



## La soluzione ideale per un'affidabile stima degli immobili!

Una gamma completa di perizie pienamente rispondenti ai requisiti di Banca d'Italia e Abi, e agli standard internazionali (IVS) per la valutazione dei beni posti in garanzia delle esposizioni creditizie. In particolare il servizio, prevede:

- Valutazioni Full compliant ABI
  - Valutazioni Base
  - Valutazioni sintetiche
  - Riesame di Valutazioni
  - Rivalutazione periodica
- 
- Leggi di seguito la presentazione



Cerved

---

**Servizio**  
**Valutazioni immobiliari**

---

*La soluzione per la stima dei beni  
posti in garanzia  
delle esposizioni creditizie*


- Le recenti modifiche alla normativa di riferimento e l'orientamento espresso da Banca d'Italia e ABI, hanno creato le condizioni per il verificarsi di una **forte discontinuità nell'attività di valutazione degli immobili** accettati come collateral nelle operazioni di finanziamento ipotecario.
- Banca d'Italia ha introdotto una serie di **requisiti** al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza.
- L'ABI ha riconosciuto l'esigenza di passare **da procedure eterogenee** di valutazione immobiliare a modelli di stima e di reporting basati sulle **best practices** esistenti a livello internazionale.
- La pubblicazione delle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”** (maggio 2011) rappresenta un **invito** a tutte le banche ad adeguarsi agli **Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**.
- **Cerved, fin dall'inizio**, si è preoccupata di fornire un servizio **pienamente conforme** al quadro di riferimento nazionale e internazionale.

- Cerved, mette a disposizione dei propri clienti un **servizio unitario del processo di valutazione degli immobili** di **tipologia RETAIL** nel pieno rispetto dei requisiti definiti da Banca d'Italia, dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e degli standard internazionali di valutazione (IVS).
- Nell'ambito del RETAIL, Cerved include le seguenti tipologie di immobili – **finiti** o **in corso di costruzione / ristrutturazione**:
  - ✓ tutto il **residenziale** (appartamenti, ville, case singole, etc.) con le **relative pertinenze**;
  - ✓ terziario / **uffici** privati (escluso il direzionale);
  - ✓ commerciale / **negozi** al dettaglio (esclusa la GDO e i CC);
  - ✓ produttivo / **capannoni** (esclusi gli immobili logistici);
  - ✓ terreni.
- Il servizio è erogato grazie ad una **piattaforma IT proprietaria** in grado di garantire un elevato standard qualitativo.
- L'output può essere restituito nel tradizionale **formato cartaceo** (download del PDF) e in **formato strutturato** (tracciato XML o altro) per integrarsi con le procedure della banca.

- Per rispondere alle diverse esigenze del mercato, Cerved è in grado di offrire una **gamma completa di perizie**, tra cui ...
- ✓ **Valutazioni full compliant ABI**, con due diligence, sopralluogo completo e applicazione integrale del Market Comparison Approach (MCA) e del Sistema di Stima, nel pieno rispetto delle Linee Guida ABI;
- ✓ **Valutazioni base**, con due diligence, sopralluogo completo e applicazione di stima mono-parametrica;
- ✓ **Valutazioni sintetiche** nelle quali, su richiesta del cliente, il sopralluogo all'immobile è escluso o solo parziale e non include l'esame dettagliato degli interni;
- ✓ **Riesame di Valutazioni**, nel rispetto degli standard internazionali di valutazione (IVS) che prevedono la possibilità di verificare (con o senza l'integrazione di un sopralluogo diretto presso l'immobile) i dati, gli assunti e le conclusioni riportate in una perizia redatta da terzi;
- ✓ **Rivalutazione periodica** degli immobili in portafoglio (secondo la normativa Banca d'Italia).

Il team di Cerved è composto da **personale interno** ...

- **COORDINAMENTO E REVISIONE**

Il personale interno è coordinato da figure con dimostrata **esperienza e professionalità** nel campo della valutazione immobiliare, tra cui alcuni membri del *Royal Institution of Chartered Surveyors*  **RICS** .

Il team dei revisori si occupa di garantire le seguenti attività:

- **Assegnazione** degli incarichi (al perito più prossimo al sito dell'immobile da peritare);
- **Assistenza ai periti** in merito alla valutazione (metodologia, comparabili, etc.);
- **Controllo qualità** (ogni singola perizia è sottoposta a controllo da parte dei revisori interni a Cerved);
- **Assistenza specialistica** sul contenuto delle perizie (a disposizione della banca per fornire chiarimenti di merito);
- Gestione del **network dei periti** valutatori.

- **CALL-CENTER**

Il servizio è in grado di rispondere a **problemi di carattere operativo** fornendo un'assistenza generica in ordine allo stato di completamento del processo valutativo, al rapporto tra Banca, Cerved Group e valutatore, al reperimento di documenti, ecc.

- **SERVIZIO IT**

Il gruppo che ha **sviluppato il DB e l'interfaccia web** si occupa di aggiornare e mantenere il sistema, oltre che a **implementare le richieste di personalizzazione** del cliente.

... e da **collaboratori esterni**.

- **NETWORK DI PERITI VALUTATORI**

La rete di circa **200 periti** che garantisce la **copertura dell'intero territorio nazionale** si occupa di svolgere le seguenti attività:

- **analisi documentale**;
- **sopralluogo**;
- eventuale **recupero di documentazione integrativa**;
- utilizzo dell'applicativo client web Cerved per la **redazione della stima**;

### Criteri di selezione

- iscrizione **albo professionale** (ingegneri, architetti, geometri);
- dimostrata capacità professionale (**esperienza** nell'attività specifica di valutazione);
- **conoscenza del mercato locale** (ogni perito opera prevalentemente nella provincia di residenza);
- **assicurazione professionale** specifica per l'attività di valutazione;
- mantenimento del **livello qualitativo** definito da Cerved.

- Gestione in **totale outsourcing del processo** con un risparmio in termini di investimento e miglioramento in termini di efficienza;
- Garanzia di **rispondenza ai requisiti** di Banca d'Italia e ABI;
- Completa copertura del **territorio nazionale**;
- Garanzia di una **precisa quantificazione del rischio di esposizione** (*Loan to Value*), grazie alla maggiore affidabilità delle perizie full compliant ABI;
- Semplicità di comprensione dei criteri e assunti adottati per determinare il valore, con conseguenti **vantaggi in caso di cartolarizzazione** (semplicità e rating migliori);
- Possibilità di sorvegliare il valore del bene stimato (**monitoraggio**).
- **Unico interlocutore affidabile e imparziale** con il quale relazionarsi;
- Rapporti di valutazione redatti secondo uno **standard omogeneo e trasparente**;
- **Copertura assicurativa**;
- **Applicativo semplice e intuitivo** con possibilità di monitorare le fasi di lavorazione degli incarichi;
- Restituzione dei **dati in forma strutturata**;
- Possibilità di **integrare i periti benevisi** dalla banca nel network di collaboratori esterni;
  
- **Flessibilità e capacità di adattarsi** alle specifiche esigenze della banca.



---

Centrale dei Bilanci Cerved **LINCE** Databank **FINSERVICE** Consit **JUPITER**

**Damiano Arcari – MRICS**

Resp. Valutazioni Immobiliari

**Cerved Group S.p.A.**

Area marketing e sviluppo prodotti

Via San Vigilio, 1

20142 Milano

T +39 02 7754628

F +39 02 76020458

C +39 331 1701109

E [damiano.arcari@cervedgroup.com](mailto:damiano.arcari@cervedgroup.com)