Gestione dell'inadempimento dei crediti immobiliari e sviluppo economico: il ruolo dei Giudici e dei Professionisti

Università di Trieste | Conference Center di Gorizia, Via Alviano 18

Determinazione del prezzo nelle vendite immobiliari coattive tra sistema normativo, standard di valutazione e valori di mercato

Giampiero Bambagioni

Docente di Estimo e Valutazione dei progetti, Facoltà di Architettura | Sapienza Università di Roma
Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di Tecnoborsa
Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari

Indice

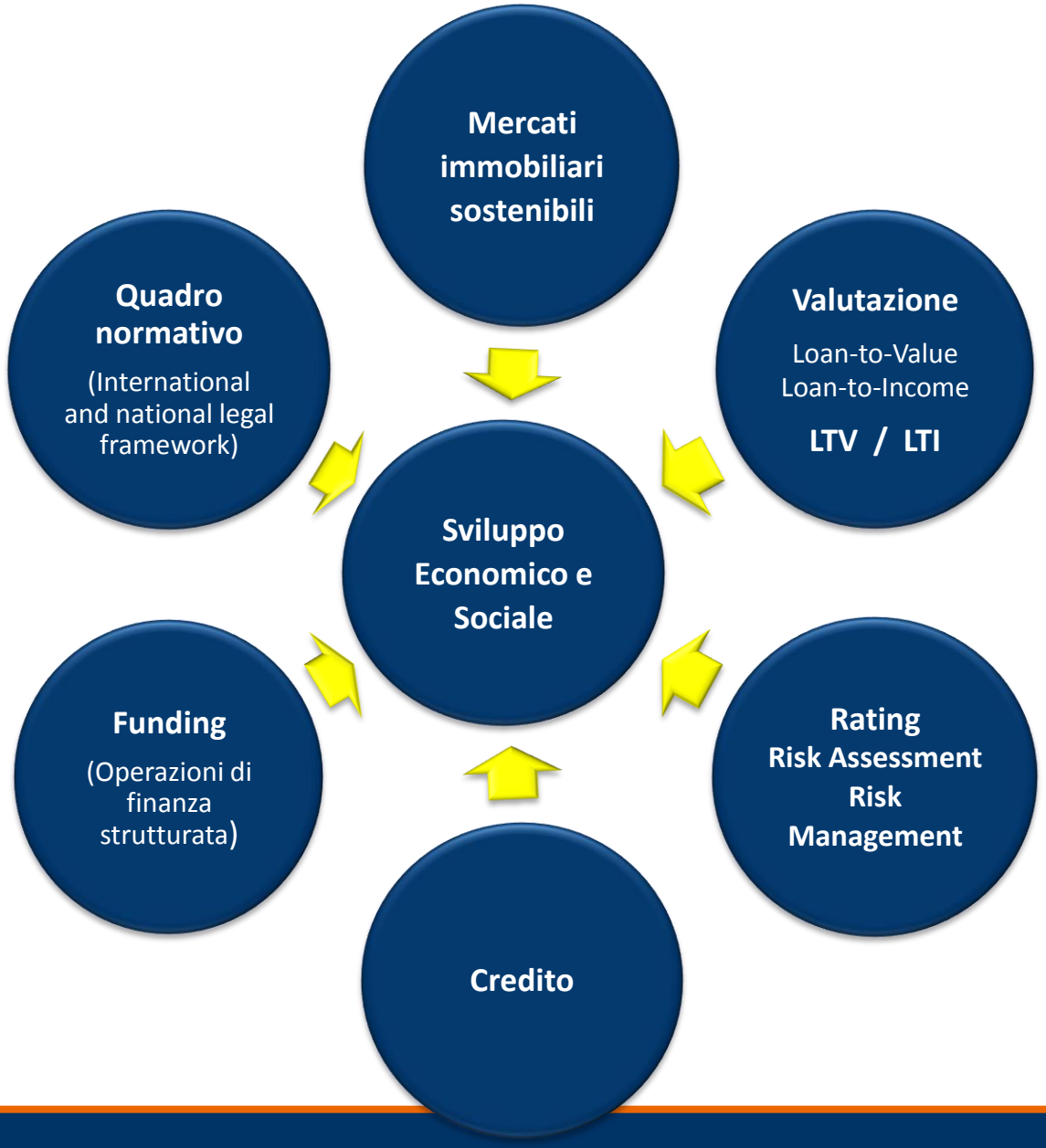
1. Interconnessione tra sviluppo economico, mercati finanziari e valori immobiliari
2. Princìpi (Vs standard) | Règole (Vs norme)
3. Normativa e Standard
4. Dispositivo | Art. 568 c.p.c.
5. Definizione di Valore di mercato (Reg. 575/2013/UE, norma UNI 11612:2015)
6. Analisi della definizione di valore di mercato
7. Definizione di vendita forzata
8. Limitazione alla commerciabilità e ciclicità dei mercati
9. Quadro sinottico della dottrina estimativa
10. Linee Guida BCE sugli NLPs
11. Art. 568 c.p.c. | Superficie dell'immobile
12. Comparabili e "valori di mercato"
13. *Market place* nazionale del Ministero della Giustizia

