

**WORKSHOP**

# **LA GESTIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**

Ruolo e responsabilità della Banca  
per la corretta valorizzazione della garanzia immobiliare

**Il contesto normativo di riferimento**



# Una premessa

# Le ricadute della crisi sui bilanci delle banche e sul mercato immobiliare

1/2



**ULTERIORE DEPREZZAMENTO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI**

(laddove gli NPL avessero come garanzia un immobile)



Stime realizzate sulla base dei dati del Ministero della Giustizia, hanno messo in luce una gigantesca distruzione di valore degli **immobili**:

in Italia nel 2017 ne risultavano **n°357mila all'incanto** per un valore di **perizia stimabile** intorno agli **88 miliardi di euro**. Il problema è che questa mole immensa di immobili non verrà mai **venduta** a quel valore, ma ad un valore verosimile d'asta non superiore a **25 miliardi di euro** pari al **28% del valore di perizia e quindi al valore di libro per le banche**.

# Le ricadute della crisi sui bilanci delle banche e sul mercato immobiliare

2/2

COME SI SAREBBE POTUTA EVITARE QUESTA DISTRUZIONE DI VALORE DELLE BANCHE E DEL SETTORE IMMOBILIARE?



AVERE AVUTO UN VALORE QUANTO PIÙ REALISTICO POSSIBILE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA AVREBBE FACILITATO LA BANCA:

1. ad arrivare ad effettuare rettifiche parziali nel tempo (seguendo l'effettivo andamento del mercato immobiliare) e non tutte in una volta sola (il giorno della vendita all'asta o della vendita di NPL)
2. a non perdere di vista lo stato manutentivo dell'immobile
3. a spuntare migliori prezzi dalla vendita degli NPL con valori aggiornati delle garanzie sottostanti
4. in alternativa, a partecipare alle aste comprando l'immobile ad un valore non troppo lontano dal suo *book value* curandone la sua riqualificazione e la vendita a prezzi sostenibili.



NECESSITÀ, QUINDI, DI AVERE UN VALORE AGGIORNATO ANCHE DELLE **GARANZIE DEI CREDITI IN BONIS** E QUINDI UN VALORE ATTUALE DEL CREDITO IN LINEA CON I

**PRINCIPI CONTABILI (IFRS9)**

## (...) i principi contabili IFRS 9

### REQUISITI REGOLAMENTARI E PRASSI DI GESTIONE DELLE GARANZIE

I Processi di accounting: **provisioning**

Le *provisions* sono costi registrati dalla banca come **accantonamenti** per far fronte a perdite relative a delle **svalutazioni** dei crediti. Le *provisions* sono iscritte al conto economico e vengono considerate come costo, di conseguenza incidono negativamente sull' utile.

**Il processo di gestione delle garanzie** permette alle Banche di mitigare il rischio di credito sopportato a fronte delle proprie esposizioni creditizie.

Le garanzie sono utilizzate per la stima dei tassi di perdita dei rapporti assistiti il che vuol dire che la **corretta valutazione delle garanzie** e l'inclusione delle stesse nel calcolo delle *provision* **permette di ridurre il valore degli accantonamenti** da portare a conto economico (...mai più sempre e solo il 25% come recupero)



**Con l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 9 le garanzie assumono maggior importanza, in quanto il nuovo principio contabile introduce i concetti di informazioni *forward looking* che possono trovare applicazione tramite l'adozione del valore prospettico delle garanzie.**

# Fonti normative

- **CRR - REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013**  
DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 26 giugno 2013:  
**Articolo 208** - Requisiti per le garanzie immobiliari  
**Articolo 229** - Principi di valutazione per altre garanzie reali ammissibili nel quadro del metodo IRB
- **BCE**– marzo 2017 - **Linee guida per le banche sui crediti deteriorati** – Valutazione delle garanzie immobiliari
- **EBA** – ottobre 2018 - **Guidelines on management of non-performing and forborne exposures**
- **Banca d'Italia** - **Circolare 285** del 17 dicembre 2013 e ss.mm.  
**Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A**  
e  
**Parte III - Altre Disposizioni Di Vigilanza Prudenziale - Capitolo 10 – INVESTIMENTI IN IMMOBILI**



