

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

In questo numero

Il mercato della ricettività turistica, il punto di vista di CRIF RES

Mercato immobiliare, rallenta la crescita delle compravendite nel I trimestre 2017 e torna lievemente a crescere il numero dei contratti di mutuo erogati

Fallimenti ancora in calo, -15,7% nel I semestre 2017. L'Edilizia registra un calo del -14,3%

Le servitù attive e passive: impatto nella stima di un immobile ad uso artigianale

Il mercato della ricettività turistica, il punto di vista di CRIF RES

L'offerta ricettiva in Italia si sta lentamente rimodellando. Nel periodo della crisi, 2009-2016, si è registrata infatti una **riduzione complessiva del numero di strutture ricettive** pari al **-2,4%** (fonte: ISTAT). Il calo più sostenuto ha riguardato le strutture di qualità inferiore (alberghi a una o due stelle), mentre si è osservata una crescita a favore degli hotel di più alta gamma (a quattro e cinque stelle). Questa ricomposizione dell'offerta va di pari passo con una richiesta sempre più selettiva che negli ultimi anni, grazie anche all'attuale clima geopolitico, sta favorendo l'Italia come meta turistica rispetto ai nostri competitor nell'area del Mediterraneo.

Nel 2016 gli **investimenti nel settore del real estate** hanno raggiunto la ragguardevole quota di **1,1 miliardi di euro**, evidenziando una crescita del **+32,5%** rispetto all'anno precedente, e rappresentano oltre il **12% degli investimenti immobiliari** effettuati da investitori professionali nel complesso, a fronte di un'incidenza del 10,2% nel 2015. Questo crescente interesse verso il comparto stride con il suo basso livello di industrializzazione e modernizzazione. Solo il 4,2% delle strutture presenti in Italia aderiscono a catene alberghiere, a fronte ben del 28% presente in Spagna, il 20,8% in Francia, e di circa il 15% in Francia e Germania (fonte: Horwath HTL). Un divario netto che si sta colmando con molta lentezza e che ci sta impedendo di essere ancora più attrattivi rispetto ai nostri diretti competitor.

Per il mondo del credito e degli investimenti real estate risulta quindi imprescindibile disporre di dati aggiornati che inquadrino l'andamento del comparto ricettivo. Per questo CRIF Real Estate Services (CRIF RES) mette a disposizione di istituti e investitori la sua esperienza ultradecennale, maturata nel campo dei servizi di valutazione immobiliare. CRIF RES dispone di un database capillare di quasi **1 milione di comparabili sull'intero territorio nazionale** che coprono tutte le tipologie e i segmenti di mercato: **mercato residenziale**, che ricopre la quota preponderante del complesso, in accordo con la composizione del mercato immobiliare italiano, ma anche e sempre di più **mercato "corporate" o "business"**.

Relativamente al settore dedicato alla ricettività alberghiera, **CRIF RES ha effettuato circa 2.000 valutazioni per un controvalore di oltre 12 miliardi di euro** che le ha permesso di costituire un set di comparabili unico che riguarda i seguenti submercati, con le rispettive quote sul totale del segmento:

- Alberghi/hotel (69%)
- Residence (11%)
- Pensioni (7%)
- Bed & breakfast (6%)
- Villaggi turistici (4%)
- Stabilimenti balneari (1%)
- Altro (2%)

I dati raccolti da CRIF RES sono organizzati, oltre che per tipologia, per localizzazione (comune/provincia, quartiere, zona), anno di rilevazione (dal 2009 al 2017), numero di camere, valore a camera, occupancy rate, prezzo medio a camera (ADR), produzione lorda vendibile, incidenza del reddito da fabbricato, saggio di capitalizzazione. Di seguito alcuni esempi di benchmark di riferimento per il mercato degli alberghi in Italia:

