

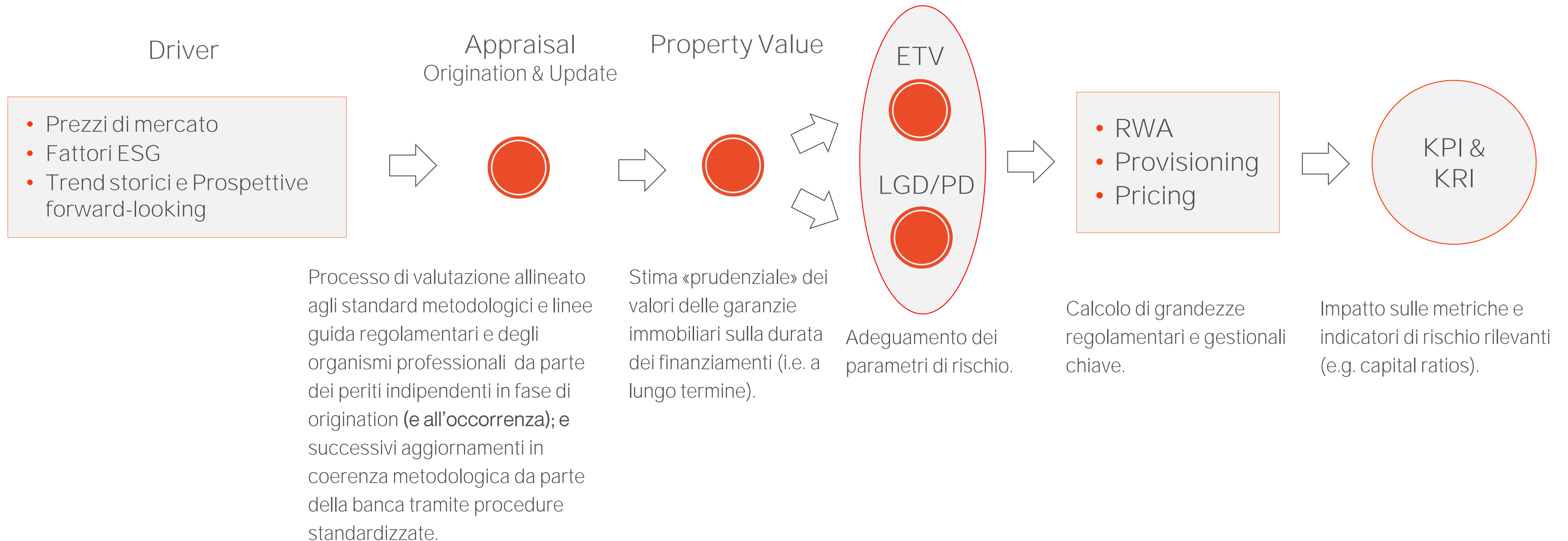


L'Integrazione del Property Value in Banca

Giovanni Papiro

Partner Valuecube e Propertycube
giovanni.papiro@valuecubereseach.com

Property Value: Catena di Trasmissione degli Impatti su Processi Core della Banca



Implicazioni Rilevanti del Property Value

Aggiornamento Perizia

L'attività di valutazione del Property Value dei beni immobili perdura nel tempo, in quanto non è necessaria solo in fase di erogazione iniziale, ma deve essere periodicamente aggiornata per effetto **dell'evoluzione** dei prezzi di mercato e dei fattori di rischio a cui **l'immobile** è esposto.

Fattore Tempo

Il fattore tempo incide nelle metriche, in quanto la durata **dell'esposizione** creditizia entra in gioco nella stima degli impatti dei rischi climatici e quindi nella sostenibilità del valore delle garanzie.

Climate Risk Modeling

La stima degli impatti dei rischi climatici dipende oltre che dal tipo di modello adottato, anche da una serie di assunzioni, quali parametrizzazioni, scenari, etc. che dovrebbero essere allineate tra **l'impianto** di perizia iniziale e quello di aggiornamento e di risk management. In considerazione della significativa evoluzione attesa nella modellizzazione dei rischi climatici, è ancora più rilevante garantire un costante allineamento delle prassi metodologiche.

