



EAGLE & WISE
SERVICE

per



**Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Sondrio**

Seminario

Il Codice ABI,



Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Emesso da:

Geom. Andrea Villa, Direttore Due Diligence e Valutazioni Immobiliari di Eagle & Wise Service S.p.A.

Data:

8 Aprile 2011

Il Codice ABI,

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

➤ **Premesse e Obiettivo ABI:**

- Il Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria
- La Circolare 27 dicembre 2006, n. 263 di Banca d'Italia
- Introduzione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS)

➤ **Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**

- Requisiti:

- R.1 – Valore di Mercato
- R.2 – Codice di Condotta dei Periti
- R.3 – Procedure e metodi di valutazione
- R.4 - Rapporto di Valutazione

➤ **Esempi operativi in applicazione ai requisiti del Codice ABI**

Comitato di Basilea:

è un ente preposto alla vigilanza bancaria fondato nel 1975 dai governatori delle Banche Centrali del cosiddetto Gruppo dei Dieci o G10 (che comprende, tra gli altri, i grandi paesi europei, la Svizzera, il Giappone, il Canada e gli Stati Uniti).

Patrimonio di vigilanza coeff. di solvibilità

1988 e s.m.i. → **Basilea 1** → **rischio di credito** **≥ 8%**

(con impegno a esaminare i rischi di mercato)

1999>2007 → **Basilea 2** → **rischio di credito/mercato/operativi** **≥ 8%**

(Pillar1)

Il fattore di ponderazione del rischio di credito a sua volta è stato individuato in quattro componenti:

- | | | | |
|---------------|--------------------------|---|--------------------------------------|
| 1) PD | (Probability of default) | → | Probabilità di insolvenza |
| 2) LGD | (Loss given default) | → | Perdita in caso di insolvenza |
| 3) EAD | (Exposure at default) | → | Esposizione in caso di inadempienza; |
| 4) M | (Maturity) | → | Scadenza effettiva del prestito. |

2010>2012 → **Basilea 3** → **ridurre rischi tenendo conto del quadro macroeconomico**

Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48¹ del 14 giugno 2006 relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio

Premesse:

(36) Per garantire un **adeguato livello di solvibilità** è importante fissare requisiti patrimoniali minimi in base ai quali le attività e le voci fuori bilancio siano ponderate in funzione del grado di rischio.

(37) Al riguardo il **Comitato di Basilea** per la vigilanza bancaria ha approvato il 26 giugno 2004 un accordo quadro sulla convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei requisiti patrimoniali. Le disposizioni della presente direttiva riguardanti i requisiti patrimoniali minimi degli enti creditizi nonché le disposizioni della direttiva 2006/49/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 concernenti l'importo minimo dei fondi propri degli enti creditizi e delle imprese di investimento costituiscono l'equivalente delle disposizioni dell'accordo quadro del Comitato di Basilea.

¹ Direttiva 48-2006 L 177/134 IT Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 30.6.2006:

9. ESPOSIZIONI GARANTITE DA IMMOBILI

44. Fermi restando i punti da 45 a 60, **alle esposizioni pienamente garantite da immobili si applica un fattore di ponderazione del rischio del 100 %.**

9.1. Esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali

45. **Alle esposizioni** o eventuali parti di esposizione pienamente e totalmente **garantite**, secondo modalità ritenute soddisfacenti dalle autorità competenti, **da ipoteche su immobili residenziali** occupati, destinati ad essere occupati o dati in locazione dal proprietario o dal proprietario beneficiario nel caso di imprese di investimento a carattere personale **si applica un fattore di ponderazione del 35 %.**

ALLE ESPOSIZIONI GARANTITE DA IPOTECHE SU IMMOBILI RESIDENZIALI SI APPLICA UN FATTORE DI PONDERAZIONE DEL 35 %.

46. Le esposizioni pienamente e totalmente garantite, secondo modalità ritenute soddisfacenti dalle autorità competenti, da quote di partecipazione in imprese finlandesi di edilizia residenziale che operano in base alla legge finlandese relativa alle imprese di edilizia abitativa del 1991 o ad una successiva legislazione equivalente, a fronte di immobili di tipo residenziale occupati, destinati ad essere occupati o dati in locazione dal proprietario hanno un fattore di ponderazione del 35 %.

47. Le esposizioni verso un locatario nell'ambito di operazioni di leasing su immobili residenziali, dove l'istituto di credito è il locatore e il locatario ha un'opzione di acquisto, riceve un fattore di ponderazione del 35 % a condizione che le autorità competenti siano soddisfatte che l'esposizione dell'ente creditizio sia pienamente e completamente garantita dalla proprietà del bene.