## Fonti normative

- **CRR - REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013**  
DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL  
CONSIGLIO del 26 giugno 2013:  
**Articolo 208** - Requisiti per le garanzie  
immobiliari  
**Articolo 229** - Principi di valutazione per  
altre garanzie reali ammissibili nel quadro del  
metodo IRB
- **BCE**– marzo 2017 - **Linee guida per le  
banche sui crediti deteriorati** –  
Valutazione delle garanzie immobiliari
- **EBA** – ottobre 2018 - **Guidelines on  
management of non-performing and  
forborne exposures**
- **Banca d'Italia** - **Circolare 285** del 17  
dicembre 2013 e ss.mm.  
**Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A**  
e  
**Parte III - Altre Disposizioni Di Vigilanza  
Prudenziale - Capitolo 10 – INVESTIMENTI  
IN IMMOBILI**



# CRR – Art.208 - Requisiti per le garanzie immobiliari

3. In materia di **sorveglianza** sui valori immobiliari e sulla **valutazione** degli immobili sono soddisfatti i seguenti requisiti:



- a) gli enti **sorvegliano** il valore dell'immobile frequentemente ed
- almeno **una volta all'anno per gli immobili non residenziali** e  1 anno
  - una volta **ogni tre anni per gli immobili residenziali**.  3 anni
  - Gli enti realizzano verifiche più frequenti nel caso in cui le **condizioni di mercato** siano soggette a variazioni significative;  Più spesso

- 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 ai prezzi generali** del mercato e tale revisione è effettuata da un perito che
- possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione e
  - che sia indipendente dal processo di decisione del credito.
- Per **prestiti superiori a 3 milioni di EUR** o al **5% dei fondi propri dell'ente**, la stima dell'immobile è rivista da tale perito almeno ogni tre anni.

Gli enti possono utilizzare **metodi di valutazione statistici** per sorvegliare il valore dei beni immobili e individuare i beni immobili che necessitano di una rivalutazione



# CRR – Art.229 - Principi di valutazione per altre garanzie reali ammissibili nel quadro del metodo IRB



- 1. Per le garanzie immobiliari, la garanzia è stimata da un esperto indipendente ad un valore pari o inferiore al valore di mercato. L'ente chiede al perito indipendente di documentare il valore di mercato in modo chiaro e trasparente.**

...

**Il valore della garanzia reale è il valore di mercato o il valore del credito ipotecario, ridotto se del caso per tenere conto dei risultati della sorveglianza di cui all'articolo 208, paragrafo 3, e di eventuali diritti di prelazione sul bene immobile.**

...

## Fonti normative

- **CRR - REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013**  
DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL  
CONSIGLIO del 26 giugno 2013:  
**Articolo 208** - Requisiti per le garanzie  
immobiliari  
**Articolo 229** - Principi di valutazione per  
altre garanzie reali ammissibili nel quadro del  
metodo IRB
- **BCE**– marzo 2017 - **Linee guida per le  
banche sui crediti deteriorati** –  
Valutazione delle garanzie immobiliari
- **EBA** – ottobre 2018 - **Guidelines on  
management of non-performing and  
forborne exposures**
- **Banca d'Italia** - **Circolare 285** del 17  
dicembre 2013 e ss.mm.  
**Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A**  
e  
**Parte III - Altre Disposizioni Di Vigilanza  
Prudenziale - Capitolo 10 – INVESTIMENTI  
IN IMMOBILI**



- BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati –  
Capitolo 7: VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**
- EBA – Guidelines on management of non-performing and forborne exposures  
Capitolo 9: VALUTAZIONE COLLATERALE DI BENI IMMOBILI E MOBILI**

## **PREMESSA**

*I rilievi emersi dalle attività di vigilanza, compresi la valutazione approfondita, l'AQR e le ispezioni in loco, hanno evidenziato*

