



E-VALUATIONS

Istituto di Estimo e Valutazioni Immobiliari

Full Membro di TEGOVA — con partecipazione istituzionale all'European Valuation Standards Board (EVSB)

POSITION PAPER

Il requisito di trasparenza metodologica nel calcolo del Property Value

Principi white box, responsabilità di valutatori e istituti di credito, criteri di verificabilità ai sensi del Regolamento UE 2024/1623 (CRR3)

Emanato da	E-Valuations — Istituto di Estimo e Valutazioni Immobiliari – www.e-valuations.org
In qualità di	Associazione professionale dei Valutatori immobiliari, Full Member di TEGOVA, con partecipazione istituzionale all'European Valuation Standards Board (EVSB)
Data	Febbraio 2026 — Revisione 009
Oggetto	Position Paper: principi metodologici per la valutazione e l'adozione dei modelli di Property Value ex CRR3
Destinatari	Istituzioni bancarie, Autorità di Vigilanza, Associazioni di categoria, Comunità professionale dei valutatori

Sommario

I. Contesto e scopo del documento	4
II. Il quadro normativo di riferimento	5
III. Perché non esiste un modello unico: la differenziazione per asset class	6
Il segmento residenziale	6
Il segmento degli immobili da reddito — IPRE	6
Il segmento degli immobili in sviluppo — ADC	6
Il comparto agricolo e agroindustriale	7
IV. Il requisito white box: definizione operativa	8
V. La doppia responsabilità: valutatori e istituti di credito	9
La responsabilità del valutatore	9
La responsabilità dell'istituto di credito	9
Il processo di validazione: tre livelli	10
VI. Criteri metodologici per la valutazione dei modelli	11
VII. Verso una governance condivisa del Property Value	13
Riferimenti normativi e bibliografici	14

EXECUTIVE SUMMARY

Il Regolamento UE 2024/1623 (CRR3) impone dal 1° gennaio 2025 il calcolo del Property Value come parametro prudenziale distinto dal Valore di mercato. A oltre un anno dall'entrata in vigore, il mondo dei valutatori e il mercato hanno prodotto soluzioni eterogenee. La Vigilanza bancaria ha il diritto e il dovere di chiedere conto di tali soluzioni.

Questo documento pone tre domande operative a chi legge.

- **Come valuto se un modello di Property Value è metodologicamente fondato, indipendentemente dalla reputazione di chi lo propone?** Il documento propone cinque domande verificabili — il requisito white box — a cui qualsiasi modello deve saper rispondere. Non sono criteri di giudizio soggettivo: derivano direttamente dal testo del CRR3, dagli EVS 2025 e dalle Linee Guida EBA.
- **Quale responsabilità ho come istituto nell'adottare un modello che non supera quel filtro?** Il documento articola la doppia responsabilità — del valutatore che produce il modello e della banca che lo adotta — in termini operativi e ispettivi. Adottare un modello opaco non è una scelta neutrale: è l'assunzione di un rischio non misurabile.
- **Esiste già in Italia una base metodologica su cui costruire?** Sì — per il segmento residenziale. Per gli altri segmenti il lavoro metodologico è in corso. Il documento indica lo stato dell'arte per ciascuna asset class e dichiara esplicitamente dove la ricerca operativa non è ancora matura per uno standard.

Il documento non propone un modello unico né uno standard definitivo. Propone il metodo per valutare i modelli — oggi, prima che gli standard esistano.

La vigilanza prudenziale ha già il diritto/dovere di porre queste domande. Valutatori e banche hanno già la responsabilità di sapervi rispondere.

AUTORI

- **Angelo Donato Berloco**
Presidente E-Valuations, membro dell'European Valuation Standards Board (EVS)
- **Mauro Iacobini**
già Responsabile Nazionale Servizi Estimativi, Agenzia delle Entrate
- **Maurizio D'Amato**
FRICS, REV, Professore Associato di Estimo, Università di Bari
- **Sandro Ghirardini**
REV, UNI 11558:2014 Livello Avanzato, Segretario Generale E-Valuations, CEO STIMATRIX srl

I. Contesto e scopo del documento

SINTESI

Il Regolamento UE 2024/1623 (CRR3) ha introdotto il Property Value come parametro prudenziale obbligatorio, senza tuttavia definire una metodologia di calcolo univoca.

