

Roma
17.11.2016

The Mortgage Credit Directive - un approccio empirico

Thomas Plankl, Ufficio valutazioni immobili



**Volksbank
Banca Popolare**

Quattro pilastri della MCD

Policy Banca per la valutazione immobiliare

Indipendenza

Professionalità
e
competenza

Standard di
valutazione

Controllo e
responsabilità

TUB Art. 120 – duodecies (Valutazione dei beni immobili) e circolare 285 Banca d'Italia

Pilastro 1 – Indipendenza lato Banca

- **Principio:** Chi utilizza una perizia in banca, non può essere preposto all' ufficio valutazioni immobili.
- Posizionamento chiaro del servizio valutazioni immobiliari nell' organigramma Banca come „**staff unit**“ e pertanto separato dalle linee organizzative Crediti Mercato e Riskmanagement, come anche da qualsiasi contatto diretto o indiretto con gli organi deliberanti.
- L'esternalizzazione delle valutazioni immobiliari **non** garantisce l'indipendenza richiesta della normativa.
- Un servizio interno sembra doveroso in quanto risulta essere il garante di Know how in materia di valutazione immobiliare quale garantisce:
 - Controllo di qualità e degli standard prestabiliti e utilizzo di un plurimandato di fornitura .
 - Random d'incarico per la diversificazione di periti e società su zone e segmenti.
 - Help Desk per la rete banca e gli organi deliberanti.



Pilastro 1 – Indipendenza lato valutatore immobiliare

- Il valutatore non può avere nessun legame diretto o indiretto con gli organi deliberanti in Banca
- Il valutatore deve in ogni caso rinunciare in caso di conflitto d'interesse
- Il contratto tra banca e perito regola sin dall' inizio il modus operandi e non sono concesse variazioni opportunistiche in corso d'opera.
- Il tariffario è prestabilito e il perito non mira all' ottimizzazione del suo fatturato.



Pilastro 2 - Definizione professionalità

Requisiti professionista

Perito iscritto all' albo, ruolo o ordinamento previsto per legge

Competenza ed esperienza territoriale e segmentale

Certificazione REV RICS UNI 11558

Formazione continua

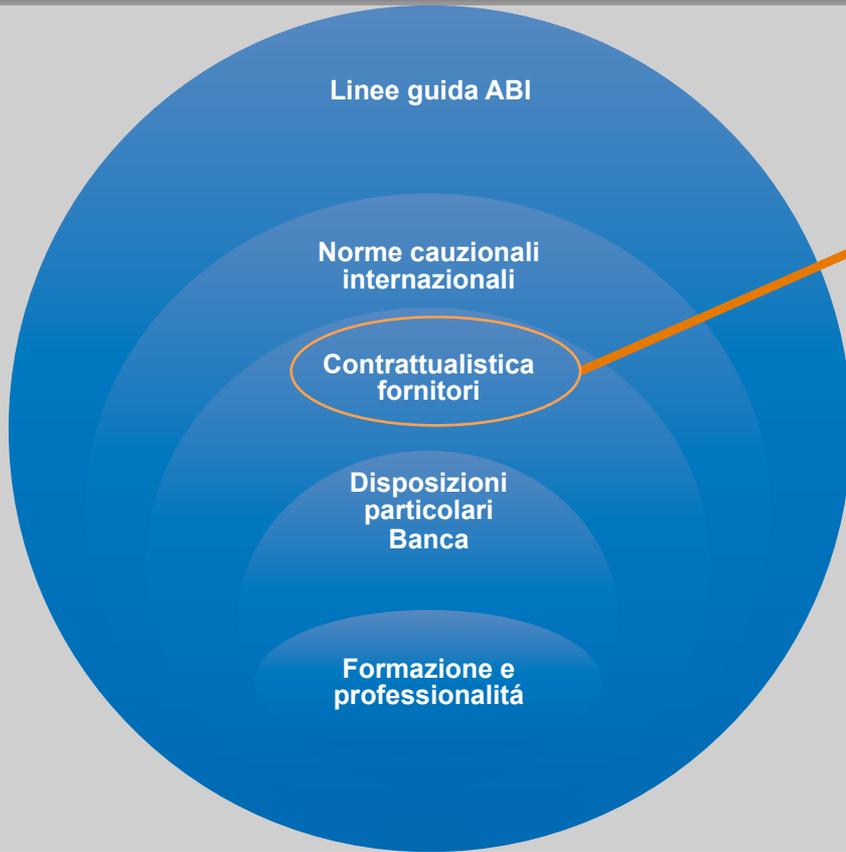
60 CFP ogni triennio

Partecipazione al Convegno tecnico Volksbank per i periti benevisi.