Il Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa

Tecnoborsa
Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

- ABI (Associazione Bancaria Italiana)
- Agenzia del Demanio
- Agenzia delle Entrate - Territorio
- AIAV (Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del valore)
- ANAMA
- ANIA (Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici)
- ASPESI (Associazione nazionale società di promozione e sviluppo immobiliare)
- ASSOVIB – Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche
- Censis (Centro studi investimenti sociali)
- Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati
- Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati
- Confedilizia
- Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Forestali
- Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Pianificatori
- Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati
- Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati
- Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
- E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni
- FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)
- FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari)
- Geo.Val (Associazione Geometri Valutatori Esperti)
- INU (Istituto Nazionale di Urbanistica)
- ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare)
- Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro
- Ministero dello Sviluppo Economico
- TEROTEC (Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari)
- UNI Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- Unioncamere (Unione Italiana delle Camere di commercio)
- Università L. Bocconi – Newfin
- Università Luiss Guido Carli

Interconnessione tra sviluppo economico, mercati finanziari e valori immobiliari



Regolamento (UE) 575/2013

Art. 124 Esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili - fattore di ponderazione del rischio;

Art. 125 Esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili residenziali (a. il valore non dipende in misura rilevante dal merito di credito debitore.);

Art. 126 Esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili non residenziali.

Art. 128 Esposizioni in stato di defalut

Testo Unico Bancario TUB

Circolare Banca d'Italia 285/2013

Legge 132/2015

Norme UNI EN ISO

Standards

Princìpi (Vs standard) | **Règole** (Vs norme)

Direttiva 17/2014/UE

Considerando (26)

"È importante garantire la corretta valutazione del bene immobile residenziale prima della conclusione del contratto di credito e, in particolare, qualora la valutazione incida sugli obblighi residui del consumatore, in caso di insolvenza. **Gli Stati membri dovrebbero pertanto assicurare standard di valutazione affidabili. Per essere considerati affidabili gli standard di valutazione dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, in particolare quelli sviluppati dall'International Valuation Standards Committee, dall'European Group of Valuers' Associations o dal Royal Institution of Chartered Surveyors**. **Tali standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale contengono principi di alto livello** che, tra l'altro, impongono ai creditori di adottare e seguire adeguate procedure interne di gestione del rischio e delle garanzie — comprendenti processi rigorosi di valutazione —, di adottare standard e metodi di valutazione che consentano stime realistiche e circostanziate dei beni immobili, al fine di assicurare che tutte le relazioni di valutazione siano redatte con la competenza e la diligenza professionali dovute, che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifiche e che sia conservata un'adeguata documentazione sulla valutazione delle garanzie esauriente e plausibile. Al riguardo è altresì auspicabile un monitoraggio adeguato dei mercati dei beni immobili residenziali …"

Normativa di riferimento per le valutazioni immobiliari

- **Regolamento 575/2013/UE** (CRR | Capital Requirements Regulation)
- **Direttiva 2014/17/UE** (Mortgage Credit Directive)
- **Il D.lgs. 72/2016 sul credito immobiliare ai consumatori**

  (art. 120-duodecies – 120-quinquiesdecies – 120-sexiesdecies del TUB)
  - **Circolare della Banca d’Italia 285 – 17°aggiornamento e Circ. 288**
- **D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132** (Articolo 568 C.p.c.| Determinazione del valore dell'immobile)

Standard di valutazione a livello internazionale e nazionale

- **International Valuation Standards (IVS)**
- **European Valuation Standard (EVS)**
- **RICS Valuation Standards** (recepiscono integralm. gli IVS)

- **Codice delle Valutazioni Immobiliari** (IV Edizione, 2011)

Linee guida per la valutazione immobili a garanzia esposizioni creditizie (ABI)

Norma UNI 11612:2015 Stima del Valore di mercato degli immobili

BCE | Linee guida per le banche sui crediti deteriorati NPL (20.3.2017)

