



**BCC UMBRIA**  
CREDITO COOPERATIVO

Seminario formativo

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

**Relatore: Arch. Giuseppina Rizzi**

**Argomento: L'esperienza della valutazione immobiliare**

# LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE IN UNICREDIT

## ■ Scopo

Considerazioni sugli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



**GARANZIA  
D'IPOTECA**

Riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudentiale del capitale di vigilanza.

**DUE FACCE DELLA STESSA MEDAGLIA**



Crisi finanziaria originata dai mutui subprime statunitensi

---

# VALUTAZIONI

VALUTAZIONI / REVISIONI  
INVESTIMENTI IMMOBILIARI

VALUTAZIONI / REVISIONI  
ASSET IMMOBILIARI

PROBLEMATICHE INERENTI IL  
CREDITO IPOTECARIO

LINEE GUIDA ABI  
DIRETTIVE EUROPEE  
2013/575      2014/17

## VALUTAZIONI

### ANALISI RISCHIO SISTEMA

- VARIAZIONI QUADRO POLITICO/AMMINISTRATIVO/NORMATIVO VARIAZIONI DI TIPO AMBIENTALE

### ANALISI RISCHIO BUSINESS

- COMMERCIALE: ANDAMENTO DOMANDA /OFFERTA, PREZZI E CONDIZIONI MERCATO IMMOBILIARE
- PRODUTTIVO: VARIAZIONE DEI TEMPI E COSTI PER LA REALIZZAZIONE
- OPERATIVO: CAPACITA' DI MANTENIMENTO DELL'EQUILIBRIO TRA RICAVI E COSTI ANNUI
- DESTINAZIONE: FUNGIBILITA' DEL BENE, USI ALTERNATIVI
- ASSICURABILITA': TUTELA DA EVENTI NATURALI DISTRUTTIVI

# IL CODICE ABI – il rapporto di valutazione

<b>R.4.1.1</b>	Il rapporto di valutazione si riferisce al documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche, la capacità e l'esperienza per compiere una valutazione (R.2.3).
<b>R.4.1.2</b>	Il rapporto di valutazione mira: a comunicare al lettore il valore stimato; a confermare le finalità della valutazione; a esporre le procedure e i metodi di valutazione; e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.
<b>R.4.1.3</b>	Il rapporto di valutazione è un documento diretto all'ottenimento e alla convalida di una valutazione e di una specifica constatazione.
<b>R.4.1.4</b>	Il rapporto di valutazione deve essere completo e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono di farvi affidamento, di comprenderne a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.
<b>R.4.1.5</b>	Il formato, la tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto di valutazione sono a discrezione della banca o della società di valutazione o del perito, a patto che siano conformi alle indicazioni previste dal presente requisito fatti salvi i requisiti di legge.
<b>R.4.1.6.</b>	Il rapporto di valutazione ha tre distinte finalità
<b>R.4.1.6.1</b>	Identificare l'immobile offerto a garanzia del finanziamento secondo le disposizioni del codice Civile;
<b>R.4.1.6.2</b>	Verificare la sussistenza dei requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative per l'immobile offerto in garanzia;
<b>R.4.1.6.3</b>	Determinare valore di mercato e/o il/i valore/i diverso/i dal valore di mercato.

**La perizia e' alla base di tanti e delicati processi finanziari: è essa stessa una garanzia e come tale deve essere redatta in base a linee guida e standard di valutazione**

# IL CODICE ABI

In Italia non esistevano regole di valutazioni uniformi , generalmente valide e condivise ma sono state create delle linee guida con il codice dell'ABI :

