



**«LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE»
V EDIZIONE**

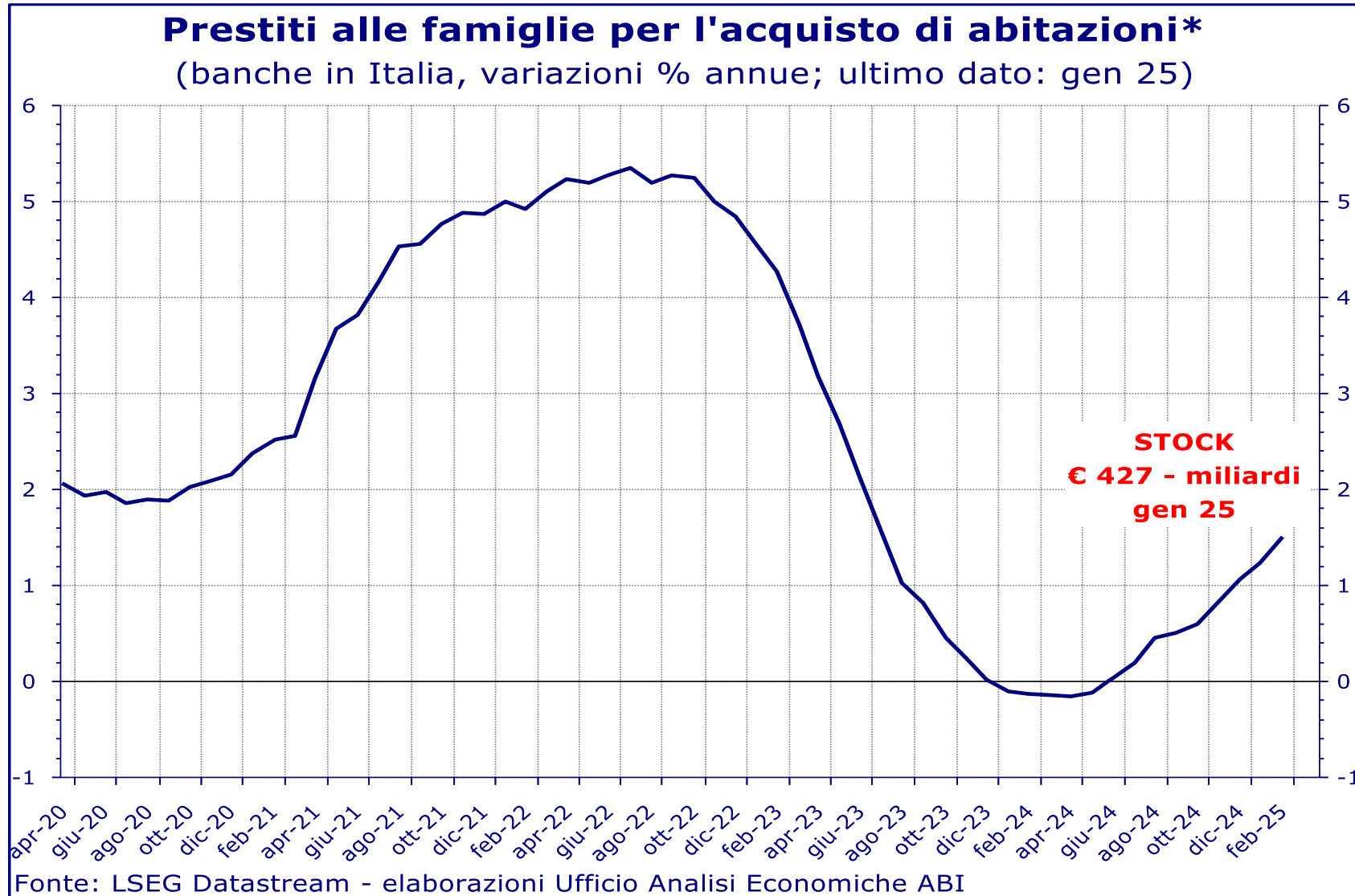
Serena Razzi

Ufficio Credito e Sviluppo - ABI

Indice

- **Il mercato del credito immobiliare ai consumatori**
- **Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**

