

Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche

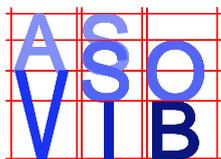
Codice di autodisciplina

Aprile 2011 – versione 1

ASSOVIB, Via Rasori, 21 – 20145 Milano Tel. 02.36595451 www.assovib.it

Soci Fondatori:





Sommario

1. PREMESSE	2
1.1 IL CONTESTO E IL QUADRO LEGISLATIVO (RIFERIMENTI PRINCIPALI)	2
1.2 ASSOVI B.....	4
2. SOCIETÀ DI VALUTAZIONE	6
2.1 DEFINIZIONI	6
2.2 CODICE ETICO – PRINCIPI ETICI FONDAMENTALI	7
3. PROCESSI E PROCEDURE	9
3.1 PREMESSA	9
3.2 PROCESSO ORGANIZZATO DI SELEZIONE E FORMAZIONE PERITI.....	9
3.3 GESTIONE CENTRALIZZATA DELL'ASSEGNAZIONE DEGLI INCARICHI AI PROFESSIONISTI DELLA PROPRIA RETE.	11
3.4 MONITORAGGIO DELL'ITER DELLA PERIZIA.....	12
3.5 ASSISTENZA E SUPPORTO TECNICO AL VALUTATORE	12
3.6 SUPPORTO TECNICO OPERATIVO ALLA BANCA.....	12
3.7 CONTROLLO QUALITÀ	12
4. LIVELLI DI SERVIZIO	17
4.1 SLA RELATIVI ALLE TEMPISTICHE.....	17
4.2 SLA QUALITATIVI.....	17
4.3 DIMOSTRAZIONE DEL POSSESSO E MANTENIMENTO DEGLI SLA DICHIARATI	18
4.4 COMUNICAZIONI RECIPROCHE FRA SOCI	19

1. Premesse

1.1 Il contesto e il quadro legislativo (riferimenti principali)

Nel 2003, con l'IVSC (International Valuation Standards Committee) viene definitivamente affermato il principio secondo il quale la valutazione è una disciplina che necessita di principi condivisi a livello internazionale ma anche di un'approfondita conoscenza di metodologie scientifiche ed esperienze professionali con supporti di analisi statistiche, dati quantitativi e qualitativi aggiornati.

L'IVSC, composto dai rappresentanti degli organi professionali di valutazione delle maggiori economie mondiali e di molti paesi minori o in via di sviluppo, non ha la finalità di riconoscere e regolamentare i valutatori contrariamente a quanto può fare un'organizzazione professionale.

La prima edizione sugli standards internazionali, nota come "White Book", è stata pubblicata nel 1985 mentre l'ottava e ultima edizione è stata pubblicata nel 2007.

Tra gli obiettivi dell'IVSC:

- sviluppare una conoscenza multidisciplinare a livello internazionale;
- sviluppare le best practices delle valutazioni internazionali;
- sostenere l'attività dell'IVSC e promuovere l'istruzione e la formazione relativa alle norme internazionali di valutazione.

All'IVSC spetta lo sviluppo di standards di valutazione che si allarga sempre più su altre classi di attività tipo strumenti finanziari, beni immateriali, imprese commerciali, etc.

Gli International Valuation Standards (IVS) sono riconosciuti e accettati da una vasta gamma di organizzazioni e paesi.

Nel 1992 a livello europeo, dalle diverse strutture nasce TEGoVA "The European Group of Valuers' Associations" e, nel 1995, è stata pubblicata la prima edizione degli European Valuation Standards (EVS) ad opera della TEGoVA fino ad arrivare al primo di aprile dell'anno 2009 quando, a una conferenza internazionale sulla "valutazione" a Varsavia, è stata ufficializzata la sesta edizione degli European Valuation Standards (EVS) del 2009 meglio noto come "Blue Book".

L'obiettivo principale della TEGoVA consiste nella promozione scientifica e didattica della professione di valutatore e nell'armonizzazione di standards di valutazione europea.

In Italia non è presente un sistema valutativo uniforme e condiviso e manca un organismo nazionale deputato al controllo della qualità delle stime pur in presenza di valutatori abilitati dai rispettivi albi professionali.