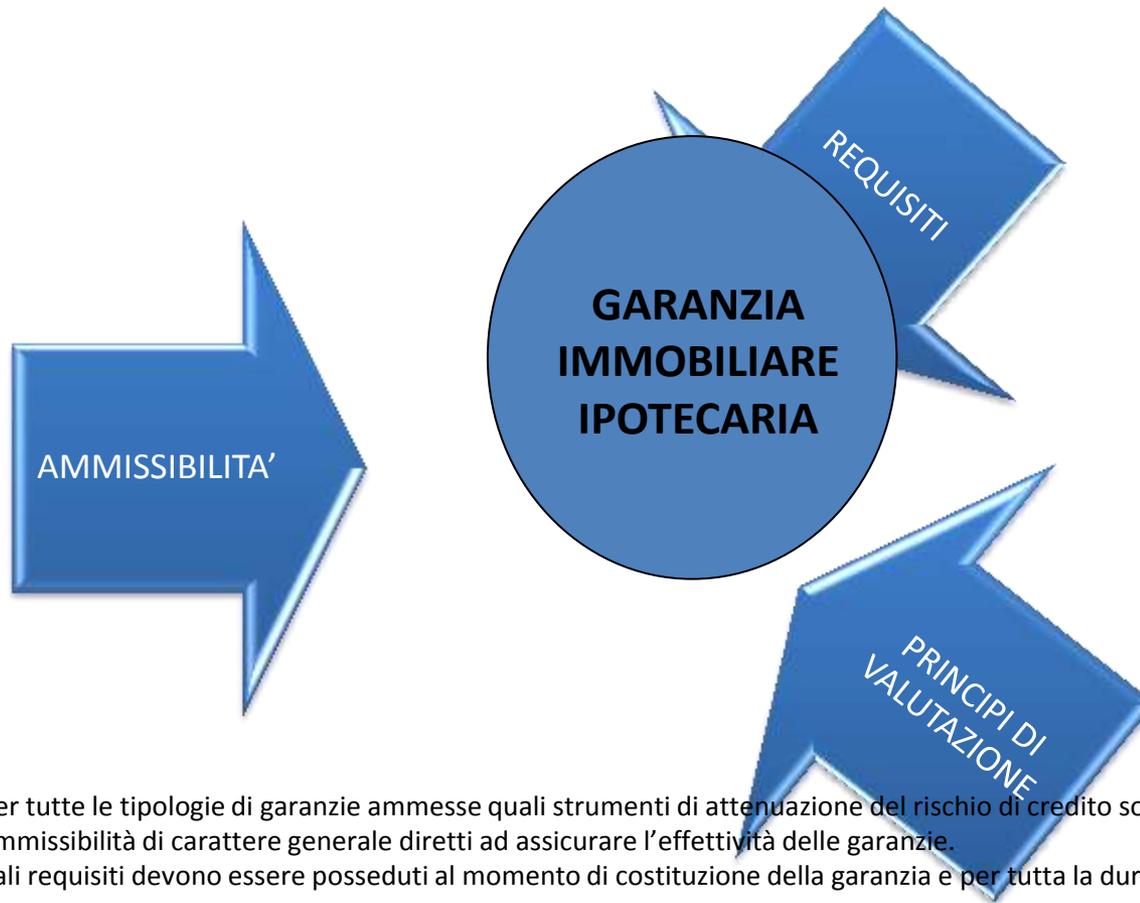
*“La Banca d’Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Credit Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell’ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza.*

*La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta infatti un elemento essenziale per garantire la stabilità dell’industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.*

*L’esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione. “*

*Il codice è stato sottoscritto dal Ns Istituto il 29 aprile 2011.*

# LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE IN UNICREDIT – OGGETTO LA GARANZIA IPOTECARIA



Per tutte le tipologie di garanzie ammesse quali strumenti di attenuazione del rischio di credito sono previsti requisiti di ammissibilità di carattere generale diretti ad assicurare l'effettività delle garanzie.

Tali requisiti devono essere posseduti al momento di costituzione della garanzia e per tutta la durata della stessa.

# GARANZIE IPOTECARIE- REQUISITI GENERALI

REQUISITI GENERALI	
<b>CERTEZZA GIURIDICA</b>	<p>La garanzia deve essere giuridicamente valida, efficace e vincolante per tutte le parti e legalmente opponibile ai terzi.</p> <p>La Banca deve aver effettuato tutti gli accertamenti di legge al riguardo, nonché aver verificato la validità nel tempo della garanzia, di modo che le conclusioni poggino su una solida base giuridica.</p>
<b>TEMPESTIVITA' DI REALIZZO</b>	<p>Si intende come disponibilità di processi, procedure, strutture organizzative che consentano di attivare rapidamente tutte le iniziative necessarie per l'escussione delle garanzie (indipendentemente dai tempi riconducibili a fattori esterni dovuti, per esempio, al particolare contesto giuridico italiano).</p>
<b>REQUISITI ORGANIZZATIVI</b>	<p>Le Banche devono disporre di un sistema di gestione delle tecniche di attenuazione del rischio di credito che presieda all'intero processo di acquisizione, valutazione, controllo e realizzo degli strumenti di CRM utilizzati.</p>
<b>INFORMATIVA AL PUBBLICO</b>	<p>Il riconoscimento a fini prudenziali delle tecniche di Credit Risk Mitigation e' subordinato al rispetto dei requisiti informativi di idoneità stabiliti dalla pertinente disciplina.</p>

