

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

Valutazioni immobiliari e NPL: le linee guida per valutare gli immobili che vanno all'asta

Dopo l'intensa attività normativa registrata nel biennio 2016-2017 sui temi di mitigazione del rischio con riferimento alle valutazioni e al monitoraggio delle garanzie immobiliari (in bonis e in sofferenza), anche il 2018 si è aperto con **novità di rilievo** e sono in atto ancora consultazioni ed attività che potrebbero comportare altri cambiamenti significativi nel corso dell'anno.

Dopo il XVII aggiornamento della Circolare 285/2013 di Banca d'Italia che descrive per la prima volta i processi e le procedure che gli istituti di credito devono adottare in tema di valutazioni per le esposizioni garantite da immobili, le problematiche di natura valutativa entrano a pieno titolo fra quelle cui si deve prestare attenzione nella definizione delle policy delle banche per la risk mitigation.

Al tema presta molta attenzione altresì la Banca Centrale Europea che lo include all'interno del proprio documento programmatico per l'anno in corso.



Per quanto riguarda il mercato immobiliare italiano, è sotto gli occhi di tutti la **rilevanza che assumono gli NPL**, ovvero quegli immobili a garanzia di crediti inesigibili e che ad oggi rappresentano un valore di poco meno di 100 miliardi di Euro. Un problema che interessa, anche se con diversa intensità, tutto il mercato europeo e che, dopo l'esercizio dell'Asset Quality Review nel 2014, ha spinto l'istituto di vigilanza europeo a emanare le **Linee Guida per gli NPL** a marzo 2017, seguite poi dall'**Addendum** a marzo di quest'anno.

L'importanza della standardizzazione nella valutazione di tali asset assume un'importanza specifica sul nostro mercato ed è per tale ragione che ABI, coadiuvata dai principali operatori (tra cui anche CRIF tramite ASSOVI), lo scorso gennaio ha pubblicato le **Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili**. Tale documento tratta al suo interno essenzialmente i seguenti temi: il valutatore immobiliare, il valore di mercato, il "valore di mercato con assunzioni", la due diligence e il certificato di valutazione.

La vera novità delle Linee Guida è data dalla **descrizione del valore di mercato con assunzione**. Il documento di ABI, infatti, riprende e si ispira fondamentalmente agli attuali standard di valutazione a livello nazionale ed internazionale. Solo per il valore di mercato con assunzione si introducono elementi che, sebbene in linea con quanto previsto dagli standard in vigore, stabilisce una nuova best practice con l'intento di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato.

Quando gli immobili sono sottoposti a procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato¹ non siano interamente soddisfatti. Per cui è opportuno riferirsi alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile.

¹ Il valore di mercato, secondo la definizione fornita dall'International Valuation Standards (IVS), è il più probabile prezzo per il quale una proprietà viene scambiata alla data di valutazione, tra un venditore e un compratore, in una situazione di concorrenza perfetta, dopo un'appropriata attività di marketing, dove le parti agiscono consapevolmente, prudentemente e senza costrizioni.

Infatti, in tale tipologia di vendita, non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di **valore di mercato**:

- non sempre è possibile visionare l'immobile, quindi non si ha certezza dello stato dell'immobile;
- è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede delle barriere d'accesso;
- le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto di immobili sul libero mercato;
- il venditore/debitore non è nella medesima situazione di un "normale" venditore, come avviene nelle normali condizioni di mercato in cui il venditore è consenziente;
- la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;
- esiste incertezza temporale sul mantenimento nel possesso dell'immobile da parte del debitore.

Nell'applicazione del "**valore di mercato**" con l'assunzione, il valutatore deve considerare di non trovarsi dinanzi ad una situazione differente di quella da cui scaturisce tale base di valore. Pertanto dovrà attuare una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame tenendo conto, ove risulti possibile:

- dei dati immobiliari di beni venduti con le medesime procedure;
- delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;
- delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo tribunale oppure nazionali);
- degli elementi desumibili dal tribunale in oggetto (ad es. tempi di vendita);
- delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

Nelle Linee Guida si dice infine che il "valore di mercato" con assunzione non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel libero mercato.