In Italia troviamo riferimenti che fanno capo agli standards internazionali di valutazione di IVSC, International Valuation Standards "White Book" (IVS), della RICS, Appraisal and Valuation Standard "Red Book", della TEGoVA, European Valuation Standards "Blue Book" (EVS), dell'Appraisal Foundation, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

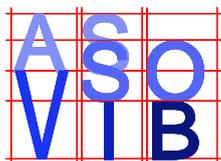
Da sottolineare, comunque, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa come riferimento ufficiale che, a sua volta, attinge agli standards internazionali succitati.

Infine, come comune denominatore circa la valutazione dei cespiti aziendali e patrimoniali ai fini contabili (fair value), abbiamo i noti IAS/IRFS International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards e i GAVP Generally Accepted Valuation Principles.

Nel novembre 2010, l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) ha ufficializzato le "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che si pongono come punto di riferimento importante nell'ambito delle valutazioni immobiliari per le banche.

Per quanto riguarda il quadro legislativo, riteniamo importante citare anche:

- DIRETTIVA 2006/48/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 14 giugno 2006: ALLEGATO VIII -PARTE 1
- Decreto legge n. 297/2006 che recepisce le direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2006
- BANCA D'ITALIA Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche- Circolare n. 263 del 27 dicembre 2006



1.2 ASSOVI B

ASSOVIB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche – è stata costituita a luglio 2010 tra le principali Società di Valutazione Immobiliare ed è aperta a nuovi Soci che posseggano i requisiti elencati nello Statuto, ne condividano gli obiettivi e sottoscrivano il presente Codice di Autodisciplina.

L'associazione intende tra l'altro:

- favorire un confronto costante con gli Enti e Organismi regolatori del mercato per promuovere standard di qualità, trasparenza e professionalità;
- fornire ai Soci una serie di servizi di informazione giuridica, fiscale, amministrativa e di consulenza su materie di interesse comune;
- realizzare iniziative di condivisione e di scambio di esperienze, per la continua innovazione delle procedure e delle metodologie di valutazione.

L'associazione non intende in alcun modo incentivare o favorire pratiche dei Soci che possano implicare violazione della normativa antitrust.

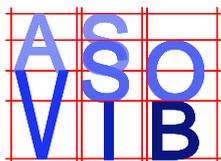
La Società di Valutazione non si limita ad elaborare le perizie ai fini di garanzia delle esposizioni creditizie, ma fornisce alle banche un servizio integrato ad elevato valore aggiunto, che consiste in un processo strutturato, basato su procedure certificate e caratterizzato da garanzie e da controlli sistematici e documentati.

Per poter assicurare alle banche questo livello di garanzia, la Società di Valutazione è caratterizzata dai processi e dalle strutture descritti in questo Codice.

ASSOVIB in data 25 novembre 2010 ha sottoscritto il Protocollo di Intesa relativo alle "Linee guida sulle valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI.

Ogni membro dell'Associazione dichiara pertanto di operare in modo conforme a tali Linee Guida.

ASSOVIB considera l'attuale formulazione delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" un importante punto di partenza per



l'adozione in Italia degli Standards Internazionali e ritiene essenziale approfondire ulteriori implementazioni, per la definizione sempre più attenta di scrupolosi metodi valutativi e procedurali.

ASSOVIB, come membro permanente del tavolo di lavoro istituito da ABI sul tema delle "Linee guida", contribuisce ad un percorso teso a:

- verificare la rispondenza agli Standard Internazionali e l'applicabilità dei metodi di valutazione dichiarati nelle Linee Guida;
- promuovere ulteriormente la qualità complessiva del processo di valutazione delle garanzie immobiliari prestate alle Banche, a fronte della concessione di mutui ipotecari;
- aumentare la disponibilità e l'accessibilità dei dati grezzi relativi ai prezzi di compravendita che sono elemento fondamentale per migliorare la trasparenza del mercato italiano

Questo Codice di Autodisciplina viene quindi redatto nell'ottica di recepire le Linee Guida ABI (a cui si fa frequente riferimento), integrandole in questi aspetti che si ritiene importante esplicitare.

