



**BCC UMBRIA**  
CREDITO COOPERATIVO

# FBS Real Estate SpA

Seminario formativo

## **IL NUOVO VALUTATORE IMMOBILIARE: DALLA DIRETTIVA MUTUI 2014/17/UE ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Venerdì 28 ottobre 2016

Sala congressi BCC dell'Umbria, Piazza Ercolani, Mantignana di Corciano (PG)

**Relatore: Dott. Stefano Corbella**

**Argomento: Le Valutazioni Immobiliari negli NPL**



L'ambito della valutazione determina i beni da valutare, le modalità delle valutazioni inclusi i soggetti coinvolti, i tempi

Ambito di azione	Cosa	Tempi	Modi
Due Diligence	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selezione campione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ristretti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drive –By</li> <li>• Desk</li> </ul>
Gestione Ordinaria (Banca o servicer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Priorità di GBV; Stato avanzamento pratica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variabili</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drive-By / Interna</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 / 18 mesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drive-By / Interna</li> </ul>

## Due Diligence

Composizione del miglior campione per proiettare i risultati su tutta la base dati

GBV

Recupero

Dest. Uso

Ubicazione

## Gestione

Supporto del processo di recupero e/o dettami di legge

Varianza tra GBV e possibilità di chiusure stragiudiziali

Aggiornamento perizia erogazione

Verifica CTU

Assegnazione bene - Reoco

- Consistenze
- Manutenzione del dato catastale
- Toponimi (in particolare nelle nuove lottizzazioni)
- Azioni del cliente (Cambi d'uso, cessioni parziali, abusi)

Quando non è possibile arrivare ad un dato certo si cercano proxy con fonti esterne. La più comune riguarda le consistenze con la trasformazione dei vani catastali in mq. Ogni proxy aumenta il grado di variabilità della valutazione.

---

	Due Diligence	Gestione
Valutazione esterna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevalenza di drive-by;</li> </ul>	
	<p>La varianza della valutazione con riferimento alla condizione interna è accettabile anche considerando che un perito esperto può desumere (entro certi limiti) le condizioni interne dallo stato generale del caseggiato e dalla storia del credito. Parte del differenziale di valore è assorbito dall'espressione del valore coattivo. Molto spesso il valore di zona rappresenta un limite oltre cui non è possibile spingersi anche in presenza di finiture eccellenti (mercato residenziale)</p>	
Valutazione interna		<p>L'orizzonte temporale più ampio consente maggiore possibilità di pianificare le visite anche all'interno</p>
	<p>Una visita approfondita è suggerita per gli edifici industriali , in caso di contenzioso o in ipotesi di incongruenza tra i dati emersi dal sopralluogo e presenti nella pratica</p>	

Tutti i **valutatori** della rete soddisfano i requisiti della norma **UNI 11588:2014** richiamata anche dall'**ABI**.

Le perizie dal canto loro sono redatte seguendo i requisiti i metodologie

- Abi, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa.
- Art. 568 del codice di procedura civile – presenza di uso civico;

UNI 11588 /  
2014

- La norma UNI garantisce competenza professionale di alto livello da parte dell'operatore certificato che deve soddisfare questi requisiti:
    - esperienza di almeno tre anni nel campo immobiliare
    - possesso di un diploma di istruzione di secondo grado
    - comprovate conoscenze in materia di economia, estimo, diritto, matematica finanziaria, catasto, urbanistica, efficienza energetica, statica e meccanica delle strutture, catasto e statistica
    - competenza alla redazione del rapporto di valutazione e nelle ricerca di parametri e processi di sviluppo del mercato secondo i metodi scientifici conosciuti (IVS e EVS).
  - La sussistenza di tutti questi requisiti viene verificata con un esame e certificata da un ente titolato ISO/IEC 17024:2004, ossia la norma che stabilisce i requisiti per gli organismi che operano nella certificazione delle persone a fronte di requisiti specificati.
-

## Linee guida ABI:

Recepisce le disposizioni di vigilanza previste dal Regolamento Ue n. 575/2013 del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi nonché della Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali.