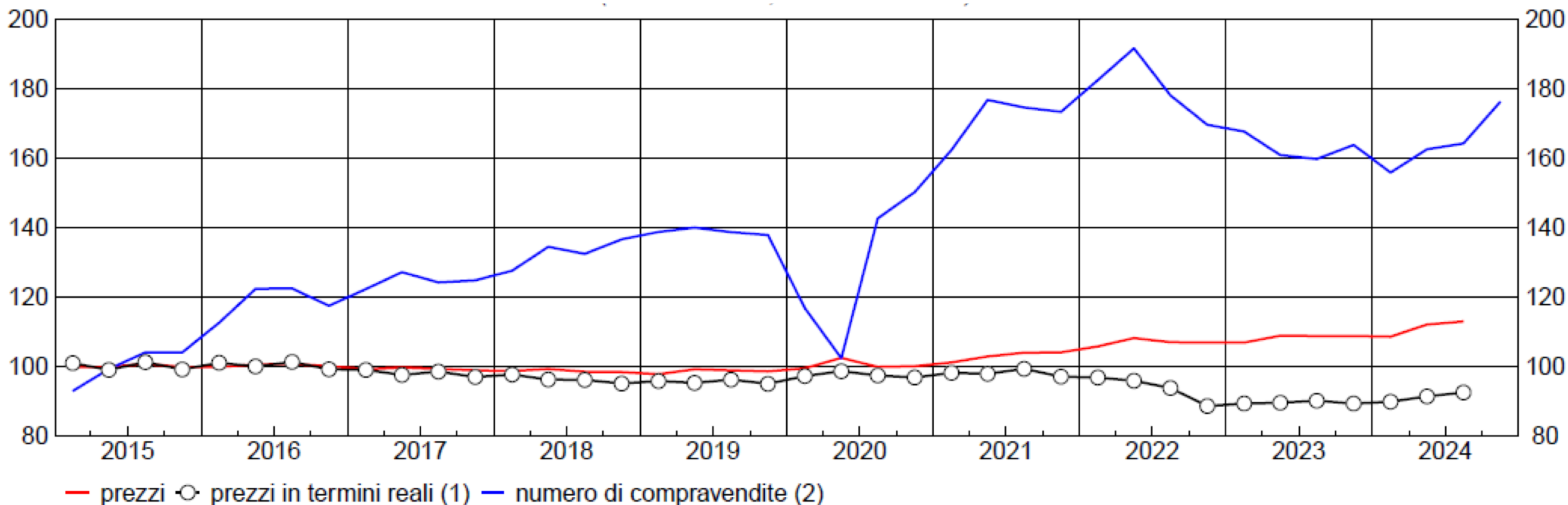
STOCK DEI MUTUI RESIDENZIALI ALLE FAMIGLIE



(*) Le variazioni sono state ricalcolate includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni (ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o riclassificazioni)

PREZZI E COMPRAVENDITE DELLE ABITAZIONI

(dati trimestrali, Indice 2015 = 100)



Fonte: elaborazioni su dati OMI, Banca d'Italia, Istat e Consulente immobiliare.

(1) Prezzi delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo.

(2) Valori corretti per la stagionalità e per gli effetti di calendario.

L'ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI - ITALIA

Indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti variazioni percentuali congiunturali e tendenziali