Ad oltre un anno dall'entrata in vigore, il mercato professionale si trova in una fase di ricerca e sviluppo operativo in cui convivono approcci diversi per struttura, complessità e asset class di riferimento.

In questo contesto, non è né possibile né opportuno proporre un modello unico.

Il presente documento non propone un modello. Propone un insieme di criteri per valutare i modelli.

Il principio ordinatore di questo documento è il requisito di trasparenza metodologica — il cosiddetto approccio **white box**: qualsiasi modello che si proponga come conforme al CRR3 deve essere in grado di esplicitare le proprie assunzioni, documentare le proprie fonti, dichiarare i propri limiti e consentire la verifica indipendente dei risultati.

Questi requisiti sono proposti per un'applicazione trasversale a tutte le asset class e a tutti i soggetti coinvolti: valutatori che producono i modelli e istituti di credito che li adottano.

I criteri qui proposti non misurano la qualità di un modello specifico. Misurano la capacità di qualsiasi modello di rispondere alle domande che la vigilanza prudenziale ha il diritto/dovere di porre — e la capacità di valutatori e istituti di credito di adottarlo con piena consapevolezza delle proprie responsabilità metodologiche e prudenziali.

II. Il quadro normativo di riferimento

Le cinque domande del requisito white box e i sette criteri della Sezione VI non derivano da una posizione di E-Valuations: derivano dal testo normativo. I riferimenti che seguono identificano le disposizioni da cui ciascun requisito trae origine diretta.

I RIFERIMENTI CHE FONDANO IL REQUISITO WHITE BOX

Art. 229, par. 1, Reg. UE 2024/1623 (CRR3): il valore dell'immobile deve essere determinato sulla base di criteri prudenziali chiari, escludendo gli elementi speculativi e tenendo conto dei fattori che influenzano negativamente la sostenibilità del valore nel lungo termine. Il monitoraggio è continuo e sistematico ex **art. 208** dello stesso Regolamento.

Circolare 285 di Banca d'Italia, Titolo IV, Cap. 3: attribuisce all'organo con funzione di supervisione strategica la responsabilità dell'adeguatezza complessiva del sistema di gestione dei rischi — inclusi i processi di selezione, monitoraggio e validazione dei modelli di valutazione delle garanzie immobiliari.

Linee Guida EBA GL/2020/06 su loan origination e monitoring: disciplinano i requisiti operativi per la valutazione delle garanzie in fase di erogazione e di monitoraggio periodico.

European Valuation Standards (EVS 2025, TEGOVA): richiamati esplicitamente dal CRR3 come riferimento per la valutazione prudenziale delle garanzie immobiliari. Il principio di proporzionalità EBA riconosce che i requisiti si applicano in modo graduato in funzione della dimensione e della complessità del portafoglio.

III. Perché non esiste un modello unico: la differenziazione per asset class

La differenziazione metodologica per asset class non è una posizione di E-Valuations — è una conseguenza diretta del quadro normativo. Il Regolamento UE 2024/1623 (CRR3) distingue esplicitamente tra immobili NON-ADC, ADC e IPRE, attribuendo a ciascuna categoria criteri di ponderazione del rischio differenti (artt. 124-126). Gli European Valuation Standards (EVS 2025, TEGOVA) articolano metodologie di stima differenziate in funzione della natura e della destinazione d'uso dell'immobile. La premessa normativa è dunque che asset class diverse richiedono trattamenti prudenziali diversi — e che questa diversità si riflette necessariamente sugli strumenti di valutazione.

Una delle conseguenze più rilevanti della fase di ricerca e sviluppo operativo in cui si trova attualmente il mercato è la necessità di riconoscere esplicitamente ciò che molti documenti tendono ad omettere per ragioni di convenienza: un modello unico di calcolo del Property Value applicabile a tutte le asset class immobiliari non è perseguibile, né auspicabile, nel breve periodo.