2. Società di Valutazione

2.1 Definizioni

Coerentemente con la propria finalità statutaria, ASSOVI B limita il proprio ambito di attività al settore delle valutazioni dei collateral immobiliari offerti in garanzia di finanziamenti ipotecari.

In questo ambito, ASSOVI B definisce "Società di Valutazione" un soggetto giuridico che:

- e' certificata ISO 9001
- garantisce continuità e standard omogenei del servizio sul territorio nazionale
- e' in possesso di idonea copertura assicurativa per i rischi derivanti dall'attività professionale
- è caratterizzata da una struttura operativa interna dedicata in modo esclusivo al processo di elaborazione delle perizie a fini di finanziamento immobiliare.

La struttura operativa interna si compone di personale, strumenti e sistemi informatici, che devono essere adeguati per dimensioni, competenze e caratteristiche ai volumi di attività svolti, sia per gli aspetti tecnico-estimativi (controllo sistematico dell'attività svolta dai periti), sia per la gestione dei flussi informativi e documentali. Tale struttura gestisce in modo organizzato l'intero flusso di svolgimento dell'incarico, dalla verifica sui dati di incarico fino alla consegna della perizia alla banca

- gestisce in modo centralizzato una rete organizzata di periti attraverso procedure atte a garantire il rispetto delle Linee Guida ABI e del presente Codice da parte di ognuno dei periti. Tale rete è contrattualizzata in forma stabile e continuativa e distribuita sul territorio in modo coerente con le aree geografiche in cui la Società opera. La fatturazione attiva (nei confronti delle banche) e passiva (nei confronti dei periti) è gestita centralmente.
- effettua selezione, formazione e aggiornamento professionale continuo dei periti
- agisce in assenza di interessi personali e di conflitto di interesse nello svolgimento dell'incarico e mantiene strutture organizzative e contrattuali atte a garantire che ognuno dei periti operi in assenza di conflitto di interesse

- assegna gli incarichi con logiche totalmente indipendenti dal processo di decisione o di monitoraggio del credito e dal processo commerciale. Tale indipendenza è agevolata – su ogni determinata zona - dall’assegnazione degli incarichi a rotazione ai vari periti, indipendentemente dalla banca richiedente. Questo garantisce la completa autonomia e imparzialità, grazie all’assenza di collegamento tra un perito e una determinata banca.
- effettua sistematicamente un controllo analitico sulle valutazioni prima dell’invio alla banca oltre a un monitoraggio continuo dell’intero processo
- assicura tempistiche definite e coerenti con la garanzia sul controllo del processo e della qualità

2.2 Codice etico – Principi etici fondamentali

Il Soggetto Valutatore che effettua valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie può essere un perito (dipendente della banca o un professionista esterno) o una Società di Valutazione che a sua volta gestisce un gruppo di periti (dipendenti della società o professionisti esterni).

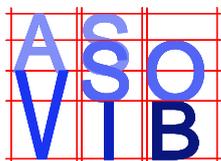
Il Soggetto Valutatore si assume la responsabilità della perizia inviata alla banca.

Su ogni perizia devono essere riportati Nome, Cognome e Albo di iscrizione del perito che ha effettuato la valutazione.

I Soggetti Valutatori devono comportarsi secondo le norme e gli obblighi previsti dalla legge e/o dai regolamenti e dal codice etico adottato.

Per i principi fondamentali a cui un perito deve attenersi si rimanda alle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” di ABI, sezione R.2, “Codice di condotta dei Periti”.

Le società di valutazione devono vigilare sul fatto che ognuno dei propri periti si attenga a tali principi fondamentali e sono in grado di dare evidenza delle strutture organizzative e contrattuali volte a garantirne l’applicazione.



I rapporti tra gli aderenti ad ASSOVIB devono essere improntati ad una corretta concorrenza e all'affermazione e difesa della comune cultura ed identità.

Gli aderenti ad ASSOVIB, anche in occasione delle assemblee di ASSOVIB e/o di ogni altro incontro associativo, si impegnano a non tenere, né in alcun modo coinvolgere ASSOVIB in comportamenti che possano implicare e/o costituire violazioni della normativa antitrust di volta in volta vigente in Italia.

