



CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI INGEGNERI

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

20/06/2014 U-nd/3805/2014



via IV Novembre 114  
00187 Roma, Italy  
tel. +39.06.6976701  
segreteria@cni-online.it  
segreteria@ingpec.eu

U/AC/2014  
Circ. n. 390/XVIII Sess./2014

Ai Presidenti degli Ordini  
degli Ingegneri d'Italia

Loro Sedi

OGGETTO: protocollo d'intesa CNI – ABI per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati e informazioni per le valutazioni immobiliari.

---

Il Tavolo Tecnico di attuazione delle Linee Guida per le valutazioni immobiliari, istituito nell'ambito del Protocollo d'Intesa sottoscritto dal CNI con ABI, Tecnoborsa e le principali Associazioni di Categoria ed i Consigli Nazionali delle professioni tecniche (V. circ. CNI n. 303/XVIII Sess.) ha elaborato il set di informazioni e dati standard utili a favorire la correttezza delle valutazioni immobiliari in base a quanto previsto anche dalle linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.

Il documento, che per opportuna informazione alleghiamo alla presente, è stato portato a conoscenza anche della Banca d'Italia.

Le Parti hanno rinnovato l'impegno all'aggiornamento continuo delle linee Guida, al fine di assicurare a tutti i soggetti interessati l'impiego di un documento identico ed aggiornato ai più recenti riferimenti normativi/regolamentari nonché ai principi e agli standard europei e internazionali.

Cordiali saluti.

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO

(Ing. Riccardo Pellegatta)

IL PRESIDENTE

(Ing. Armando Zambrano)

Allegato: c.s.d.

Alle Banche interessate  
Loro sedi

**Oggetto: Parere sulla conformità delle Linee guida sulla valutazioni degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie ai vigenti Standard Europei per la Valutazione (EVS 2012).**

Le parti firmatarie del Protocollo d'Intesa per lo sviluppo del mercato delle valutazioni immobiliari, sottoscritto a Roma il 25 novembre 2010, che hanno condiviso ed elaborato le "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" in allegato al citato Protocollo ed aggiornate nel maggio 2011, finalizzate a:

- perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza del mercato mediante l'adozione di principi e standard internazionalmente riconosciuti, nonché
- rispondere ai principi introdotti dalle disposizioni di vigilanza prudenziale nelle Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia con 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*);

alla luce delle revisioni normative e/o regolamentari e degli aggiornamenti relativi agli standard internazionali ed europei intervenuti e nei confronti di tutti i soggetti interessati alle valutazioni immobiliari e, specificatamente, committenti, mutuatari, professionisti, Autorità pubbliche di controllo e vigilanza degli attori coinvolti, per quanto di propria conoscenza, competenza e capacità professionale

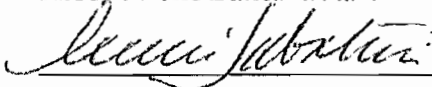
dichiarano che i contenuti delle “Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” del maggio 2011

sono conformi ai principi ed agli standard europei per la valutazione (EVS 2012) richiamati al considerando 26 e all'articolo 19 della Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17/2014/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e nonché al capitolo 5 “*Collateral and real estate valuation*” dell'*Asset Quality Review – Phase 2 Manual* (cfr. Allegato “comparabilità tra EVS 2012 e Linee guida”).

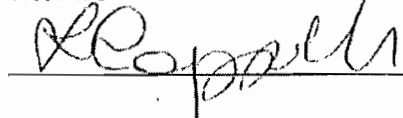
Le Parti confermano l'impegno continuo all'aggiornamento delle fonti delle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” nell'ottica di assicurare a tutti i soggetti interessati l'impiego di un documento identico nei contenuti ed aggiornato ai più recenti riferimenti normativi/regolamentari e ai principi e standard internazionali ed europei.