## Codice delle Valutazioni Immobiliari:

Nasce dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa in collaborazione con gli Ordini professionali recependo i principi dell'IVS organizzazione non governativa membro delle Nazioni Unite, con lo scopo di stabilire “un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico” per la stima degli immobili.



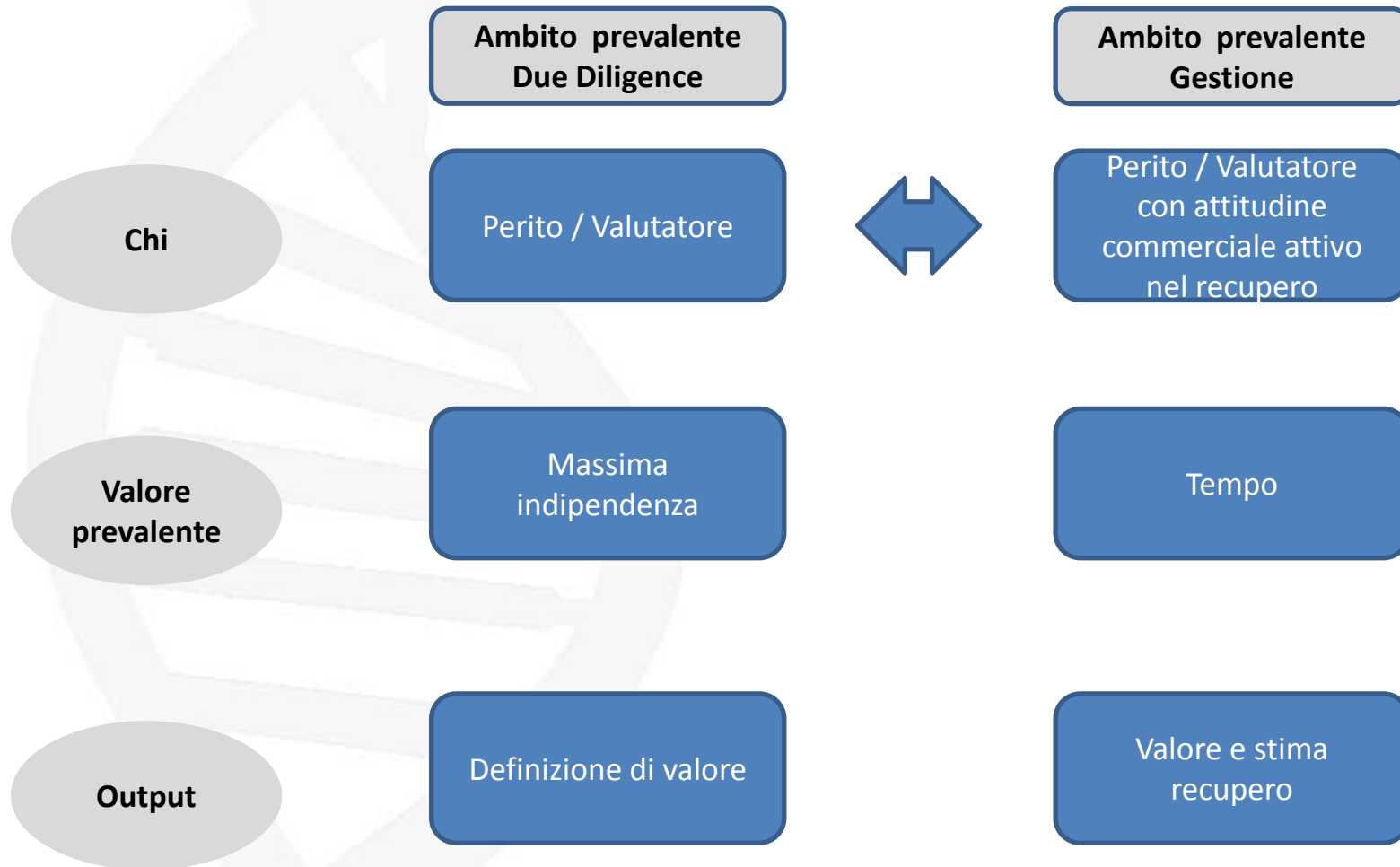
Fondata nel 1868, nel Regno Unito, RICS è la più grande associazione a livello mondiale, di professionisti che operano nel settore immobiliare, delle costruzioni, nella gestione del territorio e delle questioni ambientali pertinenti.