***carenze nella completezza e nell'accuratezza  
dei metodi utilizzati dalle banche per la valutazione dei beni  
immobili.***

# BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati – Capitoli d'interesse ai fini della trattazione:



Capitolo 2 - Strategia per gli NPL



## 2.2 - Valutazione del contesto operativo

### 2.2.2 - **Condizioni macroeconomiche**

*Le condizioni macroeconomiche svolgeranno un ruolo chiave nella definizione della strategia per gli NPL; un approccio dinamico è il metodo più appropriato per tenerne conto. Confluiscono in questo quadro anche **gli andamenti del mercato immobiliare** e dei suoi segmenti specifici rilevanti.*

. . .

### **Quadro normativo, regolamentare e giudiziario**

*Il quadro normativo, regolamentare e giudiziario a livello nazionale, europeo e internazionale influenza la strategia per gli NPL delle banche e la loro capacità di conseguire la riduzione.*

*Le banche dovrebbero monitorare i volumi e i tassi di recupero relativi ad azioni legali ed escussioni di garanzie.*

*Per le linee di credito assistite da garanzie reali ... le banche dovrebbero monitorare ... gli andamenti di determinati mercati (ad esempio immobiliari) per valutare le prospettive riguardo ai potenziali tassi di recupero.*

Capitolo 7 - Valutazione delle  
garanzie immobiliari



- BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati – Capitolo 7: VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**
- EBA – Guidelines on management of non-performing and forborne exposures Capitolo 9: VALUTAZIONE COLLATERALE DI BENI IMMOBILI E MOBILI**



**PREMESSA**  
 Sebbene queste *Linee guida* abbiano ad oggetto le garanzie a fronte degli NPL, per le autorità di vigilanza costituirebbero un punto di riferimento anche per le migliori prassi di governance, monitoraggio e controllo per le **esposizioni in bonis**.

**ASPETTATIVE DI VIGILANZA**



<b>GOVERNANCE</b>	POLITICHE
	PROCEDURE
	<b>MONITORAGGIO E CONTROLLI</b>
<b>PERITI</b>	
<b>FREQUENZA DELLE VALUTAZIONI</b>	
<b>METODOLOGIA DELLE VALUTAZIONI</b>	
<b>VALUTAZIONE DELLE GARANZIE ESCUSSE</b>	



**BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati –  
Capitolo 7: VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**  
**EBA – Guidelines on management of non-performing and forborne exposures  
Capitolo 9: VALUTAZIONE COLLATERALE DI BENI IMMOBILI E MOBILI**



**ASPETTATIVE DI VIGILANZA**

<b>GOVERNANCE</b>	POLITICHE
	PROCEDURE
	<b>MONITORAGGIO E CONTROLLI</b>

MONITORAGGIO E CONTROLLI – in particolare, le banche dovrebbero:

- sviluppare **procedure per la verifica** delle valutazioni eseguite internamente ed esternamente;
- verificare periodicamente l'indipendenza del **processo di selezione del perito esterno**;
- confrontare un adeguato campione simile di valutazioni interne ed esterne con le **osservazioni di mercato**;
- assicurare un'adeguata diversificazione tra le **valutazioni assegnate ai periti (individual professional<sup>1</sup>)**. Dopo due valutazioni individuali aggiornate consecutive dello stesso bene immobile, il perito dovrebbe essere avvicinato (da un altro esperto interno o da un altro perito esterno).

<sup>1</sup> EBA Guidelines on management of NP and Forborne exposures – pg.126 - EBA analysis –  
L'EBA conferma che il riferimento a "perito" è un riferimento a un professionista individuale qualificato (**individual professional**).