- **Destinatari: Banche (ex art 4 Reg. 575/2013- CRR) enti significativi sottoposti a Meccanismo di Vigilanza Unica (MVU)**
- **Applicabilità: *comply or explain* – non vincolanti tuttavia la Vigilanza può richiedere perché le Banche si siano discostate anche con interventi specifici a seguito di SREP (regolare processo di revisione e valutazione prudenziale) del MVU**

Manuale operativo stime (MOSI) Agenzia delle Entrate - Territorio

Principi italiani di valutazione PIV (Fondazione Organismo Italiano di Valutazione)

[Valutazione di aziende, Strumenti finanziari, Immobili]

Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del Testo Unico Bancario-TUB

Il Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72, di attuazione della Direttiva 2014/17/UE (Mortgage Credit Directive) in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi ai beni immobili residenziali ha modificato l'Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del TUB:

*«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 e' 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.»*

Comma 2, Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del Testo Unico Bancario-TUB *"La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale …"*

- **Competenze specialistiche dell'esperto Valutatore rispetto all'oggetto e allo scopo della valutazione al fine di elaborare perizie affidabili e di qualità**

Norma UNI 11558:2014 Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza abilità e competenza

L'elenco dei Valutatori Immobiliari certificati è disponibile nel sito Accredia:
www.accredia.it / Banche dati / Figure professionali certificate / Valutatori Immobiliari

Fonte: Collegio Geometri Brescia

Articolo 568 C.p.c.| Determinazione del valore dell'immobile

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. **Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 1490), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. (1).

Note

(1) Articolo così modificato dal D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132.

Valore di mercato

Definizione adottata nel del Regolamento (UE) 575/2013, art. 4, comma 1 punto 76), identica alla definizione indicata nella norma
UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili e nel
Codice delle Valutazioni Immobiliari

«Per valore di mercato si intende 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 costrizioni.»

Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.

1. **«normali condizioni di mercato»** *cioè il valore si misura come* ***il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato*** *alla data della valutazione. Parametri sono il grado di liquidità e di attività del mercato.*
2. **«alla data della valutazione»** *il valore di mercato è riferito a una determinata data, che normalmente è basata sulle* ***compravendite riscontrate nel recente passato. Fattore dirimente potrebbe essere la mancanza di dati oggettivi.*** *Peraltro, la volatilità del mercato dipende da eventi finanziari, da fattori macroeconomici, giuridici e politici (e da eventi naturali).*
3. **«venditore e acquirente consenzienti»** ***esclude che il venditore sia ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo****; altresì esclude che l’acquirente abbia particolari motivazioni che lo spingono all’acquisto*
4. **«dopo un’adeguata promozione commerciale»** ***il bene sarà collocato sul mercato dopo un’attività di marketing****, al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile.*
5. **«parti hanno agito con cognizione di causa»** *sia il venditore che l’acquirente devono essere* ***consenzienti e ragionevolmente ben informati circa la natura e le caratteristiche dell’immobile****, gli usi attuali e potenziali e la congiuntura del mercato .*
6. **«con prudenza e senza costrizioni»** ***ciascuna delle parti è motivata a completare l’operazione, ma non forzata né costretta a farlo****.*

Valore di vendita forzata | fattore di limitazione del tempo

Vendita forzata o liquidazione

3.15 I finanziatori possono richiedere valutazioni basate sulla vendita forzata di un immobile o su un termine temporale imposto per la sua vendita. Le vendite forzate hanno luogo nel caso in cui un particolare venditore sia costretto a vendere in uno specifico momento, per esempio per procurarsi denaro o estinguere un debito entro una certa data. Il fatto che una vendita sia "forzata" significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura commerciale e legale e perciò la limitazione di tempo non è una mera preferenza del venditore. Nella determinazione del valore, la natura di questi fattori esterni e le conseguenze della mancata conclusione di una vendita sono altrettanto importanti quanto il lasso di tempo a disposizione. Sebbene un valutatore possa assistere un finanziatore per stabilire un prezzo che nelle circostanze di vendita forzata possa essere accettato, non è realistico che formuli il prezzo senza da un lato conoscere le ragioni delle limitazioni e dall'altro le circostanze nelle quali l'immobile può essere offerto in vendita. Il valutatore deve richiamare l'attenzione del finanziatore sul fatto che questa opinione è valida solo alla data della valutazione, e può non essere affidabile qualora sia le condizioni di mercato che le circostante di vendita fossero diverse da quelle considerate (IVS IVA 2, 6.14.1).