Risk Assessment & Reporting

I processi di risk management & reporting (RAF; Stress Test; Pillar 3, etc.), nonché di compliance regolamentare richiedono che sia messo a disposizione delle varie funzioni della banca un adeguato livello di disaggregazione dei vari elementi sottostanti la valutazione degli immobili (ad es. property value, market value, impatto transizione, impatto singoli hazard fisici, scenario climatico, orizzonte temporale, etc.), affinché sia poi possibile estrarre tutti i dati e le informazioni utili per le diverse attività; ciò implica una buona strutturazione del report della perizia.

Impatti KRI & KPI

Dal momento che il Property Value è un concetto di valutazione più prudentiale di quello precedente basato sul Market Value, è possibile che la sua introduzione produca impatti su grandezze rilevanti per la banca (PD, LGD, etc.) che andrebbero valutati prontamente al fine di capire la materialità e valutare eventuali strategie di mitigazione degli effetti.

Evoluzione Metodologica

L'impianto valutativo adottato sarà sicuramente soggetto ad evolutive nei prossimi anni, sia per effetto di cambiamenti regolamentari attesi (nove linee guida, etc.), che di affinamenti metodologici (modelli, basi dati, etc.) che inevitabilmente si renderanno necessari in un ambito di modellistica così nuovo e di frontiera. Pertanto anche il Property Value Framework (IT, metodologico, processo, etc.) adottato dovrà essere pensato in modo da poter essere agevolmente aggiornato e innovato.

Attività Necessarie per la Valutazione degli Impatti del Property Value

Metodologie di Valutazione

- Adozione di una metodologia di stima del Property Value solida e allineata alla prescrizioni regolamentari e linee guida ABI condivisa tra Funzioni Banca e Periti.

Revisione Processi

- Revisione dei processi e della normativa interna collegati alla valorizzazione delle garanzie immobiliari: erogazione e monitoraggio del credito, risk assessment, segnalazioni di vigilanza, reporting, provisioning, pricing.

Adeguamento Sistemi IT e Dati

- Sviluppo di tutti i sistemi e le procedure IT e dati necessari per una gestione integrata del Property Value tra le varie Funzioni della Banca e tra queste ed i periti.

Impact Assessment

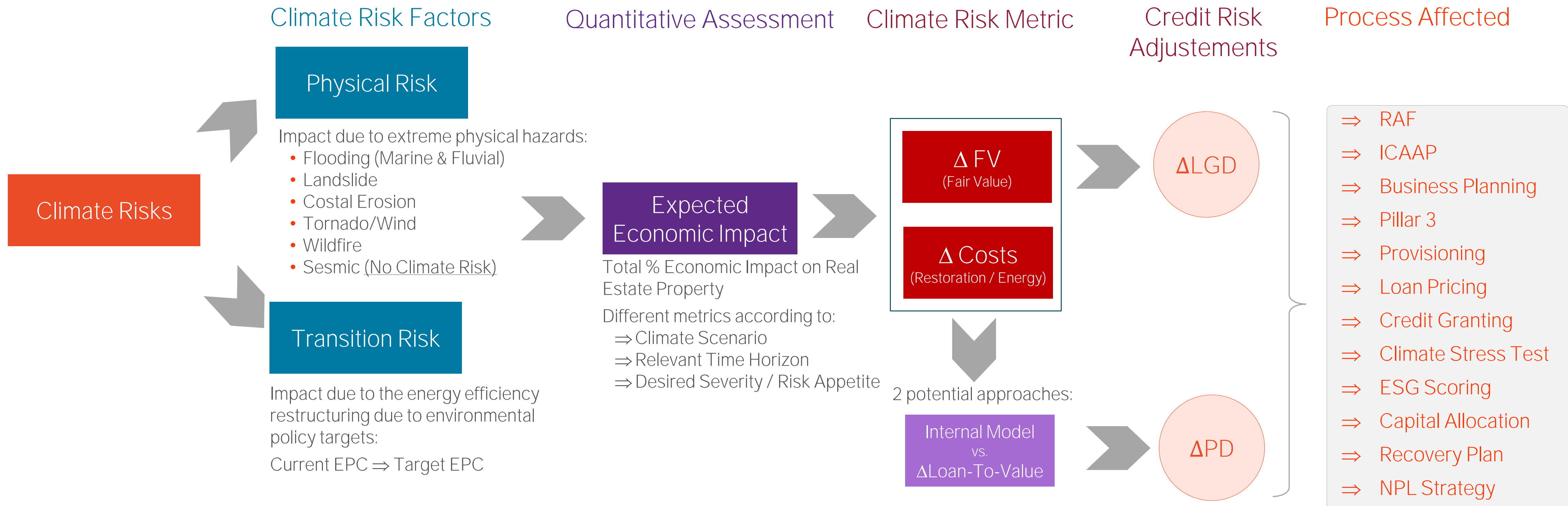
- Stima preliminare e valutazione della materialità degli impatti su KRI e KPI della banca derivanti **dall'introduzione** del Property Value nei processi collegati.