# (. . .) Valutazioni individuali e indicizzate



VALUTAZIONI INDIVIDUALI

Quelle tramite PERITO

- Prestiti > 3 milioni €
- Prestiti > 5% Fondi Propri
- Nuovi ingressi a sofferenza

Ogni qual volta le informazioni a disposizione degli enti indicano che il suo valore può essere diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi generali del mercato

VALUTAZIONI INDICIZZATE

QUELLE AUTOMATIZZATE

- Valore lordo del credito deteriorato < 300.000 €<sup>1</sup>
- Tra una revisione e l'altra nell'arco dei 3 ANNI
- Nel caso in cui le condizioni di mercato non siano soggette a variazioni significative

I coefficienti usati per l'indicizzazione possono essere interni o esterni, a condizione che:

1. siano rivisti periodicamente;
2. siano sufficientemente granulari;
3. si basino su una serie storica adeguata di prove empiriche (operazioni immobiliari effettive).

<sup>1</sup> **EBA Guidelines on management of NP and Forborne exposures – pg.51- Cap.9 - 189** Le autorità competenti dovrebbero definire una soglia comune per la valutazione individuale e la rivalutazione delle garanzie reali utilizzate per gli NPE da parte di un perito indipendente. Questa soglia dovrebbe essere applicabile a tutti gli enti creditizi nella giurisdizione dell'autorità e dovrebbe essere resa pubblica.



**BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati –**  
**Capitolo 7: VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**  
**EBA – Guidelines on management of non-performing and forborne exposures**  
**Capitolo 9: VALUTAZIONE COLLATERALE DI BENI IMMOBILI E MOBILI**



Caratteristiche dei periti	Nel dettaglio ...
<div data-bbox="179 414 515 686" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center; color: orange;">ASPETTATIVE DI VIGILANZA</p> </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">↓</div> <div data-bbox="246 606 414 686" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">PERITI</p> </div> <p><b>1. Indipendenza e qualifica</b></p>	<p>Le banche dovrebbero dotarsi di un <b>elenco debitamente approvato di periti qualificati e indipendenti</b>, interni o esterni, basato sui seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. il perito non è coinvolto nell’elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;</li> <li>2. il perito non è condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;</li> <li>3. il perito non si trova, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;</li> <li>4. il perito non ha interessi nell’immobile;</li> <li>5. il perito non è una persona collegata all’acquirente o al venditore dell’immobile;</li> <li>6. il perito fornisce una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;</li> <li>7. il perito non dovrebbe percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione</li> <li>8. <b>DESUMIBILI DAL CURRICULUM DEL PERITO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Livello d’istruzione minimo (diploma o altro attestato specifico)</li> <li>• Competenze tecniche ed esperienze</li> <li>• Familiarità con la regolamentazione in materia di valutazioni immobiliari</li> <li>• Conoscenze del mercato immobiliare</li> </ul> </li> </ol>
<p><b>2. Disporre di un’assicurazione responsabilità professionale</b></p>	<p>La verifica della copertura assicurativa deve avvenire <b>OGNI ANNO</b></p>

**BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati –  
Capitolo 7: VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**  
**EBA – Guidelines on management of non-performing and forborne exposures  
Capitolo 9: VALUTAZIONE COLLATERALE DI BENI IMMOBILI E MOBILI**



ASPETTATIVE DI  
VIGILANZA



FREQUENZA DELLE  
VALUTAZIONI

**Come evidente, in questo ambito, le Linee Guida BCE riprendono  
l'Art.208 della CRR**

Le banche dovrebbero aggiornare frequentemente le valutazioni individuali delle  
garanzie relative a tutte le esposizioni



1 volta l' anno



Ogni 3 anni

**Ogni anno** per tutta la durata che il prestito resta classificato come deteriorato con  
valutazione individuale.

Le banche dovrebbero eseguire valutazioni più frequenti laddove il mercato sia soggetto  
a variazioni negative rilevanti e/o in presenza di segnali di un notevole calo di valore  
della singola garanzia.



Più spesso

**BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati –  
Capitolo 7: VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**  
**EBA – Guidelines on management of non-performing and forborne exposures  
Capitolo 9: VALUTAZIONE COLLATERALE DI BENI IMMOBILI E MOBILI**



ASPETTATIVE DI  
VIGILANZA



METODOLOGIA DELLE  
VALUTAZIONI

### Approccio generale

Tutte le garanzie immobiliari andrebbero **valutate in base al valore di mercato** o al valore del credito ipotecario, come ammissibile ai sensi dall'Articolo 229 del CRR.

