



# Il ruolo dei valutatori rispetto alla nuova regolamentazione di vigilanza: il punto di vista di Tegova

**Silvia Cappelli**

*Membro Board Tegova*





**TEGOVA è l'organismo europeo** che riunisce **70 associazioni nazionali di valutatori** di **38 Paesi**, che rappresentano **70.000 valutatori qualificati**, che lavorano in proprio o alle dipendenze di società di consulenza specializzate, aziende del settore privato, dipartimenti governativi o istituzioni finanziarie sia locali che internazionali.

**TEGOVA è il punto di riferimento europeo per:**

- 1. Standard Europei di Valutazione (EVS)**
- 2. Qualifica Periti REV™**
- 3. EU Affairs**



## **MODIFICA DELLE REGOLE PRUDENZIALI PER LE BANCHE**

Revisione del Regolamento (UE) n. 575/2013 c.d. Capital Requirements Regulation - CRR



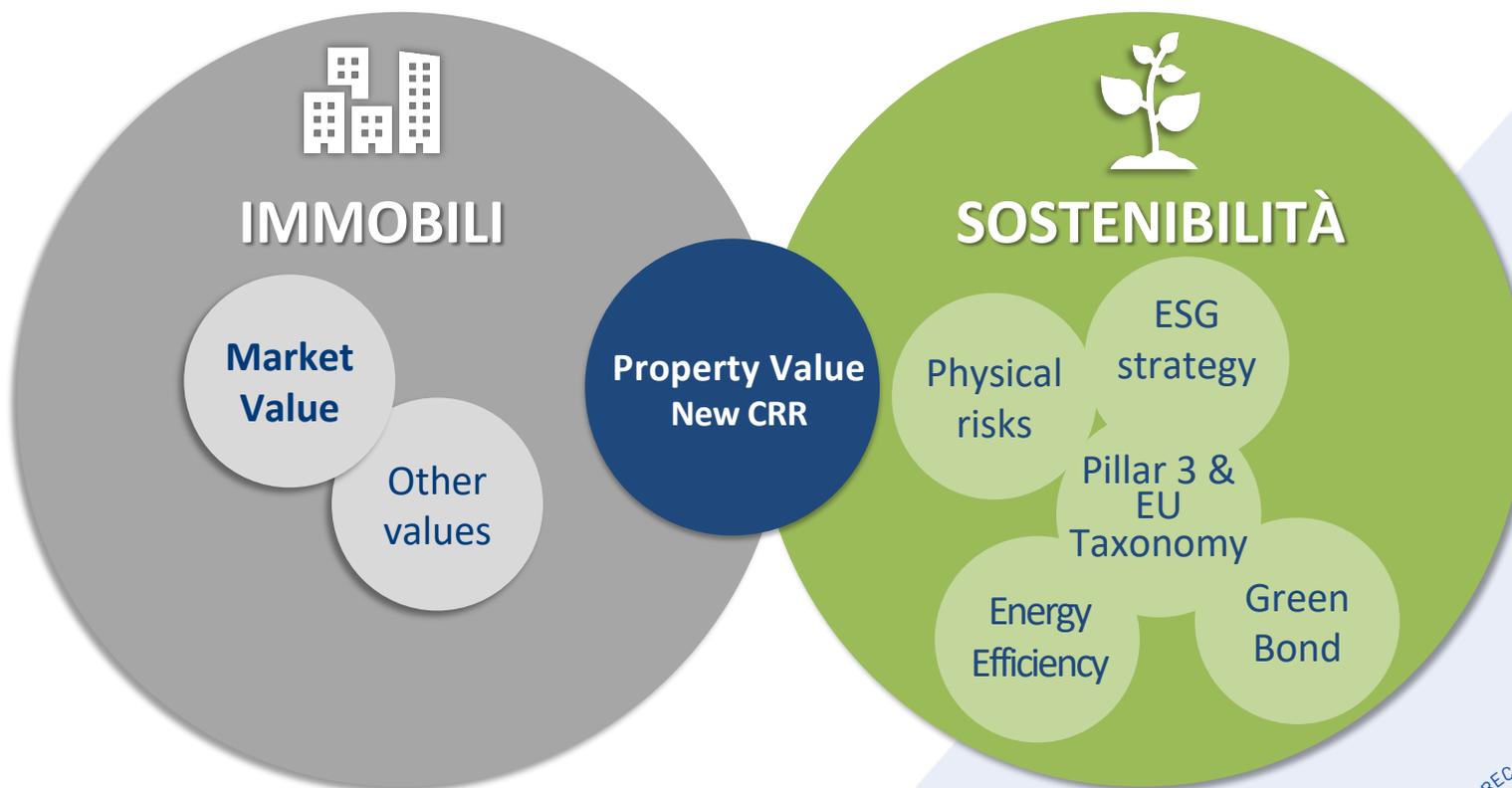
## **ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS DIRECTIVE – DIRETTIVA CASE GREEN**

Ha lo scopo di ridurre progressivamente le emissioni di gas ad effetto serra e i consumi energetici nell'edilizia entro il 2030, per arrivare alla neutralità climatica nel 2050.