Con questo documento si vuole pertanto dotare il sistema bancario di uno **strumento per l'implementazione di best practice** tese a favorire maggiore certezza e trasparenza nella valutazione degli asset immobiliari a garanzia di crediti in fase patologica, auspicando, insieme all'attuazione delle altre recenti misure legislative volte a snellire le procedure esecutive, un impatto positivo a cascata sull'erogazione del credito a famiglie e imprese.

Mercato immobiliare, accelerano le compravendite residenziali nell'ultimo trimestre dell'anno (+6,3%), ma si conferma il calo dei mutui erogati (-18,8%)

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.

Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	IV TRIM 2016	I TRIM 2017	II TRIM 2017	III TRIM 2017	IV TRIM 2017	I TRIM 2018
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	15,2	8,6	3,8	1,5	6,3	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-1,7	3,1	-8,8	-16,6	-18,8	
Importo medio mutuo erogato (€)	116.392	114.465	114.756	115.714	116.181	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	-3,3	-3,3	-4	-6,4	-3,5	-3,9

Elaborazioni CRIF sui dati: CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel IV trimestre del 2017 accelera nuovamente la crescita delle **compravendite residenziali** che registrano un +6,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (pari a 152.608 mila unità compravendute).

Se si considera il totale delle compravendite sull'intero anno 2017, la variazione registrata ammonta al +3% rispetto all'anno precedente. Nel 2017 la quota delle **compravendite assistite da mutuo** è stata pari al **58%** delle compravendite totali, a fronte di un 59% registrato nel 2016. Questo leggero trend negativo sicuramente riflette una sempre maggior liquidità da parte delle famiglie italiane.

Analizzando il dettaglio dei trend delle compravendite nel IV trimestre 2017 rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno nelle diverse aree geografiche del paese, emerge un quadro piuttosto difforme. **La crescita maggiore si registra ancora al Sud** con un **+9,3%**, mentre al Nord Est e Nord Ovest le transazioni subiscono un notevole rialzo, rispettivamente del +7,4% e del +6,6% rispetto al -0,9% e +1,3% dello scorso trimestre. Tassi di crescita in aumento rispetto al trimestre precedente si registrano anche nelle Isole con un +5% e al Centro con un +3%.

Distinguendo il mercato residenziale tra capoluoghi e non capoluoghi, continuiamo a notare una **dinamicità lievemente maggiore in corrispondenza dei centri più piccoli (+6,7%)** rispetto a quelli capoluogo (+5,5%).

A livello territoriale, nel IV trimestre del 2017, i comuni capoluoghi del Sud mostrano un'impennata delle transazioni (+12%), mentre al Centro le compravendite nei capoluoghi faticano maggiormente a ripartire (+0,3%) dopo il segno negativo registrato nello scorso trimestre.

Il IV trimestre del 2017 ha confermato una **forte flessione dei contratti di mutuo ipotecari erogati a persone fisiche pari al -18,8%**. Questo fenomeno può essere ricondotto in larga parte alla contrazione del numero di erogazioni di mutuo con finalità di surroga, ma anche al progressivo affievolimento del tasso di crescita delle compravendite residenziali, già registrato a partire dagli ultimi trimestri del 2016.

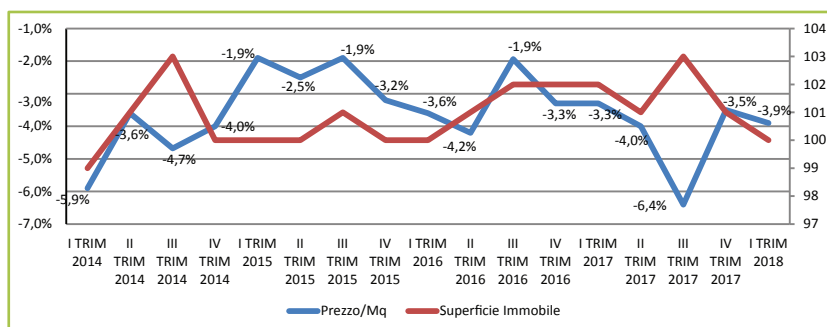
Risente invece positivamente del calo delle surroghe l'**importo medio dei mutui erogati**, che si attesta a **116.181 Euro**, in leggero aumento rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.

Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie, nei primi mesi del 2018 la dinamica negativa tende ad attenuarsi progressivamente con un -11% a gennaio, un -7% a febbraio e un -9% a marzo 2018.

Prendendo in considerazione l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, nel I trimestre 2018 si è registrata **un'ulteriore riduzione dei prezzi al mq pari a -3,9%**, che arrivano a segnare un **-24% da inizio 2010**.

Si segnala inoltre che nel I trimestre 2018 anche la superficie media compravenduta, pari a 100 mq, ha subito un lieve decremento rispetto al trimestre precedente.

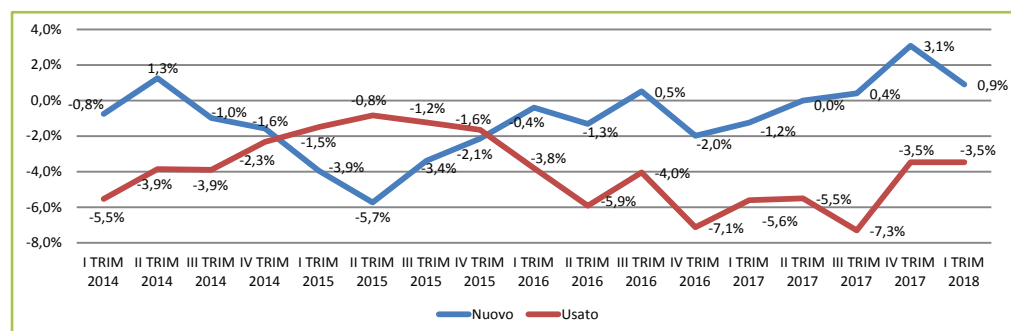
Andamento Prezzo/Mq - Superficie Immobile - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Analizzando le diverse tipologie di immobili residenziali, nel I trimestre 2018 il **prezzo al mq per gli immobili da ristrutturare subisce la variazione negativa più significativa** con un **-4,1%** rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.

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

Perdura, quindi, la dicotomia andamentale fra le abitazioni nuove e quelle usate: le prime vengono evidentemente premiate da un mercato in cui la qualità fa la differenza.

La dinamica negativa delle quotazioni ha interessato tutte le aree italiane anche se con intensità differente. Nel I trimestre 2018 nell'area del Centro si è registrata una contrazione pari al -4,6% rispetto al I trimestre 2017, mentre al Nord Est e al Nord Ovest il calo dei prezzi al mq si è attestato rispettivamente al -4,3% e al -3,9% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Meno intensa la riduzione nelle aree del Sud e Isole con un -2,1%.

Note:

– 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.

Andamento Prezzo/Mq - Variazioni Trimestrali

	I TRIM 2018/ I TRIM 2017	I TRIM 2018/ IV TRIM 2017
Centro	-4,6%	1,4%
Nord Est	-4,3%	-2,8%
Nord Ovest	-3,9%	-3,5%
Sud e Isole	-2,1%	-1,6%
Totale Italia	-3,9%	-1,5%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Il Glossario per la definizione delle attività di edilizia libera

Ad aprile 2018, in fase di prima attuazione dell'art. 1, comma 2, del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222, sono diventate operative alcune delle novità in termini di semplificazione delle procedure edilizie introdotte dai decreti attuativi della riforma della pubblica amministrazione definita dalla legge 124/15.

La normativa infatti aveva introdotto, fra le varie semplificazioni burocratiche, l'eliminazione della Comunicazione di Inizio Attività per gli interventi di edilizia libera, rimandando però a successivi decreti la predisposizione di un **Glossario unico per tutte le amministrazioni**, che indicasse con chiarezza le attività edilizie ricomprese in questo regime amministrativo.