Per i beni immobili generatori di reddito è possibile impiegare un valore di mercato comparabile o l'approccio dei flussi di cassa attualizzati.

### ATTUALIZZAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

L'attualizzazione del prezzo di mercato dovrebbe riflettere la liquidità del mercato e la strategia di liquidazione.

Un'attualizzazione del prezzo di mercato può essere:

- **prossima a zero** per le tipologie di garanzie altamente liquide e non problematiche,
- **minima del 10%** in caso di vendita all'asta delle garanzie.

### ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Laddove si utilizzi il **valore delle garanzie per stimare il valore recuperabile dell'esposizione**, andrebbe documentato almeno quanto segue:

- le modalità di determinazione del valore, ivi inclusi l'uso delle perizie, le ipotesi di valutazione e i calcoli;
- la logica alla base di eventuali rettifiche dei valori stimati;
- la determinazione dei costi di vendita, se del caso;
- le competenze e l'indipendenza del perito;
- i tempi ipotizzati per il recupero.

Se si utilizza il prezzo di mercato disponibile per stimare il valore recuperabile dell'esposizione, andrebbero documentati in archivio anche l'importo, la fonte e la data del prezzo di mercato osservabile.

**BCE – Linee guida per le banche sui crediti deteriorati –  
Capitolo 7: VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI**  
**EBA – Guidelines on management of non-performing and forborne exposures  
Capitolo 9: VALUTAZIONE COLLATERALE DI BENI IMMOBILI E MOBILI**



ASPETTATIVE DI  
VIGILANZA



VALUTAZIONE DELLE  
GARANZIE ESCUSSE

Le garanzie escusse ricevute andrebbero valutate al valore più basso tra:

- l'importo delle attività finanziarie applicato, trattando l'attività escussa o ricevuta a saldo del debito come garanzia reale e
- il *fair value* delle garanzie escusse, al netto dei costi di vendita

Lunghi periodi di manutenzione delle garanzie escusse sono indicativi delle difficoltà riscontrate nel cederle, ad esempio a causa dell'illiquidità del mercato.

# Fonti normative

- **CRR - REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013**  
DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL  
CONSIGLIO del 26 giugno 2013:  
**Articolo 208** - Requisiti per le garanzie  
immobiliari  
**Articolo 229** - Principi di valutazione per  
altre garanzie reali ammissibili nel quadro del  
metodo IRB
- **BCE**– marzo 2017 - **Linee guida per le  
banche sui crediti deteriorati** –  
Valutazione delle garanzie immobiliari
- **EBA** – ottobre 2018 - **Guidelines on  
management of non-performing and  
forborne exposures**
- **Banca d'Italia - Circolare 285** del 17  
dicembre 2013 e ss.mm.  
**Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A**  
e  
**Parte III - Altre Disposizioni Di Vigilanza  
Prudenziale - Capitolo 10 – INVESTIMENTI  
IN IMMOBILI**



# Banca d'Italia - Circolare 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm. Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A DISPOSIZIONI SPECIALI RELATIVE A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISCHIO RISCHIO DI CREDITO E DI CONTROPARTE



Nell'ambito del rischio di credito e di controparte, le presenti disposizioni definiscono i presidi che le banche sono tenute ad adottare per assicurare una **corretta valutazione nel continuo dei beni immobili posti a garanzia delle esposizioni**.

Il **processo di gestione del rischio di credito e di controparte** è così strutturato e deve risultare dal regolamento interno ed essere periodicamente sottoposto a verifica:

1. misurazione del rischio,
2. istruttoria,
3. erogazione – erogazione del credito immobiliare,
- 4. controllo andamentale e monitoraggio delle esposizioni,**
  - revisione delle linee di credito,
5. classificazione delle posizioni di rischio,
  - interventi in caso di anomalia,
  - criteri di classificazione,
- 6. valutazione e gestione delle esposizioni deteriorate**



