

L'EVOLUZIONE DELL'ESTIMO E DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE SULLA BASE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI, DELLE DIRETTIVE EUROPEE E DELLE NOME NAZIONALI

Roma, 25 Febbraio 2013
Camera di Commercio di Roma
Sala Consiglio

GIAMPIERO BAMBAGIONI

Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di Tecnoborsa
Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari
Professore a contratto di Economia ed Estimo Civile, Facoltà di Ingegneria, Università di Perugia
UNECE Real Estate Market Advisory Group (REM) Chair



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

1. Quali sono i *driver* del cambiamento in atto ?
2. Perché innovazioni focalizzate nel settore del credito necessitano di un approccio olistico per la definizione di nuove modalità strategico-operative?
3. Chi sono i soggetti coinvolti?
4. Quali sono gli obiettivi strategici di Sistema che siamo chiamati, tutti insieme, a condividere e realizzare con tempestività?

1968 Carlo Forte: rif. ad un linguaggio internazionale anche nel campo economico-estimativo già nel 1968 «*Elementi di estimo urbano*», Cap. 1 - La teoria estimativa, pagina 14.

2000 > 2002 > 2005 > 2011 Codice delle Valutazioni Immobiliari

2008 Subprime Mortgage Crisis > Crisi economico - finanziaria

2010 Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act (Dodd-Frank Act, P.L. 111-203) che ha introdotto una serie di modifiche alla normativa inerente le perizie immobiliari ed ha fissato nuovi standard federali per l'indipendenza dei valutatori, in particolare per le proprietà a garanzia di prestiti a maggior rischiosità.

2013 Regolamento 575/2013/UE – Direttiva 36/2013/UE

Progetti normativi UNI

USA: Normativa specifica per perizie relative a mutui ipotecari più costosi (rischiosi)

2014 DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010

H. R. 4173

One Hundred Eleventh Congress
of the
United States of America

AT THE SECOND SESSION

*Begun and held at the City of Washington on Tuesday,
the fifth day of January, two thousand and ten*

An Act

To promote the financial stability of the United States by improving accountability and transparency in the financial system, to end “too big to fail”, to protect the American taxpayer by ending bailouts, to protect consumers from abusive financial services practices, and for other purposes.

*Be it enacted by the Senate and House of Representatives of
the United States of America in Congress assembled,*

SECTION 1. SHORT TITLE; TABLE OF CONTENTS.

(a) **SHORT TITLE.**—This Act may be cited as the “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”.

(b) **TABLE OF CONTENTS.**—The table of contents for this Act is as follows:

I DRIVER DEL CAMBIAMENTO IN ATTO

Perizie relativi ai mutui ipotecari più costosi (rischiosi)



Appraisals for Higher-Priced Mortgage Loans
www.consumerfinance.gov/

FEDERAL REGISTER

Vol. 78

Thursday,

No. 248

December 26, 2013

Part II

Department of the Treasury

Office of the Comptroller of the Currency

Board of Governors of the Federal Reserve
System

Bureau of Consumer Financial Protection

12 CFR Parts 34, 226, and 1026

Appraisals for Higher-Priced Mortgage Loans; Final Rule



The Appraisal Subcommittee's (ASC) Mission Statement: To provide federal oversight of State appraiser regulatory programs and a monitoring framework for the Appraisal Foundation and the Federal Financial Institutions Regulatory Agencies in their roles to protect federal financial and public policy interests in real estate appraisals utilized in federally related transactions.

National Registry

The National Registry is a database containing selected information about the Nation's State certified and licensed real estate appraisers. The National Registry does NOT contain information on ALL appraisers. It only contains information about appraisers who currently are, or have been, certified or licensed by a U.S. State, Territory or possession to perform appraisals in connection with Federally-related real estate transactions. Only State certified or licensed appraisers who are listed on this National Registry as having currently valid certifications or licenses are authorized under Federal law to perform appraisals in connection with federally related transactions. Note that expiration dates on actual certificates or licensing documents may differ from expiration dates listed in the National Registry. National Registry expiration dates specifically relate to the legal authority of certified or licensed appraisers to perform appraisals in connection with federally related transactions.