Risk Optimization

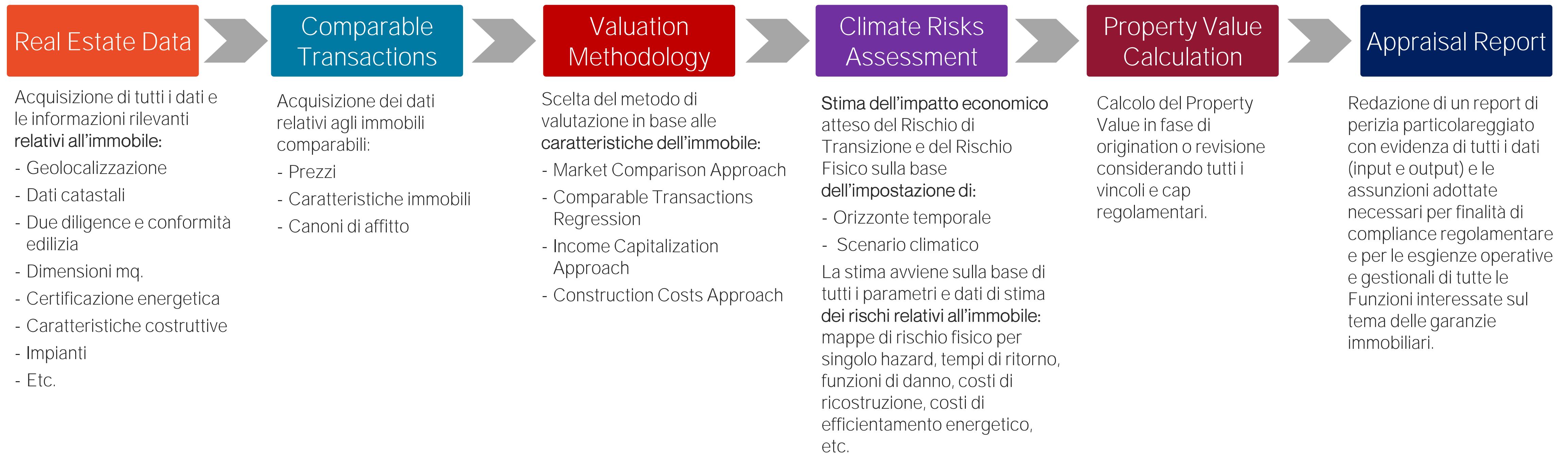
- (Eventuale) pianificazione di strategie di risk/impact mitigation finalizzate ad minimizzare gli effetti derivanti **dall'introduzione** del Property Value.

L'Integrazione dei Rischi Climatici nelle Garanzie Immobiliari

- Gli impatti economici attesi sulle esposizioni garantite da immobili (ad es. mutui ipotecari) possono essere determinati stimando il danno atteso sul valore economico **dell'immobile** in base alla sua esposizione ai fattori di rischio climatico rilevanti (fenomeni fisici e transizione); **all'orizzonte** temporale dell'analisi e allo scenario climatico di riferimento.
- Gli effetti sul valore economico impattano direttamente sul valore di recupero del credito e quindi sul parametro di LGD; ma volendo affinare ulteriormente l'analisi con effetti di secondo ordine, è possibile modificare anche il parametro di PD (via riduzione del reddito disponibile oppure relazione tra Loan-To-Value e tassi morosità).

