

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)

*Offriamo
consulenza, servizi
e soluzioni finanziarie
alle imprese*



Navighiamo insieme.



LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA/IN LEASING



1-Premessa

La gestione dei **collateral immobiliari** ha un ruolo centrale nel corso di tutto il processo del credito, dalla fase di istruttoria fino al fase di recupero

Istruttoria e Stipula

Acquisizione delle informazioni relative ai collateral immobiliari (valore, commerciabilità, regolarità, libertà da vincoli o gravami ...), per la verifica di ammissibilità dei beni, in fase di istruttoria

Attività di perizia svolta – prima della stipula - da parte di tecnici esterni

Monitoraggio Recupero (ante risoluzione)

Aggiornamento periodico del valore dei collateral immobiliari:

- attraverso l'utilizzo dei flussi informativi forniti dall'**OMI** o da altra banca dati (ad es. **Nomisma**)
- Mediante perizie a seconda dei casi senza sopralluogo (**c.d. desk**), con sopralluogo ma senza accesso (**c.d. drive by**), con sopralluogo, accesso e verifiche di conformità (**c.d. full**)

Recupero e Vendita (post risoluzione)

La gestione dei collateral si inserisce nel processo di recupero crediti, il cui obiettivo è il rientro coatto dell'esposizione, attraverso il ricorso a strumenti differenziati per leasing e crediti ipotecari (nel primo caso, **recupero dei beni per la rivendita** a terzi, nel secondo, **procedure esecutive/concorsuali**)



2-Premessa

Linee guida ABI

I periti, nella loro attività di valutazione e controllo di regolarità degli immobili, debbono attenersi - in primo luogo - alle linee guida elaborate dall'ABI, in collaborazione con gli albi professionali di tutte le categorie di tecnici abilitati all'attività stessa, di cui alla circolare del 14/12/2015. Tali linee guida sono state predisposte – tra l'altro - al fine di recepire quei principi di certezza e trasparenza derivanti dagli standard riconosciuti a livello internazionale (IVS e EVS), richiamati proprio dalla Direttiva Mutui dell'Unione Europea 2014/17



2-Obiettivi della perizia

- Determinazione del valore del bene
- Verifiche della regolarità del bene

L'attività di determinazione del valore commerciale del bene è strettamente connessa con quella di verifica della regolarità del bene stesso, atteso l'evidente deprezzamento di un immobile che per essere venduto debba essere oggetto di sanatorie, remissioni in pristino, bonifiche ecc. Il perito è quindi tenuto a verificare e a documentare, anche mediante l'accesso agli atti della P.A., la situazione urbanistica e catastale del cespite, l'esistenza di eventuali fattori inquinanti /rischi ambientali, le caratteristiche costruttive in relazione alla rischiosità sismica della zona .



3-Metodi di valutazione

Il valore di mercato viene definito in vari regolamenti comunitari e nazionali come *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*.

Le Banche riconoscono come validi metodi di determinazione del più probabile valore di mercato dei *collateral* immobiliari:

- il c.d. *Market Comparison Approach* (o M.C.A.) ;
- il metodo finanziario;
- la stima in base ai costi.



3.1-Metodi di valutazione Utilizzo del Market Comparison Approach

In linea di larga massima, si può stabilire che per la valutazione di *collateral* di tipologia industriale-artigianale, direzionale-uffici, commerciale, agrario e residenziale, salvo casi particolari, verrà utilizzato il metodo del confronto di mercato (M.C.A.), se trattasi di beni già costruiti.

3.2-Metodi di valutazione

Utilizzo di metodologie miste (M.C.A. + stima dei costi di costruzione)

Qualora il cespite sia da costruire, si utilizzerà un metodo misto: l'M.C.A., per la valutazione del terreno, e la stima dei costi di costruzione, per la valutazione del fabbricato da costruire, fermo restando che il perito, sin dalla prima analisi, dovrà indicare il valore finale del cespite atteso a fine lavori.

I SAL verranno - poi - puntualmente verificati dal perito, che darà indicazioni circa le eventuali variazioni del valore atteso a fine lavori determinate ad es. da modifiche del progetto o delle finiture o dall'andamento commerciale dei prezzi.

Analogamente, si procederà anche per la valutazione dei fabbricati oggetto di ristrutturazione o parzialmente costruiti (ad es. finanziati allo stato di rustico).



3.3-Metodi di valutazione

Utilizzo del metodo finanziario

Il metodo finanziario verrà preso in considerazione per quei cespiti la cui valutazione viene usualmente effettuata dal mercato sulla base del reddito atteso.