UNIONE EUROPEA

IL PARLAMENTO EUROPEO

IL CONSIGLIO

Bruxelles, 16 gennaio 2014
(OR. en)

2011/0062 (COD)

PE-CONS 25/13

EF 98
ECOFIN 349
CONSOM 86
CODEC 1046

ATTI LEGISLATIVI ED ALTRI STRUMENTI

Oggetto: DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010

Articolo 19

Valutazione dei beni immobili

1. Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari. Gli Stati membri impongono ai creditori di assicurare il rispetto di tali standard orme quando effettuano la valutazione di un immobile o di prendere misure ragionevoli per assicurare l'applicazione di tali standard quando la valutazione è condotta da terzi. Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano le valutazioni dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente.
2. Gli Stati membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, che deve essere documentata su supporto durevole e della quale deve essere conservato un esemplare dal creditore.

International Valuation Standards



Market approach – provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available.

Market rent – the estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Market value – the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

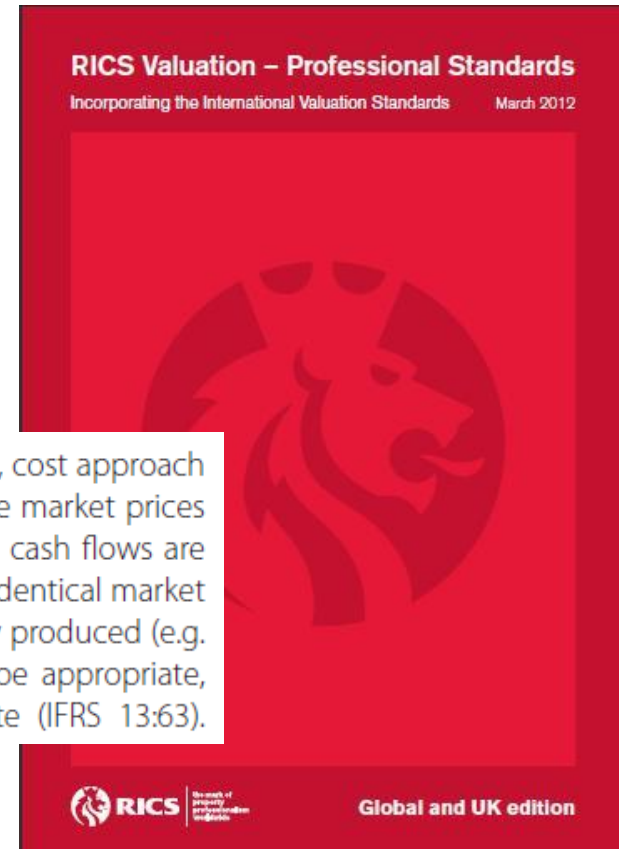
Cost approach – provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction.

Fair value – the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.¹

Goodwill – any future economic benefit arising from a business, an interest in a business or from the use of a group of assets which is not separable.

Income approach – provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value.

Market approach



6.5.3 IFRS 13 sets out three valuation techniques: market approach, cost approach and income approach (IFRS 13.62). The market approach is used where market prices are available. The income approach is used where directly identifiable cash flows are available (e.g. discounted cash flow). The cost approach is used where identical market prices do not exist, prices need to be adjusted or income is not directly produced (e.g. replacement cost). In some cases, a single valuation technique will be appropriate, whereas in others multiple valuation techniques will be appropriate (IFRS 13:63).

5.7 The assessment of Mortgage Lending Value can, subject to the type of property and any specific legal, historic or other features of the market where the property is located, follow appropriate use of the three internationally recognised valuation methods on which market value may be assessed:

- sales comparison approach;
- income capitalisation approach;
- cost approach.