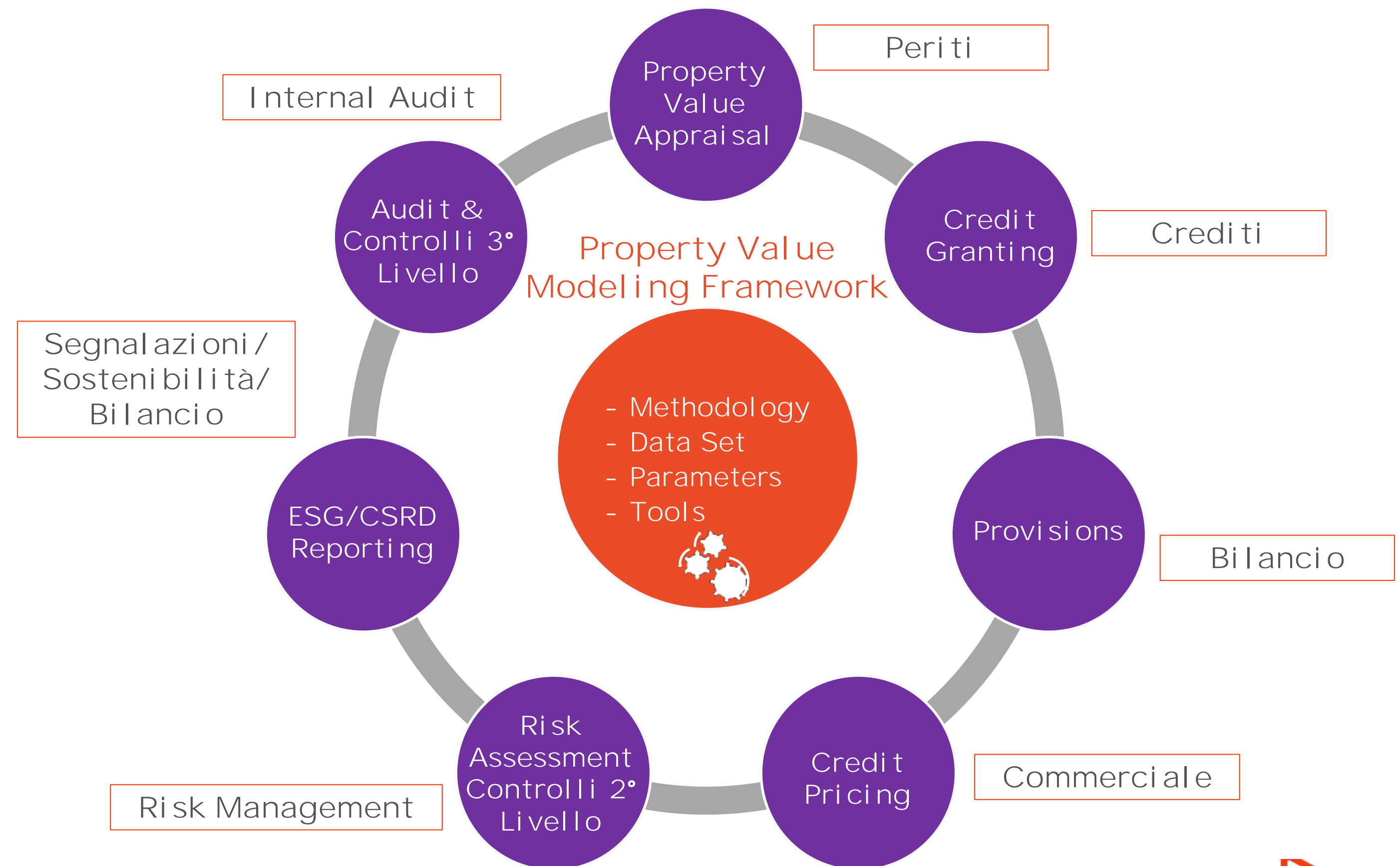


Property Value: Workflow del Processo di Stima adottato da Propertycube



Esigenza di una Integrazione Strutturata dei Processi di Valutazione degli Immobili a Garanzia