Fra i suoi compiti quello di curare il manuale di linee guida per la valutazione immobiliare, conosciuto come Red Book, divenuto la guida di riferimento per eccellenza, per tutti i professionisti operanti nel campo del Real Estate, per la definizione degli standard di valutazione, con regole obbligatorie per tutti i membri di RICS che effettuano stime di beni.

Contiene le regole e le linee guida che si applicano dovunque nel mondo e corrisponde con le regole di base dell'International Valuation Standards.

---

# Le attitudini dei periti e le priorità dei committenti





Valore corretto  
in relazione allo  
scopo

Informazioni  
aggiuntive -  
strategia di  
massimizzazione  
del valore

Edificio costruzione. Il costo di costruzione / sostituzione possibile criterio. Non interessa sapere quanto costa costruire se non esistono interlocutori che si possono prendere responsabilità di portare avanti lo sviluppo o il manufatto in costruzione non ha senso economico nell'area

Indicare, con la conoscenza dell'area di riferimento una possibile via di massimizzazione del valore. In particolare segnalare se opportuno portare il bene fuori dall'ambito giudiziale

Sia DD sia gestione

Coinvolti il valutatore ed il supervisore

Costo costruzione  
Valore sostituzione  
FCF  
Comparazione

Valore intrinseco  
del bene

Valore

Mercato –  
Domanda e offerta

OMV

Valore di mercato di un bene considerando un periodo di tempo medio, per l'asset class considerata. Il valore riflette la qualità del bene ma si deve confrontare con il mercato locale

JMV

Valore coattivo, normalmente a sconto rispetto all'OMV che monetizza l'acquisto in asta: scomodità di vedere l'asset, maggiori difficoltà di finanziamento, rischio occupazionale, conoscenza di dati tecnici; altri aspetti sociali

- La maggior parte delle valutazioni viene effettuata con metodo di comparazione;
- Opportuno applicare dei parametri correttivi «k<sub>i</sub>» per rendere comparabili degli asset non perfettamente omogenei per una o più caratteristiche;
- I dati dei comparables devono essere dati certi (se ce ne sono) da ricercare presso agenzie immobiliari (non annunci), notai. In assenza di dati di mercato possibile riferirsi dai DB nati più per scopo fiscale (agenzia delle entrate / del territorio);



Sarebbe opportuno sollecitare una risoluzione per avere dei dati certi accessibili gratuitamente ai privati. Es. In Canada i notai roganti sono tenuti ad inserire la transazione (non nominativa) relativa al bene/valore creando in poco tempo una mappa del valore oggettiva, puntuale e dinamica allo stesso tempo

Il valore coattivo **NON E'** una attualizzazione del tempo legata alla procedura giudiziale. L'inserimento della componente tempo in questo valore farebbe scattare un errore di «*Double counting*» in un modello di valutazione.

I fattori che compongono il JMV rispetto al valore di mercato sono:

- Trasparenza del tribunale competente (non la sua velocità, stimata nel modello di DD);
  - Valorizzazione del rischio locativo, in particolare per un immobile residenziale occupato dal debitore;
  - Tessuto sociale e dinamiche culturali legate al luogo in cui si trova l'immobile, in particolare nel sud Italia e/o nei centri di piccole dimensioni e in presenza di debitori noti.
-

Informazioni non strettamente legate alla valutazione

Resp. BU

Supervisori

Periti

Expertise di processo –  
Valida / definisce strategia immobiliare  
Valida / definisce JMV

Garantisce omogeneità valutazioni su  
base regionale

Massima vicinanza al bene da  
valutare  
Conoscitore delle dinamiche  
socio economiche locali

La struttura gerarchica ha come obiettivo minimo il controllo della omogeneità / qualità delle perizie ma soprattutto l'aggiunta di valore alla mera valutazione del bene

Strategia rispetto  
allo stato del  
recupero

- Riferimento per le offerte transattive dei debitori;
  - Promozione Asta presso clienti / investitori;
  - Richiesta assegnazione del bene;
  - Acquisto del bene / ristrutturazione / rivendita;
  - Richiesta di fermare i ribassi;
-