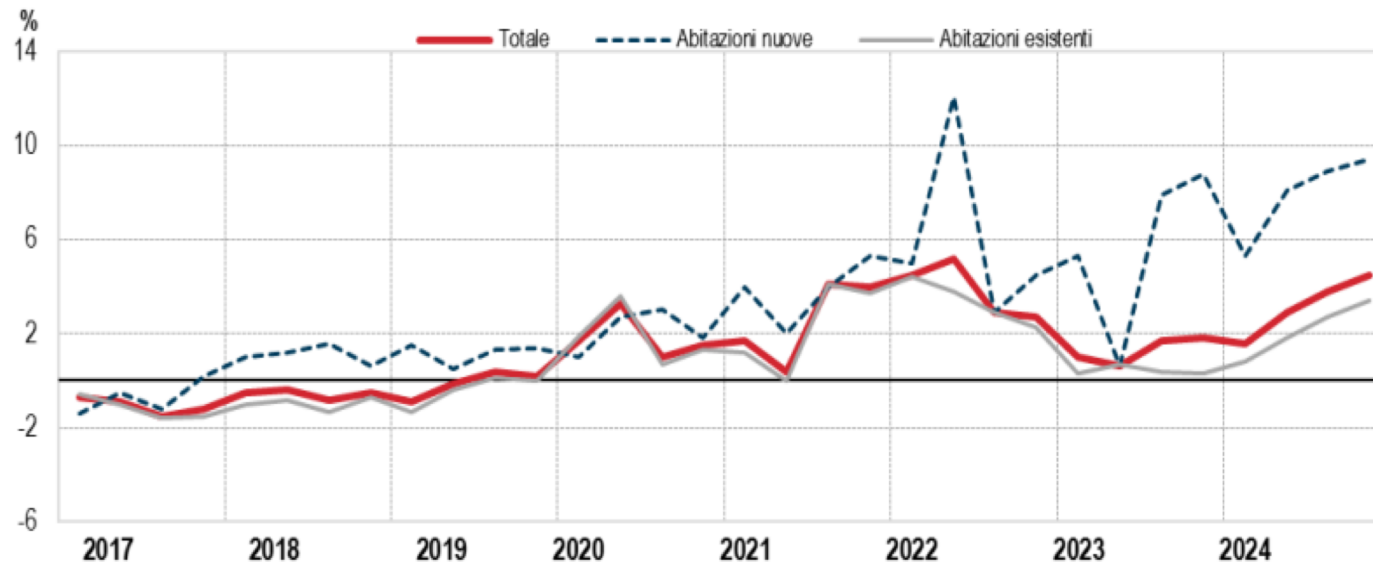
TIPOLOGIA ABITAZIONI	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali
	IV trim 2024 III trim 2024	IV trim 2024 IV trim 2023
Abitazioni nuove	+4,0	+9,4
Abitazioni esistenti	-0,1	+3,4
Totale	+0,7	+4,5

➤ Questi andamenti si manifestano in un **contesto di crescita dei volumi di compravendita (+7,6% la variazione tendenziale** registrata nel **quarto trimestre 2024** dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il +2,7% del trimestre precedente)

➤ In media, **nel 2024**, i prezzi delle abitazioni **aumentano del +3,2%**. L'incremento più marcato si registra per le **abitazioni nuove (+7,9%)** mentre per le **abitazioni esistenti** la crescita media annua dei prezzi si attesta al **+2,2%**

➤ **Rispetto alla media del 2010**, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, **nel 2024 i prezzi delle abitazioni evidenziano un netto calo (-5,4%)**, dovuto alla discesa dei prezzi delle **abitazioni esistenti (-15,0%)** a fronte dell'aumento di quelli delle **abitazioni nuove (+30,1%)**

I trimestre 2017 - IV trimestre 2024 variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100)



Indice

- **Il mercato del credito immobiliare ai consumatori**
- **Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**

A CHI SONO RIVOLTE

Operatori del mercato:

Banche

Valutatori/Società di valutazione

Tribunali

.....

OBIETTIVI

Definizione di principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie nell'ottica di promuovere la trasparenza e la correttezza nelle procedure di stima degli immobili

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

I Edizione
25 Novembre
2010

Introduzione di principi per favorire correttezza e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholder privati (mutuatari, agenzie di rating etc.) e Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate, Tribunali etc.)

- Regolamento 575/2013/UE sulla vigilanza bancaria
- Direttiva Europea sui mutui ipotecari (2014/17/UE)
- Manuale BCE per AQR (Asset Quality Review)
- Maggiore distinzione del concetto di "valore di mercato" da quello di "prezzo di mercato"
- Più chiara definizione dei requisiti di professionalità dei periti
- Miglior evidenziazione delle fonti dei comparabili per la corretta attuazione del Market Comparison Approach
- Integrazione degli elementi/informazioni da riportare nel rapporto di valutazione

II Edizione
14 Dicembre 2015

III Edizione
30 Novembre
2018

- Nuovi requisiti di professionalità dei periti in base alle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza (Direttiva 2014/17/UE)
- 17° aggiornamento della Circolare della Banca d'Italia, n. 285
- Riferimenti alle versioni aggiornate degli standard europei e internazionali (EVS, IVS e RICS)
- Appendici su immobili speciali e indicatori di efficienza energetica

IV Edizione
5 Aprile 2022

- Orientamenti EBA LOM, attuati con la Nota n. 13 del 20 luglio 2021 della Banca d'Italia
- 36° Aggiornamento Circolare della Banca d'Italia, n. 285
- Requisiti sulla formazione dei periti
- Focus sulla sostenibilità nel lungo termine del valore di mercato
- Focus sulla valutazione delle aziende agricole ed agroindustriali
- Focus sulla rilevanza dell'efficienza energetica e della messa in sicurezza nella valutazione immobiliare
- Riferimenti alle versioni aggiornate degli standard europei e internazionali (EVS, IVS e RICS)