3. Processi e Procedure

3.1 Premessa

Ogni socio ASSOVIB adotta un flusso strutturato di gestione della perizia che prevede almeno le seguenti fasi:

1. Processo organizzato di selezione e formazione periti.
2. Gestione centralizzata dell'assegnazione degli incarichi ai professionisti della propria rete
3. Monitoraggio dell'iter della perizia
4. Assistenza e supporto tecnico al valutatore
5. Supporto tecnico operativo alla Banca
6. Controllo qualità (controllo sistematico ed analitico della perizia insieme al controllo qualità processo)
7. Utilizzo di piattaforma IT

3.2 Processo organizzato di selezione e formazione periti

La società seleziona i tecnici realizzando colloqui conoscitivi con il perito per eseguire una prima valutazione e verificarne esperienza e competenza.

In particolare i periti selezionati dall'organizzazione devono fornire evidenza dei seguenti requisiti amministrativi:

- ✓ Abilitazione professionale
- ✓ Iscrizione al Collegio dei Geometri o all'Ordine degli Ingegneri ed Architetti, o ad Albi e/o Ordini professionali il cui Ordinamento consenta di svolgere l'attività di valutazione immobiliare,
- ✓ Curriculum vitae
- ✓ Certificazione circa la non appartenenza ad albi di intermediazione immobiliare e creditizia

La società verificherà che ogni perito selezionato partecipi a sessioni di formazione tenute dalla società sui principi base della metodologia utilizzata e sull'utilizzo dei sistemi informatici della società, ovvero partecipi a sessioni di formazione tenute da enti terzi, dalle caratteristiche e contenuti verificabili.

Contestualmente, i periti ricevono la documentazione contrattuale firmata dal

Responsabile aziendale in cui vengono esplicitati i requisiti del rapporto di fornitura, in particolare in termini di:

- ✓ Requisiti del Valutatore (vedi “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” di ABI, sezione R.2.3);
- ✓ Metodologia da seguire per la predisposizione della Valutazione Immobiliare;
- ✓ Tempistiche di evasione delle richieste assegnate (SLA);
- ✓ Profili economici
- ✓ Assicurazione RC Professionale

Il perito può essere attivato (per attivazione si intende l’assegnazione del primo incarico peritale) solo quando restituisce il contratto firmato con la Società di Valutazione.

La Società di Valutazione consegna ai periti attivi la documentazione relativa a:

- ✓ processo di redazione delle perizie;
- ✓ utilizzo dell’applicativo dedicato;

e concorda con il perito l’indicazione dell’area geografica di intervento.

Tutta la documentazione scambiata con il perito è opportunamente archiviata secondo quanto previsto dalla certificazione ISO 9001.

La società prevede periodiche sessioni di formazione/aggiornamento (interne e/o esterne) dedicate ai periti della propria rete.

Inoltre, anche gli operatori interni vengono coinvolti in sessioni di formazione su base periodica, su due livelli:

- metodologie estimative;
- aspetti gestionali;

3.3 Gestione centralizzata dell'assegnazione degli incarichi ai professionisti della propria rete.

Nel momento in cui la Banca richiede l'elaborazione di una perizia questa viene gestita dagli uffici centrali della Società di Valutazione, che provvedono a:

- ✓ garantire che l'assegnazione venga svolta con modalità indipendenti dal processo commerciale e decisionale del credito del cliente;
- ✓ assegnare l'incarico al perito sulla base delle sue zone di competenza, specifica esperienza e know-how e sulla disponibilità rispetto agli incarichi, garantendo la rotazione dell'assegnazione;
- ✓ monitorare che il contatto con il cliente della Banca avvenga entro le tempistiche concordate con la banca;
- ✓ valutare la necessità di sostituire il perito in caso di imprevisti che gli impediscano di svolgere il sopralluogo secondo le tempistiche concordate o in presenza di conflitto di interesse.

L'incarico viene, a questo punto, assegnato al perito, che provvede a:

- ✓ Effettuare personalmente il sopralluogo sull'immobile da valutare;
- ✓ Analizzare la documentazione ricevuta;
- ✓ Espletare la Due Diligence sulla base di quanto emerso dal sopralluogo e dall'eventuale documentazione integrativa acquisita;
- ✓ Effettuare ricerche di mercato secondo procedura;
- ✓ Elaborare la valutazione secondo procedura;
- ✓ Inviare il rapporto di valutazione con annessa documentazione all'ufficio centrale di controllo entro le tempistiche concordate.

