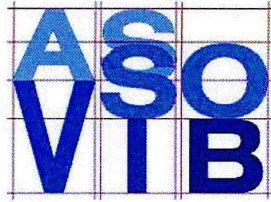
Guardiamo con favore all'ampio spazio dedicato alle cautele da adottare per evitare situazioni di potenziale conflitto di interesse e di mancanza di indipendenza. Sugeriamo di modificare il penultimo capoverso come segue: *“Inoltre, in base allo schema di disposizioni, i periti persone fisiche, i periti costituiti in forma societaria o associativa e gli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa ai quali è attribuito l'incarico di valutazione non devono versare in una situazione di conflitto di interesse rispetto al processo di commercializzazione del credito o rispetto ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito, conflitto che potrebbe derivare, tra l'altro, dalla sussistenza di rapporti di natura personale o da relazioni professionali o patrimoniali o organizzative intercorrenti con i soggetti a vario titolo coinvolti nel processo di erogazione del credito.”*

5. Delega - Circolare n.288, Sezione VII e Circolare n.285, Allegato A; punto 2.2.2: Affidamento dell'attività di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni a periti esterni

All'ultimo capoverso, ove si prevede che *“Il perito esterno incaricato di effettuare la valutazione degli immobili non può a sua volta delegare a terzi compiti inerenti all'incarico ricevuto”*, chiediamo di esplicitare che questa frase riguarda il perito persona fisica e di togliere la limitazione *“esterno”*.

Il concetto, infatti, non si applica in caso di valutatore costituiti in forma societaria. Come previsto anche dalle *“Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*, *“L'attività di valutazione immobiliare può essere anche svolta da una società di valutazione che a sua volta gestisce un gruppo di periti”*.

La società di valutazione, infatti, non *“delega”* compiti, ma gestisce un processo complesso di cui una parte viene effettuato dal perito persona fisica (che non può delegare a terzi compiti inerenti all'incarico ricevuto).



Può essere aggiunto: *“Il perito costituito in forma societaria o associativa effettua la valutazione degli immobili gestendo periti persone fisiche di cui deve verificare la competenza sotto il profilo professionale e le modalità di svolgimento dell’incarico ricevuto”*

A disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che si ritenessero opportuni, ASSOVI B ringrazia per l’attenzione e porge i migliori saluti.



Il Presidente

Valeria Picconi



Il VicePresidente

Silvia Cappelli