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia

9.1. Esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali

48. Nell'esercizio della loro discrezionalità, ai fini dei punti da 45 a 47, **le autorità competenti si ritengono soddisfatte solo qualora siano rispettate le condizioni seguenti:**

REQUISITI:

- a) il valore dell'immobile non deve dipendere in misura rilevante dal merito di credito del debitore. Questo requisito non esclude le situazioni in cui fattori puramente macroeconomici influenzino sia il valore dell'immobile che la regolarità dell'adempimento del debitore;
- b) il rischio del debitore non deve dipendere in misura rilevante dai risultati dell'immobile o del progetto immobiliare sottostante, ma piuttosto dalla capacità di fondo del debitore stesso di rimborsare il debito attingendo ad altre fonti. Di conseguenza, il rimborso del debito non deve dipendere in misura rilevante dai flussi finanziari generati dall'immobile sottostante che funge da garanzia;
- c) sono soddisfatti i requisiti minimi di cui all'allegato VIII, parte 2, punto 8 e le regole di valutazione di cui all'allegato VIII, parte 3, punti da 62 a 65;
- d) il valore dell'immobile deve superare quello delle esposizioni per un margine consistente.

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia

9.1. Esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali

49. Le autorità competenti possono rinunciare ad esigere l'osservanza della condizione di cui al punto 48, lettera b) per le esposizioni pienamente e totalmente garantite da ipoteche su immobili residenziali situati sul loro territorio, se si accerta che sul loro territorio esiste un mercato di immobili residenziali ben sviluppato e consolidato con tassi di perdita sufficientemente bassi da giustificare tale trattamento.

50. Quando le autorità competenti di uno Stato membro esercitano la discrezionalità di cui al punto 49, le autorità competenti di altri Stati membri possono consentire ai loro enti creditizi di attribuire un fattore di ponderazione del rischio del 35 % a tali esposizioni pienamente e totalmente garantite da ipoteche su immobili residenziali.



Parte 2 Requisiti Minimi 2006-48-CE

1.4. Requisiti minimi per il riconoscimento delle garanzie immobiliari

8. Il riconoscimento delle garanzie immobiliari presuppone che siano rispettate le condizioni indicate di seguito.



a) Certezza giuridica

b) Sorveglianza sui valori immobiliari

c) Documentazione

d) Assicurazione

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia



a) **Certezza giuridica**

L'ipoteca o il vincolo devono essere opponibili in tutte le giurisdizioni pertinenti al momento della conclusione del contratto di credito, ed essere prontamente registrati nella forma prescritta. **La garanzia deve essere validamente costituita** (ossia, devono essere stati osservati tutti i requisiti giuridici per perfezionare la garanzia stessa).

LA GARANZIA DEVE ESSERE VALIDAMENTE COSTITUITA

Il **contratto** di protezione e il procedimento giuridico sottostante devono essere tali da **consentire all'ente creditizio di escutere la garanzia in tempi ragionevoli**.

IL CONTRATTO DEVE CONSENTIRE ALL'ENTE CREDITIZIO DI ESCUTERE LA GARANZIA IN TEMPI RAGIONEVOLI.

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia



b) Sorveglianza sui valori immobiliari

Il valore dell'immobile deve essere sorvegliato frequentemente ed almeno una volta all'anno per gli immobili non residenziali e una volta ogni tre anni per gli immobili residenziali. Una verifica più frequente deve aver luogo nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative.

È possibile utilizzare metodi di valutazione statistici per sorvegliare il valore dell'immobile e individuare gli immobili che necessitano di una rivalutazione. La stima dell'immobile deve essere rivista da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il valore può essere diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi generali del mercato. Per prestiti superiori a 3 milioni di EUR o al 5 % dei fondi propri dell'ente creditizio, la stima dell'immobile deve essere rivista da un perito indipendente almeno ogni tre anni.

SORVEGLIANZA SUGLI IMMOBILI:

- **RESIDENZIALI** = **Rivalutazione Statistica → ogni 3 anni**
- **NON RESID.** = **Rivalutazione Statistica → ogni anno**
- **con PRESTITI > 3 MI€:** = **Stima di un “*Perito Indipendente*”**



Per «***Perito Indipendente***» si intende una persona che possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito.

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia



c) Documentazione

I tipi di immobili residenziali e non residenziali accettati dall'ente creditizio e la connessa politica creditizia devono essere chiaramente documentati.

**IMMOBILI e
POLITICA CREDITIZIA → DEVONO ESSERE
CHIARAMENTE DOCUMENTATI**



d) Assicurazione

Gli enti creditizi devono disporre di procedure per accertare che il bene ricevuto in garanzia sia adeguatamente assicurato contro il rischio di danni.

BENE A GARANZIA → ASSICURATO CONTRO RISCHIO DANNI

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia

Parte 3 Requisiti Minimi 2006-48-CE

1.5. Altre garanzie reali ammissibili ai fini dell'applicazione degli artt. da 84 a 89

1.5.1. Valutazione

a) Garanzie immobiliari

b) Crediti

c) Altre garanzie reali materiali

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia

a) Garanzie immobiliari

62. L'immobile è stimato da un **esperto indipendente** ad un valore pari o inferiore al valore di mercato. Per contro, negli Stati membri che hanno stabilito mediante disposizioni legislative o regolamentari criteri rigorosi per la valutazione del valore dei crediti ipotecari, l'immobile può essere valutato da un esperto indipendente ad un valore pari o inferiore al valore del credito ipotecario.