- L'**incorporazione** dei rischi climatici nella stima del Property Value pone l'**esigenza** di rivedere tutto il processo di stima e aggiornamento delle perizie immobiliari, in modo da renderlo coerente con l'**impianto** di modellizzazione dei rischi ed allineare tutte le Funzioni e processi bancari interessati.
- Ciò richiede una “condivisione strutturata” tra tutti gli attori interessati di dati, stime, assunzioni e informazioni rilevanti, attraverso l'**adozione** di un sistema integrato di elaborazione delle metriche che agevoli tale condivisione; diversamente si possono generare fenomeni di incoerenza, di double counting dei rischi, o di parziale compliance regolamentare.
- Anche qualora il processo di perizia esterna e indipendente garantisca il recepimento di tutte le caratteristiche del Property Value, ci sarà comunque sempre l'**esigenza** di effettuare un *carve out* delle varie componenti di rischio climatico, per le diverse finalità: risk assessment, stress testing; reporting; pricing; etc.
- Ad esempio la valutazione degli impatti dei rischi climatici, oltre a richiedere una serie di scomposizioni (transizione, fisico, tipologie di hazards) per finalità di analisi e di reporting, dipende da una serie di assunzioni, tra cui scenario climatico e orizzonte temporale, che **nell'ambito** delle varie tipologie di processi coinvolti possono implicare stime di impatto anche molto diverse (ad es. climate stress test, pricing, etc.); per cui diventa necessario condividere un impianto metodologico in grado di produrre **all'occorrenza** tutte le metriche necessarie in coerenza con gli altri processi.
- Appropriate soluzioni tecnologiche e metodologiche possono abilitare un dialogo efficace ed efficiente tra Funzioni e processi.



APPENDICE

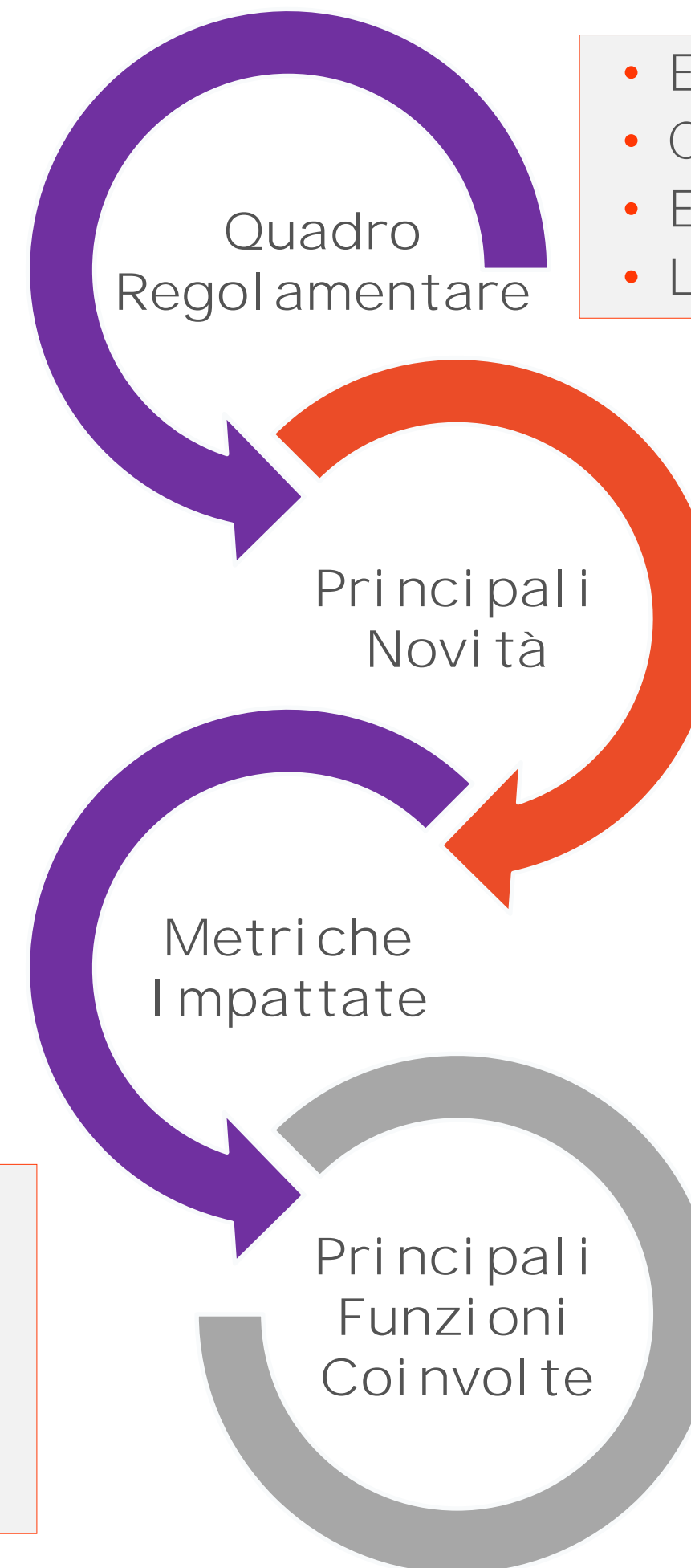
RIFERIMENTI REGOLAMENTARI SUL PROPERTY VALUE