Per assicurare l'assenza di conflitto di interesse il perito non può ricevere dal richiedente mutuo altri tipi di incarichi professionali fino al termine del processo di valutazione. Qualora si tratti di reperire per conto del richiedente mutuo documentazione indispensabile per l'esecuzione del rapporto di valutazione, il processo dovrà risultare controllato e trasparente nei confronti della banca.

Il Perito è tenuto ad informare la Società di Valutazione di qualunque situazione che potrebbe portarlo a trovarsi in potenziale conflitto di interesse, ovvero di eventuali circostanze in cui l'attività svolta possa ingenerare sospetti di parzialità professionale o di violazione di norme etico deontologiche.

3.4 Monitoraggio dell'iter della perizia

Nel periodo che decorre dalla ricezione della richiesta, da parte della Banca, all'invio della perizia, la Società di Valutazione gestisce e monitora, a livello centrale, ogni fase del processo, incluso il contatto tra le parti coinvolte (perito, richiedente mutuo, banca, mediatore creditizio/immobiliare etc.).

Il Perito è tenuto a comunicare alla Società di Valutazione l'insorgere di qualsiasi circostanza che impedisca o blocchi momentaneamente lo svolgimento del corretto e tempestivo iter di perizia.

3.5 Assistenza e supporto tecnico al valutatore

Durante le fasi che intercorrono fra lo svolgimento del sopralluogo e la compilazione della perizia il valutatore è costantemente supportato dagli uffici interni della Società di Valutazione, che provvedono a:

- ✓ rispondere a richieste di chiarimento sul processo di elaborazione della perizia;
- ✓ fornire chiarimenti sui requisiti specifici definiti con ciascun istituto bancario;
- ✓ fornire servizio di consulenza tecnica.

3.6 Supporto tecnico operativo alla Banca

Tutte le fasi di processo sono monitorate per assicurare il rispetto delle tempistiche complessive e di dettaglio, sino all'invio della perizia definitiva.

Nell'eventualità di eventi che impediscano il proseguimento del flusso di processo, la perizia viene sospesa e la banca viene opportunamente informata affinché il processo possa essere riattivato al più presto.

3.7 Controllo qualità

Controllo analitico sulle perizie

Alla luce della finalità di garanzia delle esposizioni creditizie, si sottolinea l'importanza che tutte le perizie siano sottoposte a un "Controllo Analitico" che è parte integrante del processo di produzione della valutazione.

Tale "Controllo Analitico" deve essere effettuato in modalità analoghe a quelle previste per il Riesame a tavolino (cfr "Riesame a tavolino" – "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI,, N.6.2.2.) e deve essere svolto da un soggetto diverso da quello che ha effettuato la stima.

Prima della consegna alla banca, la Società di Valutazione effettua il controllo analitico su ogni perizia svolta tramite propri dipendenti o collaboratori, garantendo l'assenza di conflitto di interessi nei confronti della valutazione effettuata.

Il controllo analitico verte sui seguenti punti:

- Completezza dei dati;
- Congruità e coerenza fra dati;
- Identificazione: ubicazione, descrizione, confini, titolarità e identificazione catastale dell'immobile;
- Conformità urbanistica: gli interventi e le relative autorizzazioni, la conformità agli stessi e gli eventuali abusi edili e le relative istanze/concessioni di sanatoria se presenti;
- Valutazione: analisi del segmento di mercato, dato immobiliare, criterio di stima utilizzato e sua corretta applicazione;
- Analisi di mercato, con verifica della congruità dei comparabili selezionati, al fine di appurare la rispondenza della valutazione al reale andamento del mercato immobiliare di zona;
- Completezza della documentazione allegata;
- Aderenza con i requisiti specifici concordati con la Banca;
- Contenuto delle assunzioni e condizioni limitanti riportate in perizia.