La riforma aveva eliminato l'obbligo di presentazione della CIL per gli interventi classificati come edilizia libera all'art. 6 del DPR 380/01. Rientrano in tali interventi le opere temporanee, la pavimentazione degli spazi esterni, i pannelli solari e fotovoltaici installati in edifici ricadenti al di fuori della zona A e le aree ludiche e gli arredi installati in aree pertinenziali di edifici. Il Glossario introduce la novità di esplicitare per ognuna di queste categorie, riferendosi al regime giuridico previsto dal DPR 380/01, le opere ed i principali elementi edilizi che possono essere oggetto di intervento. L'elenco non è ovviamente esaustivo e pertanto potrà con il tempo essere integrato, nel rispetto comunque delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e di tutte le normative di settore che disciplinano l'attività edilizia, come definito dal DPR 380/01.

Si riporta di seguito il dettaglio sulle principali categorie di intervento che possono interessare il real estate.

Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria, richiamata all'art. 6 co. 1 lett. a del DPR 380/01, è definita come *gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*.

Il Glossario indica i principali elementi che sono considerati *finiture degli edifici*, come le pavimentazioni ed i rivestimenti sia interni che esterni, gli intonaci e le tinteggiature interne ed esterne, gli elementi decorativi delle facciate, compresi le grondaie e le pluviali e le tubazioni di scarico, i serramenti e le inferriate esterne ed interne, il manto di copertura ed i controsoffitti non strutturali. Fra *gli impianti tecnologici* sono considerati gli ascensori, la rete fognaria, gli impianti elettrico e di illuminazione esterna, la rete di distribuzione del gas e l'impianto antincendio, l'impianto idrico-sanitario e di climatizzazione.

Rientrano fra le opere ammissibili anche quelle di integrazione, efficientamento e messa a norma.

Impianti speciali

Potranno essere eseguiti senza alcuna autorizzazione e/o comunicazione gli interventi di installazione, sostituzione, rinnovamento e riparazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW, richiamati all'art. 6 co. 1 lett. a - bis del DPR 380/01, e di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, richiamati all'art. 6 co. 1 lett. e - quater del DPR 380/01.

Aree esterne

Le opere di realizzazione, riparazione, sostituzione e rifacimento di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, anche per aree di sosta che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico, ivi compresa la realizzazione di intercedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati, richiamate all'art. 6 co. 1 lett. e - ter del DPR 380/01, non avranno necessità di alcuna comunicazione, come altresì quelle di installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di arredi da giardino, come barbecue in muratura, fontane, muretti, fioriere, panche, gazebo, pergolati di limitate dimensioni e non infissi al suolo, stalli per biciclette e dissuasori, richiamate all'art. 6 co. 1 lett. e - quinquies del DPR 380/01.

Attività agricole

Le attività agricole sono interessate dagli interventi previsti alle lettere d) ed e) del co. 1 dell'art. 6 del DPR 380/01, che prevedono la liberalizzazione delle opere edilizie inerenti la manutenzione e gestione, compreso il livellamento, di terreni agricoli e pastorali, vegetazione spontanea ed impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua e l'installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di serre mobili stagionali, compresi gli elementi di appoggio e/o ancoraggio.

La definizione, così dettagliata, degli interventi edilizi e dei principali elementi delle finiture e degli impianti civili interessati, rappresenta un notevole passo avanti in termini di semplificazione, per il privato cittadino e soprattutto per i tecnici operanti nel settore dei servizi professionali, che avranno un riferimento chiaro ed univoco, valido sull'intero territorio nazionale e scevro dalle libere interpretazioni degli uffici tecnici comunali.

Tale contesto di liberalizzazione è rafforzato anche dalla semplificazione degli interventi edilizi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, che, con il decreto approvato in aprile 2017, ha individuato 31 attività realizzabili senza autorizzazione paesaggistica, fra le quali rientrano quelle definite nel Glossario.

Il processo prevede che il Glossario sia completato con prossimi decreti, che dovranno indicare con analoga chiarezza gli interventi edilizi realizzabili con C.I.L.A., S.C.I.A., permesso di costruire e SCIA in alternativa al permesso di costruire. Il completamento di tale percorso dovrebbe condurre a quella trasparenza della pubblica amministrazione, tanto richiesta dagli operatori del real estate e soprattutto dagli investitori, che potrebbero contribuire a rivitalizzare un settore, che negli ultimi anni ha perso tanto, sia in termini di fatturato che di occupazione.