63. 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. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia

segue..

64. Per «**valore del credito ipotecario**» si intende il valore dell'immobile quale determinato in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore del credito ipotecario è documentato in modo chiaro e trasparente.

65. Il **valore della garanzia reale** è il valore di mercato o il valore del credito ipotecario, ridotto se del caso per tenere conto dei risultati della sorveglianza di cui alla parte 2, punto 8 e di eventuali diritti di prelazione sull'immobile.

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia

b) Crediti

66. Il **valore dei crediti** è l'ammontare incassabile.

c) Altre garanzie reali materiali

67. **Il bene** è valutato al suo valore di mercato, che corrisponde all'importo stimato al quale il bene verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato.

Vedi:

Circ. 263/06
Banca d'Italia

Banca d'Italia

circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV

(che ha recepito la **Direttiva Europea** sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – *Capital Requirement Directive*)

NUOVE DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PRUDENZIALE PER LE BANCHE

TITOLO II - CAPITOLO 1 - RISCHIO DI CREDITO

SEZIONE IV - ESPOSIZIONI GARANTITE DA IMMOBILI (PAG 22)

1. Regole generali

Sono inserite nel portafoglio “esposizioni garantite da immobili” le esposizioni garantite da un’ipoteca su un immobile o connesse a contratti di leasing immobiliare, secondo le modalità indicate in questa sezione, purché siano soddisfatte, oltre a quelle previste dai paragrafi 2, 3, 4, 5, le seguenti condizioni:

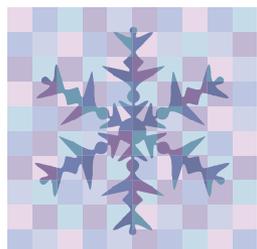
SEZIONE IV - ESPOSIZIONI GARANTITE DA IMMOBILI (PAG 22)

REQUISITI:

- a) il valore dell'immobile non dipende in misura rilevante dal merito di credito del debitore (1 );
- b) l'immobile sia stimato da un perito indipendente (2 ) ad un valore non superiore al valore di mercato (3 ) (4 );
- c) la garanzia è opponibile in tutte le giurisdizioni pertinenti e può essere escussa in tempi ragionevoli ().
- d) vi è un'adeguata sorveglianza sul bene immobile ().
- e) le tipologie di immobili accettati in garanzia e le connesse politiche creditizie devono essere chiaramente documentate ();
- f) il bene oggetto della garanzia è adeguatamente assicurato contro il rischio di danni ().

a) il valore dell'immobile non dipende in misura rilevante dal merito di credito del debitore (1 ◀);

(1) Questo requisito non esclude le situazioni in cui fattori puramente macroeconomici influenzino sia il valore dell'immobile che la regolarità dell'adempimento del debitore.



**FATTORI
MACRO-
ECONOMICI**

SI

**VALORE
IMMOBILE
?**



**MERITO DI
CREDITO
DEBITORE**

NO

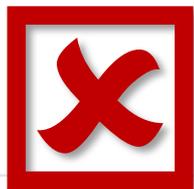


b) l'immobile sia stimato da un perito indipendente (2 ) ad un valore non superiore al valore di mercato (3) (4);

(2) Per **perito indipendente** si intende una persona che possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo.



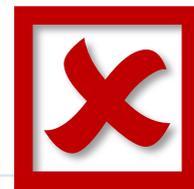
PROGETTAZIONE



VALUTAZIONE



DELIBERA MUTUO



b) l'immobile sia stimato da un perito indipendente (2) ad un valore non superiore al valore di mercato (3) (4);

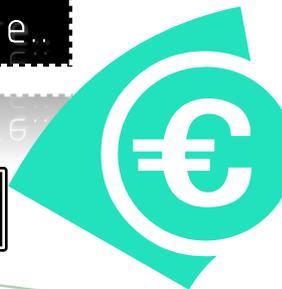
(3) Per **valore di mercato** si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.

VALORE DI MERCATO?

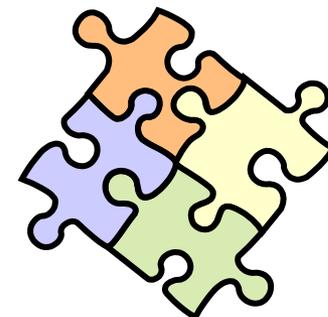


..chiaro e trasparente..

..cognizione di causa..