**TEGOVA**

**Real Estate e banche: tra rischi e sostenibilità**



## Article 229:

The valuation of immovable property shall meet all of the following requirements:

- a) the value shall be appraised independently from an institution's mortgage acquisition, loan processing and loan decision process by an independent valuer who possesses the necessary qualifications, ability and experience to execute a valuation;
- b) the value is appraised using **prudently conservative valuation criteria** which meet all of the following requirements:
  - i. the value excludes expectations on price increases;
  - ii. the value is adjusted to take into account the potential for the current market price to be significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan;
- c) the value is documented in a transparent and clear manner;  
the value is not higher than a market value for the immovable property where such market value can be determined.
- d) Where the property valuation is reviewed, the value of the property shall not exceed the average value measured for that property, or for a comparable property, as defined in Article 4(1)(74a) over the last six years for residential properties or eight years for commercial immovable property or the value at origination, whichever is higher.



Ribadita centralità del valutatore



- **Il property value:** immobili valutati in modo conservativo e sostenibile per il ciclo di vita del prestito
- Il valore delle garanzie deve tenere conto dei **cicli immobiliari** per la durata del finanziamento



**Valore di mercato** sempre centrale nelle valutazioni



Prudenza anche in fase di Review

### Article 229:

For the purpose of calculating the average value, institutions shall take the average across property values observed at equal intervals in time and the reference period shall include at least three data points.

For the purpose of calculating the average value, institutions may use results of the monitoring of property values in accordance **with Article 208 (3). The value of the property can exceed that average value or the value at origination, as applicable, in case of modifications made to the property that unequivocally increase its value, such as improvements of the energy performance or improvements to the resilience, protection and adaptation to physical risks of the building or housing unit.** The property value shall not be revalued upward if institutions do not have sufficient data to calculate the average value except if the value increase is based on modifications that unequivocally increase its value;



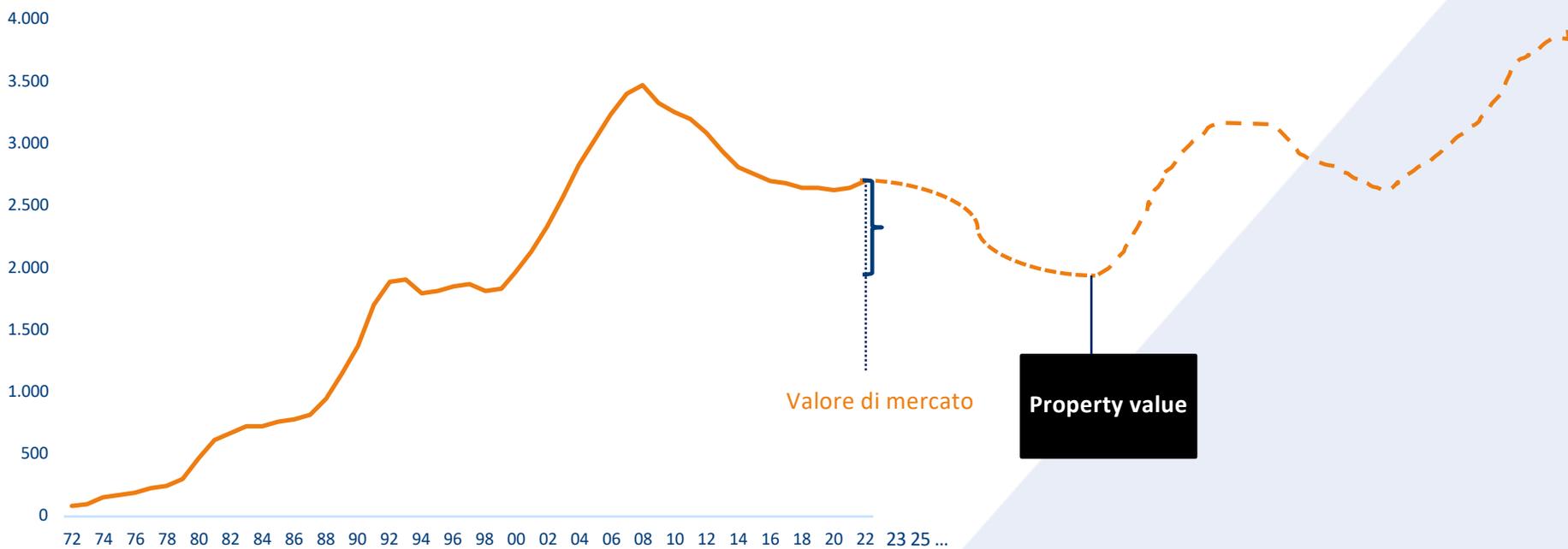
Dati e track record su almeno tre periodi temporali