Il Nuovo Quadro Regolamentare per la Valutazione dei Beni Immobili a Garanzia e Il Property Value

- L'emanazione di una serie di norme ha significativamente modificato il quadro regolamentare che disciplina la valutazione dei beni immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, con importanti ricadute su processi bancari chiave.
- Più in particolare è stato introdotto il nuovo concetto di Property Value (PV) che andrà a sostituire quello di Market Value (MV) per la determinazione dell'Exposure To Value (ETV).

- Fattorizzazione degli impatti dei rischi climatici fisici e di transizione sul valore degli immobili
- **Valutazione del valore dell'immobile sull'orizzonte temporale dell'esposizione**
- Aggiornamento periodico delle valutazioni
- Applicazione delle regole su nuove erogazioni e su quelle in essere
- **Valutazione della media storica del valore dell'immobile**
- **Stima di potenziali dinamiche avverse future del valore dell'immobile**

- Risk Management
- Crediti
- Regulatory Reporting
- Pillar 3 Reporting
- Bilancio



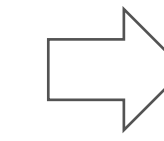
- EBA GL LOM – da giugno 2021 [pp. 207; 208; 225; 226]
- CRR 3 – da gennaio 2025 [artt. 125; 126; 229]
- EBA GL ESG Risks – da gennaio 2026 [pp. 15; 28; 32]
- Linea Guida ABI – da gennaio 2025

- Collateral Value
- ETV
- RWA
- LGD
- Provisioning
- Pricing

Property Value: Indicazioni della CRR

[Art. 207 CRR 3]

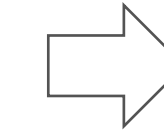
d) calcolano il valore di mercato della garanzia e la rivalutano di conseguenza con frequenza almeno semestrale e ogni qualvolta abbiano ragione di ritenere che si sia verificato un calo significativo del suo valore di mercato; le considerazioni relative ai fattori ambientali, sociali e di governance inducono a valutare se si sia verificato un calo significativo del valore di mercato della garanzia reale



I fattori ESG possono indurre ad effettuare riduzioni nel valore della garanzia.

[Art. 208 CRR]

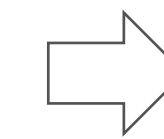
a) gli enti sorvegliano il valore dell'immobile frequentemente ed almeno una volta all'anno per gli immobili non residenziali e una volta ogni tre anni per gli immobili residenziali. Gli enti realizzano verifiche più frequenti nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative



Esigenza periodica di aggiornamento delle valutazioni e di early warning system che possono attivare aggiornamenti più frequenti di quelli previsti qualora sia opportuno.