**Banca d'Italia - Circolare 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm.  
 Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A  
 DISPOSIZIONI SPECIALI RELATIVE A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISCHIO  
**RISCHIO DI CREDITO E DI CONTROPARTE****



**Il processo di gestione del rischio di credito e di controparte**

<b>Fasi del processo</b>	<b>Attività per ogni fase</b>
1., 2., 3. ....	...
<b>4. Controllo andamentale e monitoraggio delle esposizioni,</b>	Il controllo andamentale e il monitoraggio delle singole esposizioni devono essere svolti con sistematicità.
5. ...	...
<b>6. valutazione e gestione delle esposizioni deteriorate</b>	In particolare, la determinazione del valore di recupero dei crediti deteriorati tiene conto dei seguenti fattori: 1. ... <b>2. valore di pronto realizzo delle garanzie (calcolando per i beni immobili haircut in funzione dell'aggiornamento della perizia e del contesto di mercato);</b> ... 3. ...

**Banca d'Italia - Circolare 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm.**  
**Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A**  
**DISPOSIZIONI SPECIALI RELATIVE A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISCHIO**  
**RISCHIO DI CREDITO E DI CONTROPARTE**  
**Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni**



**POLITICHE E PROCESSI**

L'organo con funzione di **supervisione strategica**, su proposta dell'organo con funzione di gestione, **approva le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni** verificandone l'adeguatezza, la funzionalità e la coerenza con il RAF e con il processo di gestione dei rischi con frequenza almeno annuale.

**Queste politiche e questi processi devono definire, almeno:**

<p><b>1. gli standard affidabili per la valutazione degli immobili</b></p>	<p>a. <u>Internazionali/nazionali</u>  b. <u>Interni</u></p>
<p><b>2. i requisiti di professionalità e di indipendenza dei periti dal processo di commercializzazione del credito</b></p>	<p>Possono essere:  <u>dipendenti della banca</u>, <u>periti esterni</u>, <u>persone fisiche</u>, <u>persone giuridiche</u>: soggetti costituiti in forma societaria o associativa che, a loro volta, si avvalgono di periti persone fisiche.</p>
<p><b>3. la frequenza con cui viene verificato il valore degli immobili</b></p>	<p>In ogni caso ogni qual volta si verificano variazioni delle condizioni di mercato che possano comportare una diminuzione significativa del valore degli immobili.</p>
<p><b>4. gli indicatori per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare</b></p>	<p>Anche da Osservatorio del Mercato Immobiliare</p>
<p><b>5. i flussi informativi interni</b></p>	

**Banca d'Italia - Circolare 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm.  
Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A  
DISPOSIZIONI SPECIALI RELATIVE A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISCHIO  
RISCHIO DI CREDITO E DI CONTROPARTE  
Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni**



**PROCESSI ORGANIZZATIVI INTERNI**

**CdA**

**ORGANO CON FUNZIONI DI SUPERVISIONE STRATEGICA**

su proposta dell'Organo di Gestione, approva i sistemi di controllo per la verifica dell'adeguatezza delle valutazioni degli immobili svolte dai periti interni o esterni alla banca

**Controlli di II livello**

**FUNZIONE DI CONTROLLO DEI RISCHI**  
è coinvolta nella definizione delle politiche e dei processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni. Nel caso in cui la banca elabori standard interni per la valutazione degli immobili, la funzione di controllo dei rischi dà un parere preventivo sull'affidabilità di tali standard.

**Controlli di III livello**

**FUNZIONE DI REVISIONE INTERNA**  
valuta, in un'ottica di controlli di terzo livello, l'adeguatezza, la funzionalità e la coerenza con il RAF e con il processo di gestione dei rischi delle politiche e dei processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni

**Banca d'Italia - Circolare 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm.  
 Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A  
 DISPOSIZIONI SPECIALI RELATIVE A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISCHIO  
**RISCHIO Di CREDITO E DI CONTROPARTE****



**Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni –  
 Affidamento dell'attività di valutazione degli immobili posti a garanzia delle  
 esposizioni a periti esterni**

Le banche che incaricano soggetti terzi per la valutazione degli immobili mantengono la capacità di controllo e la responsabilità dell'attività di valutazione degli immobili.