**Fattori ESG** diventano chiave per il valore delle garanzie e la gestione del rischio.



# Ciclo immobiliare



**Property value**

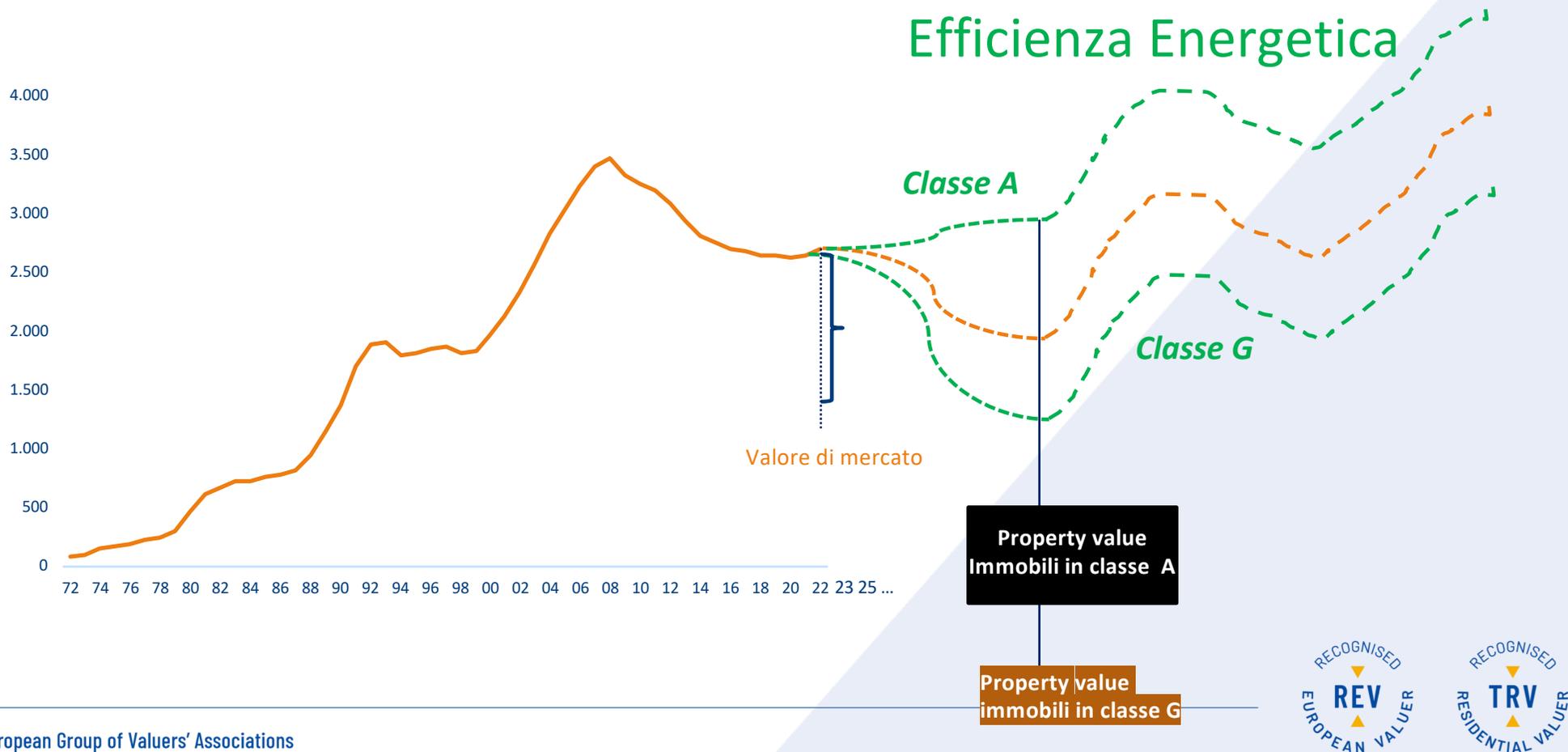
Valore di mercato





**TEGOVA**

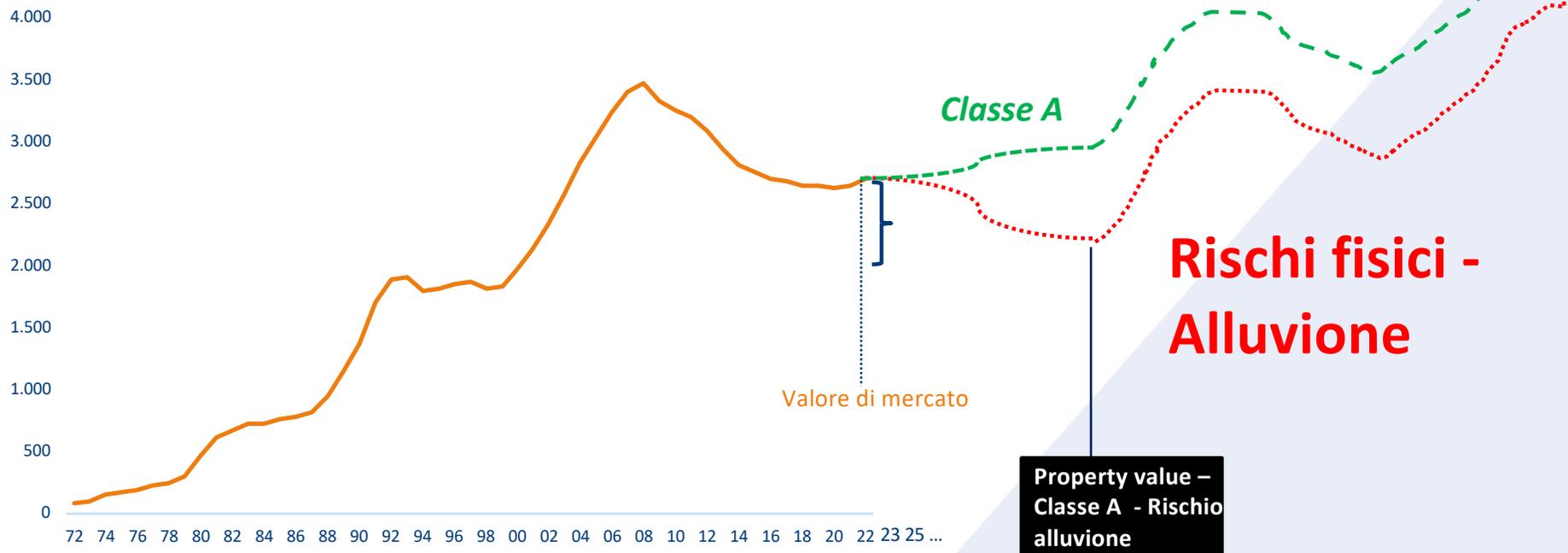
**Il property value: considerare caratteristiche sempre più rilevanti**





**TEGOVA**

## Il property value: caratteristiche non ancora valorizzate





- 1** Tutti i **nuovi** edifici dovranno essere **a emissioni zero a partire dal 2030**. I nuovi edifici occupati o di proprietà delle **autorità pubbliche** dovranno essere a emissioni zero **a partire dal 2028**.
- 2** Per gli edifici **esistenti** adozione di misure di ristrutturazione per garantire una **riduzione** (rispetto al 2020) dell'**energia primaria** media utilizzata di **almeno il 16% entro il 2030** e di **almeno il 20-22% entro il 2035** per arrivare a **zero emissioni nel 2050**.
- 3** Il **55% della riduzione del consumo di energia** va raggiunto attraverso il rinnovamento degli **edifici più energivori**, ovvero quelli che rientrano nel **43% di immobili con performance più basse** (in Italia si tratta di 5 milioni di edifici)



## TEGOVA Il property value: dalla teoria alla pratica

ASSET  
NECESSARI



### **CICLI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Analizzare la correlazione fra il valore di mercato e le principali caratteristiche degli immobili (ad es. stato di manutenzione, efficienza energetica, caratteristiche costruttive, ecc.)



### **APPROCCIO GRANULARE – PROPERTY SPECIFIC**

Dati il più possibile granulari. I dati aggregati a livello territoriale non bastano



### **MODELLISTICA PER RISCHI CLIMATICI**

Modelli previsionali accurati e di dettaglio per i rischi climatico-ambientali



### **CONOSCENZA NORMATIVA**

Monitoraggio della normativa per prevedere il rischio di transizione



**TEGOVA**

**Approccio integrato**

**ESPERIENZA  
PROFESSIONALE**

**MIX DI DATA &  
ANALYTICS**