Valore di vendita forzata | Linee guida ABI | Appendice 1 | A.1.4

- **Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.[1] E' possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista [2], in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione.[3]**

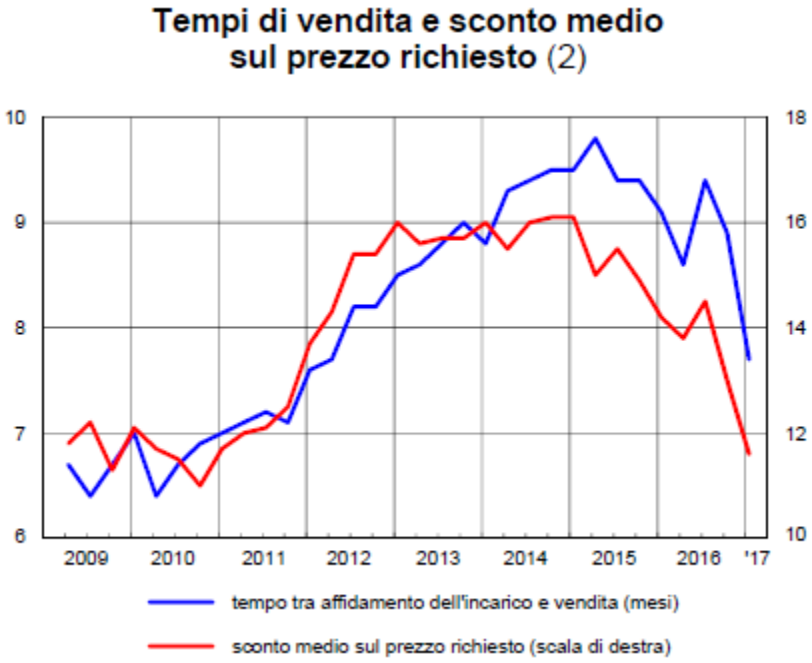
[1] *EVS 2012 – EVS 1 – punto. 5.10.4.1*

[2] *I.V.S. 2013 – Framework nota 52 "L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore.*

[3] *EVS 2012– EVA 2 nota 6.3 "I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni da concordare per iscritto e da comprendere tra le condizioni che regolano il rapporto professionale. Il risultato dovrebbe essere un valore di mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato".*

Tempistiche di vendita e ciclicità dei mercati

Autore: Bambagioni G.



Esempio di calcolo dei flussi di cassa futuri attesi

Di seguito si riporta un esempio pratico dell'applicazione dei costi di liquidazione/vendita e dell'attualizzazione del prezzo di mercato. L'esempio mostra anche che, oltre all'attualizzazione dei prezzi di mercato e al costo di liquidazione, altri aspetti quali i costi di manutenzione e l'attualizzazione (specialmente per tempi di vendita lunghi) possono incidere notevolmente sul valore attuale netto delle garanzie.

BANCA CENTRALE EUROPEA
VIGILANZA BANCARIA

Esempio

Attualizzazione del prezzo di mercato del 10%

Tempo di liquidazione/cessione: 5 anni

Costi di vendita (comprensivi di imposte e altre spese): 10%

Costi di manutenzione: 5%

Tasso di interesse effettivo: 5%

	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5
Valore lordo del prestito	**EUR 300**					
Valutazione a prezzi di mercato aperto delle garanzie						**EUR 200**
Attualizzazione del prezzo di mercato						-EUR 20
Costi di vendita						-EUR 18
Costi di manutenzione		-EUR 10	-EUR 10	-EUR 10	-EUR 10	-EUR 10
Flussi di cassa futuri attesi		-EUR 10	-EUR 10	-EUR 10	-EUR 10	EUR 152
Valore attuale delle garanzie	**EUR 84**					
Importo della riduzione di valore	**EUR 216**					

Superficie commerciale = Superficie principale + superfici secondari

Codice delle Valutazioni Immobiliari
Norma 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili"

La nuova Norma UNI 11612:2015 ricomprende metodologie di misurazione delle superfici prevedendo espressamente, al paragrafo 5.6 (*Redazione del rapporto di valutazione*), **Sezione VI, "*Determinazione delle consistenze*"** che: "***Il rapporto deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione*** *(tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale, e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale"*.