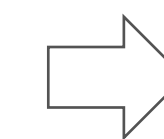
[Art. 208 CRR 3]

La valutazione **dell'immobile** è rivista quando le informazioni a disposizione degli enti indicano che il suo valore può essere diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi generali del mercato... 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'evoluzione dei fattori di rischio ESG assume rilievo della valutazione e nel suo aggiornamento.

3 bis. Gli enti possono sorvegliare il valore dei beni immobili e individuare i beni immobili che necessitano di una rivalutazione, conformemente al paragrafo 3, 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 tutte le condizioni seguenti:



Possibilità di monitorare **l'esigenza dell'aggiornamento** delle valutazioni tramite modelli statistici.

...

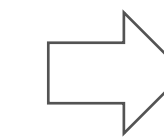
gli enti assicurano che i modelli utilizzati siano:

i) specifici **dell'immobile** e **dell'ubicazione** con un livello sufficiente di granularità;

ii) validi e accurati nonché soggetti a test retrospettivi robusti e regolari rispetto ai prezzi effettivi osservati delle operazioni;

iii) basati su un campione sufficientemente ampio e rappresentativo, sulla base dei prezzi osservati delle operazioni;

iv) basati su dati aggiornati di qualità elevata;



L'approccio alla stima del Property Value deve necessariamente essere *property specific*, con dati relativi **all'immobile** in oggetto e parametri di rischio molto granulari (ad es. geolocalizzazione **dell'immobile** rispetto alle mappe di rischio fisico).

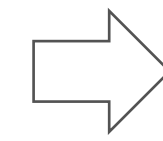
Property Value: Indicazioni della CRR

«Il Property Value è il valore di un immobile residenziale o di un immobile non residenziale determinato conformemente **all'art. 229**, par. 1»; ovvero che soddisfa tutti i requisiti seguenti:

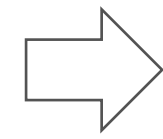
[Art. 229 CRR 3]

- a) *il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo della banca di acquisizione dell'ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito, da parte di un perito indipendente che possieda le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie per effettuare una valutazione;*
- b) *il valore è stimato utilizzando criteri di valutazione prudenti che soddisfano tutti i requisiti seguenti:*
 - i. *il valore esclude le aspettative sugli aumenti di prezzo;*
 - ii. *il valore è rettificato per tenere conto della possibilità che il valore corrente di mercato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito;*
- c) *il valore è documentato in modo chiaro e trasparente;*
- d) *il valore non è superiore al valore di mercato dell'immobile laddove quest'ultimo possa essere stabilito;*
- e) *laddove l'immobile sia rivalutato, il valore dell'immobile non supera il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile, negli ultimi sei anni per gli immobili residenziali o otto anni per gli immobili non residenziali o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda di quale sia più elevato.*

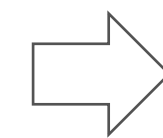
*Il valore **dell'immobile** potrebbe superare tale valore medio o il valore al momento della concessione del prestito... nel caso di modifiche apportate **all'immobile** che ne aumentino inequivocabilmente il valore, come ad esempio miglioramenti della prestazione energetica o miglioramenti della resilienza, della protezione e dell'adattamento ai rischi fisici dell'edificio o dell'unità abitativa.*



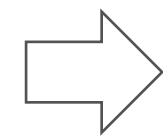
Esigenza di una stima, da parte di un perito indipendente e qualificato, che applica le linee guida e la metodologia prevista dagli organismi tecnici professionali.



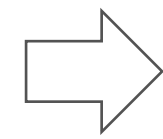
L'impianto metodologico deve essere ispirato da criteri di valutazione conservativi; ovvero considerare possibili riduzioni future nel valore **dell'immobile** ma non i possibili incrementi.



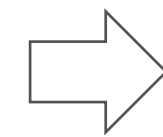
La valutazione **dell'immobile** deve essere di tipo forward-looking parametrata sulla durata del finanziamento; e considerare i potenziali impatti futuri dei rischi climatici fisici e di transizione.