art.208  
comma2  
lett a e b

art 208  
comma 2  
lett c

art 187

# GARANZIE IPOTECARIE- REQUISITI SPECIFICI GARANZIE IMMOBILIARI (integrazione con regolamento 2013/575/UE)

REQUISITO	DESCRIZIONE	
Garanzia Opponibile	La garanzia è opponibile in tutte le giurisdizioni pertinenti e può essere escussa in tempi ragionevoli	art 208 comma 2 lett a
Adegua Documentazione	Le tipologie di immobili accettati in garanzia e le connesse politiche creditizie devono essere chiaramente documentate	art 208 comma 4
Assicurazione contro i Danni	Il bene oggetto della garanzia è adeguatamente assicurato contro il rischio di danni	art 208 comma 5
Indipendenza del valore dell'immobile	Il valore dell'immobile non dipende in misura rilevante dal merito di credito del debitore	art 199 comma 2 lett a
Indipendenza della capacità di rimborso del debitore	La capacità di rimborso del debitore non dipende in misura rilevante dai flussi finanziari generati dall'immobile che funge da garanzia, ma dalla capacità del debitore di rimborsare il debito attingendo ad altre fonti	art 199 comma 2 lett b
Adegua sorveglianza	Vi è una adeguata sorveglianza sull'immobile. A tal fine i) il valore dell'immobile deve essere verificato almeno una volta ogni tre anni per gli immobili residenziali e una volta l'anno per gli immobili non residenziali, ovvero più frequentemente nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative. E' possibile anche utilizzare metodi statistici per sorvegliare il valore degli immobili e individuare quelli che necessitano di una verifica; ii) qualora le verifiche di cui al punto i) indichino una diminuzione rilevante del valore dell'immobile, viene svolta una stima da parte di un perito indipendente, basata su un valore non superiore a quello di mercato	art 208 comma 3 lett a e b
Validità data perizia	la valutazione del valore dell'immobile deve essere comunque rivista da parte di un perito indipendente almeno ogni tre anni per esposizioni di importo superiore a 3 mln € o al 5% del patrimonio di Vigilanza della Banca	art 208 lett b
Stima indipendente	la valutazione del valore dell'immobile deve essere comunque rivista da parte di un perito indipendente almeno ogni tre anni per esposizioni di importo superiore a 3 mln € o al 5% del patrimonio di Vigilanza della Banca	art 208 comma 3 lett b art 229 comma 1

# REGOLAMENTO 2013/575/UE

- Il Regolamento per la disciplina relativa ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi, in linea con le precedenti disposizioni definisce:



# DIRETTIVA 2014/17/UE

## Ambito: Mutui ipotecari destinati all'acquisto di immobili residenziali da parte dei consumatori

E' importante garantire la corretta valutazione del bene immobile residenziale prima della conclusione del contratto di credito e, in particolare, quando la valutazione incida sugli obblighi residui del consumatore, in caso di insolvenza

L'art. 19 sulle valutazioni immobiliari

- Effetti civilistici della valutazione – Relazione tra corretta valutazione dell'immobile ed insolvenza del cliente
- Standard di valutazione affidabili che richiamano quelli internazionali (IVS,EVS RICS)
- Processi rigorosi di valutazione finalizzati a stime realistiche effettuate da periti competenti e professionali
- Obbligo di monitoraggio degli asset immobiliari

Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio **standard** per la valutazione dei beni immobili residenziali **affidabili** ai fini della concessione dei crediti ipotecari. **Gli Stati membri impongono ai creditori di assicurare il rispetto di tali standard** quando effettuano la valutazione di un immobile **o di prendere misure ragionevoli** per assicurare l'applicazione di tali standard **quando la valutazione è condotta da terzi**. Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano le valutazioni dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente.

# DIRETTIVA 2014/17/UE

## Articolo 19 Valutazione dei beni immobili

2. Gli Stati membri provvedono affinché **i periti interni ed esterni che conducono valutazioni** di beni immobili **siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti** dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, che deve essere documentata su supporto durevole e della quale deve essere conservato un esemplare dal creditore.