Le ragioni sono strutturali, non contingenti.

Il segmento residenziale

Il segmento residenziale dispone di mercati relativamente trasparenti, di serie storiche omogenee, di fonti istituzionali pubbliche consolidate — OMI, INGV, ISPRA, ENEA — che consentono la costruzione di modelli quantitativi verificabili. La sostenibilità del valore nel tempo può essere analizzata attraverso modelli previsionali delle serie storiche dei prezzi, e i rischi fisici e di transizione possono essere monetizzati con parametri oggettivi e riproducibili. Per questo segmento, il lavoro metodologico è sufficientemente maturo da supportare un confronto strutturato con la vigilanza.

Il segmento degli immobili da reddito — IPRE

Il segmento degli immobili da reddito presenta una struttura fondamentalmente diversa: il valore dipende dalla capacità di generare flussi di cassa futuri, da contratti di locazione con durate e indicizzazioni specifiche, da mercati spesso illiquidi e

scarsamente comparabili. I modelli applicabili sono di natura finanziaria — DCF, capitalizzazione dei redditi — e incorporano per definizione aspettative sul futuro che il CRR3 impone di trattare con particolare cautela prudenziale. Le fonti di rischio rilevanti includono variabili settoriali — vacancy rate, evoluzione della domanda di uffici, di logistica, di retail — che non hanno equivalente nel residenziale. Per questo segmento, il percorso metodologico è ancora in corso e richiede tempi più lunghi di ricerca e sperimentazione operativa.

Il segmento degli immobili in sviluppo — ADC

Il segmento degli immobili in sviluppo aggiunge una dimensione ulteriore: il valore da stimare non è quello di un bene esistente ma quello di un bene che verrà realizzato, con tutti i rischi di esecuzione, di mercato e di finanziamento che questo comporta. La prudenzialità richiesta dal CRR3 per questo segmento è la più elevata, e i modelli applicabili devono

incorporare scenari di stress che non hanno senso nel residenziale stabilizzato.

Il comparto agricolo e agroindustriale

Il comparto agricolo e agroindustriale opera secondo principi estimativi propri — legati alla produttività del suolo, ai regimi normativi di settore, alla volatilità delle commodity agricole, ai rischi climatici specifici del territorio — che richiedono competenze professionali e strumenti metodologici distinti da quelli dell'estimo urbano. La specificità delle variabili produttive, ambientali e normative impone un approccio estimativo distinto, attualmente in fase di strutturazione da parte delle comunità professionali competenti.

IMPLICAZIONI OPERATIVE

Prima implicazione: un modello sviluppato per il segmento residenziale non è estendibile ad altre asset class senza una revisione metodologica profonda, documentata e validata. Applicare lo stesso modello a contesti diversi senza questa revisione non è una scorciatoia — è un errore metodologico con conseguenze prudenziali dirette.

Seconda implicazione: il requisito white box vale per tutti i segmenti, ma il contenuto della documentazione richiesta cambia al cambiare dell'asset class. Le cinque domande identificate nella sezione seguente rimangono le stesse — cambiano le risposte attese e i parametri che le fondano.

Il presente documento sviluppa i propri criteri con riferimento primario al segmento residenziale, per il quale esiste in Italia la base metodologica e documentale più consolidata.

IV. Il requisito white box: definizione operativa

Il termine "white box" è mutuato dall'ingegneria del software e dell'intelligenza artificiale, dove indica un sistema il cui funzionamento interno è trasparente e verificabile. Nel contesto della valutazione prudenziale, il requisito white box non riguarda la complessità del modello — riguarda la sua tracciabilità e giustificabilità. Un modello elementare con coefficienti arbitrari non è white box. Un modello sofisticato pienamente documentato lo è.

Ai fini del presente documento, un modello di calcolo del Property Value soddisfa il requisito di trasparenza metodologica — requisito white box — quando è in grado di rispondere in maniera verificabile alle seguenti cinque domande.