ATTIVITÀ	RICHIESTE OPERATIVE DA PARTE DELLA NOMATIVA
<p><b>PROCESSO DI SELEZIONE                      E                      CONTROLLO DEI PERITI</b></p>	<p>SOLUZIONI ORGANIZZATIVE CHE DEVONO ADOTTARE LE BANCHE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. definiscono il processo decisionale per il conferimento degli incarichi (livelli decisionali; funzioni coinvolte; valutazione dei rischi, inclusi quelli connessi con potenziali conflitti di interesse; impatto sulle funzioni aziendali; criteri per la scelta del perito esterno);</li> <li>2. definiscono il contenuto minimo del contratto e gli obblighi del perito (Cfr slide Attività "Contratto");</li> <li><b>3. controllano, nel continuo,</b> il corretto svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili e assicurano l'utilizzo da parte dei periti esterni degli standard di valutazione adottati dalla banca;</li> <li>4. identificano le <b>misure attivabili in caso di non corretto svolgimento</b> delle attività affidate al perito esterno incaricato della valutazione degli immobili.</li> </ol>



**Banca d'Italia - Circolare 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm.  
 Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A  
 DISPOSIZIONI SPECIALI RELATIVE A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISCHIO  
**RISCHIO DI CREDITO E DI CONTROPARTE****



**Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni –  
 Affidamento dell'attività di valutazione degli immobili posti a garanzia delle  
 esposizioni a periti esterni**

Le banche che incaricano soggetti terzi per la valutazione degli immobili mantengono la capacità di controllo e la responsabilità dell'attività di valutazione degli immobili.

ATTIVITÀ	RICHIESTE OPERATIVE DA PARTE DELLA NOMATIVA
<b>CONTRATTO</b>	<p>Gli accordi di affidamento dell'incarico di valutazione degli immobili a periti esterni, <u>da stipularsi per iscritto</u>, definiscono chiaramente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. diritti e gli obblighi delle parti, <b>i livelli di servizio attesi</b>, espressi in termini oggettivi e misurabili, nonché le informazioni necessarie per la verifica del loro rispetto; le modalità e la frequenza della reportistica dovuta alla banca.</li> <li>2. le opportune <b>cautele per prevenire gli eventuali conflitti di interesse</b>; le condizioni al verificarsi delle quali possono essere apportate modifiche all'accordo; la durata dell'accordo e le modalità di rinnovo nonché gli impegni reciproci connessi con l'interruzione del rapporto</li> <li>3. le <b>clausole risolutive espresse</b></li> <li>4. gli <b>obblighi di informativa</b> su qualsiasi evento che potrebbe incidere sulla capacità del perito esterno di svolgere le funzioni a esso affidate in maniera efficace e in conformità con la normativa vigente</li> <li>5. che il <b>perito possieda i requisiti di professionalità e di indipendenza</b> dal processo di commercializzazione del credito</li> <li>6. garantisca la sicurezza delle informazioni relative all'attività dell'intermediario: <b>riservatezza e rispetto delle norme sulla protezione dei dati personali</b></li> </ol>

# Fonti normative

- **CRR - REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013**  
DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL  
CONSIGLIO del 26 giugno 2013:  
**Articolo 208** - Requisiti per le garanzie  
immobiliari  
**Articolo 229** - Principi di valutazione per  
altre garanzie reali ammissibili nel quadro del  
metodo IRB

- **BCE** - marzo 2017 - **Linee guida per le  
banche sui crediti deteriorati** -  
Valutazione delle garanzie immobiliari

- **EBA** - ottobre 2018 - **Guidelines on  
management of non-performing and  
forborne exposures**

- **Banca d'Italia - Circolare 285** del 17  
dicembre 2013 e ss.mm.