Località	Media di valore di mercato	Media di valore per camera
Livigno	4.100.000 €	150.000 €
Riviera di Ponente Liguria	2.700.000 €	70.000 €
Roma	13.100.000 €	190.000 €
Riviera di Levante Liguria	7.750.000 €	130.000 €
Costa Smeralda	12.900.000 €	200.000 €
Venezia	19.150.000 €	210.000 €
Milano	14.600.000 €	140.000 €
Riviera Romagnola	4.000.000 €	70.000 €
Lago di Como	6.550.000 €	170.000 €
Firenze	9.500.000 €	280.000 €

CRIF RES

Mercato immobiliare, rallenta la crescita delle compravendite nel I trimestre 2017 e torna lievemente a crescere il numero dei contratti di mutuo erogati

Dall'analisi dei dati di **CRIF Valutazione Immobili**, delle informazioni registrate in **EURISC** (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'**Agenzia delle Entrate**, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel mercato italiano del credito immobiliare.

Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

	II TRIM 2016	III TRIM 2016	IV TRIM 2016	I TRIM 2017	II TRIM 2017
Compravendite Residenziali	22,9%	17,4%	15,2%	8,6%	
Contratti Mutuo Ipotecario Erogati	28,9%	2%	-1,7%	3,1%	
Importo Medio Mutuo Erogato (€)	112.353	113.631	116.392	114.465	
Prezzo/Mq Immobile	-4,2%	-1,9%	-3,3%	-3,3%	-4%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel I trimestre del 2017 le **compravendite residenziali** hanno confermato un trend di crescita registrando un **+8,6%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, per un totale di **122mila unità compravendute**, quasi 10mila in più rispetto allo stesso trimestre del 2016.

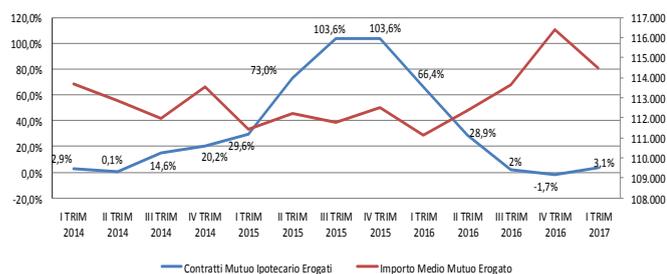
A registrare la variazione più elevata, tra le aree del Paese, sono state le **Isole** con un **+11,9%** con circa 11mila abitazioni compravendute. Nel **Nord-Est** e nel **Nord-Ovest** gli incrementi sono stati rispettivamente del **+9,6%** e del **+9,5%**, con quasi 23mila abitazioni compravendute nel Nord-Est e 42mila nel Nord-Ovest. Al **Centro** la crescita è stata pari al **+7,9%** con più di 25mila unità scambiate mentre al **Sud** gli scambi sono saliti del **+5,1%**, superando le 21mila unità compravendute.

Il I trimestre del 2017 ha registrato un trend di **crescita dei contratti di mutuo ipotecari erogati a persone fisiche pari al +3,1%**, ancora lontano dalle percentuali di crescita a doppia cifra dello stesso periodo dell'anno precedente.

Questo fenomeno può essere ricondotto in larga parte alla contrazione del numero di erogazioni di mutuo con finalità di surroga, ma anche a un progressivo affievolimento del tasso di crescita delle compravendite residenziali registrato negli ultimi trimestri del 2016.

In leggero aumento anche l'importo medio dei mutui erogati, che si è attestato a **114.465 euro**, rispetto ai 111.121 euro del I trimestre 2016.

Andamento Erogazione Mutui Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

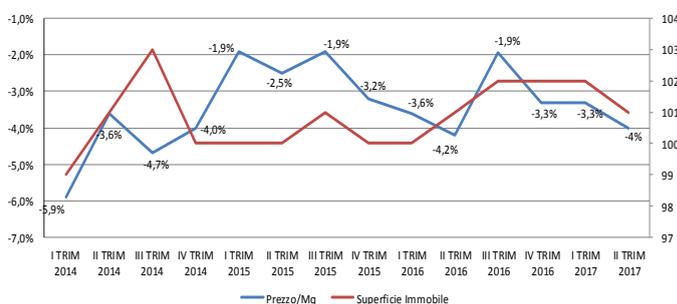


Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Per quanto riguarda le **interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe** da parte delle famiglie, il **I semestre del 2017 ha registrato un -5,7%** rispetto allo stesso semestre dello scorso anno.

