

Assovib: “Impegnati per valutazioni trasparenti”

La redazione di linee guida in campo immobiliare e la verifica sul campo che i principi indicati nei manuali trovino applicazione nella realtà.

Sono i due piani sui quali sta lavorando **Assovib** (Associazione società di valutazione immobiliare), come raccontato nell'intervista a Monitorimmobiliare.it dalla vice presidente **Silvia Cappelli**.

Quali sono gli obiettivi e il ruolo di Assovib in questa fase della vita associativa?

Assovib mantiene il focus specifico sulla valutazione immobiliare e l'indipendenza da altri settori e interessi confermando l'apertura alla collaborazione con altre associazioni. L'Associazione ha di recente rinnovato i suoi vertici, e anche la nuova presidenza è espressione di uno stakeholder di mercato interessato alla qualità e indipendenza delle valutazioni. Si è inoltre rinnovata la compagine associativa, che ha visto da un lato alcuni associati intraprendere recentemente altri percorsi di rappresentanza, dall'altro l'ingresso di nuovi associati. Assovib conferma il suo impegno specifico a favore della valutazione immobiliare indipendente volta a mettere al servizio del sistema bancario



processi robusti e trasparenti che risultino un valido strumento di **risk mitigation**.

Proseguiremo quindi il nostro impegno nel **rendere il mercato delle valutazioni immobiliari in Italia più qualificato e trasparente**, in allineamento con gli standard europei ed internazionali.

Perché ha ancora senso una associazione che rappresenta le società di valutazione immobiliare?

Ha senso ed è importante oggi più che mai, come testimonia l'attenzione sempre crescente che le istituzioni hanno riservato alle posizioni che

LE NEWS DALL'ITALIA

Assovib ha rappresentato, e in generale ai temi del **conflitto di interesse**. Tutte le normative e gli standard europei, internazionali e nazionali richiedono che il valutatore sia indipendente e non in conflitto di interesse.

L'adozione delle Linee Guida Abi e il recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva Mutui confermano a livello normativo la **centralità dell'indipendenza delle valutazioni immobiliari**.

Questa è di per se una motivazione forte perché sia opportuna un'associazione indipendente i cui componenti siano SOLO società di



valutazione e non altri player i cui interessi potrebbero far temere la mancanza dei requisiti di indipendenza. E' quindi quanto mai vivo il bisogno di una rappresentanza che oltre che **competente** e portatrice di **contenuti** sia autonoma, **anche dalla finanza immobiliare e dall'industria immobiliare**, e possa porsi come interlocutore delle Istituzioni potendo



LE NEWS DALL'ITALIA



garantire indipendenza e trasparenza. L'indipendenza della valutazione immobiliare risulta uno degli elementi cruciali in un contesto in cui la corretta valutazione dei collateral a garanzia di esposizioni creditizie è uno degli elementi centrali **per scongiurare rischi per il mutuatario, per la banca e in ultima analisi per la stabilità dell'intero sistema**. L'attenzione delle istituzioni per il nostro lavoro e le nostre competenze testimonia il valore del nostro contributo.

Su quali contenuti è impegnata attualmente l'associazione?

Assovib ha contribuito alla consultazione appena svolta da Banca d'Italia relativamente alle "Disposizioni di vigilanza per le banche" e "Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari", di particolare rilievo per le norme attuative relative al recepimento nel nostro ordinamento

della **Direttiva UE sui mutui**.

Assovib collabora con ABI dal 2010 alle Linee Guida per la Valutazione Immobiliare.

Inoltre saremo uno degli attori del nuovo progetto in partenza sempre sotto il coordinamento di ABI di un tavolo di lavoro che dalla fine di settembre si dedicherà alla definizione di Linee Guida per la valutazione e la gestione dei crediti anomali garantiti da immobili, in un momento in cui una quota significativa degli attuali Non Performing Loans risulta assistito da valutazioni che, al momento dell'erogazione, erano state effettuate in maniera non oggettiva e tracciabile. Per quanto riguarda il nostro impegno a livello internazionale, vorrei citare tre **tavoli** e organismi presso cui siamo attivi:

- 1) European Mortgage Federation
- 2) TEGoVA, responsabile degli EVS
- 3) La International Ethics Standard (IES) Coalition di cui fanno parte tra gli altri importanti network internazionali come RICS e FIABCI, con l'obiettivo allineare i principi etici varando nuovi standard con valenza internazionale.

Quali sono le priorità di intervento per il prossimo futuro?

Continuare a presidiare la definizione in Italia di **standard** compliant con gli standard internazionali, le norme attuative e le prassi di mercato che derivano dagli importanti e recenti



sviluppi sul fronte legislativo e delle Linee Guida.

Le banche e i valutatori devono cambiare approccio alla valutazione immobiliare, ora anche la legge lo chiede.

Servono reponsabilità, delle banche oltre che dei valutatori, d ocumentazione del lavoro svolto in modo chiaro e trasparente.

Gli istituti finanziari devono implementare **procedure e flussi organizzati, strutturati e dimostrabili** nelle valutazioni immobiliari e le società di valutazione immobiliare di Assovib

si candidano a interpretare queste esigenze mettendo in campo modalità di lavoro strutturate che comprendono la selezione e formazione dei periti, l'assegnazione degli incarichi, il monitoraggio e il controllo qualità. Esistono best practice di valutazione sul mercato e le società di Assovib ne fanno un punto di specifica attenzione. Far sì che queste best practices diventino diffuse presso tutti gli operatori per una **compliance non solo formale** deve essere un contributo diffuso e sicuramente è un impegno continuo di Assovib.