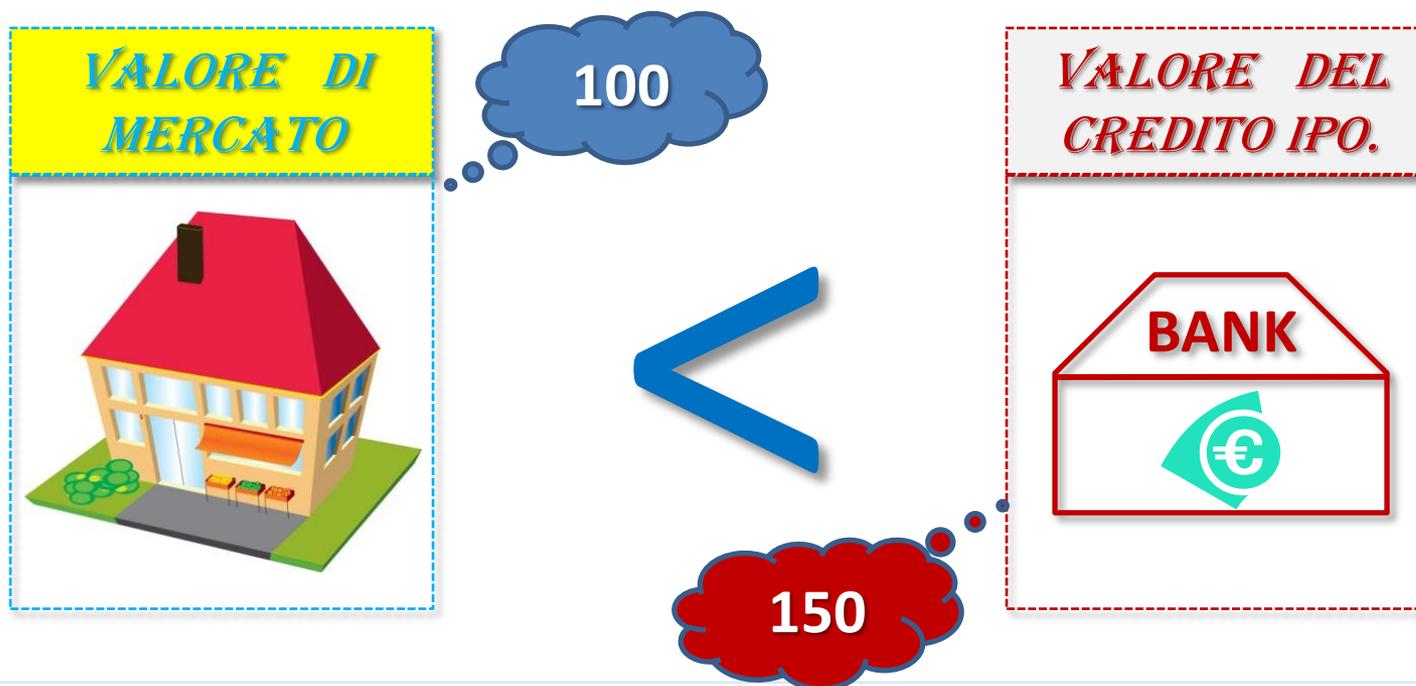
..CONSENZIENTI..



..senza costrizioni..

b) l'immobile sia stimato da un perito indipendente (2) ad un valore non superiore al valore di mercato (3) (4 ◀);

(4) La **valutazione** può essere effettuata a un valore non superiore al “valore del credito ipotecario” (come definito dall'allegato VIII, Parte III, punto 64, della direttiva 2006/48/CE), qualora l'immobile sia ubicato in uno Stato membro dell'Unione Europea che consente tale valutazione.



c) la garanzia è opponibile in tutte le giurisdizioni pertinenti e può essere escussa in tempi ragionevoli. ◀



**LA GARANZIA
DEVE ESSERE
VALIDAMENTE
COSTITUITA**

**IL CONTRATTO DEVE
CONSENTIRE
ALL'ENTE CREDITIZIO
DI ESCUTERE LA
GARANZIA IN TEMPI
RAGIONEVOLI.**

d) vi è un'adeguata sorveglianza sul bene immobile. A tal fine: 

- i) *il valore dell'immobile deve essere verificato almeno una volta ogni tre anni per gli immobili residenziali e una volta l'anno per gli immobili non residenziali, ovvero più frequentemente nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative. E' possibile anche utilizzare metodi statistici per sorvegliare il valore degli immobili e individuare quelli che necessitano di una verifica;*
- ii) *qualora le verifiche di cui al punto i) indichino una diminuzione rilevante del valore dell'immobile, viene svolta una stima da parte di un perito indipendente, basata su un valore non superiore a quello di mercato (3) (4); la valutazione del valore dell'immobile deve essere comunque rivista da parte di un perito indipendente almeno ogni tre anni per esposizioni di importo superiore a 3 milioni di euro o al 5 per cento del patrimonio di vigilanza della banca (5);*

(5) La prima valutazione peritale dovrà essere effettuata alla data di entrata in vigore della presente normativa per tutte le operazioni in essere da più di 3 anni.