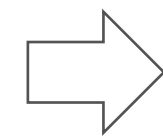
La perizia deve essere ben strutturata e contenere tutti gli elementi utili a rappresentare puntualmente lo scostamento fra Property Value e Market Value, che non può essere determinato tramite generiche riduzioni forfettarie.



Il Market Value costituisce un cap: Property Value ≤ Market Value.



Nel processo di monitoraggio per **l'aggiornamento** del Property Value occorre considerare come cap anche la media storica delle valutazioni **dell'immobile**.



Nel processo di monitoraggio la possibilità di aggiornare al rialzo il valore **dell'immobile** e quindi della garanzia è prevista solo in caso di interventi strutturali **sull'immobile**, come il miglioramento **dell'efficienza** energetica (riduzione rischio di transizione) o della resilienza a eventi estremi (riduzione rischio fisico).

Property Value: Indicazioni della CRR

[Art. 124 CRR 3]

6. Ai fini **dell'articolo 125**, paragrafo 2, e **dell'articolo 126**, paragrafo 2, il rapporto esposizione/valore (*exposure-to-value* — ETV) è calcolato dividendo **l'importo lordo dell'esposizione** per il valore **dell'immobile**...

[Art. 125 CRR 3]

Esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali

1. Per **un'esposizione** garantita da immobili residenziali di cui **all' articolo 124**, paragrafo 2, lettera a), punti i) o ii) , alla parte **dell'esposizione** fino al 55% del valore **dell'immobile** è assegnato un fattore di ponderazione del rischio del 20%.

...
L'eventuale parte restante **dell'esposizione** di cui al primo comma è ponderata per il rischio come **un'esposizione** verso la controparte non garantita da immobili residenziali.

2. A **un'esposizione** di cui **all'articolo 124**, paragrafo 2, lettera a), punto iii) , è assegnato il fattore di ponderazione del rischio fissato conformemente alla rispettiva categoria di ponderazione del rischio esposizione/valore della tabella 1.

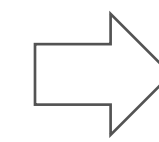
[Art. 126 CRR 3]

Esposizioni garantite da ipoteche su immobili non residenziali

1. Per **un'esposizione** garantita da immobili non residenziali di cui **all'articolo 124**, paragrafo 2, lettera b), punto i), alla parte **dell'esposizione** fino al 55% del valore **dell'immobile** è assegnato un fattore di ponderazione del rischio del 60%.

...
L'eventuale parte restante **dell'esposizione** di cui al primo comma è ponderata per il rischio come **un'esposizione** verso la controparte non garantita da immobili residenziali.

2. A **un'esposizione** di cui **all'articolo 124**, paragrafo 2, lettera b), punto ii), è assegnato il fattore di ponderazione del rischio fissato conformemente alla rispettiva categoria di ponderazione del rischio esposizione/valore della tabella 1.



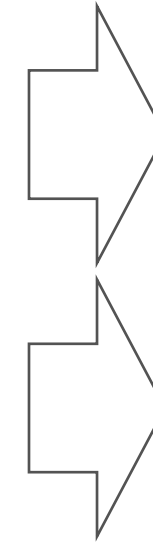
Per le esposizioni non ADC con immobili a garanzia, la ponderazione complessiva dei RWA dipende dal Property Value **dell'immobile**; in misura più significativa per le IPRE via ETV e meno significativa per le non IPRE.

Property Value: Indicazioni delle Linee Guida EBA

[EBA/GL/2020/06]

207. Institutions should ensure that the property collateral is valued in accordance with applicable international, European and national standards, such as the International Valuation Standards Council, the European Group of **Valuers'** Associations European Valuation Standards and the Royal Institution of Chartered Surveyors standards.

208. When applicable, institutions should take into account ESG factors affecting the value of the collateral, for example the energy efficiency of buildings.



Esigenza di allinearsi agli standard di valutazione degli immobili emanati dalle associazioni peritali competenti (per Italia Linee Guida ABI etc.).

Esigenza di fattorizzare i fattori di rischio climatici nella valutazione degli immobili a garanzia.



Research & Programming Lab