

NOMISMA  
3° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2024

**Basilea IV e l'analisi dei cicli immobiliari a supporto del propo**

**Federica Selleri – Vice presidente ASS**

**Milano 5 dicembre 2024**

## IL PROPERTY VALUE: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL CONTESTO DELLA CR

1. La valutazione di un bene immobile soddisfa tutti i requisiti seguenti:

a) il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo dell'ente 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 PROPERTY VALUE: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL CONTESTO DELLA CR

Ai fini del calcolo del valore medio, gli enti utilizzano la media dei valori degli immobili osservati a intervalli uguali e il periodo di riferimento comprende almeno tre punti di dati.

Ai fini del calcolo del valore medio, gli enti possono utilizzare i risultati della sorveglianza sui valori immobiliari conformemente all'articolo 208, paragrafo 3. Il valore dell'immobile potrebbe superare tale valore medio o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda dei casi, 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. Il valore dell'immobile non è rivalutato verso l'alto se gli enti non hanno dati sufficienti per calcolare il valore medio tranne se l'aumento del valore è basato su modifiche che ne aumentano inequivocabilmente il valore. [...]

2. Per i crediti commerciali, il valore è l'ammontare incassabile.

3. Gli enti valutano le garanzie reali materiali diverse dagli immobili al valore di mercato[...]

4. L'ABE elabora progetti di norme tecniche di regolamentazione per specificare i criteri e i fattori da prendere in considerazione per la valutazione del termine "immobile comparabile" di cui al paragrafo 1, lettera e). [...]

## IL PROPERTY VALUE: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL CONTESTO DELLA CR

3 b) 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 [...] revisione è effettuata da un perito [...]; 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[...]


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 [...]

- 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'introduzione di una valutazione indipendente che applichi criteri prudenti e conservativi è impegnativa e potrebbe portare a cambiamenti significativi e dirompenti nelle pratiche di valutazione.







Come muoversi rispettando il framework delineato dalla CRR 3 sterilizzando gli effetti della volatilità del mercato immobiliare durante il ciclo di vita del prestito ma al contempo valorizzando la maggior resilienza di immobile e relativi segmenti di mercato?

## GLI ASSET NECESSARI ALLA IDENTIFICAZIONE DEL PROPERTY VALUE

### MARKET VALUE

*Il valore di mercato è  
calcolato in fase di perizia.*

*Le aspettative di mercato, i  
cicli e i valori rilevati sono  
fondamentali per i beni non  
residenziali.*

### MARKET RISKS

*Il rischio di mercato è  
calcolato utilizzando:*

*Ciclo di mercato: vanno  
escluse aspettative di aumento  
dei valori.*

*Rischio di mercato: a supporto  
della valutazione viene  
valutata l'elasticità dei beni ai  
cicli di mercato per  
comprendere qual è la capacità  
del singolo bene di rispondere  
agli shock del settore a cui  
appartiene.*