LE CINQUE DOMANDE DEL REQUISITO WHITE BOX

1 Le assunzioni sono dichiarate?

Il modello esplicita ogni scelta metodologica rilevante: le variabili considerate, quelle escluse e la motivazione dell'esclusione, i parametri utilizzati per la quantificazione dei rischi, le ipotesi sul comportamento futuro del mercato. Nessuna assunzione può essere implicita o affidata alla sola discrezionalità professionale non argomentata.

2 Le fonti sono verificabili?

Ogni dato utilizzato nel calcolo è ricondotto a una fonte identificabile e accessibile in sede di verifica. Le fonti proprietarie non sono escluse, ma devono essere dichiarate come tali e deve essere possibile valutarne l'affidabilità indipendentemente dal proponente del modello.

3 Il percorso logico è ricostruibile?

Un soggetto terzo dotato delle competenze necessarie può ripercorrere il processo di calcolo dalla stima del Market Value fino al Property Value, verificando ogni passaggio. Questo non significa che il modello debba essere elementare — significa che la sua complessità deve essere documentata, non mascherata.

4 I limiti sono dichiarati?

Il modello dichiara esplicitamente per quali asset class, contesti di mercato e orizzonti temporali è applicabile, e per quali non lo è. Un modello che non dichiara i propri limiti non è più affidabile — è meno affidabile, perché impedisce a chi lo adotta di valutarne la pertinenza al caso specifico.

5 I risultati possono essere sottoposti a audit?

La documentazione prodotta consente, a distanza di tempo, la verifica che il processo applicato al momento della stima fosse conforme ai principi metodologici dichiarati. Questo implica la tracciabilità dell'audit trail — non come adempimento formale, ma come condizione strutturale di accountability.

*Un modello che non soddisfa anche una sola di queste cinque condizioni non è white box. Non è pertanto possibile valutarne la conformità ai requisiti prudenziali del CRR3, **indipendentemente dalla sua sofisticazione tecnica o dall'autorevolezza del suo proponente.***

V. La doppia responsabilità: valutatori e istituti di credito

Il requisito white box non riguarda solo chi produce i modelli — riguarda con uguale forza chi li adotta.

La responsabilità del valutatore

La responsabilità del valutatore è di natura metodologica e professionale. Chi sviluppa o applica un modello di calcolo del Property Value è tenuto a documentarlo secondo i criteri descritti nella sezione precedente, a dichiararne i limiti di applicabilità, e a garantire che la perizia prodotta consenta la verifica indipendente del processo seguito. Un modello non documentato non è una scelta metodologica, è una rinuncia alla responsabilità professionale.

Il valutatore che non è in grado di spiegare il proprio modello non è in grado di difenderne i risultati in sede di contestazione, di ispezione o di contenzioso.

La responsabilità dell'istituto di credito

La responsabilità della banca è di natura prudenziale e gestionale. L'istituto di credito che adotta un modello di Property Value per la ponderazione delle proprie esposizioni non può limitarsi a verificarne il risultato numerico — è tenuto a valutarne la fondatezza metodologica.

Adottare un modello di cui non si comprende il funzionamento, di cui non si possono verificare le assunzioni, e i cui limiti non sono dichiarati, non costituisce una scelta prudenziale: costituisce l'assunzione di un rischio che non si è in grado di misurare. Un rischio non misurabile non è gestibile. Un rischio non gestibile non è conforme ai requisiti del CRR3 né alle disposizioni di Banca d'Italia in materia di governo e controllo dei rischi.

SIMMETRIA DI RESPONSABILITÀ — IMPLICAZIONE OPERATIVA

La banca non può delegare al valutatore la conformità metodologica del modello, né il valutatore può delegare alla banca la validazione delle proprie scelte. Ciascuno risponde della propria parte del processo davanti alla vigilanza prudenziale.

La Circolare 285 di Banca d'Italia (Titolo IV, Capitolo 3) attribuisce all'organo con funzione di supervisione strategica la responsabilità dell'adeguatezza complessiva del sistema di gestione dei rischi.