SORVEGLIANZA SUGLI IMMOBILI:

- | | | |
|-----------------------------------|----------|---|
| - RESIDENZIALI | = | Rivalutazione Statistica → ogni 3 anni |
| - NON RESID. | = | Rivalutazione Statistica → ogni anno |
| - con PRESTITI > 3 MI€: | = | Stima di un "Perito Indipendente" |

e) le tipologie di immobili accettati in garanzia e le connesse politiche creditizie devono essere chiaramente documentate; 

**IMMOBILI e
POLITICA CREDITIZIA**



**DEVONO ESSERE
CHIARAMENTE DOCUMENTATI**

f) il bene oggetto della garanzia è adeguatamente assicurato contro il rischio di danni. 

La parte di un'esposizione garantita da ipoteca su immobili residenziali (o relativa a operazioni di leasing su immobili residenziali) che eccede i limiti regolamentari di *loan-to-value* previsti dalla presente sezione è classificata in un altro portafoglio in conformità dei criteri stabiliti dal presente capitolo. Qualora l'esposizione sia assistita da una garanzia reale su un immobile situato in altro Stato membro dell'Unione Europea e, per i finanziamenti assistiti da garanzia su un immobile residenziale, in un altro Stato del G-10, la medesima è classificata nel portafoglio "esposizioni garantite da immobili" se l'Autorità di vigilanza del Paese in cui è situato l'immobile considera tale garanzia idonea per la riconduzione al portafoglio omologo.

BENE A GARANZIA → ASSICURATO CONTRO RISCHIO DANNI

QUOTA-LTV > 80% → CLASSIFICATO IN ALTRO PORTAFOGLIO

2. Esposizioni garantite da ipoteca su immobili residenziali

ALLE ESPOSIZIONI GARANTITE DA IPOTECHE SU IMMOBILI RESIDENZIALI SI APPLICA UN FATTORE DI PONDERAZIONE DEL 35 %, A CONDIZIONE CHE:

A) SI TRATTI DI IMMOBILI RESIDENZIALI;

B) LA CAPACITÀ DI RIMBORSO DEL DEBITORE DERIVI PRINCIPALMENTE DA FONTI \neq DALLA RENDITA IMMOBILIARE;

**C) - IL *Loan To Value* DEV'ESSERE \leq 80% DEL VALORE IMMOBILIARE;
- L'LTV PUÒ ESSERE ELEVATO AL 100% CON GARANZIA INTEGRATIVA.**

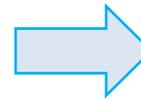
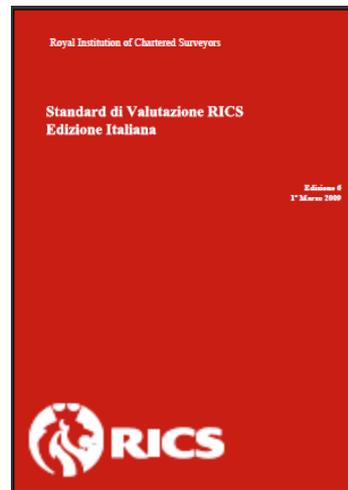
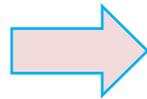
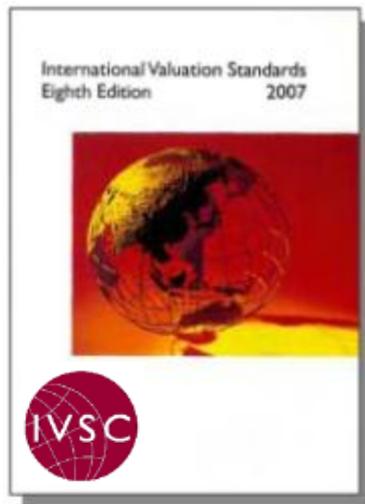
La condizione sub b) non è necessaria nel caso di esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali situati in altri Stati membri dell'Unione Europea o di Paesi del G-10 per i quali le singole Autorità di vigilanza hanno accertato che nel rispettivo territorio esiste un mercato di immobili residenziali ben sviluppato e consolidato con tassi di perdita sufficientemente bassi.

Standard internazionali di valutazione

Gli *International Valuation Standard* sono definiti dall'*International Valuation Standard Council (IVSC)* di Londra, una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite.

Il Consiglio per gli Standard Internazionali di Valutazione (IVSC) pubblica gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), che stabiliscono principi di *valutazione*, procedure e definizioni accettati a livello internazionale.

RICS e Tecnoborsa hanno adottato questi standard.