Ci si riferisce, in particolare, agli impianti di produzione di energia elettrica (Impianti fotovoltaici e a biogas/biomasse, centrali idroelettriche e termoelettriche ecc.).

Anche nel caso dei complessi turistico-alberghieri e assimilabili, nonché di immobili destinati a locazioni di lungo periodo con controparti rilevanti, il metodo finanziario va utilizzato, ove possibile, per il raffronto con la stima ottenuta con l'M.C.A. Nel caso - il giudizio finale di stima potrà essere la risultante - secondo il prudente apprezzamento del perito - della media, anche ponderata, dei valori ottenuti con i due differenti criteri.



4-Contenuti della perizia

Senza pretese di esaustività, si riportano sinteticamente i principali aspetti e contenuti delle perizie, suddivisi per tipologia di finanziamento.

4-Contenuti della perizia

4.1 – Perizia per mutui fondiari/ipotecari

- Descrizione, ubicazione, dati catastali
- provenienza e situazione ipotecaria
- esatta consistenza delle singole componenti (ad es. parte coperta/scoperta, superficie destinata ad uffici/magazzini ecc., parcheggi ecc.)
- caratteristiche costruttive anche in relazione, agli aspetti statici e sismici
- anno di costruzione e dell'eventuale ristrutturazione
- situazione in essere (ad es. stato locativo del bene - condominio)
- situazione urbanistica - analisi PRG ed eventuali vincoli zonali (PIP, ASI, piani di lottizzazione ecc.)
- situazione edilizia - analisi e verifica dei provvedimenti autorizzativi

4-Contenuti della perizia

4.1 – Perizia per mutui fondiari/ipotecari

segue

- conformità catastale (necessaria - in particolare - qualora si stia finanziando l'acquisto del bene)
- presenza di rischi ambientali
- presenza di vincoli e di eventuali servitù attive e passive
- rischio sismico - indicazione della zona sismica (anche a fini assicurativi)
- osservazioni/criticità (ad es. di carattere urbanistico, catastale, notarile, operativo)
- giudizio sulla fungibilità del bene
- indicazione del criterio/dei criteri di stima adottato/adottati
- Indicazione delle banche dati di riferimento (ad es. fonte OMI/Nomisma, annunci immobiliari ecc.)

4-Contenuti della perizia

4.1 – Perizia per mutui fondiari/ipotecari segue

- giudizio di stima con indicazione del più probabile valore di mercato
- valore assicurativo

In caso di mutuo a SAL:

- indicazione dei costi di costruzione/ristrutturazione, con relativo giudizio di congruità
- valore attuale - valore atteso a fine lavori
- valore assicurativo del SAL
- termine presunto di fine lavori

4-Contenuti della perizia

4.2 – Perizia per mutui agrari

Oltre alle indicazioni sopra riportate:

- destinazione colturale dei beni
- presenza di eventuali fabbricati rurali e loro destinazione con tutte le indicazioni di cui al punto 4.1
- caratteristiche climatiche, idrogeologiche e topografiche
- indirizzo produttivo, fertilità, presenza piantagioni arboree (età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo)
- accessibilità, viabilità podereale, opere di sistemazione del terreno (canali, impianti di irrigazione, opere di difesa da alluvioni, straripamenti, grandine)
- Eventuale - studio economico/reddituale dell'azienda richiedente/verifica dell'incremento del cash flow atteso a fine programma investimenti
- in caso di finanziamento destinato all'acquisto di terreno agricolo, verifica dell'esistenza di eventuali aventi diritto alla prelazione agraria
- In caso di finanziamento complementare a contributi pubblici/comunitari (PSR - PIF), verifica (anche in sede di SAL) del rispetto del programma e della normativa per l'ottenimento dei contributi stessi

4-Contenuti della perizia

4.3 – Perizia per leasing

Oltre alle indicazioni sopra riportate al punto 4.1:

- Stato occupazionale
- In caso di immobile condominiale, acquisizione del regolamento per la verifica di eventuali incompatibilità dell'attività prevista con il regolamento stesso
- Raffronto del prezzo di acquisto e del valore di stima con i valori espressi dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) con verifica e quantificazione dell'eventuale rischio fiscale in sede di compravendita (c.d. ripresa a tassazione da parte dell'Agenzia delle Entrate)
- attestazione di Prestazione Energetica (APE) - indicazione circa la necessità di acquisizione dell'attestato
- regime fiscale della compravendita (Imposta di registro/IVA, con o senza applicazione del Reverse Charge)
- verifica conformità impianti e attrezzature specifiche (ad es. ascensori, montacarichi ecc.)
- collaudo statico/agibilità.