Ne consegue che selezionare un fornitore di servizi valutativi non esaurisce gli obblighi di governance del CDA. L'istituto deve poter documentare che il procedimento adottato soddisfa i criteri di conformità metodologica richiesti dalla normativa.

*Le soluzioni che si propongono come risposte immediate e complete al problema del Property Value meritano una valutazione critica preliminare secondo i criteri white box prima di qualsiasi adozione. **La semplicità non è garanzia di trasparenza. La sofisticazione non è garanzia di affidabilità. L'unica garanzia è la documentazione verificabile.***

Il modello interno

Il presente framework si applica anche al caso in cui il modello di Property Value sia sviluppato internamente dall'istituto di credito, senza ricorso a un valutatore esterno per questa fase. In tale fattispecie, i sette criteri della Sezione VI si applicano al processo interno della banca con la stessa coerenza: la responsabilità metodologica non si trasferisce all'esterno, rimane integralmente in capo all'organo con funzione di supervisione strategica.

Il processo di validazione: tre livelli

La verifica che un modello soddisfi i criteri metodologici è articolata su tre livelli, coerentemente con l'architettura dei controlli prevista dalla Circolare 285.

<p>I. Selezione documentata</p> <p>Il CDA dell'istituto di credito approva formalmente i criteri di selezione del modello, verificando il soddisfacimento dei sette requisiti prima dell'adozione operativa.</p>	<p>II. Presidio periodico</p> <p>Il CDA dell'istituto di credito istituisce un presidio periodico sull'adeguatezza del modello rispetto all'evoluzione normativa e all'aggiornamento delle fonti di rischio istituzionali.</p>	<p>III. Responsabilità documentale</p> <p>In sede di audit o ispezione, il CDA dell'istituto di credito produce l'evidenza del processo di selezione, supervisione e aggiornamento del modello, indipendentemente dal fornitore esterno.</p>
---	---	---

VI. Criteri metodologici per la valutazione dei modelli

I sette criteri che seguono derivano dall'analisi sistematica del CRR3, delle Linee Guida EBA, degli European Valuation Standards (EVS 2025) e della normativa di vigilanza nazionale. Sono formulati come domande — non come prescrizioni — perché il loro scopo è misurare la capacità di qualsiasi modello di rispondere alle domande che la vigilanza prudenziale ha il diritto di porre.

01	<p>Trasparenza del processo</p> <p><i>Il processo che ha condotto dal Market Value al Property Value è documentato in modo tale che un soggetto terzo competente possa verificarne ogni passaggio, senza che alcun passaggio sia affidato a discrezionalità non argomentata?</i></p> <p>In un modello conforme, ogni passaggio è leggibile e valutabile da un revisore esterno indipendente: la documentazione è sufficiente a consentire la revisione da parte della funzione di Internal Audit e della vigilanza in sede ispettiva. Ogni scelta metodologica intermedia è motivata — non solo il risultato finale.</p>
02	<p>Fonti dei dati — parametri di rischio e dati di mercato</p> <p><i>Ogni dato utilizzato nel calcolo è ricondotto a una fonte identificabile? Le fonti proprietarie, ove utilizzate, sono dichiarate come tali con indicazione dei criteri di costruzione e aggiornamento?</i></p> <p>In un modello conforme, i parametri di rischio sistemico — sismico (INGV), idrogeologico (ISPRA), energetico (ENEA), demografico (Istat) — provengono da fonti pubbliche istituzionali verificabili: sono dati strutturali la cui autorevolezza non è replicabile privatamente con garanzie equivalenti. I dati di mercato possono provenire anche da database proprietari, purché verificabili, documentati e con provenienza esplicitata nell'audit trail. Un modello che utilizzi fonti proprietarie non è escluso a priori: ciò che distingue una fonte accettabile è la trasparenza sulla sua natura, non la sua origine pubblica.</p>
03	<p>Conformità regolamentare documentata</p> <p><i>Il modello è corredato da un documento tecnico-metodologico che dimostra esplicitamente la sua conformità al CRR3, agli EVS 2025 e alle Linee Guida ABI — identificando per ciascun requisito normativo la soluzione metodologica adottata e le scelte effettuate laddove il quadro normativo lasci margini di discrezionalità?</i></p> <p>La dimostrazione di conformità non è una dichiarazione autoreferenziale — è una mappatura verificabile tra requisiti normativi e soluzioni metodologiche adottate. In un modello conforme, i punti in cui il quadro normativo lascia margini di discrezionalità sono identificati e motivati esplicitamente: sono esattamente quei punti dove si annidano le soluzioni che appaiono conformi senza esserlo.</p>