V Edizione
6 Dicembre 2024

- **Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il Regolamento (UE) n. 575/2013**
- **Riferimenti alle versioni aggiornate degli standard internazionali (International Valuation Standards, IVS – 2025) ed europei (European Valuation Standards, EVS – 2025)**
- **Approfondimento sulla definizione di "Valore del credito ipotecario" (Mortgage Lending Value – MLV) rispetto al "Property value"**
- **Approfondimento sugli immobili agricoli e agroindustriali**

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

I SOGGETTI COINVOLTI

Tavolo Tecnico sulla valutazione immobiliare

Stakeholder nel panorama internazionale delle valutazioni immobiliari



Lo spirito di collaborazione che ha contraddistinto le attività di aggiornamento delle Linee Guida ha consentito di mettere a fattor comune esigenze ed esperienze, sviluppare sinergie in un confronto intenso e proficuo tra le principali realtà del mercato

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

R.2 REQUISITO 2 – Codice di condotta dei periti (Valutatori)

R.2.2 PRINCIPI ETICI

R.2.2.3 [...] L'attività di agente immobiliare/**agenzia immobiliare** non è compatibile con l'indipendenza peritale laddove il medesimo soggetto/**agenzia immobiliare** agisca nel contempo quale perito e quale intermediario dell'immobile oggetto di perizia.

R.2.2.11 [...] In caso di valutazioni eseguite da più di un perito, dovrà essere precisato l'ambito d'intervento di ciascun perito, che sottoscriverà la valutazione con riferimento a quanto effettivamente svolto.

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

R.3 REQUISITO 3 – Procedure e metodi di valutazione

R.3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

R.3.3.5.8 Forma di mercato - La forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dal lato dell'offerta del segmento di mercato. Il grado di competizione influenza direttamente il livello del prezzo. Le forme ricorrenti del mercato immobiliare sono in sintesi: la concorrenza monopolistica, l'oligopolio, il monopolio e il monopolio bilaterale.

R.3.3.5.9 Filtering - Identifica la situazione economica e sociale del contesto in esame e in particolare il trend: assente, positivo (up), o negativo (down), delle specifiche dinamiche insediative della popolazione in un determinato contesto urbano).

R.3.3.5.11 Fase del mercato immobiliare - Le fasi cicliche nel segmento di mercato esprimono la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà del livello dei prezzi immobiliari e del livello delle quantità di beni scambiati. [...]

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

R.4 REQUISITO 4 – Rapporto di valutazione

R.4.6 DOCUMENTAZIONE

R.4.6.3 Al fine di uniformare la presentazione della documentazione da allegare al rapporto di valutazione è definita una modalità di acquisizione dei documenti nonché un elenco (minimo). La documentazione è fornita dal soggetto finanziatore al perito **in tempo utile per svolgere la sua attività; [...]**

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

N.6 Nota esplicativa 6 – Riesame delle valutazioni

N.6.3 Criteri per i metodi statistici o altri metodi matematici avanzati ("modelli")

Revisione del paragrafo N.6.3 ai sensi del Regolamento (UE) 575/2013 (Capital Requirements Regulation – CRR) sulla vigilanza prudenziale delle banche, così come modificato dal Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024, art. 208, paragrafo 3-bis: *“Gli enti [banche] possono **sorvegliare** il valore dei beni immobili e **individuare i beni immobili che necessitano di una rivalutazione**, conformemente al paragrafo 3 [dell’art. 208] **mediante metodi statistici o altri metodi matematici avanzati** ("modelli"), a condizione che tali metodi siano sviluppati indipendentemente dal processo di decisione del credito e che siano soddisfatte [...]»* determinate condizioni.

