

Dr. Fausto Savoldi

Presidente

Consiglio Nazionale Geometri e
Geometri Laureati

Piazza Colonna, 361

00187 Roma

Codice ABI per le valutazioni immobiliari

La trasparenza e la corretta valutazione dei collateralizzati costituiti da immobili rappresenta un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria, ancor più nelle fasi in cui la minore liquidità del mercato immobiliare espone a maggiori rischi di volatilità nel processo di formazione dei prezzi.

Tale aspetto rileva, infatti, ai fini della valutazione della capacità di manleva della garanzia ipotecaria e quindi del livello di rischiosità assunto dalla banca sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione (*mortgage backed securities* - MBS) ed obbligazioni bancarie garantite (*covered bond*).

In quest'ottica, l'Associazione Bancaria Italiana ha inteso definire un codice di valutazione immobiliare (che si allega) che riporta una serie di criteri con riferimento specifico: a) agli indicatori di superficie o di volume; b) al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione; c) alle metodologie di valutazione adottati (per capitalizzazione del reddito, stima comparativa, etc.).

L'obiettivo che si intende perseguire è quello di fornire all'industria bancaria una "best practice" operativa finalizzata a:

- (i) dare attuazione alle disposizioni riportate al Titolo II, Capitolo I, Parte I, Sezione IV, della circolare n. 263 pubblicata dalla Banca d'Italia il 27 dicembre

2006 per riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito ai fini del calcolo del capitale di vigilanza;

- (ii) perseguire obiettivi di trasparenza nei confronti di tutti gli *stakeholder* interessati al funzionamento del mercato dei mutui ipotecari residenziali, sia privati che pubblici, allo scopo di concorrere a modernizzare il mercato italiano del credito ipotecario, a renderlo più efficiente, trasparente ed integrato a livello Europeo.

Tale codice è ora all'attenzione della Banca d'Italia e dell'Agenzia del Territorio ai fini della necessaria "presa d'atto".

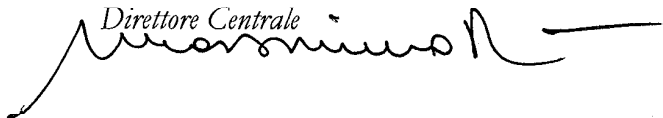
Si coglie l'occasione per esprimere un sentito ringraziamento per il fondamentale lavoro svolto nella stesura del codice dal Cons. Antonio Benvenuti, la cui *expertise* a livello nazionale ed internazionale nel ramo della valutazione immobiliare hanno sicuramente garantito maggiore solidità e fondatezza ai contenuti del documento.

Si auspica che il successo della menzionata collaborazione possa rappresentare l'occasione per l'avvio di una serie di iniziative con il Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati volte ad assicurare maggiore trasparenza e credibilità nelle operazioni di valutazione nel contesto del mercato italiano degli immobili.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Massimo Roccia

Direttore Centrale



Codice Attività: CR 7045

ALLEGATO