R.2.1.5 Per svolgere la valutazione di proprietà immobiliari è necessario **possedere un'istruzione, una formazione e un'esperienza specifiche ed essere iscritti ad Albi e/o Ordini professionali** - ed altri soggetti abilitati per legge - il cui Ordinamento consenta di svolgere l'attività di valutazione immobiliare (...)

*"siano competenti sotto il profilo professionale.."*

*"..e sufficientemente indipendenti"*

R.2.2.3 **Un perito non deve agire in conflitto di interesse; (...)**

R.2.2.7 **Un perito deve svolgere il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.**

R.2.3.3 **Un perito indipendente non può prendere parte al processo di decisione del credito né può essere coinvolto nel monitoraggio del medesimo.**

# IL DECRETO LEGISLATIVO DI RECEPIMENTO DELLA MCD

## – principali contenuti –art 120 duodecies

- Valutazione di beni Immobili

1)I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca.

Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi , i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.

"2) la valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.

3) la Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione.

# IL DECRETO LEGISLATIVO DI RECEPIMENTO DELLA MCD

- principali novità per i consumatori in caso di inadempimento

## **PATTO MARCIANO**

Nella stipula del contratto le parti possono convenire , attraverso la clausola espressa e facoltativa, che in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene dato a garanzia , o dei proventi della vendita del bene stesso, comportino l'estinzione dell'intero debito anche se il valore del bene immobile restituito (o i proventi) sia inferiore al debito residuo . Qualora il valore dell'immobile o i proventi della vendita siano invece superiori al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza.

la possibilità di acconsentire , da parte del consumatore, al trasferimento della proprietà dell'immobile in caso di inadempimento prevede l'applicabilità solo per i futuri contratti .

E' stata estesa a 18 mesi di rate mensili non pagate la soglia oltre la quale si ha inadempimento da parte del consumatore.

# IL DECRETO LEGISLATIVO DI RECEPIMENTO DELLA MCD

- **PATTO MARCIANO**

In ogni caso , il finanziatore si adopera con ogni diligenza per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo

la clausola non può essere pattuita in caso di surrogazione del contratto di credito

Se il contratto di credito contiene la clausola ,il consumatore è assistito, a titolo gratuito , da un consulente al fine di valutarne la convenienza.

Il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo , nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 696 del codice di procedura civile, con una perizia successiva all'inadempimento . si applica quanto previsto ai sensi dell'articolo 120-duodecies.

# IL DECRETO LEGISLATIVO DI RECEPIMENTO DELLA MCD

- In caso di inadempimento del mutuatario, la strada tradizionale rimane quella dell'esecuzione forzata : pignoramento e conseguente vendita forzata dell'immobile ipotecato.
- la nuova norma affianca un nuovo sistema di soddisfazione del credito della banca , con effetto esdebitativo del mutuatario moroso e modalità operative che andranno definite
- Sono aperte varie modalità operative:
  - Restituzione della casa ( la banca si intesta l'immobile se l'inadempimento è pari ad almeno 18 rate)
  - Trasferimento del bene ( mandato a vendere sospensivamente condizionato all'inadempimento pari ad almeno 18 rate)
  - Trasferimento proventi della vendita (avvenuta al valore di perizia)

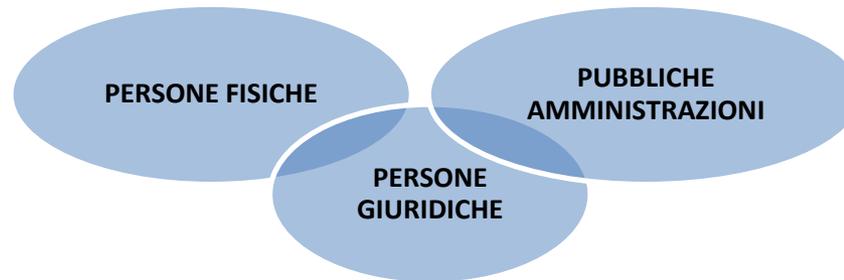
# IL DECRETO LEGISLATIVO DI RECEPIMENTO DELLA MCD

- 1) I finanziatori remunerano il personale e, se del caso, gli intermediari del credito in modo da assicurare il rispetto degli obblighi previsti .
- 2) I finanziatori assicurano che il personale abbia un livello di professionalità adeguato per predisporre , offrire e concludere contratti di credito o contratti accessori a quest'ultimo nonché prestare servizi di consulenza.
- 3) la Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo. anche individuando le categorie di personale interessate.