**Parte I – Titolo IV – Capitolo 3 Allegato A**  
e

**Parte III - Altre Disposizioni Di Vigilanza  
Prudenziale - Capitolo 10 – INVESTIMENTI  
IN IMMOBILI**



# Banca d'Italia - Circolare 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm. Parte III - Altre Disposizioni Di Vigilanza Prudenziale – Capitolo 10 – INVESTIMENTI IN IMMOBILI

## PREMESSA

Tra le **azioni** che possono essere utilmente intraprese per  
**ridurre**  
lo stock dei **Non-Performing Loans (NPL)**  
delle banche italiane **rientrano le iniziative** volte a **favorire e ottimizzare il**  
**recupero**  
**dei crediti assistiti da garanzie immobiliari.**

TRA LE DISPOSIZIONI CHE CONSENTONO DI RENDERE PIÙ EFFICIENTE IL  
RECUPERO DEI CREDITI, CON GARANZIA IMMOBILIARE, CI SONO:

Patto marciano

Facilitazioni per la  
richiesta di assegnazione  
dell'immobile durante la  
procedura esecutiva da  
parte del creditore

Modifiche alla legge sulla  
cartolarizzazione dei  
crediti (per favorire la  
gestione e la cessione dei  
crediti deteriorati)

**Importanza della CORRETTA GESTIONE E DEL MONITORAGGIO DELLE GARANZIE**

## Importanza della CORRETTA GESTIONE E DEL MONITORAGGIO DELLE GARANZIE

DIVENTA, QUINDI, IMPORTANTE:

1. Passare a una **gestione attiva delle garanzie immobiliari** che assistono i crediti e
2. **favorire** l'efficienza e la rapidità del **processo di recupero degli NPLs**, anche attraverso l'acquisizione – diretta o indiretta, **attraverso società specializzate** – degli immobili posti a garanzia.

Novità . . .

## Novità previste nel Capitolo 10

<b>Limite generale agli investimenti in immobili</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le banche e i gruppi bancari possono acquisire immobili:<ul style="list-style-type: none"><li>➢ ad uso strumentale e</li><li>➢ per recupero crediti;</li></ul></li><li>▪ È consentito il <b>superamento dell'ammontare complessivo dei fondi propri</b> esclusivamente in caso di immobili acquisiti per finalità di recupero crediti; in questo caso, alle banche viene chiesto di definire un <b>programma di rientro</b>, da attuare eventualmente anche attraverso la dismissione dei beni immobili eccedenti e da realizzarsi in un arco di tempo ragionevole (<b>4 anni o più se consentito</b>) e compatibile con l'esigenza di preservare il valore di realizzo degli immobili.</li></ul>
<b>Strategie di investimento e regole organizzative e di governo societario per la gestione dei crediti</b>	<p>Le nuove disposizioni richiedono che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le acquisizioni di immobili siano coerenti con il <b>RAF</b> e siano considerate in sede di <b>ICAAP</b> e di <b>ILAAP</b> per contenere il rischio di un eccessivo e prolungato immobilizzo dell'attivo derivante da investimenti immobiliari;</li><li>▪ Siano presenti <b>politiche e procedure aziendali ad hoc</b> per massimizzare il recupero dei crediti attraverso una gestione efficiente delle garanzie immobiliari che può comportare anche il re-impossessamento del bene.</li></ul>
<b>Orientamenti specifici relativi alle società immobiliari specializzate (REOCO – Reale Estate Owned Company)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le attività di tutela delle ragioni di credito delle banche e dei gruppi bancari possono essere svolte da società immobiliari specializzate in tali attività, ricomprese o meno in un gruppo bancario. Queste svolgono, ad esempio, attività dirette a <b>stimolare la partecipazione di terzi alle aste</b> in cui gli immobili sono messi all'incanto <b>o, quando necessario, acquistano direttamente gli immobili</b>, per evitare un'eccessiva perdita del loro valore e aumentare la probabilità e l'ammontare dei recuperi</li></ul>

# Grazie per l'attenzione

Adele Grassi  
Vice Presidente APB

SEGUI



Associazione Italiana per la Pianificazione  
ed il Controllo di Gestione nelle Banche,  
nelle Società Finanziarie e nelle Assicurazioni

SU

[www.apb.it](http://www.apb.it)