*Allegato*

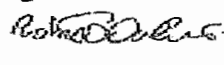
Associazione Bancaria Italiana

  
\_\_\_\_\_

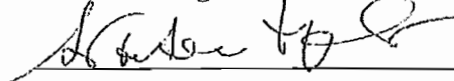
Assovib

  
\_\_\_\_\_

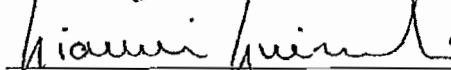
Collegio Nazionale degli Agrotecnici  
e degli Agrotecnici Laureati

  
\_\_\_\_\_

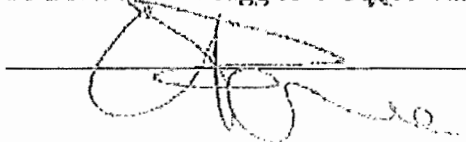
Collegio Nazionale dei Periti Agrari  
e dei Periti Agrari Laureati

  
\_\_\_\_\_

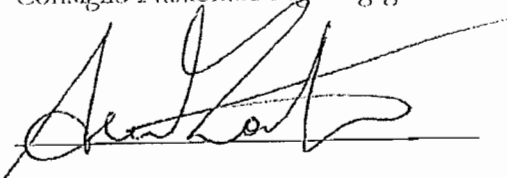
Consiglio dell'Ordine Nazionale dei  
Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali

  
\_\_\_\_\_

Consiglio Nazionale degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori

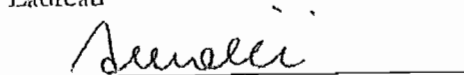
  
\_\_\_\_\_

Consiglio Nazionale degli Ingegneri



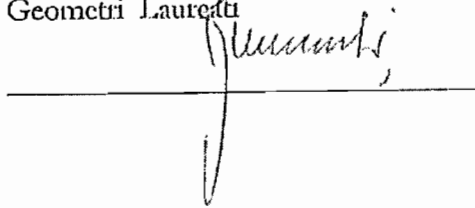
---

Consiglio Nazionale dei Periti  
Industriali e dei Periti Industriali  
Laureati



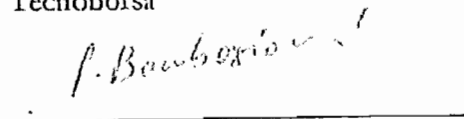
---

Consiglio Nazionale Geometri e  
Geometri Laureati



---

Tecnoborsa



---

## Allegato

### ELEMENTI DI COMPARAZIONE TRA LE LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE E GLI EVS 2012

In linea generale, si definisce standard l'insieme dei principi e di regole con i quali si deve svolgere la valutazione; la linea guida, applicando i principi e le regole dello standard, definisce invece i contenuti pratici della valutazione.

Le Linee Guida sono state redatte nel maggio 2011 sulla scorta delle indicazioni contenute negli standard di valutazioni internazionali (European Evaluation Standard EVS, International Valuation Standards IVS, Royal Institution of Chartered Surveyors RICS e Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, UPAP) e del codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

Esiste la piena compatibilità tra le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie e gli EVS versione 2012 (EVS 2012), per quanto riguarda gli argomenti trattati dalle Linee Guida stesse. Infatti le Linee Guida sono riferite esclusivamente alle valutazioni dei collateral di esposizioni creditizie, mentre gli EVS abbracciano anche la valutazione degli immobili per altre finalità (a titolo di esempio quelle ai fini contabili o fiscali).

Di seguito è riportata una tabella comparativa sintetica dei principali contenuti delle Linee Guida in esame e degli EVS 2012

Linee Guida (LG)	European Valuation Standard
<b>R.1 Valore di Mercato</b> Il capitolo illustra la definizione del "valore di mercato". La definizione è tratta da quella stabilita dalla Banca d'Italia (circolare n.263/2006 sezione IV par. 1) che corrisponde alla definizione riportata all'art. 4, comma 1, n. 76 del Regolamento UE 575/2013: <i>«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</i>	<b>EVS.1 Valore di mercato</b> Lo standard EVS.1 illustra la definizione di valore di mercato. La differenza tra l'EVS.2009 e l'EVS.2012 consiste che l'applicazione è più ampia (tratta i "beni" piuttosto che "beni immobiliari") e utilizza la frase "data della valutazione" invece di "data di valutazione" che aveva generato confusione nel contesto internazionale. La definizione è pressoché corrispondente a quella di Banca d'Italia; peraltro l'EVS.1 precisa che la definizione è applicabile