Gli standard dell'**International Valuation Standards 2007 (IVS)** riguardano:

- Le definizioni dei valori di stima***
- I criteri di misurazione delle consistenze**
- Procedimenti di stima secondo gli standard internazionali:**
 - **MARKET APPROACH**
 - **COST APPROACH**
 - **INCOME APPROACH**
- Gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di valutazione (o perizia)**
- I principi per il riesame del Rapporto di valutazione**
- Il Codice Etico-Deontologico del Valutatore**

* *es.* "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il Codice ABI,

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

➤ **Premesse e Obiettivo ABI:**

- Il Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria
- La Circolare 27 dicembre 2006, n. 263 di Banca d'Italia
- Introduzione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS)

➤ **Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**

- Requisiti:

- R.1 – Valore di Mercato
- R.2 – Codice di Condotta dei Periti
- R.3 – Procedure e metodi di valutazione
- R.4 - Rapporto di Valutazione

➤ **Esempi operativi in applicazione ai requisiti del Codice ABI**

Linee guida ABI

per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

REQUISITI (R):

R.1 – VALORE DI MERCATO

R.2 – CODICE DI CONDOTTA DEI PERITI

R.3 – PROCEDURE E METODI DI VALUTAZIONE

R.4 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

R.1 – VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato mira ad illustrare i criteri generali che si riferiscono alla rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione. Le procedure e i metodi utilizzati per la determinazione di tale valore devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare.

I metodi utilizzati per la valutazione risultano essere:

- ☐ **Metodo del confronto di mercato**

 - ☐ **Metodo finanziario**

 - ☐ **Metodo dei costi**

R.1 – VALORE DI MERCATO

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore:

- i) IL VALORE DELL'IMMOBILE DA STIMARE;**
- ii) A CONFERMARE LE FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE;**
- iii) A ESPORRE LE PROCEDURE E I METODI DI VALUTAZIONE;**
- iv) A INDICARE LE EV. ASSUNZIONI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE**

R.2 – CODICE DI CONDOTTA DEI PERITI

La stima del valore di mercato deve essere svolta da

PERITI COMPETENTI

che devono sempre promuovere e tutelare la fiducia della collettività e devono

appartenere ad Albi e/o Ordini professionali

o Società di valutazione immobiliare.

Un perito deve mantenere un livello di autonomia professionale, non deve agire in modo ingannevole e fraudolento, non deve agire in conflitto di interesse, non deve ricevere dal richiedente mutuo altri incarichi prima del termine del processo di valutazione, deve mantenere la massima riservatezza, deve

svolgere l'attività nella più rigorosa

indipendenza, professionalità e imparzialità.

L'attività di perizia può essere anche svolta da società di valutazione che a sua volta gestisce un gruppo di periti.

R.3 – PROCEDURE E METODI DI VALUTAZIONE

I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. I **metodi** di valutazione applicano procedimenti **ripetibili** e **uniformi**, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati.

METODI e PROCEDIMENTI

BASATI SULLA



RIPETIBILI



UNIFORMI



RILEVAZIONE DEI DATI IMM.RI



ANALISI QUANTITATIVA



VERIFICA dei RISULTATI

Il prezzo di mercato può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile quali elementi distintivi e particolari specifici nel contesto in cui è localizzato.

PREZZO di MERCATO, in FUNZIONE di:



CARATTERISTICHE TECNICHE



CARATTERISTICHE ECONOMICHE



CONTESTO in cui è LOCALIZZATO

R.3 – PROCEDURE E METODI DI VALUTAZIONE

Ai fini dell'analisi tecnico-estimativa, un segmento di mercato è definito da:

- 
- ⇒ **LOCALIZZAZIONE,**
 - ⇒ **TIPO DI CONTRATTO** (compravendita/affitto/leasing/ecc.),
 - ⇒ **DESTINAZIONE** (abitazione/ufficio/ecc.),
 - ⇒ **TIPOLOGIA IMM.RE** (nuovo/usato/ristr./in condominio),
 - ⇒ **TIPOLOGIA EDILIZIA** (morfologia e funzionalità),
 - ⇒ **DIMENSIONE,**
 - ⇒ **CARATTERI DELLA DOMANDA E OFFERTA** (target),
 - ⇒ **FORMA DI MERCATO** (libero/convenzionato/ecc.),
 - ⇒ **LIVELLO DI PREZZO** (prezzo di riferimento medio-min-max),
 - ⇒ **FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE** (espansione/contrazione/ecc.).

R.4 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il rapporto di valutazione si riferisce al documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche. La capacità e l'esperienza per compiere una valutazione.

Di seguito schema di sintesi dei contenuti:

R.4.2.1 pag 20 - Indicazione di natura, comune e dati catastali	R.4.2.7 pag 21 Ubicazione
R.4.2.2 pag 21 Unità immobiliare	R.4.2.8 pag 21 - Descrizione, Consistenza e Modalità accesso
R.4.2.3 pag 21 Particella e subalterno	R.4.2.9 pag 21 Titolarità
R.4.2.4 pag 21 Foglio di mappa	R.4.2.10 pag 21 Servitù
R.4.2.6 pag 21 - Due Diligence confronto tra: stato di fatto e di diritto	R.4.2.11 pag 22 Identificazione catastale