Prendendo in considerazione l'**immobile oggetto di garanzia ipotecaria**, nel **II trimestre 2017** si è registrata un'ulteriore riduzione dei **prezzi al mq** degli immobili residenziali forniti in garanzia al mutuo pari al **-4%**. Anche la superficie media compravenduta ha subito un lieve calo rispetto al trimestre precedente (101 mq).

Andamento Prezzo/Mq - Superficie Immobile Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

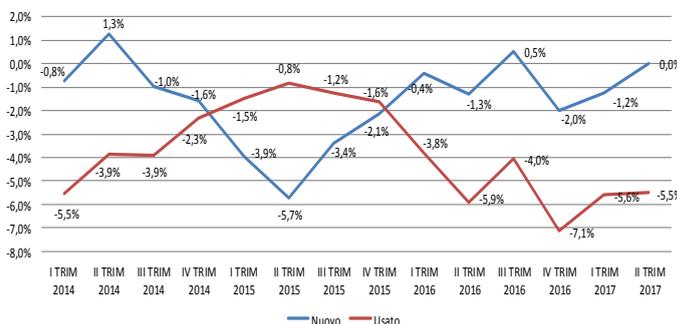


Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

In generale, nel periodo dal 2010 al 2016 si è registrata una variazione di prezzo in termini nominali pari al **-21,5%**. Al I semestre del 2017 tale variazione si attesta al **-20,9%** rispetto ai valori del 2010.

Analizzando le diverse tipologie di immobili residenziali, nel **II trimestre 2017** il **prezzo/mq per gli immobili usati** ha registrato una contrazione superiore, pari al **-5,5%**, mentre il **prezzo/mq dei nuovi immobili resta stabile** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Andamento Prezzo/Mq - Immobili Nuovi e Usati Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente (esclusi gli immobili ristrutturati e da ristrutturare)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Anche il **valore medio degli immobili forniti in garanzia** ha subito un calo nel II trimestre 2017 rispetto al pari periodo dello scorso anno, toccando i **164.000 euro**.

La dinamica negativa delle quotazioni ha interessato tutte le aree italiane anche se con intensità differente. Nel **II trimestre 2017** la **contrazione maggiore si è registrata nel Sud e Isole con un -4,6%** rispetto al II trimestre 2016, mentre nel **Nord-Est e Nord-Ovest** si registra rispettivamente un **-2,9%** e **-2,8%** e nel **Centro** un **-2,4%**.

Andamento Prezzo/Mq Variazioni Trimestrali

Aree Nielsen	II TRIM 2017 / II TRIM 2016	II TRIM 2017 / I TRIM 2017
Centro	-2,4%	0,1%
Nord-Est	-2,9%	-0,6%
Nord-Ovest	-2,8%	-2,0%
Sud e Isole	-4,6%	-1,2%
Totale Italia	-4,0%	-1,7%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Nota:

- Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.
- Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni.
- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

Fallimenti ancora in calo, -15,7% nel I semestre 2017. L'Edilizia registra un calo del -14,3%

Sono sempre meno le imprese italiane costrette a dichiarare fallimento. Nel secondo trimestre del 2017 sono state 3.190 le aziende che hanno portato i libri in tribunale, facendo così salire a 6.188 il numero dei fallimenti nel I semestre dell'anno. Una cifra che, dopo il picco raggiunto nel 2014 quando i fallimenti erano stati 15.336, è calata costantemente anno su anno. Rispetto al 2016, infatti, le imprese fallite sono diminuite del -15,7%, del -17,8% rispetto al 2015, e addirittura del -22,2% se si guarda alla situazione del 2014. A rivelarlo è l'**Analisi dei Fallimenti in Italia aggiornata a fine giugno di CRIBIS, società del Gruppo CRIF specializzata nelle business information**, che ha indagato la situazione dei fallimenti delle imprese italiane nel corso del 2017.