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

A.1 APPENDICE 1 - Valori diversi dal valore di mercato

A.1.2 VALORE DEL CREDITO IPOTECARIO

Introdotta A.1.2.2: un approfondimento sulla definizione di “Valore del credito ipotecario” (Mortgage Lending Value – MLV) rispetto al “Property value”

A.2 APPENDICE 2 - La valutazione di “Asset Speciali”

4. Aziende agricole ed agroindustriali

Introdotta 4.8: Caratterizzazione specifica delle principali tipologie di immobili agricoli e agroindustriali

~~A4. APPENDICE 4 – Approfondimenti sulla sostenibilità nel lungo termine del valore di mercato~~

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

R.5 Requisito 5 - Valore dell'immobile (Property value)

Art. 229, paragrafo 1 – I principi generali

valore stimato da un **perito indipendente che possiede le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie**

valore stimato utilizzando **criteri di valutazione prudenti**

- **esclude aspettative sugli aumenti di prezzo**
- **sostenibile per la durata del prestito**

valore **documentato in modo chiaro e trasparente**

valore **non superiore al valore di mercato**

laddove l'immobile sia rivalutato, il valore dell'immobile non supera il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile, [...] o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda di quale sia più elevato

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

R.5 Requisito 5 - Valore dell'immobile (Property value)

non è assimilabile ad alcuna base di valore

potrebbe risultare "derivato" dal «valore di mercato»

riferimento a specifiche assunzioni che devono essere razionali, oggettive (o comunque verosimili) e motivate

determinazione di possibili scenari di evoluzione del ciclo immobiliare

no «Double Counting»

necessità di dati sufficienti a descrivere gli elementi che caratterizzano il «Property Value»



LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA V EDIZIONE

FATTORI ESG E CRR3



Art. 229, paragrafo 1, Regolamento 575/2013/UE, così come modificato dal Regolamento (UE) 2024/1623

Nel caso di rivalutazione di un immobile elementi quali ***“miglioramenti della prestazione energetica o miglioramenti della resilienza, della protezione e dell'adattamento ai rischi dell'edificio o dell'unità abitativa”*** sono citate tra le ***“modifiche apportate all'immobile che ne aumentano inequivocabilmente il valore”*** - *Il valore dell'immobile potrebbe superare il valore medio, di cui alla lettera e) o il valore al momento della concessione del prestito*

Art. 208, paragrafo 3, lettera b) Regolamento 575/2013/UE, così come modificato dal Regolamento (UE) 2024/1623

Nell'ambito del monitoraggio dei valori immobiliari di cui all'articolo 208, paragrafo 3, “[...] le ***considerazioni relative ai fattori ambientali, sociali e di governance***, [...] sono considerate un'indicazione del fatto che il valore dell'immobile potrebbe ***essere diminuito*** in misura rilevante in relazione ai prezzi generali del mercato; [...]”;

L'IMPATTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLA QUALIFICAZIONE SISMICA SULLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI



Appendice Tecnica (Addendum)

- Approfondimento volto ad **individuare una metodologia** nell'ambito degli "standard di valutazione nazionali ed internazionali", finalizzata a **valorizzare** nella stima degli immobili, le **caratteristiche di efficienza energetica e messa in sicurezza**, consentendo di quantificare l'effettiva rilevanza ai fini di incremento del valore di mercato degli immobili
- Contribuire a **incrementare la consapevolezza** dell'importanza degli interventi di riqualificazione e di "messa in sicurezza" degli immobili **stimolandone la domanda di investimento**

L'appendice introdotta nella IV Edizione rimane valida

APPENDICE TECNICA

INDICAZIONI METODOLOGICHE PRELIMINARI SULLE
MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA
E DELLA QUALIFICAZIONE SISMICA DEGLI EDIFICI NEL
VALORE DI MERCATO

NOVEMBRE 2020

I PROSSIMI PASSI



**Specifica Appendice di natura metodologica sulla
determinazione del “valore dell’immobile” (Property Value)**



Grazie per l'attenzione

s.razzi@abi.it

NOTIFICATION:

By reading this document you will be deemed to have understood the statements set out below.

This document and the information, statements and opinions contained in the document are solely based on publicly available information.

This document and the information, statements and opinions contained in the document are intended for information purposes only and do not replace independent professional judgment.

This document and the information, statements and opinions contained in the document do not constitute any solicitation or a public offer under any applicable legislation or an offer to sell or solicitation of an offer to purchase or subscribe for securities or financial instruments or any advice or recommendation with respect to such securities or other financial instruments.

Neither the Associazione Bancaria Italiana nor any of its representatives shall accept any liability whatsoever (whether in negligence, tort or otherwise) arising in any way in relation to the statements contained herein or in relation to any loss arising from their use or otherwise arising in connection with this document.

Nothing in this document shall be construed as investment, legal, tax or other professional advice by ABI.