R.4 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

segue →

R.4.3.1 pag 22 Conformità edilizia e urbanistica	R.4.5.1.2, R.4.5.1.3 pag 23 Condizioni limitanti
R.4.3.2 pag 22 Presenza di irregolarità	R.4.6.1 > .7 pagg 24-25 - Documentazione per il processo delle pratica *
R.4.4.4 pag 22 Metodo di valutazione	R.4.7.1.1 > .6 pagg 25-26 - Indicazione di Committente, Rich., Perito, Date
R.4.4.5, R.4.4.6 pag 23 Superficie reale e commerciale	R.4.2.10 pag 21 Servitù
R.4.5.1.1 pag 23 Assunzioni	R.4.7.1.7.1 pagg 25-26 Ubicazione

* Vedi Elenco documenti nella seguente slide

R.4 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

segue →

* **ELENCO DOCUMENTAZIONE PER IL PROCESSO DELLE PRATICA** (fornita da cliente)

R.4.6.5 pagg 24-25 - **Documentazione di norma allegata al rapporto di valutazione**

- i) Atto notarile o documento idoneo a comprovare la provenienza (con riferimenti di Notaio rogante, data stipula, numeri di repertorio e raccolta
- ii) Planimetria catastale dell'unità immobiliare
- iii) Visura catastale
- iv) Estratto di mappa (per immobile da costruire o terreno offerto in garanzia)
- v) Certificato di destinazione urbanistica (vigente) per immobile da costruire
- vi) Documentazione fotografica
- vii) Riferimenti e/o copie di Atti autorizzativi, istanze di sanatoria, ecc. comprovanti la valida circolazione giuridica del cespite a garanzia
- viii) Certificazioni necessarie all'utilizzo dell'immobile o allo svolgimento dell'attività (Certificato di Agibilità / Abitabilità)
- ix) Ogni altra documentazione ritenuta necessaria dal perito a conferma dei risultati e delle conclusioni del rapporto di valutazione

R.4.6.7 pag 25 - **Osservazioni e riserve in merito alla documentazione**

R.4 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

segue →

R.4.7.1.7.2 pag 27 - Descrizione consistenza e modalità di accesso	R.4.7.1.10 pag 29 Legittimità edilizia e urbanistica
R.4.7.1.7.3 pag 27 Confini	R.4.7.1.11-.12 pag 29 Valore di mercato
R.4.7.1.7.4 pag 27 Rappresentazione catastale	R.4.7.1.13 pag 29 - Limiti e assunzioni
R.4.7.1.8 pag 28 Titolarità	R.4.7.1.14 pag 29 Documentazione
R.4.7.1.9 pag 29 Servitù	R.4.7.1.15 pag 29 Firma del perito

Il Codice ABI,

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

➤ **Premesse e Obiettivo ABI:**

- Il Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria
- La Circolare 27 dicembre 2006, n. 263 di Banca d'Italia
- Introduzione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS)

➤ **Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**

- Requisiti:

- R.1 – Valore di Mercato
- R.2 – Codice di Condotta dei Periti
- R.3 – Procedure e metodi di valutazione
- R.4 - Rapporto di Valutazione

➤ **Esempi operativi in applicazione ai requisiti del Codice ABI**

R – Requisiti ABI

Rapporto di Valutazione

R.4.7.1.1 pag 25,

Indicazione della parte che ha commissionato il rapporto

R.4.7.1.3 pag 25,

Indicazione della parte richiedente il finanziamento

R.4.7.1.4 pag 25,

Data del sopralluogo e ispezione di perizia.

R.4.7.1.5-6 pag 27,

Data della valutazione

R.4.7.1.7.1 pag 27

Ubicazione



R.4.7.1.2 pag 25,

Identificazione perito che ha svolto il sopralluogo di perizia.



Dal Codice E&W è possibile risalire ai dati anagrafici e professionali del soggetto.

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

**R.4.5.1.1 pag 23,
R.4.5.1.2 pag 23,
Assunzioni e Condizioni limitanti.**

→
Osservazioni generali, Assunzioni e Condizioni limitanti sulla
stima dell'immobile.

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

R.4.7.1.4 pag 25, 26

Localizzazione
Caratteristiche qualitative e quantitative
Stato di Manutenzione

R.4.2.8 pag 21

Modalità accesso

R.4.7.1.4 pag 25

Disponibilità del cespite in analisi

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

R.4.7.1.4 pag 25, 26

- Caratteristiche qualitative e quantitative;
- Stato di Manutenzione;
- Conformità degli impianti a fronte della documentazione pervenuta.

R.4.2.8 pag 21

Descrizione esaustiva del bene

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

**R.4.7.1.7.4 pag 27,
Rappresentazione catastale.**

Per ogni unità immobiliare (Subb. Catastale) verranno indicati i riferimenti catastali con censimento e classamento.

**R.4.2.9 pag 21,
R.4.2.10 pag 21,
Titolarità e Servitù.**

Per ogni unità immobiliare (Subb. Catastale) verrà indicata la titolarità ed eventualmente la presenza di servitù attive e passive.