04	<p>Aggiornabilità scientifica</p> <p><i>Il modello è costruito su criteri metodologici aggiornabili — non su parametri fissi e non motivati — e prevede un processo di revisione periodica documentato, con frequenza almeno annuale, che registri le modifiche apportate e le motivazioni scientifiche o normative che le hanno originate?</i></p> <p>In un modello conforme, i criteri di rischio incorporati — sismico, idrogeologico, di transizione energetica — sono aggiornabili in funzione dell'evoluzione delle fonti istituzionali di riferimento: non sono parametri congelati ma variabili sottoposte a revisione periodica documentata. Ogni versione del modello è identificabile, datata e conservata. Un modello con parametri fissi nel tempo non è aggiornabile — è obsoleto o in attesa di diventarlo.</p>
05	<p>Documentazione bibliografica</p> <p><i>Le scelte metodologiche rilevanti del modello sono fondate su riferimenti bibliografici identificabili e verificabili, tali da consentire a un esperto indipendente di valutarne la solidità scientifica e la pertinenza al contesto applicativo?</i></p> <p>Una lista di titoli bibliografici non costituisce documentazione scientifica. In un modello conforme, ogni riferimento bibliografico è associato a una scelta metodologica specifica — non fornisce una cornice culturale generica. Un esperto indipendente che esamini il modello è in grado di verificare che ogni scelta rilevante trovi fondamento in una fonte identificabile e pertinente al contesto applicativo.</p>
06	<p>Replicabilità controllata</p> <p><i>Applicato agli stessi dati di input da soggetti diversi dotati delle medesime competenze, il modello produce risultati confrontabili — entro margini di tolleranza esplicitamente dichiarati e metodologicamente giustificati? Le componenti discrezionali sono circoscritte, identificate e motivate?</i></p> <p>Nessun modello di valutazione è privo di giudizio professionale. Il requisito non è l'eliminazione della discrezionalità — è la sua circoscrizione e identificazione. In un modello conforme, la componente discrezionale è quantificabile nel suo impatto sul risultato finale: chi verifica è in grado di valutarla separatamente dalla componente oggettiva, e di giudicarne la ragionevolezza in modo indipendente.</p>
07	<p>Verificabilità nel tempo e audit trail</p> <p><i>La documentazione prodotta in occasione di ogni applicazione del modello è conservata in forma tale da consentire, a distanza di tempo e per un periodo minimo di dieci anni, la verifica che il processo applicato fosse conforme ai principi metodologici dichiarati? L'audit trail è accessibile e intellegibile non solo per chi ha prodotto la perizia, ma per qualsiasi soggetto autorizzato alla verifica?</i></p> <p>Un audit trail non è un archivio di documenti — è una traccia ricostruibile del processo. In un modello conforme, quella traccia comprende: dati di input utilizzati, versione del modello applicata, passaggi metodologici seguiti, scelte discrezionali motivate, risultati intermedi e finali. La distinzione tra un audit trail reale e un archivio di carta è che il primo consente la verifica esterna; il secondo la esclude pur sembrando soddisfarla.</p>

VII. Verso una governance condivisa del Property Value

Il percorso verso standard condivisi per il calcolo del Property Value è necessariamente lungo. Richiede il contributo coordinato delle autorità di vigilanza, delle associazioni bancarie, delle comunità professionali dei valutatori e degli operatori di mercato. Nessun documento prodotto da un singolo soggetto — incluso il presente — può sostituire questo processo né anticiparne i risultati.