Complessivamente, nel periodo che va da aprile a giugno dell'anno in corso sono fallite mediamente 35 imprese al giorno. Malgrado la costante riduzione dei fallimenti sia un segnale incoraggiante di ripresa del tessuto imprenditoriale italiano, le difficoltà degli anni di crisi non sono ancora del tutto alle spalle. Inoltre, il confronto con la situazione del 2009, quando gli effetti della crisi economica non erano ancora così evidenti, è piuttosto critico: rispetto a otto anni fa, quando i fallimenti nel secondo trimestre erano stati solo 2.393, le imprese fallite sono aumentate del 34,7%.

“Dopo anni in cui si sono registrati continui aumenti di casi di fallimenti delle nostre imprese, questa prima parte del 2017 è caratterizzata da buone notizie derivanti da un ulteriore calo delle imprese che hanno portato i libri in tribunale - commenta **Marco Preti, Amministratore Delegato di CRIBIS** - I risultati della nostra indagine parlano chiaro: se paragoniamo la situazione di fine giugno 2017 con quella dello stesso periodo del 2016 emerge una diminuzione del -15,7% del numero dei fallimenti. Percentuale che sale al -22,2% se paragonata ai numeri di fine 2014. Segnali positivi che testimoniano un miglioramento dello stato di salute del tessuto industriale italiano e che fanno sperare in una ripresa economica.”

“Nonostante queste buone notizie” - continua Preti - “il confronto con il 2009 rimane ancora critico. Dal 2009 ad oggi, infatti, la percentuale dei fallimenti è cresciuta del 34,7%, del 10,6% rispetto al 2010. Dati, questi ultimi, che evidenziano quanto per le imprese sia fondamentale individuare quali possono essere i migliori partner commerciali e quali invece le imprese non affidabili. Ci sono vari indicatori che ci possono servire per valutare lo stato di salute di un'azienda. Uno dei più importanti è la puntualità nei pagamenti, mentre rimane parallelamente strategico investire nella gestione del credito commerciale e raccogliere informazioni sui possibili clienti, che siano italiani o esteri, per evitare brutte sorprese”.

L'analisi territoriale

La distribuzione dei fallimenti sul territorio nazionale presenta notevoli differenze da regione a regione ed è correlata alla densità di imprese attive nelle diverse aree del paese. La **Lombardia**, con **1.300 imprese che hanno chiuso i battenti nel 2017** e un'incidenza sul totale dei fallimenti in Italia del 21,4%, si conferma la regione con il maggior numero di aziende che hanno portato i libri in tribunale. Le imprese

lombarde detengono anche il primato di fallimenti dal 2009 a oggi, che ammontano a 23.542.

Completano il podio il **Lazio**, con **786 aziende fallite** nei primi sei mesi di quest'anno (11.647 dal 2009 a oggi) e un'incidenza sul totale dei fallimenti in Italia del 12,7%, e la **Campania**, che quest'anno ha registrato **539 fallimenti** (8.854 dal 2009) che hanno inciso sul totale italiano per l'8,7%.

Nelle prime dieci posizioni della graduatoria si trovano anche il Veneto (con 511 fallimenti), la Toscana (482), l'Emilia-Romagna (458), il Piemonte (381), la Sicilia (378), la Puglia (295) e le Marche (182).

I fallimenti nei settori merceologici: l'Edilizia in calo del -14,3%

L'indagine di CRIBIS ha analizzato anche l'incidenza dei fallimenti nei diversi settori merceologici. Il settore che ha sofferto di più nella prima metà del 2017 è il **Commercio**, che ha visto ben **2.072 imprese** chiudere i battenti. Sebbene il Commercio detenga questo primato già da diversi anni, bisogna segnalare che il numero di fallimenti di imprese attive nel settore è in costante calo dal 2014 e che rispetto a dodici mesi fa è diminuito del 14,7%.

