

«valori assistiti da crediti ipotecari» che possono essere assimilati ai prestiti di cui al primo comma o di cui all'articolo 11, paragrafo 4, qualora, visto il quadro normativo vigente in ciascuno Stato membro, le autorità competenti li considerino equivalenti sotto il profilo del rischio di credito. Fatti salvi i tipi di valori che possono essere inclusi nel presente punto 1 e che sono tali da rispettare le condizioni qui poste, tra i «valori assistiti da crediti ipotecari» si possono annoverare strumenti che rientrino nella definizione della sezione B, punto 1, lettere a) e b), dell'allegato della direttiva 93/22/CEE del Consiglio, del 10 maggio 1993, relativa ai servizi di investimento nel settore dei valori mobiliari (*). Le autorità competenti devono in particolare accertare:

- i) che detti valori siano completamente e direttamente assistiti da un insieme di crediti ipotecari dello stesso tipo di quelli previsti al primo comma o all'articolo 11, paragrafo 4, perfettamente sani al momento dell'emissione dei valori mobiliari stessi;
- ii) che direttamente gli investitori in valori assistiti da crediti ipotecari, o un fiduciario o un rappresentante incaricato per loro conto, godano di diritti aventi un grado di priorità sufficientemente elevato sulle voci dell'attivo ipotecarie sottostanti, proporzionalmente alla loro quota nel totale dei valori.

(*) GU L 141 dell'11.6.1993, pag. 27. Direttiva modificata da ultimo dalla direttiva 95/26/CE (GU L 168 del 18.7.1995, pag. 7).»

- 2) All'articolo 11, il paragrafo 4 è sostituito dal testo seguente:

«4. Fino al 31 dicembre 2006 le autorità competenti degli Stati membri possono autorizzare i loro enti creditizi ad applicare una ponderazione del rischio del 50 % ai prestiti che considerano totalmente garantiti da ipoteche su locali per uffici o per il commercio di vario tipo situati sul territorio degli Stati membri che autorizzano una ponderazione del 50 %, alle seguenti condizioni:

- i) la ponderazione del rischio del 50 % si applica alla parte del prestito che non supera un limite calcolato secondo le lettere a) o b) seguenti:

- a) il 50 % del valore di mercato dell'immobile in questione.

Il valore di mercato dell'immobile deve essere calcolato da due periti indipendenti, che elaborano valutazioni indipendenti, nel momento in cui il prestito è contratto. Il prestito deve basarsi sulla più bassa delle due valutazioni.

L'immobile è nuovamente valutato da un perito almeno una volta all'anno. Per prestiti non superiori ad 1 milione di ECU e al 5 % dei fondi propri dell'ente creditizio, l'immobile è nuovamente valutato da un perito almeno ogni tre anni;

- b) la minor somma tra il 50 % del valore di mercato dell'immobile o il 60 % del valore del credito ipotecario, negli Stati membri che hanno stabilito mediante disposizioni legislative e regolamentari criteri rigorosi per la valutazione del valore dei crediti ipotecari.

Per valore del credito ipotecario si intende il valore dell'immobile determinato da un perito in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso tenendo conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e di suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore del credito ipotecario deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.

Il valore del credito ipotecario e, in particolare, le ipotesi sottostanti circa lo sviluppo del mercato in questione, sono sottoposti a nuova valutazione almeno ogni tre anni oppure nel caso in cui il valore di mercato faccia registrare un calo superiore al 10 %.

In entrambe le lettere a) e b), per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore consenziente e un acquirente indipendente, assumendo che l'immobile sia esposto pubblicamente sul mercato, che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione e che, tenuto conto della natura dell'immobile, sia disponibile un normale periodo di tempo per negoziare la vendita;

- ii) la ponderazione del rischio del 100 % si applica alla parte del prestito che supera i limiti stabiliti nel punto i);
- iii) l'immobile deve essere utilizzato dal proprietario o da questi dato in locazione.

Il primo comma non osta a che le autorità competenti di uno Stato membro che applica una ponderazione del rischio più elevata sul proprio territorio consentano di applicare, alle condizioni sopra stabilite, una ponderazione del rischio del 50 % a questo tipo di prestiti sul territorio degli Stati membri che autorizzano una ponderazione del rischio del 50 %.