# TESTO UNICO BANCARIO DLGS 385 DEL 1/9/1993 agg 4/3/2014



- Il CREDITO FONDIARIO ha per oggetto la concessione ,da parte di Banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili ; in presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie sull'immobile, ai fini della determinazione dell'ammontare massimo del finanziamento del credito fondiario, al relativo importo va aggiunto il capitale residuo del finanziamento pregresso



ACQUISTO DI IMMOBILI

COSTRUZIONE  
RISTRUTTURAZIONE,  
AMPLIAMENTO DI  
IMMOBILI

ESTINZIONE DI MUTUI  
FONDIARI IN ESSERE  
CONCESSI DA ALTRE  
BANCHE E IN REGOLARE  
AMMORTAMENTO

REPERIMENTO DI  
LIQUIDITA' PER FINALITA'  
NON NECESSARIAMENTE  
EVIDENZIATE NEL  
CONTRATTO DI MUTUO

# CREDITO FONDIARIO – VERIFICA PREREQUISITI

precedenti protesti

immobile da acquistare  
soggetto a passaggi di  
proprietà per donazione  
negli ultimi 20 anni

immobile oggetto di  
condono edilizio non  
ancora concesso

immobile gravato da  
vincoli da parte del  
Ministero dei Beni  
Culturali e Ambientali

situazioni familiari  
particolari non chiare  
(separazioni,  
compravendita tra  
familiari, ecc.)

immobile con una o più  
ipoteche esistenti

# CREDITO FONDIARIO - LIMITI FINANZIARI

## LIMITI DI LEGGE

- MUTUI FONDIARI

Fino all'80% del valore dell'immobile già esistente

- MUTUI EDILIZI

Fino al 80% dei costi di costruzione, ristrutturazione o ricostruzione dell'immobile, compreso il costo dell'area o del fabbricato da ristrutturare

### ❑ RIGUARDO IL LTV.

- **1° SOGLIA TRACCIATA DALLE BANCHE È TRA IL 50% E IL 60% CON TASSI MIGLIORI IN TAL SENSO**
- **2° SOGLIA INTORNO ALL'80% DEFINIBILE OFFERTA STANDARD.**
- **3° SOGLIA 95% O PERFINO AL 100% CON PRESTATE SPECIALI GARANZIE INTEGRATIVE, COME UNA FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA**

Il motivo è come sempre ascrivibile al clima di sfiducia verso le prospettive dell'economia e di presa coscienza di un ulteriore calo dei valori immobiliari non confidando più come un tempo che l'immobile su cui è accesa l'ipoteca possa per sempre garantire l'investimento e l'eventuale rientro del capitale residuo a seguito di default del mutuatario.

Questo timore viene acclarato dalle condizioni di nuovi mutui offerti nel mercato per ridotti LTV favorendo interventi tra il **50-70%** del valore di acquisto.

Secondo la normativa un mutuo fondiario non può eccedere l'80% del valore immobiliare.

# CREDITO FONDIARIO - Loan to Value

---

Il termine inglese "Loan" significa "Prestito" in italiano.

## ■ Loan to Value (LTV)

Il Loan to Value è il rapporto tra la somma richiesta dalla banca per un mutuo e il valore stimato per l'immobile che si sta comprando

$$\text{Loan to Value} = \frac{\text{somma richiesta per il mutuo}}{\text{valore stimato dell'immobile}}$$

> valore dell'immobile a garanzia rispetto al mutuo > la garanzia della Banca in caso di insolvenza al concedente

## ■ Loan to Cost (LTC)

Il Loan to Cost è il rapporto tra somma richiesta per il mutuo e i costi dell'operazione di sviluppo immobiliare da realizzare

$$\text{Loan to Cost} = \frac{\text{somma richiesta per il mutuo}}{\text{costi dell'operazione di sviluppo immobiliare}}$$

[ costo dell'area, costo di costruzione, spese tecniche, oneri concessori, oneri al Comune per la valorizzazione dell'area, la monetizzazione degli standard urbanistici condizionanti il rilascio del permesso di costruire ]



Sarà necessario tenere conto che dipenderà dalla tipologia dell'opera, la correttezza di un'analisi di finanziamento impostato sull'uno o sull'altro driver

