

**ASSET IMMOBILIARI E BILANCI BANCARI: IL NODO DEL METODO DI VALUTAZIONE CHE «PESA» I TREND DI MERCATO**

La valutazione del rischio connesso agli immobili vira verso gli standard Evs-2012 (European Valuation Standard). Lo ha stabilito la Bce, che sul tema ha da poco pubblicato precise linee guida in vista della seconda fase dell'esame che l'Eurotower, insieme alle banche centrali nazionali, sta conducendo sugli istituti di credito che da novembre passeranno sotto il cappello della vigilanza unica comunitaria. Nel dibattito pubblico, infatti, si ricordano quasi solamente gli "stress test" relativi al patrimonio. Mentre invece la corretta valutazione degli immobili in mano alle banche come garanzie sui prestiti «è una delle maggiori criticità», ha ricordato a inizio mese Carmelo Barbagallo, responsabile della Vigilanza di Banca d'Italia, nel corso dell'audizione in Commissione Finanze del Senato.

Che cosa dice il testo di Francoforte? Nel capitolo "Collateral and Real Estate Valuation" è scritto che gli immobili vanno valutati in coerenza con gli standard europei Evs-2012 (Blue Book) o altri standard internazionali. Ma in caso di incertezza, vanno applicati gli Evs-2012. E a questi criteri fa riferimento anche la recente Direttiva 2014/17, la cosiddetta Direttiva-mutui. «A livello mondiale i criteri più usati in questo campo sono appunto gli Evs, di derivazione tedesca, e quelli invece contenuti nel Redbook redatto da Rics (Royal Institution of Chartered Surveyors), nati in Inghilterra e molto usati in tutti i Paesi del Commonwealth - spiega Antonio Campagnoli, tra i soci fondatori de Il Punto Real estate advisor e autore di una delle prime versioni italiane degli Evs (pubblicati nel 2008 da Franco Angeli) -. I primi si occupano in sostanza di mortgage lending value (valore del credito ipotecario), cioè puntano a capire quale sarà lo sviluppo dell'asset immobiliare e dare una stima prudenziale della commerciabilità futura. Arrivano così a determinare il grado di rischio di un immobile cui danno una valutazione del tutto simile al rating. Gli altri, invece, si soffermano principalmente sul suo valore di mercato nel presente». Di queste indicazioni dovranno senz'altro tenere conto i professionisti incaricati dalla Banca d'Italia (250 interni più altri esterni) che da questo mese inizieranno il lungo esame sulle 15 banche italiane e le 10 filiali italiane di istituti esteri in lizza per la vigilanza unica. Ma dovranno aggiornarsi anche le strutture interne a banche e società di gestione, che costantemente tengono sotto controllo il rischio correlato agli immobili di ogni tipo, da quelli a garanzia dei mutui ai grandi portafogli dei fondi immobiliari, fino agli asset che fanno da sottostante alle cartolarizzazioni. «Questi principi ora partono dall'alto, ma penetreranno pian piano anche ai livelli più semplici del mercato. Anche per un normale mutuo casa non basterà più la consueta perizia, ma occorrerà un'analisi che si rifaccia a questi standard». Per il consumatore si profila un costo in più. «Per quanto ci riguarda, la maggior parte degli istituti è pronta e ci sarà bisogno solo di qualche aggiornamento, ma non è una rivoluzione" fanno sapere dall'Abi. «L'Associazione ha redatto già nel 2010 delle linee guida per la valutazione dei rischi immobiliari, insieme ad Assovib (Associazione società di valutazioni immobiliari per le banche), Tecnoborsa e altri ordini professionali coinvolti. Seguono piuttosto fedelmente gli standard Evs su cui oggi punta la Bce e sono già adottati da oltre il 70% degli associati in termini di sportelli». Per i professionisti del settore, il modo migliore per adeguarsi agli standard Evs-2012 è rivolgersi ai soggetti italiani che aderiscono a Tegova (The european group of valuers' associations): Assovib, Isivi, Crif certification services, Consiglio nazionale geometri-Cnggl e Associazione geometri valutatori esperti-Geoval.