Pilastro 3 – Gli standard nella valutazione immobiliare



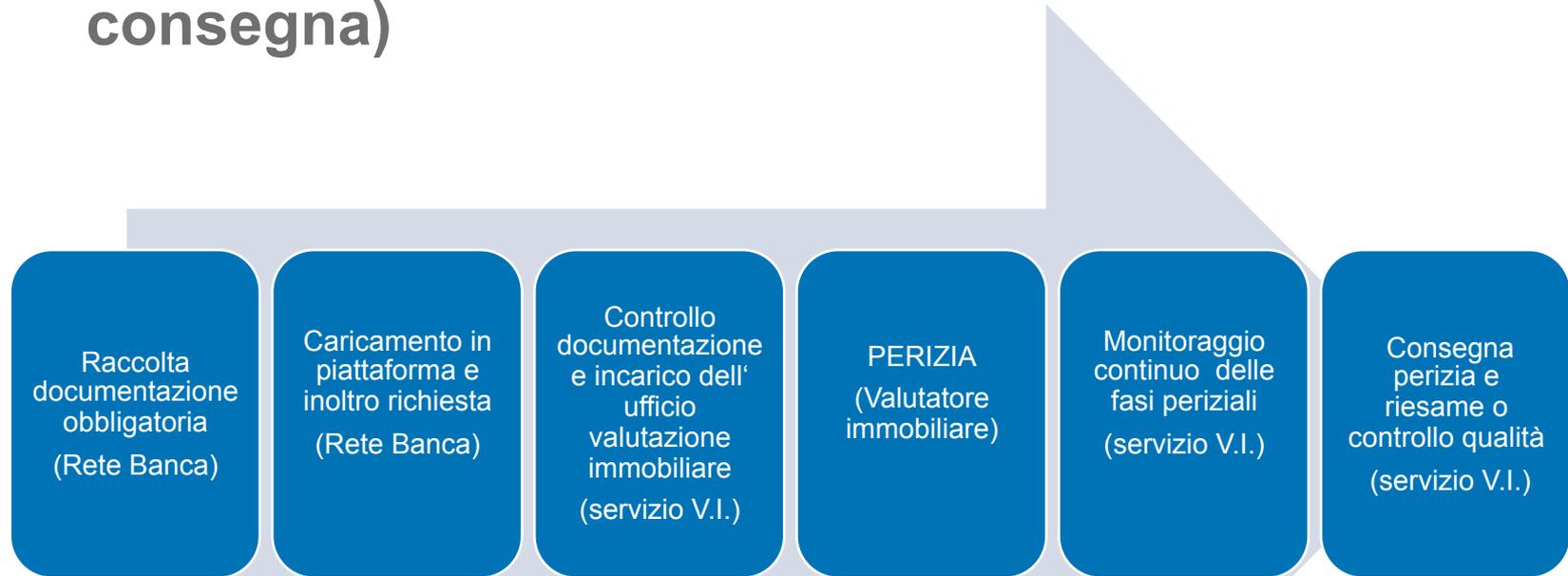
Il riquadro di una policy compliant



Requisiti tecnici contrattuali:

- Indicazione chiara degli standard da utilizzare per singolo segmento
- Documentazione minima lato banca
- Tempi di consegna chiari (SLA)
- Tariffario trasparente

Pilastro 4 - Controllo (esempio pratico incarico/ consegna)



Operatività di richiesta

- Definizione chiara della documentazione minima obbligatoria per la valutazione immobiliare
- Definizione chiara della finalità della valutazione immobiliare
- Piattaforma dedicata alla richiesta della valutazione immobiliare (Lato Banca)
- Controllo con relativa delibera della richiesta da parte dell' unità organizzativa competente
- Monitoraggio e controllo meritorio di tutte le perizie e di tutte le fasi di elaborazione.

- Qualità elevata di tutte le valutazioni, anche se di diversi fornitori.
- Un alto grado di „know how“ per gli operatori bancari.
- L' evasione della valutazione avviene puntuale e con sospensioni minime.



Errori in fase di richieste

Richiesta
d'urgenza

Richiesta
documentazione
carente

Richiesta
su assunzione

Richiesta
perizia di
massima

Rischio :
documentazione
carente

Rischio :
valutazione su
assunzione

Rischio:
di affidabilità

Rischio:
di non essere
compliant

Il valutatore immobiliare deve definire
il giusto valore della garanzia
a
tutela del risparmiatore!



Grazie per l'attenzione