

L'attività di finanziamento tramite mutuo ipotecario sta vivendo in Italia un periodo di grande espansione, testimoniato dalla costante crescita di tutti gli indicatori fondamentali (numero di erogazioni, impieghi complessivi, valore medio del finanziamento, ecc.). Parallelamente, la normativa europea in materia di credito ("Basilea 2") enfatizza giustamente l'attenzione alla corretta individuazione dei profili di rischio, da parte delle Banche finanziatrici.

In un simile scenario, la determinazione dell'effettivo valore dell'immobile offerto in garanzia assume una notevole rilevanza, così come divengono necessarie adeguate procedure di gestione e verifica complessiva del processo.

PRAXI REAL ESTATE, grazie alla capillare presenza territoriale garantita dalle Sedi distribuite sull'intero territorio italiano e dal consolidato e qualificato network di professionisti locali specializzati in attività peritale, può rappresentare la figura di unico interlocutore, su scala nazionale, per le attività tecnico-estimative a supporto dei finanziamenti ipotecari (loan valuations).

La nostra profonda esperienza in questo specifico settore, nel quale operiamo da oltre dieci anni, è in grado di soddisfare le esigenze della Banca finanziatrice in termini di competenza professionale, di tempestività della valutazione e di rapporto qualità/prezzo.

Già diversi Gruppi bancari, italiani e internazionali, si avvalgono con piena soddisfazione del supporto di PRAXI REAL ESTATE per il servizio di loan valuations.

Il sistema PRAXI

Il sistema che PRAXI REAL ESTATE ha messo a punto per erogare lo specifico servizio di loan valuations deriva da una lunga esperienza di collaborazione con alcune tra le principali Banche nazionali.

Il processo è governato da un Nucleo Centrale, formato da personale specializzato, che sovrintende e controlla tutti gli step dell'attività, fungendo da unica interfaccia per la Banca e garantendo lo scrupoloso rispetto delle procedure prefissate, in particolare per quanto riguarda la verifica e la validazione dei Valori di Mercato.

Sul territorio opera un network di Periti locali, che vengono attivati e coordinati dal Nucleo Centrale; il network è oggi costituito da circa trecento professionisti, che intrattengono con PRAXI REAL ESTATE rapporti contrattualizzati di collaborazione e sono testati "sul campo", sia attraverso il controllo sistematico delle attività svolte, sia mediante una funzione di coordinamento/ispettiva centralizzata, che definisce e diffonde le procedure operative, promuove approfondimenti delle principali questioni tecniche, visita periodicamente i Periti sul territorio e pone in atto, ove necessario, le opportune azioni correttive/migliorative della qualità complessiva del servizio.



I criteri di valutazione

Le perizie redatte da PRAXI REAL ESTATE, a supporto delle attività di finanziamento ipotecario, sono conformi ai migliori standard internazionali; in particolare, nella perizia viene determinato sia il Valore di Mercato dell'immobile a fini di garanzia (Mortgage Lending Value, secondo la definizione data dagli European Valuation Standards EVS 2003, al punto S6.04), sia il suo Costo di Ricostruzione a Nuovo (Valore a Nuovo), a fini di copertura assicurativa.

Questo approccio contribuisce a "certificare" la congruità dei valori delle garanzie immobiliari anche nei confronti delle agenzie di rating e degli investitori, nel caso di future operazioni di securitisation.

I principali vantaggi del nostro servizio

A garanzia della qualità complessiva e puntuale del servizio svolto, abbiamo messo a punto un insieme di sistemi e procedure di controllo, validazione e monitoraggio del processo, che rappresentano l'effettivo valore aggiunto offerto alla Banca da PRAXI REAL ESTATE, al di là del pur rilevante beneficio connesso all'esternalizzazione degli aspetti pratici ed organizzativi dell'attività.

Come già ricordato, ciò assume particolare rilevanza in prospettiva "Basilea 2", vista l'importanza giustamente attribuita all'attendibilità delle perizie, rispetto alla determinazione della qualità del rischio assunto dalla Banca.

Gli elementi qualificanti del nostro servizio sono:

- il controllo sistematico centralizzato di ciascuna perizia, focalizzato sugli aspetti di congruità del Valore, di significatività e correttezza degli elementi descrittivi ed individuativi dell'immobile, di rispondenza formale agli schemi prefissati
- la continua implementazione del database dei Valori, gestito mediante un tool di georeferenziazione
- la rilevazione sistematica dei singoli passaggi della procedura e i sistemi di controllo del rispetto della tempistica
- la responsabilità professionale che PRAXI REAL ESTATE assume su ogni aspetto del processo
- i sistemi di reporting alla Banca
- il servizio di aggiornamento periodico del Valore del portafoglio immobiliare in garanzia.

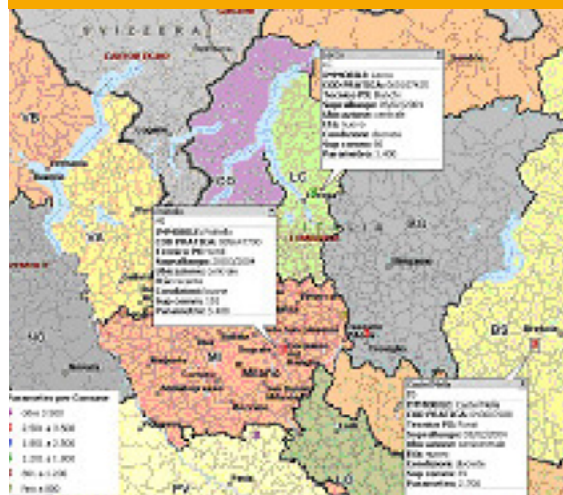
EVS 2003

S6.04

Mortgage Lending Value shall mean the value of the property as determined by a valuer making a prudent assessment of the future marketability of the property by taking into account long term sustainable aspects of the property, the normal and local market conditions, the current use and alternative appropriate uses of the property.

Speculative elements may not be taken into account in the assessment of the Mortgage Lending Value.

The Mortgage Lending Value shall be documented in a transparent and clear manner.



un partner
per l'innovazione
e lo sviluppo

PRAXI S.p.A.
ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Bologna • Brescia • Firenze • Genova • Milano
Napoli • Padova • Roma • Torino • Verona
London

www.praxi.com

Dal 1966 PRAXI assiste Aziende ed Enti Pubblici nel processo di miglioramento, rinnovamento e sviluppo.

La Società presenta la seguente struttura: 250 Dipendenti (40 Dirigenti), dieci Sedi in Italia, due società collegate a Londra, 6 milioni di Euro di Capitale Sociale.

PRAXI è articolata su quattro Divisioni: Organizzazione, Informatica, Valutazioni e Perizie, Risorse Umane.

La profonda esperienza organizzativa, l'attenzione alla creazione di valore, gli interventi con gruppi di lavoro omogenei nella cultura, ma diversificati nelle competenze, permettono di realizzare obiettivi concreti di rinnovamento e sviluppo.

Regulated by RICS