Come si è visto nel Commercio, anche nei settori dell'Industria e dell'Edilizia il numero di fallimenti risulta in continua discesa negli ultimi anni, con una riduzione dei fallimenti rispettivamente del -17,8% e del -14,3% rispetto al 2016. Perfino il comparto dei Servizi, che fino allo scorso anno aveva sempre visto aumentare il numero di imprese fallite, è riuscito a invertire la tendenza, registrando un calo del -10,6% rispetto a dodici mesi fa.

In particolare, l'**Edilizia** ha visto un calo del numero dei fallimenti nel I semestre 2017 pari al **-14,3%**. Più nel dettaglio, il comparto degli **Installatori** ha fatto registrare la contrazione più marcata con un **-20,4%** seguito dalla **Costruzione di edifici** con un **-11,9%** rispetto al I semestre dello scorso anno. Il **Settore immobiliare** risulta in calo del **-10,1%**, mentre il comparto dell'**Edilizia specializzata** ha fatto segnare una contrazione meno sostenuta, pari al **-5,5%**.

Fallimenti in Italia per settore, I semestre 2017

Settori	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Commercio	1.225	1.946	2.251	2.160	2.513	2.790	2.630	2.429	2.072
Industria	1.014	1.519	1.468	1.383	1.645	1.739	1.472	1.448	1.190
Servizi	654	885	1.160	1.171	1.381	1.526	1.533	1.577	1.410
Edilizia	829	1.196	1.349	1.332	1.569	1.729	1.562	1.462	1.253
Altro	871	50	8	72	105	166	335	427	263
Totale	4.593	5.596	6.236	6.118	7.213	7.950	7.532	7.343	6.188

CRIBIS

Le servitù attive e passive: impatto nella stima di un immobile ad uso artigianale

La servitù: inquadramento normativo

La servitù è un diritto reale limitato che consiste nel **peso imposto sopra un fondo**, denominato servente, **per l'utilità di un altro fondo**, denominato dominante, appartenente a diverso proprietario.

Si distinguono le **servitù volontarie e le servitù coattive** in relazione alla loro fonte, in **positive e negative** in relazione al loro contenuto, in **continue e discontinue** in relazione al loro esercizio e in **apparenti e non apparenti** in relazione alla loro materialità.

Sono **apparenti** quelle servitù nelle quali l'utilità, o il corrispondente peso, **necessitano di opere visibili e permanenti**: deve trattarsi in buona sostanza di manifestazioni esteriori stabilmente destinate a servire il fondo dominante, funzionali all'utilità di quest'ultimo ed espressione del peso che grava sul fondo servente. All'opposto, le servitù non apparenti sono quelle che, per esistere, non hanno necessità di manifestarsi esteriormente con opere visibili e permanenti.

Il codice civile definisce la **servitù prediale** come il peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario (art. 1027 c.c.). La servitù sta ad indicare, quindi, un asservimento, assoggettamento, subordinazione di un fondo rispetto ad un altro: non a caso il fondo asservito si chiama servente e quello che approfitta dell'asservimento si chiama dominante.

Perché ciò possa avvenire è necessario tuttavia che i due fondi, servente e dominante, appartengano a due proprietari diversi. La **servitù di passaggio** consiste nel diritto del proprietario di un fondo/bene di passare attraverso il fondo/bene di altra proprietà. Il peso, di cui questo fondo è gravato, risiede nella limitazione del diritto del proprietario di impedire ad altri l'accesso al fondo.

Viceversa per il fondo dominante l'obbligo gravante sul fondo servente corrisponde ad un diritto, che può consistere tanto in un poter avere o fare qualcosa, ma anche nel diritto che il proprietario del fondo servente non faccia o si astenga dal fare.

Alla base della servitù vi è sempre un vantaggio a favore del fondo dominante, che non necessariamente corrisponde ad un vantaggio economico, ma che può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante o essere inerente alla destinazione industriale del fondo.