La relativa Nota 5, specifica che **possono essere adottati "*standard internazionali, ovvero Superficie interna netta-SIN, Superficie interna lorda-SIL, Superficie esterna lorda-SEL, Sistema italiano di misurazione-SIM, Allegato C del DPR 138/1998)*.** *Sovente non è prevista l'effettuazione di un rilievo architettonico connesso alle attività valutative, per cui il medesimo rilievo può essere oggetto di apposito incarico aggiuntivo da concordarsi tra le parti".*

Struttura della dottrina estimativa: quadro sinottico

1. **Principi:** prezzo, previsione, scopo, ordinarietà, comparazione.
2. **Basi del valore** (o aspetti economici): Valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato
3. **Procedimenti di stima:** Metodo del confronto di mercato (Market Approach); Metodo Finanziario (*Income Approach*); Metoto del Costo (*Cost Approach*)
4. **Scienze/discipline:** statistiche (es. regressione lineare), finanziarie (es. DCF), economiche (es. analisi interazione tra domanda e offerta, formazione dei prezzi, cicli economici, analisi di mercato), *et al*.
5. **Norme di riferimento e *best practice.***

- Un medesimo bene può contemporaneamente presentare diversi valori, quante sono gli scopi o le ragioni pratiche che promuovono la stima.
- Valore di mercato
- Valore assicurabile
- Valore di credito ipotecario
- Fair value (Valore equo)
- Valore di uso
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di realizzo
- Valore di liquidazione o vendita forzata
- Valore di investimento
- Valore speciale

PROCEDIMENTI DI STIMA secondo gli IVS (*International Valuations Standard*) e il Codice delle valutazioni immobiliari sono costituiti dai seguenti metodi:

- **Metodo del confronto di mercato** (*Market approach o Market comparison approach-MCA*)
- **Metodo finanziario** (*Income approach*)

  Procedimento della capitalizzazione diretta (*Direct capitalization*)
  Metodo della capitalizzazione finanziaria (*Yield capitalization*)
  Analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis* – DCFA)
- **Metodo del costo** (di riproduzione deprezzato) o *Cost approach*

[…] La norma in esame, d'iniziativa parlamentare, è stata infatti innestata nel testo del decreto-legge n. 83 del 2015, all'esito dell'esame svolto, in sede referente, dalla II Commissione permanente (Giustizia) della Camera dei deputati. Si tratta di una disposizione che lascia invariati gli importi degli scaglioni e le aliquote di riferimento per la liquidazione dei compensi spettanti agli esperti, nominati dal giudice, che procedono alla valutazione dei beni da sottoporre a vendita forzata.

Lo scopo dell'intervento normativo è stato, all'evidenza, quello di incentivare gli esperti nominati a procedere alla valutazione dei beni impiegando il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, **senza ricorrere a modelli di valutazione alternativi, come, in particolare, quelli della valutazione reddituale e del costo di produzione**, rispettivamente basati su flussi reddituali futuri ricavabili dal bene e dalla somme delle spese che sosterrebbe l'astratto imprenditore per produrre il bene.

La disposizione normativa costituisce, dunque, un precipitato logico del principio generale, ricavabile dal **sistema dell'espropriazione forzata, che, imponendo di procedere alla stima secondo criteri di presumibile valore di realizzo dei beni (si vedano gli artt. 517, 518 e 609 del codice di procedura civile; l'art.164-*bis* di attuazione del codice di procedura civile)**, ha operato la netta scelta per la prevalenza del prezzo di liquidazione sul valore di stima: criterio che consente, invero, di stabilire un ragionevole bilanciamento tra il diritto ad un equo compenso dell'esperto e il diritto dei creditori, nonché di colui che subisce la liquidazione, tenuti a sopportarne gli oneri.

La misura va letta in combinato disposto con le previsioni, contenute nel medesimo provvedimento normativo, che hanno introdotto nell'ordinamento il **"Portale delle vendite pubbliche",** oggi in fase di sperimentazione, onde ne è imminente l'avvio, il quale, **costituendo un vero e proprio *market place* su base nazionale, consentirà ai periti di disporre di un trasparente luogo di rilevazione dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di stima: così eliminando il *deficit* informativo che attualmente penalizza il mercato delle vendite forzate rispetto a quello delle transazioni privatistiche e che, in passato, era stato a volte ritenuto poter giustificare il frequente ricorso da parte degli stimatori a criteri di estimo, diversi da quello più corretto della comparazione con i prezzi del mercato di riferimento.**

Conclusioni

«Ci sono soltanto due possibili conclusioni: se il risultato conferma le ipotesi, allora hai appena fatto una misura; se il risultato è contrario alle ipotesi, allora hai fatto una scoperta.»

Enrico Fermi

E.mail: giampiero@bambagioni.eu

This publication has been prepared for general guidance on matters of interest only, and does not constitute professional advice. You should not act upon the information contained in this publication without obtaining specific professional advice. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of the information contained in this publication, and, to the extent permitted by law, Giampiero Bambagioni, do not accept or assume any liability, responsibility or duty of care for any consequences of you or anyone else acting, or refraining to act, in reliance on the information contained in this publication or for any decision based on it.

© 2017 Giampiero Bambagioni. All rights reserved.