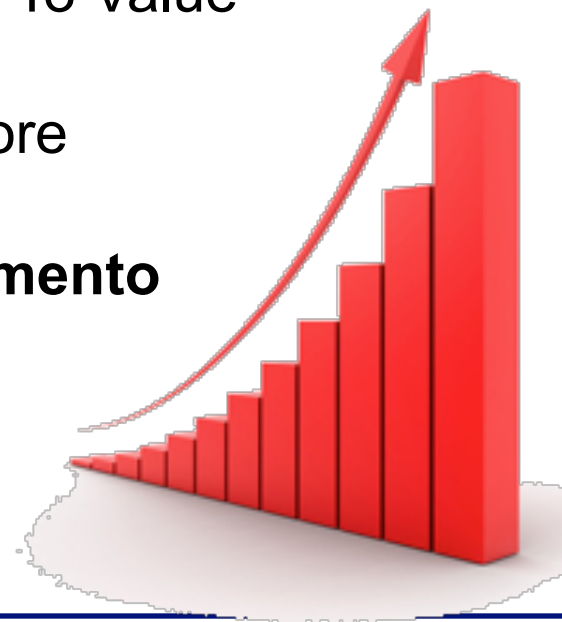


# La corretta Valutazione Immobiliare come strumento di Risk Management

**Il Loan To Value  
e quindi la corretta stima del Valore dell' Immobile  
sono strettamente correlati al rischio**

Da analisi empiriche, emerge che valori di Loan To Value  
crescenti sono associati a crescenti  
valori di Probabilità di Default del prenditore

questo **incide sulle politiche di accantonamento**  
attuate dagli Istituti di Credito



# La corretta Valutazione Immobiliare come strumento di Risk Management

## **Valutazione Immobiliare basata su “Reliable Standard”**

Metodologia basata su Standard affidabili (Internazionali ed Europei )

## **Responsabilità degli Istituti di Credito**

*“Gli Stati Membri chiederanno agli Istituti di credito di assicurarsi che tali standard siano implementati nel momento in cui la banca effettua una valutazione immobiliare oppure di esercitare le dovute verifiche per accertarsi che vengano utilizzati quando la valutazione viene effettuata da un fornitore esterno” (Mortgage Directive - CARRP)*

*•Member States shall ensure that reliable standards for the valuation of residential immovable property for lending purposes are developed within their territories. Member States shall require creditors to ensure that such standards are used where they carry out a property valuation or to take reasonable steps to ensure that those standards are applied where a valuation is conducted by a third party. Where national authorities are responsible for regulating independent appraisers who carry out property valuations they shall ensure that they comply with the national rules that are in place..*

*•Member States shall ensure that internal and external appraisers conducting property valuations are professionally competent and sufficiently independent from the credit underwriting process so that they can provide an impartial and objective valuation, which shall be documented in a durable medium and of which a record shall be kept by the creditor.*



EUROPEAN  
COMMISSION

# L'attenzione degli Organi di Vigilanza

Nel Luglio 2013 **BANCA D'ITALIA** ha effettuato un'analisi dei prestiti deteriorati dei principali 20 gruppi bancari italiani e sono emerse

*“...carenze nelle politiche e nelle prassi seguite da parte di diverse banche, in materie come la definizione dei criteri per la valutazione dei beni in garanzia... inoltre, in alcuni casi è risultato inadeguato il vaglio su questi aspetti da parte delle funzioni di risk management e internal audit.”*

Da novembre 2013 (per 12 mesi), la **EUROPEAN CENTRAL BANK** valuta lo stato di salute di 130 banche europee e 15 banche italiane su tre elementi:

- *verifica della **valutazione del rischio** dal punto di vista quantitativo e qualitativo,*
- *verifica della qualità degli asset comprese l'adeguatezza degli asset, la **valutazione del collaterale** e i relativi requisiti*
- ***stress test** per valutare la capacità di reazione dei bilanci agli scenari di stress*

I tre elementi chiave della valutazione, sottolinea la EBC  
"sono **strettamente interdipendenti**"