Le perizie possono essere intercettate dal controllo qualità non solo perché sono stati individuati potenziali errori/incompletezze, ma anche perché si ritiene opportuno

approfondire con il perito il caso specifico, ad esempio per quanto riguarda la metodologia utilizzata, i comparabili individuati, le rilevazioni effettuate, ecc.

Gli esiti di tale controllo, in funzione della complessità di ogni perizia, possono essere oggetto di analisi statistica per la conseguente gestione del processo.

In funzione degli esiti del controllo qualità, in casi dubbi od in fattispecie con esito negativo del controllo, la Società di Valutazione procede a un riesame, anche sul campo (cfr "Riesame sul campo" – "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI, N.6.2.3.) della valutazione, comprendente l'ispezione esterna e talvolta anche interna dell'immobile (previo benestare della Banca), nonché ispezioni a immobili comparabili a conferma dei dati presentati nella perizia stessa. Il riesame comprende, quindi, la verifica dei dati di mercato e dell'andamento del mercato di zona.

In particolare, il processo di riesame può essere supportato da una serie di controlli automatici che individuano eventuali incompletezze di compilazione della perizia o incoerenze fra i dati inseriti.

Il controllo di qualità può infatti utilizzare banche dati e sistemi statistici per affinare o focalizzare i controlli, ovvero identificare dati e stime che escono da range di tolleranza, senza tuttavia limitarsi al mero riferimento a banche dati.

Al termine dell'attività di riesame, la Società di Valutazione può:

- approvare la valutazione effettuata dal perito
- oppure
- approvare la perizia una volta emendata, corretta e integrata secondo necessità

La perizia viene pertanto validata e contestualmente inviata alla banca.

La Società di Valutazione dispone di un Manuale di Controllo Qualità, volto a definire in maniera univoca il processo di riesame, e di una lista di controllo obbligatoria che viene integrata da controlli specifici caso per caso.

L'esito del riesame di ogni singola perizia viene tracciato e registrato dalla Società di Valutazione, in modo da poter essere consultato in ogni momento.

E' prassi della Società di Valutazione effettuare report contenenti l'esito del riesame di perizia che contribuiscono sia al monitoraggio della rete dei periti che alla sua formazione continua, anche tramite sessioni di formazione/aggiornamento mirate.

3.8 Utilizzo di piattaforma IT

La Società di Valutazione utilizza una piattaforma IT che permette la patrimonializzazione dei dati e lo svolgimento controllato di ogni singolo step del work-flow.

La piattaforma IT supporta la gestione dei flussi, il monitoraggio delle tempistiche (vedi paragrafi 3.3 e 3.4), il controllo qualità delle perizie (vedi paragrafo 3.7), in buona sostanza la gestione complessiva del processo.

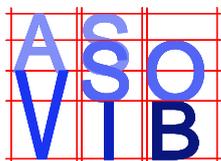
La Società di Valutazione può altresì avvalersi di un applicativo volto alla compilazione delle perizie.

La Società di Valutazione fornisce ai periti della propria rete utenze dedicate all'utilizzo della piattaforma. Le utenze sono personali e garantiscono che la compilazione della perizia sia stata effettuata dal tecnico incaricato.

La piattaforma IT garantisce la sicurezza del dato e prevede l'accesso alla stessa attraverso password anche per gli operatori della società stessa. E' pertanto possibile per la società tracciare quale operatore interno ed esterno abbia effettuato una determinata azione (ad es. assegnazione incarico, controllo qualità, ecc.)

La piattaforma IT, oltre a tracciare la sequenza delle azioni del work-flow (azione-utente), prevede anche il tracciamento in fase di controllo qualità della perizia (vedi paragrafo 3.7).

La società garantisce formati di perizia conformi a quanto richiesto dagli standards internazionali (IVS) e dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI, per quanto attiene i contenuti del Rapporto di Valutazione.



Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche

La Società di Valutazione garantisce la gestione sicura dei dati, a favore della Banca, come previsto dalle norme vigenti.

4. Livelli di servizio

4.1 SLA relativi alle Tempistiche

La Società di Valutazione garantisce alla Banca il rispetto delle tempistiche sancite dagli accordi contrattuali in essere.

Le tempistiche vengono costantemente monitorate attraverso opportuni strumenti informatici.