<p><i>agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».</i></p> <p>La precedente definizione riportata nell'allegato III, parte 1, art. 1.5.1. (Valutazione), comma 64, della Direttiva 2006/48/CE:</p> <p><i>“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”.</i></p>	<p>tranne nei casi in cui la normativa preveda diversamente, garantendo la massima flessibilità di utilizzo.</p> <p>Nello standard si prevede espressamente che l'ispezione/sopralluogo dell'immobile è molto importante (5.10.1.4 lett. ii); ciò in piena compatibilità con quanto maggiormente dettagliato e prescritto nella LG R.4 “rapporto di valutazione” nota 4.7.1.4.</p> <p>Nello standard si descrive l'applicazione dell'”highest and best use” la cui applicazione è preclusa nelle LG per la valutazione di immobili ai fini del credito. Si tratta peraltro di un concetto scarsamente prudenziale perché tale principio – se adottato – determina un incremento del valore di mercato. Pertanto le disposizioni delle LG risultano addirittura più prudenziali e prescrittive rispetto a quanto riportato negli EVS 2012.</p>
<p><b>R.2 Codice di condotta</b></p> <p>Il capitolo statuisce i principi etici a cui deve fare riferimento il perito incaricato di svolgere una valutazione immobiliare ai fini del credito.</p> <p>Inoltre, conformemente alla circolare n.263/2006 di Banca d'Italia è definita la figura del perito (valutatore). Tale disposizione è coerente con quanto riportato all'art. 208 del Regolamento UE 575/2013.</p>	<p><b>EVS – Parte terza; codice etico e condotta professionale</b></p> <p>Lo standard prevede che il valutatore (perito come definito dalle disposizioni di vigilanza prudenziale) deve attenersi ai principi etici e alle regole di condotta ivi illustrati.</p> <p>I contenuti sono pressoché identici alle linee guida tenuto conto che le LG sono specifici per periti che operano esclusivamente per valutazioni di immobili ai fini dell'erogazione del credito.</p>
<p><b>R.3 Procedure e metodi di valutazione</b></p> <p>Il capitolo illustra le procedure e i metodi di valutazione che il perito (valutatore) deve applicare nella valutazione degli immobili ai fini dell'erogazione del credito.</p>	<p>L'EVS non contiene alcun riferimento ai criteri di valutazione (fatta eccezione dell'EVS.5 “rapporto di valutazione” punto 4.1.2 che meramente precisa “Nel rapporto di valutazione si può inoltre spiegare quali processi</p>