---

# **RISCHI CONNESSI AI FINANZIAMENTI IMMOBILIARI**

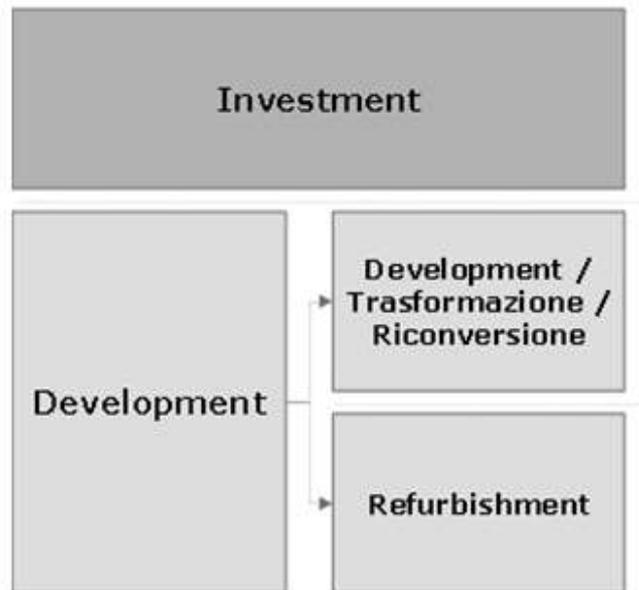
- **RISCHIO DI SISTEMA**

1. variazioni del quadro politico, amministrativo e normativo (aspetti fiscali e normativi in campo immobiliare)
2. variazioni di tipo ambientale (sensibilità maggiore alle problematiche di tutela del territorio e dell'ecosistema)

- **RISCHIO DI BUSINESS**

1. commerciale, connesso alle variazioni dell'andamento della domanda e dell'offerta, nell'andamento dei prezzi e nelle condizioni del mercato immobiliare
2. produttivo, correlato alle variazioni nei costi e nei tempi di realizzazione delle opere edilizie
3. operativo, connesso alla capacità dell'investimento di mantenere un equilibrio tra ricavi e costi annui
4. di destinazione, associato al grado di fungibilità del bene e alla possibilità di prevederne usi alternativi in funzione dell'andamento del mercato dei diversi comparti
5. di assicurabilità, riferito alla probabilità di eventi naturali distruttivi

# TIPOLOGIE RILEVANTI OPERAZIONI IMMOBILIARI



- DIREZIONALE
- RETAIL
- LOGISTICO
- RESIDENZIALE
- RICETTIVO

# PROCESSO E TEMPI DELLE PERIZIE IMMOBILIARI

Descrizione	Passaggi principali	Tempi
<p><b>Attribuzione di valore all'asset - Perizia</b></p> <p>Elementi essenziali della perizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Descrizione del progetto</li> <li>- Verifica titoli autorizzativi (dati catastali, proprietà dell'area/bene, regolarità urbanistica, volumetrie, caratteristiche edifici rispetto agli standard previsti, permessi e autorizzazioni)</li> <li>- Verifica preliminare costi e tempi di costruzione/ristrutturazione</li> <li>- Stima immobile finito (commerciali e cauzionale)</li> <li>- Indicazione di valore di ricostruzione a nuovo a fini assicurativi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gestore:</b> Ingaggio del Perito Interno mediante sottoscrizione di mandato</li> <li>- <b>Perito Interno:</b> 1) seleziona il Perito Esterno (con parere del Gestore in caso di operazioni complesse); 2) Emissione di Parere di Congruità della perizia esterna</li> <li>- <b>Perito Esterno:</b> Execution della perizia               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Esistono albi/elenchi di Periti benevisi dalla Banca</li> </ul> </li> <li>- <b>Specialista FIRE / F&amp;A RE + Gestore:</b> Elaborazione dei dati di perizia nell'ambito dell'attività di strutturazione dell'operazione               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Per finanziamenti bilaterali di importo fino a 30M€ ed in pool fino a 50M€, viene ingaggiata la struttura FIRE, per ammontari superiori quella di F&amp;A RE</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ingaggio del Perito Esterno avviene in circa 2 giorni</li> <li>- L'attività di redazione della perizia da parte del Perito Esterno avviene in ca [7/10] giorni dalla data di sopralluogo (la tempistica dipende anche dalla disponibilità del cliente e dalla completezza del set documentale)</li> <li>- L'emissione del parere di congruità della perizia avviene entro [5] giorni.</li> <li>- Tra l'incontro con il cliente e la predisposizione della perizia intercorrono ca [15-20] giorni</li> </ul>