Caso studio: immobile ad uso artigianale caratterizzato da servitù positiva e negativa

L'immobile in oggetto è un **complesso immobiliare ad uso industriale/artigianale composto da capannone industriale e annessi depositi**, con area esterna circostante e pertinenziale e con palazzina su due piani ad uso uffici. Il sopralluogo e l'analisi documentale hanno evidenziato sul lotto oggetto di stima la presenza di due servitù apparenti non trascritte, l'una a favore e l'altra contro:

- **Servitù di passaggio** a favore dell'accesso della palazzina uffici e contro la porzione della palazzina uffici comprendente le scale ed un'area triangolare di accesso e l'area pertinenziale di accesso.
- **Servitù per accesso carrabile e pedonale** a favore della pensilina per ricovero auto di altrui proprietà e contro l'area esterna del complesso industriale/artigianale.

Nello specifico si è evidenziato che l'accesso a tutti gli uffici della palazzina, sia al piano terra che al piano superiore, può avvenire solo passando attraverso una porzione di fabbricato, costituita da un'area di ingresso triangolare ed il vano scale, che di fatto è risultata essere di altrui proprietà, nonostante il corpo di fabbrica si configuri come un unicum. L'utilizzo del fabbricato ad uso uffici, quindi, è subordinato ad una servitù di passaggio, nel caso di specie la porzione di palazzina di altrui proprietà si configura come lotto servente all'uso della palazzina per uffici.

L'accesso alla pensilina per il ricovero auto di altrui proprietà posta al confine superiore dell'area esterna pertinenziale del complesso può avvenire solo passando attraverso il cancello carrabile ed una porzione di area esterna del lotto in esame. Nel caso di specie l'accesso carrabile e l'area esterna pertinenziale di proprietà si configurano come lotto servente all'uso della pensilina.

Nel caso in esame, quindi, **entrambe le servitù**, consentendo l'accesso a proprietà altrimenti intercluse, **si configurano come servitù coattive** e pertanto efficaci di diritto seppur non trascritte.

Poiché la servitù costituisce una limitazione, se contro, e un vantaggio, se a favore, nell'uso di un bene, **è necessario determinarne l'impatto sul valore di mercato complessivo dell'immobile**. Nel caso di specie la servitù a favore, costituita dall'uso della porzione di piano terra e vano scale di accesso alla palazzina uffici, costituisce per il lotto oggetto di stima un vantaggio all'uso della cosa propria, che va determinato per aggiungerlo al valore di mercato del lotto.

Viceversa la servitù contro la porzione di area pertinenziale del lotto in esame che consente l'accesso ed il transito di terzi alla loro proprietà costituisce una limitazione all'uso della cosa propria per il lotto in esame. Tale svantaggio dovrà essere calcolato e decurtato al valore dell'immobile.

Nel caso in oggetto, consentendo la servitù **all'uso di porzioni immobiliari**, consistenti nel caso a favore in una porzione di una palazzina uffici ed in quello contro in una porzione di area esterna pertinenziale che consenta il transito veicolare fino ai posti auto di proprietà aliena, **si è proceduto a determinare il canone che potenzialmente potrebbe essere corrisposto per l'uso di tali beni**, considerandole porzioni della maggiore consistenza di cui fanno parte. Il valore del canone è stato, infatti, determinato con il **metodo di confronto diretto di mercato** rispettivamente per l'intero immobile ad uso artigianale, comprendendo anche l'area esterna, e per l'intera palazzina ad uso uffici.

La determinazione del canone delle porzioni oggetto di servitù è stato di conseguenza determinato moltiplicandone la consistenza per il canone marginale determinato con il metodo di confronto diretto di mercato. Tale canone è stato successivamente trasformato in capitale, attraverso l'applicazione della capitalizzazione diretta.

Il valore del complesso è stato infine determinato secondo la logica descritta nella formula seguente:

$$V = V_{\text{mercato}} + V_{\text{servitù_a favore}} - V_{\text{servitù_contro}}$$