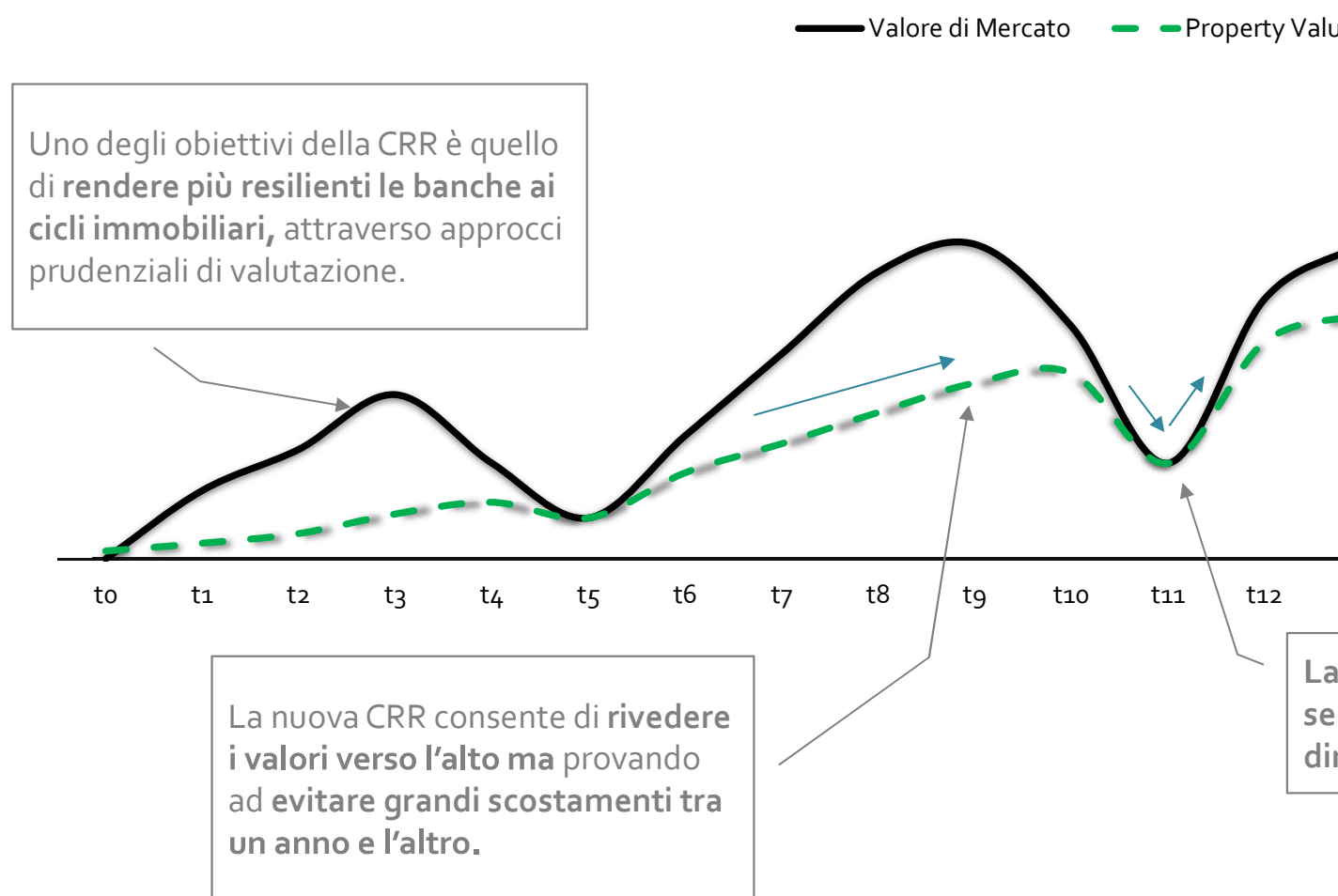
### TRANS RIS

*È sempre più utili  
sarà l'evoluzione  
normativa relati  
all'efficienza en*

*L'obiettivo è tener  
trend di lungo p  
relativamente a*

- *Modifiche de*
  - *Preferenze a*
  - *Costi di gest*
  - *Transizione v*
- economia più*

## GLI ASSET NECESSARI ALLA IDENTIFICAZIONE DEL PROPERTY VALUE: UN ESEMPIO





Il Valutatore rimane attore protagonista nel processo valutativo richiamato dalla CRR: quali skills sono richieste per ricoprire integralmente questo importante ruolo?



## IL RUOLO DEI VALUTATORI NELLA NUOVA REGOLAMENTAZIONE DI VIGILANZA

1. La valutazione di un bene immobile soddisfa tutti i requisiti seguenti:

a) il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo dell'ente 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;

☐ MARKET RISKS

☐ TRANSITION RISKS

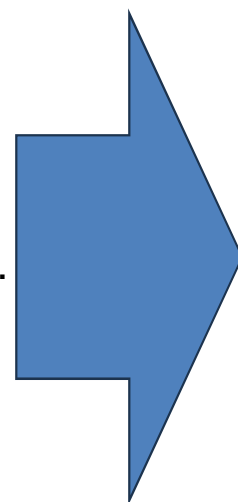
☐ Modifiche delle norme;

☐ Preferenze del mercato;

☐ Costi di gestione dei beni;

☐ Transizione verso un'economia più sostenibile.

☐ ESG Factors



☐ Competencies

☐ Competencies

☐ Competencies

sostenibile

☐ Competencies

☐ Competencies  
sostenibile

**Grazie per l'attenzione**

**Federica Selleri – Vice presiden**  
[info@assovib.it](mailto:info@assovib.it)  
[www.assovib.it](http://www.assovib.it)