# LA PERIZIA ESTIMATIVA

LA PERIZIA RICHIESTA AI FINI DELL'ISTRUTTORIA DI UN FINANZIAMENTO IMMOBILIARE E' DI CARATTERE TECNICO-ESTIMATIVO E DEVE CERTIFICARE:

- LA CONSISTENZA ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE
- REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL CESPITE IPOTECANDO
- VALUTAZIONE E LA COMMERCIALIZITA' DEL CESPITE

LA NON CONFORMITA' DEL BENE ALLE NORMATIVE PUO' COMPORTARE

- LA SUA NON COMMERCIALIZITA'
  - ACQUISIZIONE GRATUITA DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO COMUNALE
  - LA DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE
- IL SISTEMA SANZIONATORIO PREVEDE:
- OPERE SENZA CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI
  -  DEMOLIZIONE O ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE
  - OPERE IN PARZIALE DIFFORMITA':
  -  DEMOLIZIONE O SANZIONE PARI AL DOPPIO DEL COSTO DI PRODUZIONE se ad uso residenziale O PARI AL DOPPIO DEL VALORE VENALE

# DAL VALORE CAUZIONALE AL VALORE DEL CREDITO IPOTECARIO

Cod. ABI – A.1.2  
EVS 2012 – EVS2 par. 7  
European Mortgage  
Federation

Il valore di mercato stima il prezzo che si può ottenere per un immobile alla data di valutazione, a prescindere dal fatto che tale valore possa variare molto rapidamente e non essere più valido. Al contrario, lo scopo del MLV è fornire un valore sostenibile a lungo termine, che consideri l'adeguatezza di un immobile a essere usato come garanzia per un prestito ipotecario, indipendentemente dalle future fluttuazioni del mercato e su una base più stabile. **Il MLV indica un importo di solito inferiore al valore di mercato e quindi in grado di assorbire le fluttuazioni a breve termine, allo stesso tempo rispecchiandone con precisione il trend a lungo termine di fondo.**

**Valore di mercato** = Presumibile Prezzo di Vendita

**Il valore cauzionale** (non può essere calcolato da una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato)  $\longrightarrow$  **Valore di credito ipotecario**

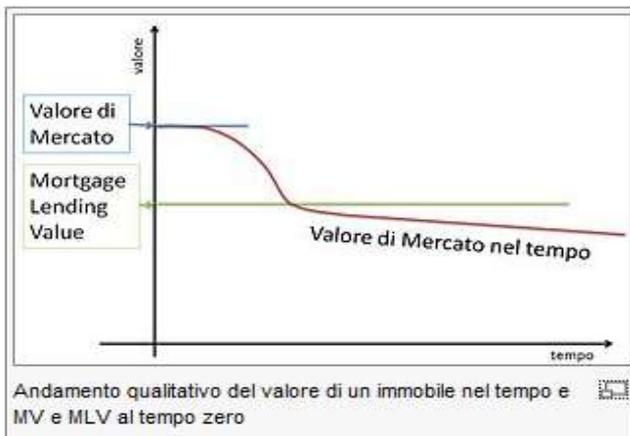
Nota: Il Regolamento 575 prevede anche la valutazione di asset al «valore equo» (traduzione dell'inglese di «fair value», termine introdotto dalla normativa IAS) anche se non espressamente riferito agli immobili. Il termine «fair value» è previsto, anche per i beni immobili, in altri ambiti di Vigilanza.

# CRITERI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE – I valori da indicare nel referto di stima

- **VALORE CAUZIONALE = MLV ( MORTGAGE LENDING VALUE)**

La definizione di MLV o Valore di credito ipotecario (definito anche valore Cauzionale), è stata adottata con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio ed è stata recepita con la Circolare 263 del 27/12/2006 dalla Banca d'Italia e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) al fine di costituire garanzia per la concessione del credito

" Per valore di credito ipotecario si intende il valore cauzionale dell'immobile determinato da un perito in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso. Nella stima di tale valore non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore del credito ipotecario deve essere documentato in modo chiaro e trasparente".