**R.4.7.1.7.4 pag 28
R.4.7.1.7.3 pag 28,
Confini e Conformità Atto/Rappresentazione catastale**

Per ogni unità immobiliare (Subb. Catastale) verranno indicati i confini e la conformità tra la descrizione presente sull'Atto di Provenienza e le planimetrie catastali

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

R.4.6.5 pagg 24, 25

Elenco documenti esaminati forniti da cliente



**R.4.3.1 pag 22,
Conformità Catastale.**



Indicazione della conformità catastale dello stato dei luoghi

**R.4.3.2 pag 22,
Parere di Conformità Urbanistico-Edilizia.**



Parere espresso sulla scorta delle informazioni reperite dalla documentazione trasmessa dalla Banca o da chi per essa (elencata ed allegata in perizia).

**R.4.3.2 pag 22,
R.4.7.1.10 pag 29,
Presenza di irregolarità.**



Esplicitate nel campo OSSERVAZIONI, e trattate le soluzioni per la loro sanatoria e/o rimessa in pristino.

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

**R.4.4.5 pag 23,
R.4.4.6 pag 23,
R.3.2.3 pag 13,
Calcolo delle Superfici.**

Lo standard condiviso tra E&W e DB è il D.P.R. 138/98.

**R.4.4.4 pag 22,
Metodo di valutazione.**

Criterio di stima adottato (Market Comparison Approach/DCF/Costo di Costruzione)

**A.1.3.1 pag 64,
Valore Assicurabile.**

La PR-Advanced potrebbe includere anche il valore ai fini assicurativi, applicando il criterio del “valore di ricostruzione a nuovo”, tenendo in considerazione i costi medi per le costruzioni distinti per area geografica e per tipologia immobiliare (cfr. Disciplinare tecnico-E&W).

**R.4.5.1.1 pag 23,
R.4.5.1.2 pag 23,
Assunzioni e Condizioni limitanti.**

Osservazioni generali, Assunzioni e Condizioni limitanti sulla stima dell’immobile.

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

**R.4.5.1.1 pag 23,
R.4.5.1.2 pag 23,
Assunzioni e Condizioni limitanti.**

Osservazioni generali, Assunzioni e Condizioni limitanti sulla stima dell'immobile.

R.4.7.1.4 pag 25, 26

- Caratteristiche qualitative e quantitative;
- Stato di Manutenzione;
- Conformità degli impianti a fronte della documentazione pervenuta.

**R.4.4.4 pag 22,
Metodo di valutazione.**

Analisi e Sviluppo della valutazione con evidenza del criterio di stima adottato

**R.2.2.11 pag 10,
R.4.7.1.15 pag 30,
Firma del perito.**

Persona che ha diretto le prestazioni professionali.

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

N.1.1.3 pag 31,

N.1.3.2.2 pag 33

Tabella dei dati per valutazione Market Comparison Appr.

→
Comparativi assunti per la valutazione comparativa di mercato

- Tipo Comparables,
- Tipo zona,
- Stato occupazionale,
- Sconto trattativa
- **Prezzi Marginali (cfr. raffronti Zona e Qualità)**
- Data rilevazione dato

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

Prezzi Marginali

■ Tabella di valutazione

Caratteristica	Unità A		Unità B		Unità C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale (PRZ)		180 000,00		240 000,00		278 000,00
Data (DAT)	(1-13)	5 400,00	(1-3)	1 200,00	(1-3)	1 390,00
Superficie principale (S1)	(82-80)	4 306,22	(82-90)	- 17 224,88	(82-94)	- 25 837,32
Superficie balconi (SUB)	(0-12)	- 7 751,20	(0-15)	- 9 689,00	(0-13)	- 8 397,13
Numero di box o garage (BOX)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-1)	- 16 000,00
Numero di posti auto coperti (PAC)	(1-0)	7 000,00	(1-1)	0,00	(1-0)	7 000,00
Numero di servizi (SER)	(1-1)	0,00	(1-2)	- 4 500,00	(1-1)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-1)	0,00	(1-2)	- 15 000,00	(1-3)	- 30 000,00
Livello Piano (LIV)	(1-2)	- 895,52	(1-5)	- 4 776,12	(1-3)	- 2 766,17
Implantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(3-3)	0,00	(3-1)	1 500,00	(3-2)	600,00
Impianto di condizionamento (IMC)	(1-0)	3 000,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Prezzo corretto		191 059,50		191 510,00		203 989,38

**R.4.6.5 pag 24,
Documentazione fotografica**

Documentazione fotografica esauriente (esterna ed interna)
dell'unità immobiliare in analisi

Perizia Eagle & Wise Service Spa
[Documento riservato - non divulgabile]

Grazie per l'attenzione..

Eagle & Wise Service S.p.A.

Via Victor Hugo, 3 - 20123 - Milano

Via Giovanni Livraghi, 14 - 20126 - Milano

Tel: +39.02.92872.100

Fax: +39 02.92872.114

www.eaglewise.it

mail: info@eaglewise.it