<p>A tal fine sono stati adottati quali riferimenti l'IVS.2007, l'EVS 2009 e il CdVI (Tecnoborsa).</p>	<p><i>analitici sono stati impiegati nella valutazione e presentare le informazioni che hanno supportato tali processi)</i>          NOTA: La metodologia estimativa (ed altro) è oggetto di elaborazione e sarà pubblicata nell'EVS.2016</p>
<p><b>R.4 Rapporto di valutazione</b>          Il capitolo illustra nel dettaglio il contenuto di un rapporto di valutazione ai fini dell'rogazione del credito illustrando ogni aspetto e precisando i documenti che devono essere allegati e le caratteristiche degli stessi (R.4.6 e R.4.7)</p>	<p><b>EVS.5 Rapporto di valutazione</b>          Lo standard meramente precisa <i>“la valutazione deve essere presentata in forma scritta, in modo chiaro e professionale e deve spiegare in maniera trasparente quale siano state le istruzioni, le finalità, le basi, la metodologia, le conclusioni e l'utilizzi della valutazione”</i>          Il contenuto del rapporto di valutazione previsto nelle LG (R.4.7) è conforme ai requisiti previsti dall'EVS.5 (4.2)</p>
<p>Note Esplicative</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Market Comparison Approach</li> <li>2. Metodo finanziario</li> <li>3. Metodo dei costi</li> <li>4. Immobili in sviluppo</li> <li>5. Misura delle superficie immobiliari</li> <li>6. Riesame delle valutazioni</li> </ol> <p>La LG ABI prevede una serie di “note esplicative” dove sono specificati tutti gli adempimenti a cui il perito deve attenersi quali prescrizioni ai fini del rispetto del capitolo “R.4 Procedure e metodi di valutazione”          A tal fine sono stati adottati quali riferimenti l'IVS.2007, l'EVS 2009 e il CdVI (Tecnoborsa).</p>	<p>L'EVS.2012 non contiene alcun specifico capitolo fatta eccezione il “codice per misurazione delle distanze, superfici e volumi” (parte terza pagina 223 – versione italiana).          In particolare si precisa che <i>“il presente codice non stabilisce come devono essere misurate le diverse tipologie di immobili in quanto ciò dipende dal mercato locale. Illustra il significato delle basi utilizzate per le diverse misurazioni e le tipologie di immobili e di valutazione per le quali sono solitamente utilizzate”</i>          Nello specifico la nota fornisce le definizioni di “superficie esterna lorda” (SEL), superficie interna lorda (SIL) e superficie interna netta (SIN)” che corrispondono a quelle definite nelle LG.</p>
<p><b>Appendice 1</b>          Nel capitolo si illustra le definizioni di alcune basi di valore diverse dal valore di mercato e cioè:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. valore cauzionale,</li> <li>2. valore assicurabile,</li> <li>3. valore di mercato futuro</li> </ol>	<p>L'EVS 2012 prevede all' EVS.2 le basi per la valutazione con valore diversi dal valore di mercato”.          Il capitolo illustra le definizioni dei seguenti valori: 1. valore equo,          2. valore speciale,          3. valore di fusione</p>

<p>5. valore di vendita forzata. A tal fine sono stati adottati quali riferimenti l'IVS.2007, l'EVS 2009, il CdV (Tecnoborsa) e l'<i>European Mortgage Federation</i> (RICS VI Edizione).</p>	<p>4. valore di investimento, 5. valore cauzionale, 6. valore assicurabile, 7. costo di riproduzione deprezzato I valore 1, 2, 3 e 4 non sono pertinenti per una valutazione di immobili ai fini dell'erogazione del credito. Il n.7 è trattato nelle LG segnatamente nella nota esplicativa 6 (peraltro il Manuale BCE per AQR pone dei limiti all'applicazione della metodologia) Il valore di vendita forzata è trattato nell'EVS.1 Il valore futuro è trattato nell'EVS.1 nota 5.4.4 (valore atteso). I contenuti delle definizioni nell'EVS.2012 sono corrispondenti a quelli contenuti nelle LG.</p>
<p>---</p>	<p>L'EVS.2012 alla EVA.2 disciplina "la valutazione ai fini del credito". L'applicazione individua una categoria di immobili</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Investimenti immobiliari</li> <li>2. Immobili a uso del proprietario</li> <li>3. Immobili in corso di sviluppo</li> <li>4. Immobili valutati in base al potenziale commerciale</li> <li>5. Risorse soggette a esaurimento</li> </ol> <p>La valutazione di portafoglio di investimenti (n.1) non è trattata dalle LG. Le casistiche ai n. 2, 3 e 4 sono trattate direttamente e indirettamente nelle LG. La valutazione soggetta a esaurimento non è trattata nelle LG (la trattazione nell'EVS EVA2 nota 3.6 è molto ridotta). L'applicazione fornisce note, inoltre, sul valore cauzionale riprendendo le note della <i>European Mortgage Federation</i> riportata nell'appendice 1 delle I.G.</p>