- MLV si distingue dal Valore Commerciale.
- E' compito delle istituzioni creditizie indicare i criteri generali e l'iter metodologico
- In un mercato stabile e consolidato i due valori possono coincidere

# CRITERI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE – I valori da indicare nel referto di stima

- **VALORE COMMERCIALE**

La definizione classica del valore, riferita al mercato di scambio, lo intende precisamente come quella quantità di denaro al quale è possibile che domanda e offerta si incontrino perfezionando lo scambio, è cioè il prezzo al quale è possibile che sia rispettivamente venduto ed acquistato, ovvero il punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il valore di mercato è 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 le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione

- **VALORE ASSICURATIVO**

pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile stimato, ovviamente escludendo l'incidenza dell'area

- **VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO** (Il valore deve essere espresso solo in caso di esplicita richiesta della Banca)

E' l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione de valore di mercato”.

# CRITERI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE – casistiche prevalenti di stima - Mercato Dinamico

Mercato di riferimento: Mercato dinamico					
	Terreni agricoli	Terreni edificabili	Fabbricati ordinari nuovi o usati (abitazioni, uffici, negozi, magazzini, deposito, box, posto auto, autorimessa, laboratorio, capannone)	Fabbricati speciali nuovi o usati	
				Produttivi di reddito ordinario (struttura alberghiera, casa di cura privata, struttura cinematografica, struttura/impianto sportivo, centro commerciale)	Non produttivi di reddito ordinario (strutture pubbliche ospedaliere, scolastiche, militari, struttura industriale, struttura museale, biblioteca, edificio di culto)
<b>Metodo diretto</b>					
<b>Comparativo</b>	Nel caso siano noti i prezzi di mercato recenti (e/o valori di mercato di beni similari)	Nel caso siano noti i prezzi di mercato recenti (e/o valori di mercato di beni similari)	Nel caso siano noti i prezzi di mercato recenti (e/o valori di mercato di beni similari)		
<b>Metodo indiretto</b>					
<b>Valore di capitalizzazione</b>			Nel caso siano noti i canoni di mercato (prezzi o valori) e i saggi di capitalizzazione recenti di beni similari		
<b>Valore di trasformazione</b>					
<b>Valore di riproduzione deprezzato</b>					
<b>Valore di produzione</b>					
<b>Valore complementare</b>	In caso di vendita frazionata				
<b>Attualizzazione flussi di cassa</b>			Nel caso siano noti i canoni di mercato (prezzi o valori) e i saggi di capitalizzazione recenti di beni similari		

# CRITERI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE – casistiche prevalenti di stima - Mercato Assente o scarsamente dinamico

Mercato di riferimento: Mercato non dinamico					
	Terreni agricoli	Terreni edificabili	Fabbricati ordinari nuovi o usati (abitazioni, uffici, negozi, magazzini, deposito, box, posto auto, autorimessa, laboratorio, capannone)	Fabbricati speciali nuovi o usati	
				Produttivi di reddito ordinario (struttura alberghiera, casa privata, cinematografica, struttura/impianto sportivo, centro commerciale)	Non produttivi di reddito ordinario (strutture pubbliche ospedaliere, scolastiche, militari, industriale, struttura museale, biblioteca, edificio di culto)
<b>Metodo diretto</b>					
<b>Comparativo</b>					
<b>Metodo indiretto</b>					
<b>Valore di capitalizzazione</b>	Noti il beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione				
<b>Valore di trasformazione</b>		L'immobile è suscettivo di trasformazione	Se l'immobile è suscettivo di trasformazione in un bene per il quale il mercato è dinamico (ossia sono noti i prezzi/canoni e/o valori recenti di beni simili a quello trasformato e i costi di trasformazione)		
<b>Valore di riproduzione deprezzato</b>			N.B. Va attentamente valutato, caso per caso, l'utilizzo del valore di riproduzione deprezzato quale metodo per la determinazione del valore di mercato		
<b>Valore di produzione</b>			N.B. Va attentamente valutato, caso per caso, l'utilizzo del valore di riproduzione deprezzato quale metodo per la determinazione del valore di mercato		
<b>Valore complementare</b>	In caso di vendita frazionata				
<b>Attualizzazione flussi di cassa</b>		Se l'immobile è suscettivo di trasformazione in un bene per il quale il mercato è dinamico (ossia sono noti i prezzi/canoni e/o valori recenti di beni simili a quello trasformato e i costi di trasformazione)			

**GRAZIE.....**