La Società di Valutazione è in grado di fornire alla Banca reportistica, complessiva e di dettaglio, relativa alle tempistiche di svolgimento degli incarichi.

4.2 SLA Qualitativi

- La Società di Valutazione definisce con la Banca i supporti documentali necessari alla redazione della perizia.
- La Società di Valutazione utilizza formati di perizia concordati con la Banca e conformi agli standards IVSC ed alle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” di ABI.
- La Società di Valutazione effettua analisi di mercato indipendenti volte a verificare che il perito abbia collocato l’immobile oggetto di stima all’interno del corretto segmento di mercato e abbia selezionato immobili di confronto congrui all’interno dello stesso.

Queste analisi possono includere:

- ✓ la consultazione di osservatori immobiliari;
 - ✓ il reperimento di dati immobiliari disponibili sul mercato;
 - ✓ l’intervista di operatori del settore al fine di individuare l’andamento del mercato immobiliare di zona;
 - ✓ elaborazioni ed analisi specifiche effettuate sulle proprie banche dati immobiliari.
- La Società di Valutazione verifica che i dati immobiliari utilizzati dai periti vengano rilevati secondo uno schema standardizzato volto ad individuare i principali parametri tecnico-economici (vedi Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, capitolo 8, allegato D, nota 2.1);

- La Società di Valutazione verifica che i periti utilizzino i metodi di valutazione comunemente riconosciuti a livello internazionale: Metodo del confronto di mercato, Metodo finanziario, Metodo dei costi, così come definiti all'interno di IVS e delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI, N.1 – N.2 – N.3.

4.3 Dimostrazione del possesso e mantenimento degli SLA dichiarati

Per dimostrare e garantire l'osservazione dei livelli qualitativi dichiarati, ogni socio dà facoltà a Genworth Financial Inc. di effettuare attività di Audit sul processo, secondo i criteri indicati dal Comitato Scientifico.

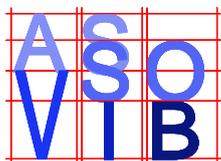
Tutti i soci fondatori si sottopongono obbligatoriamente all'Audit entro 6 (sei) mesi dalla redazione del presente Codice.

Per tutte le richieste di adesione, l'Audit deve essere preliminare alla presentazione della domanda di adesione in Assemblea; l'esito positivo dell'Audit è uno dei prerequisiti necessari al favore accoglimento dell'istanza di adesione.

A titolo cautelativo, possono essere svolte attività di Audit straordinario deliberate dall'Assemblea. Tali attività non possono essere espletate su un solo socio, a meno di sospetti o problemi insorti così come definiti dallo Statuto associativo (Vedi Statuto 5.2).

L'attività di Audit, deve essere svolta con riferimento ai seguenti profili:

- Struttura ed organizzazione della società
- Organizzazione e gestione della rete di periti (con riferimento al numero ed alla copertura territoriale)
- Numero di perizie evase (eventualmente presentate con segmentazioni) negli ultimi 3 anni
- Processi e procedure
- Gestione profili ITC
- Analisi degli elaborati peritali



ASSOVIB sottopone alle attività di Audit del socio osservatore Genworth Financial Inc. i soci fondatori e le società che presentano domanda di adesione all'associazione al solo scopo di garantire la qualità del processo di valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, senza in alcun modo incentivare, in modo diretto o indiretto, pratiche volte alla limitazione della concorrenza.

4.4 Comunicazioni reciproche fra soci

Tutti i soci entro 3 (tre) mesi dall'entrata in vigore del presente Codice - oppure, per quanto riguarda le nuove richieste di adesione, prima che l'adesione venga portata in assemblea - si impegnano a fornire i dati relativi a:

- Numero di periti appartenenti alla propria rete
- Numero di perizie evase nell'ultimo anno
- Percentuale di perizie intercettate all'interno dei processi di controllo analitico interno (vedi 3.7)

Tali dati verranno inventariati dal Segretario che provvederà a fornirli in maniera strutturata ai soci e a richiedere ai soci stessi aggiornamento annuale entro il 28 febbraio di ogni anno sulla base dei dati relativi all'anno precedente.