



NEWS - ASSOVI

# Perizie immobiliari verso standard Europei

LA NUOVA DIRETTIVA SUI MUTUI IMPORRÀ ALLE BANCHE L'ADOZIONE DI STANDARD OGGETTIVI PER GARANTIRE L'INDIPENDENZA E L'OGGETTIVITÀ DELLE PERIZIE DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI A GARANZIA DEI FINANZIAMENTI. NE PARLIAMO CON SILVIA CAPPELLI, VICE PRESIDENTE DI ASSOVI

Ci vorrà un set di standard, dal processo alle metodologie, per le perizie di valutazione degli immobili posti a garanzia di finanziamenti bancari: lo impone la Direttiva Europea sui mutui (approvata a fine dicembre 2013 e la cui pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea è prevista per febbraio), citando esplicitamente gli standard IVS (International Valuation Standards), EVS (European Valuation Standards del TEGoVA) e il Red Book di RICS (acronimo della britannica Royal Institution of Chartered Surveyors).

## Obiettivi da raggiungere entro due anni

Una stretta che, pur inserendosi nell'obiettivo più ampio di dare omogeneità al mercato dei mutui nei diversi Paesi dell'Unione (vedi articolo a pagina 22, NdR), conferma la nuova attenzione alla qualità

degli asset: in tempi di AQR è essenziale domandarsi come sono state condotte le perizie a valutazione degli immobili messi a garanzia di mutui e finanziamenti. La Direttiva dà, come sempre, due anni di tempo ai singoli Stati membri per adeguarsi: fissa degli obiettivi, non la strada per raggiungerli, e lascia quindi ampi spazi di personalizzazione ai governi. «In Italia, ad esempio, l'ABI ha promosso un Protocollo di Intesa per l'adozione e la divulgazione di Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – spiega Silvia Cappelli, Vice Presidente di Assovib, Associazione che raccoglie le principali società che offrono servizi di valutazione immobiliare al settore bancario italiano. A tale Protocollo hanno aderito tutti i fornitori, gli ordini professionali e la maggioranza delle banche. Ma queste linee guida, che costituiscono una autoregolamentazione ad adesione volontaria, vengono realmente applicate all'interno dei processi di valutazione delle banche, o qualcuno controlla che lo siano?».

*Silvia Cappelli, Vice Presidente di Assovib*



## Verifiche anche sui fornitori esterni

Non c'è dubbio che il nuovo livello di attenzione su questo tema sia legato alla crisi e al rinnovamento del ruolo del risk management: la stessa Banca d'Italia ha sottolineato a luglio 2013 come la correttezza delle perizie debba essere sorvegliata più da vicino dal risk manager e dalla



IL SISTEMA BANCARIO  
ITALIANO HA IN GESTIONE  
AL MOMENTO CIRCA 140  
MILIARDI DI EURO DI CREDITI  
DETERIORATI: DI QUESTI, CIRCA  
30 MILIARDI SONO ESPOSIZIONI  
LEGATE ALL'IMMOBILIARE



funzione di internal audit. Una stima corretta dell'immobile ha infatti conseguenze importanti: per esempio, i dati provenienti dal mercato confermano come all'aumentare del loan-to-value cresca anche il rischio di default. «Con l'emanazione della Direttiva, vengono fissati alcuni criteri che impongono alle banche, ad esempio, di adeguare i processi interni di gestione del rischio adottando standard e metodi internazionali di valutazione – racconta Cappelli – e di assicurare che le perizie siano effettuate da professionisti competenti e indipendenti. La banca, inoltre, dovrà accertarsi che questi standard siano applicati anche dai fornitori esterni. Outsourcing del processo sì, outsourcing delle responsabilità no».

#### Gestione degli incarichi di valutazione

Quello dell'indipendenza del perito, nella realtà italiana, è forse uno dei temi più importanti. Per garantirlo bisogna infatti intervenire sul legame che, ancora oggi, lega le filiali di alcune banche a una serie di professionisti "di fiducia" cui fare ricorso. Ognuno di questi periti ha un rapporto consolidato, a volte anche personale, con lo staff di filiale. «L'indipendenza del-

#### IL PROFILO DI ASSOVIIB

Nata nel luglio del 2010, Assovib riunisce le principali società che offrono servizi di valutazione immobiliare alle banche italiane con lo scopo di promuovere e diffondere la cultura professionale della valutazione degli immobili offerti in garanzia di finanziamenti bancari. Al 31 dicembre 2013 i soci sono CRIF Services, Prelios Valuations, Reag4Loans e Yard Value e altri sono in fase di ingresso. Genworth Financial Mortgage Insurance è socio osservatore.

la valutazione si può garantire solo lavorando sul processo di valutazione dell'immobile, che deve essere il più possibile distaccato dal processo di valutazione del credito – prosegue Cappelli. Le realtà che aderiscono ad Assovib prevedono un processo di assegnazione degli incarichi di valutazione ai diversi periti sul territorio, con una rotazione tra gli incarichi delle diverse banche che permette di uscire dai rapporti consolidati e di garantire l'indipendenza di ciascuna valutazione.».

#### Un codice di autodisciplina e un audit periodico

In sostanza, la gestione centralizzata degli incarichi standardizza le logiche di gestione delle collaborazioni con i valutatori e della loro eventuale interruzione, implementando un processo strutturato di controllo qualità per verificare che ogni perizia sia stata effettivamente redatta da un perito e che il rapporto di valutazione sia congruo e completo. «Come Associazione prevediamo un codice di autodisciplina sui livelli minimi di garanzie e di controlli, sottoponendoci ad attività di audit periodico per garantirne l'osservazione – commenta Cappelli. La formazione professionale dei periti viene anche verificata attraverso la certificazione accreditata ISO 17024 e il

riconoscimento europeo REV del Tegova. Le società aderenti ad Assovib rappresentano circa il 60% del mercato e trovo positivo pensare che questi standard riguardino almeno la maggioranza delle perizie per le banche».

#### L'ostacolo alla trasparenza del mercato

Sul mercato italiano resta comunque il problema della disponibilità e dell'accessibilità telematica dei dati grezzi relativi ai prezzi di compravendita, diversamente da Paesi più trasparenti dell'Italia. «Per l'erogazione di un credito, – afferma Cappelli – ci vuole una perizia strutturata, che comprende alcuni costi incompressibili e l'intervento di un professionista, capace di valutare il valore di mercato dell'immobile ma anche la sua conformità alle normative vigenti, un aspetto che ha un impatto diretto e importante sul valore effettivo. L'accessibilità telematica dei prezzi delle transazioni immobiliari renderebbe più agevole il reperimento di precisi riferimenti di mercato nell'effettuare le perizie e migliorerebbe ulteriormente la qualità delle banche dati esistenti, utili anche come base per la rivalutazione periodica degli asset immobiliari».

A.G.