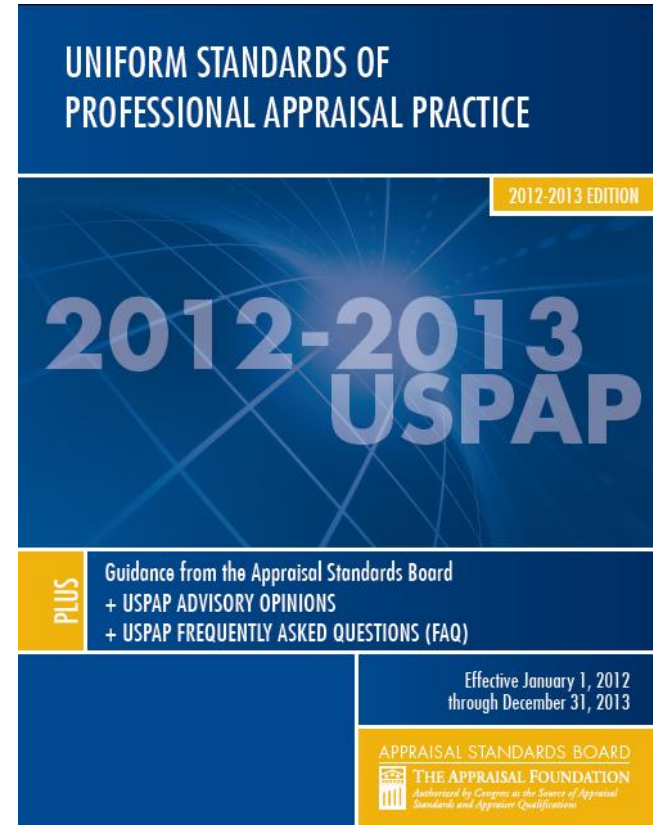
6. Forced Sales and Liquidation Sales

Sales Comparison Approach: approccio basato sul prezzo di scambio

A real estate appraisal method that compares a piece of property to other properties with similar characteristics that have been sold recently.

The sales comparison approach takes into account the affect that individual features have on the overall property value, meaning that the total value of the property is a sum of the values of all of its features. Real estate agents and appraisers may use this approach when evaluating properties to sell.

The **Sales comparison approach** (SCA) is one of the three major groupings of valuation methods, called the **three approaches to value**, commonly used in real estate appraisal.



<http://oxforddictionaries.com>

•1 [sostantivo] **the exchange of a commodity for money; the action of selling something:** *we withdrew it from sale*
[count noun]: *the sale has fallen through*

•(sales) a quantity or amount sold: *price cuts failed to boost sales*

•(sales) the activity or business of selling products: *director of sales and marketing*

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Cap. 8 – Metodo del confronto di mercato

Sales Comparison Approach o, più appropriatamente, *Market Comparison Approach (Market Approach)*

USPAP: PREZZO

l'importo richiesto, offerto o pagato per una proprietà.

Una volta dichiarato, il prezzo è un dato di fatto, se è pubblicamente divulgato o conservato in privato.

A causa delle capacità finanziarie, le motivazioni, o interessi particolari di un determinato acquirente o venditore, il prezzo pagato per una proprietà può o non può avere alcuna relazione con il valore che potrebbe essere attribuito a quella proprietà da altri.

USPAP:124-128



- **Direttiva in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi ad immobili residenziali (art. 19);**
- **Interconnessione con le normative introdotte da altri Paesi (USA, ecc.) sulle operazioni di cartolarizzazione (ovvero sul *funding*),**
- **Stabilità del sistema bancario come prerequisito per un più agevole accesso al credito, fattore di competitività del sistema Paese, prerequisito a sua volta per lo sviluppo economico-sociale**
- **Vigilanza bancaria BCE (*Meccanismo di vigilanza unica*)**
- **Implicazioni nelle operazioni di valorizzazione, dismissione (finanziamento) di patrimoni immobiliari**
- **Crescente attenzione alla tutela del cittadino-consumatore.**
- **Competitività nel sistema (Eurozona) e tra sistemi bancari nell'attività di raccolta e di credito bancario**

PERCHE' NECESSITA UN APPROCCIO OLISTICO



- **Il mondo bancario e i valutatori degli immobili a garanzia esposizioni creditizie, ma non solo**
- ***Benchmark* di riferimento per tutta la filiera.**

Sono richieste nuove modalità operative, nuovi schemi, per conseguire soluzioni nuove per vecchi problemi.

Obiettivi strategici di Sistema che siamo chiamati, tutti insieme, a condividere e realizzare con tempestività – ciascuno per le proprie responsabilità politico-sindacali o istituzionali-professionali (nella consapevolezza che un'era, a partire dal 2008, è finita), sono costituiti dalla necessità di rendere riconoscibili (mediante normazione, nel rispetto della emanata Direttiva UE):

- a) le conoscenze, le abilità e le competenze richieste al Valutatore immobiliare;**
- b) principi e procedimenti, intelligibili a livello internazionale, funzionali alla stima in maniera appropriata del valore dei beni immobiliari.**