Il presente documento non lo tenta.

Ciò che propone è più limitato e al tempo stesso più immediato: un insieme di criteri metodologici che consentono di valutare — oggi, in assenza di standard definiti, nella fase di ricerca e sviluppo in cui il mercato si trova — se un modello di Property Value è verificabile, difendibile e responsabilmente adottabile.

Questo contributo si colloca a monte della standardizzazione, non in concorrenza con essa. Per il segmento residenziale, dove le fonti istituzionali pubbliche e la trasparenza del mercato consentono già oggi la costruzione di modelli quantitativi verificabili, il lavoro metodologico è sufficientemente maturo da supportare un confronto strutturato con la vigilanza. Per il segmento degli immobili da reddito e degli immobili in sviluppo, la complessità finanziaria e la minore liquidità dei mercati richiedono strumenti diversi e tempi più lunghi di ricerca e sperimentazione. Per il comparto agricolo e agroindustriale, la specificità delle variabili produttive e normative impone un approccio estimativo distinto, attualmente in fase di strutturazione da parte delle comunità professionali competenti.

In tutti questi segmenti, tuttavia, il requisito di trasparenza metodologica qui articolato non richiede di attendere: si applica oggi, a qualsiasi modello, per qualsiasi asset class. Prima che il mercato converga su standard condivisi — processo che richiederà anni, non mesi — valutatori e istituti di credito hanno già la responsabilità di adottare solo soluzioni che sappiano rispondere alle cinque domande identificate in questo documento.

E-Valuations, in qualità di associazione tecnica con presenza istituzionale nel sistema europeo degli standard valutativi attraverso la partecipazione all'EVSB di TEGOVA, è consapevole che il Gruppo di Lavoro ABI è impegnato nell'elaborazione di un addendum alle proprie Linee Guida. La presente proposta non intende sostituire né anticipare quel lavoro: intende offrire un contributo tecnico al processo in corso. E-Valuations si dichiara disponibile a partecipare a qualsiasi sede di confronto istituzionale per concorrere alla definizione di standard condivisi che tutelino l'intero sistema del credito.

La vigilanza prudenziale ha già il diritto di porre le cinque domande del requisito white box.

Il mercato non può permettersi di aspettare standard perfetti per adottare comportamenti responsabili.

Riferimenti normativi e bibliografici

- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio, 31 maggio 2024 (CRR3) — artt. 208 e 229.
- European Valuation Standards (EVS 2025, 10^a edizione) — TEGOVA, 2025.
- EBA Guidelines on loan origination and monitoring — EBA/GL/2020/06, 29 maggio 2020 (e successive revisioni).
- EBA Guidelines on the management of environmental and climate-related risks — EBA/GL/2025/01, 8 gennaio 2025.
- Banca d'Italia — Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013, Titolo IV, Capitolo 3.
- ABI — Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2024.
- AIFIRM — Position Paper 39, Climate Stress Test, 2022.
- Berloco A.D., Iacobini M. — "Residential Property Value: from European rules to professional practice" — European Valuer Journal, Issue n°38, February 2026.

Nota: i requisiti specifici di valutazione delle garanzie variano in funzione dell'approccio adottato (IRB o Standardised). Il presente documento individua criteri applicabili in entrambi i contesti; per i requisiti specifici si rimanda alle Linee Guida EBA pertinenti.

DOCUMENTO EMANATO DA

E-Valuations

Istituto di Estimo e Valutazioni Immobiliari
Membro di TEGOVA
Con partecipazione istituzionale all'European
Valuation Standards Board (EVSB)
Revisione 009 — Febbraio 2026

RIFERIMENTO SCIENTIFICO

Le elaborazioni metodologiche che fondano questa proposta sono state presentate all'8^a edizione di "Property Valuations: Real Estate Culture and Market", Mantova, 18 settembre 2025, e pubblicate sul European Valuer Journal, n°38, febbraio 2026.

Berloco A.D., Iacobini M. — "Residential Property Value: from European rules to professional practice" — EVJ, Issue 38, February 2026.