



**Associazione  
delle Società  
di Valutazioni  
Immobiliari**

**Linee Guida per le banche Less Significant italiane in materia  
di gestione dei crediti deteriorati  
Contributo ASSOVI B alla consultazione**

**Milano, ottobre 2017**

## **Linee Guida per le banche Less Significant italiane in materia di gestione di crediti deteriorati**

Si riporta di seguito il contributo di ASSOVIB, l'associazione che rappresenta le società che offrono servizi di valutazione immobiliare indipendente, al documento di consultazione sulle linee guida per le banche Less Significant italiane in materia di gestione di crediti deteriorati, con riferimento al punto 7), di interesse, relativo alla valutazione delle garanzie immobiliari. Si suggerisce di modificare il punto 7 come segue.

### **7. Valutazione delle garanzie immobiliari**

Le banche predispongono e formalizzano procedure che garantiscano la disponibilità di valutazioni complete, aggiornate e accurate. Fermo restando quanto previsto dal CRR in materia di esposizioni garantite da immobili (18) e di tecniche di attenuazione del rischio (19), dalle disposizioni di vigilanza contenute nella Circolare 285 (Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A), e dalle Linee guida BCE per le banche sui crediti deteriorati (NPL), si invitano le banche a:

1. monitorare periodicamente le perizie su un campione di dimensioni adeguate da confrontare regolarmente con le osservazioni di mercato, anche conducendo test retrospettivi sulle valutazioni interne ed esterne delle garanzie;
2. avvalersi di periti - interni o esterni - indipendenti, sia dal punto di vista organizzativo che di relazioni professionali e di parentela, dai processi di commercializzazione e concessione del credito e che abbiano le qualifiche e competenze necessarie, secondo quanto previsto dalla circolare 285, ed adeguate ai termini dell'incarico ed all'oggetto della valutazione; evitando un'eccessiva concentrazione sui soggetti deputati in concreto alla valutazione degli immobili, verificando che esistano solidi processi in grado di assicurare una rotazione di tali soggetti;
3. monitorare e controllare l'operato dei soggetti di cui al precedente punto 1;
4. verificare con cadenza almeno annuale, fatto salvo che non si rilevino significativi cali di valore nel mercato in cui ricade l'immobile, il valore degli immobili posti a garanzia degli NPL a partire dalla data in cui il prestito è classificato come esposizione deteriorata; ai fini della determinazione del valore delle esposizioni creditizie garantite da immobili è possibile utilizzare metodi statistici per il calcolo del valore degli immobili in garanzia, purché le esposizioni abbiano un valore lordo non superiore a 150.000 euro. I coefficienti usati per l'indicizzazione possono essere interni o esterni, a condizione che:
  - siano rivisti periodicamente e i risultati della revisione siano documentati e resi prontamente disponibili; Il ciclo di revisione e i requisiti di governance dovrebbero essere chiaramente definiti in una politica scritta approvata dall'organo di amministrazione;
  - siano sufficientemente granulari e la metodologia sia adeguata e appropriata alla classe di attività in questione;
  - si basino su una serie storica adeguata di prove empiriche (operazioni immobiliari effettive).

5. valutare tutte le garanzie immobiliari in base al valore di mercato o al valore del credito ipotecario, come ammissibile ai sensi dall'articolo 229 del CRR, assicurando approcci di valutazione adeguati per la tipologia immobiliare stimata, nel rispetto delle norme nazionali, europee e internazionali, considerando che sarebbe preferibile non effettuare valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione deprezzato.