

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

PROTOCOLLO D'INTESA
PER LO SVILUPPO DEL MERCATO DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

ROMA, 25 NOVEMBRE 2010

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

Tecnoborsa
Per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare



Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
Ministero della Giustizia



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
**COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI
E DEGLI AGROTECNICI LAUREATI**



*Consiglio Nazionale degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori*



**Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati**



CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI



Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati



**CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI**



Associazione Gestita di Valutatori Immobiliari Periti S.p.A.

PRELIOS 
VALUATIONS

CRIF SERVICES
A CRIF company

PRAXI

REAG **4** loans



GRUPPO YARD

TRA

L'Associazione Bancaria Italiana, d'ora innanzi denominata "**ABI**", con sede legale in Roma, Piazza del Gesù 49, codice fiscale n. 02088180589,

E

Tecnoborsa – Consorzio per lo Sviluppo del Mercato Immobiliare S.C.p.A con sede legale in Roma, Via de Burrò, 147,

Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali, con sede legale in Roma, Via Po', 22

Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, con sede legale in Roma presso il Ministero della Giustizia, Via Arenula, 71,

Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, con sede legale in Roma Via Santa Maria dell'Anima, 10,

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, con sede legale in Roma, Piazza Colonna, 361,

Consiglio Nazionale degli Ingegneri, con sede legale in Roma, Via IV Novembre, 114,

Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, con sede legale in Roma, Via Principe Amedeo, 23,

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati con sede legale in Roma, Via di San Basilio, 72,

ASSOVIB Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche con sede legale in Milano, Via Rasori, 21,

GRUPPO YARD con sede legale in Milano, Piazza Liberty, 8,

di seguito congiuntamente definite le "**Parti**"

PREMESSO CHE

- la 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 - CRD), ai fini del riconoscimento degli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio, con conseguente riduzione dei coefficienti di capitale di vigilanza (dal 75 al 35% della ponderazione ordinaria prevista nello Standardised Approach) ha introdotto una serie di requisiti attinenti (i) la corretta valutazione degli immobili e (ii) i soggetti abilitati alla valutazione stessa;
- la Commissione Europea nell'ambito dei lavori sul "White Paper on mortgage credit" – propedeutico alla definizione di una specifica Direttiva nel mercato del credito ipotecario – ha auspicato trasparenti e solidi requisiti per i periti e per l'utilizzo dei modelli di stima;
- la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili rappresenta un elemento essenziale per garantire la stabilità del mercato bancario, con riferimento sia alle attività di erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite;
- un corretto, stabile, efficiente e solido sviluppo del mercato immobiliare e dei mutui residenziali - e cioè di quelli erogati alle famiglie per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione delle abitazioni - rappresenta un volano importante per il benessere delle famiglie e la crescita economica del Paese;
- l'esigenza di criteri di omogeneità in questa materia è peraltro avvertita da tempo a vari livelli, sia dal lato della domanda che dell'offerta, con riferimento specifico (i) agli indicatori di superficie o di volume; (ii) alle metodologie di valutazione adottati (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); (iii) al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione;

- ad oggi, l'Italia è l'unico paese europeo a non avere specifiche linee guida per la valutazione immobiliare da parte delle banche;
- ABI - con la condivisione delle Parti - ha elaborato specifiche linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, finalizzate a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, nonché a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia, che sono state redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards* IVS, *Royal Institution Of Chartered Surveyors* RICS, *European Valuation Standards* EVS e *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, USPAP) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), in considerazione della realtà nazionale. Tali linee guida rappresenteranno un allegato al Codice delle valutazioni immobiliari realizzato da Tecnoborsa, per il quale l'ABI autorizza sin d'ora la pubblicazione, rinunciando a qualsiasi corrispettivo inerente ad eventuali diritti d'autore.

LE PARTI CONDIVIDONO

- i contenuti delle linee guida sulle valutazioni degli immobili posti a garanzia delle esposizioni creditizie predisposte dall'ABI;
- l'opportunità di promuovere iniziative e strumenti di informazione sulle attività di collaborazione che verranno intraprese in attuazione del presente Protocollo, rivolte al settore bancario, ai periti, e a tutti gli stakeholder pubblici e privati interessati alla materia delle valutazioni immobiliari, nel rispetto delle dinamiche concorrenziali;

E SI IMPEGNANO A

- diffondere tra i propri associati, le istituzioni, ovvero agli iscritti agli ordini di cui in premessa la conoscenza dei contenuti delle predette linee guida;
- costituire presso l'ABI uno specifico tavolo di lavoro, che si riunirà almeno due volte l'anno, finalizzato a: (i) seguire gli sviluppi di analisi e prassi a livello nazionale e internazionale inerenti la tematica della valutazione immobiliare; (ii) dare attuazione e apportare aggiornamenti alle predette linee guida alla luce delle eventuali novità regolamentari o tecnico-procedurali - a livello nazionale e internazionale - inerenti la tematica delle valutazioni immobiliari.

Associazione Bancaria Italiana

Luigi Sabatini

Tecnoborsa

Roberto

Consiglio dell'Ordine Nazionale
Dottori Agronomi e Dottori
Forestali

Gianni Guindani

Collegio Nazionale degli Agrotecnici
e degli Agrotecnici Laureati

Roberto

Consiglio Nazionale degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti Conservatori

Marco

Consiglio Nazionale Geometri
e Geometri Laureati

Luigi

Consiglio Nazionale degli Ingegneri
dei

Giovanni Montresori

Collegio Nazionale dei Periti Agrari e
Periti Agrari Laureati

Luigi

Consiglio Nazionale dei Periti
Industriali e dei Periti Industriali
Laureati

Giuseppe

ASSOVIB

Mauro

Gruppo Yard

Luigi