

# trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

## In questo numero

Pronte le nuove Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili

Andamento del mercato immobiliare italiano: crescono le compravendite, ancora in calo il valore degli immobili a garanzia

Calano i fallimenti in Italia, -7,2% in un anno

Immobili con totale difformità al titolo abilitativo, quali implicazioni per i collateral?

## Pronte le nuove Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili

Sono ormai pronte le nuove "Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che saranno ufficialmente presentate e sottoscritte da ABI il 14 dicembre prossimo, in vista dell'imminente processo di recepimento della **Direttiva Europea sui mutui ipotecari** nell'ordinamento nazionale.

Le Linee Guida sono state elaborate nell'ottica di:

- "perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza del mercato mediante l'adozione di principi e standard internazionalmente riconosciuti";
- "rispondere ai principi introdotti dalle disposizioni di vigilanza prudenziale nelle Istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia con **circolare del 27 dicembre 2006**, n. 263, nonché del **Regolamento UE n. 575/2013** relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi".



La consultazione preliminare si è conclusa il 27 settembre scorso e ha permesso di raccogliere osservazioni e commenti da parte degli operatori del mercato nazionale delle valutazioni immobiliari. Il documento finale è frutto della soluzione individuata dal tavolo tecnico a cui ha preso parte **ASSOVIB**, l'Associazione delle Società di Valutazione Immobiliare per le Banche che rappresenta oltre il 75% del mercato delle perizie bancarie, e i principali ordini e collegi professionali.

"Di fronte a un mercato della casa che mostra segni di grande vitalità, - sottolinea **ABI** - grazie soprattutto alla spinta che arriva dal segmento mutui, le Linee Guida si affermano come elemento utile a introdurre principi per l'esecuzione di perizie improntate a **criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità** anche mediante la considerazione delle **caratteristiche energetiche** e di **sicurezza sismica e idrogeologica** degli edifici, nonché delle aree verdi di pertinenza degli stessi, per concorrere a **modernizzare ulteriormente il mercato italiano del credito ipotecario**, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo".

Le Linee Guida recepiscono, infatti, le novità normative e regolamentari elaborate dall'Unione Europea, i nuovi standard di valutazione internazionali e le best practice di mercato.

Le riunioni per la stesura del documento, che è in linea con quanto previsto dagli **European Valuation Standards (EVS)** di TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), hanno fatto emergere alcuni aspetti chiave della valutazione, tra i quali il criterio dell'**indipendenza** del perito. Tale criterio non implica che il valutatore debba essere necessariamente esterno all'Istituto di credito, condizione peraltro non richiesta in nessun altro Paese, tuttavia non sarà semplice per gli istituti dimostrare che i periti interni non sono a conoscenza di quanto avviene a livello del credito. Un ulteriore elemento rilevante riguarda la necessità per gli Istituti di avvalersi di **valutatori qualificati e certificati**, tenuti all'aggiornamento periodico delle proprie competenze professionali.

L'andamento del mercato immobiliare rende sempre più importante il valore delle perizie, in questo contesto le Linee Guida ABI attestano la rilevanza dei requisiti per l'adempimento delle perizie rivolti all'accrescimento della **certezza e trasparenza della valutazione** immobiliare, con l'obiettivo di rendere ancora più efficiente l'**erogazione creditizia** ai mutuatari.

## Andamento del mercato immobiliare italiano: crescono le compravendite, ancora in calo il valore degli immobili a garanzia

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

|                                    | III TRIM 2014 | IV TRIM 2014 | I TRIM 2015 | II TRIM 2015 | III TRIM 2015 |
|------------------------------------|---------------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| Compravendite Residenziali         | 4,2%          | 7,1%         | -3%         | 8,2%         |               |
| Contratti Mutuo Ipotecario Erogati | 14,6%         | 20,2%        | 29,6%       | 73%          |               |
| Importo Medio Mutuo Erogato        | 111.953       | 113.524      | 111.425     | 112.230      |               |
| Prezzo/Mq Immobile                 | -4,7%         | -4,0%        | -1,9%       | -2,5%        | -1,9%         |

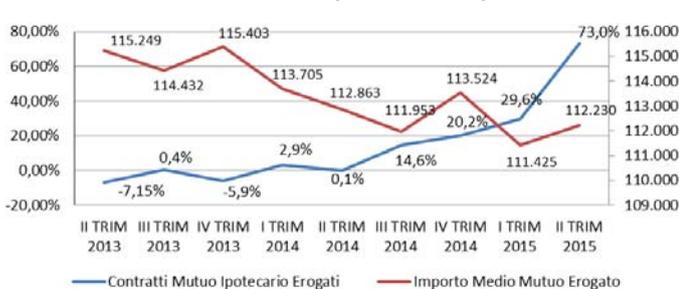
Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel **secondo trimestre 2015 le compravendite residenziali hanno fatto registrare un incremento pari a +8,2%** rispetto all'anno precedente, per un totale di 116.514 unità compravendute, rispetto alle 107.647 del corrispondente trimestre 2014.

L'andamento delle compravendite sul territorio nazionale mostra un segno ampiamente positivo in tutte le aree: al Nord con oltre 60 mila abitazioni compravendute nel II trimestre 2015 si registra la maggiore crescita, +10,3% rispetto allo stesso periodo 2014, al Centro (24.640 unità) e al Sud (30.432 unità) il rialzo delle compravendite di abitazioni si attesta intorno al 6% recuperando i volumi persi nel precedente trimestre.

Anche i contratti di **mutuo ipotecari erogati a persone fisiche** continuano a far registrare un **trend crescente**: il secondo trimestre 2015 ha fatto segnare infatti un incremento del **+73%** rispetto all'anno precedente, mentre la **domanda di mutui**, in termini di numero di richieste effettuate, a giugno 2015 si è confermata su livelli record, con un eloquente **+81,1%** rispetto allo stesso mese del 2014, nel segno della continuità rispetto alle brillanti performance registrate nei mesi precedenti. Nel mese di **ottobre 2015**, inoltre, il numero di domande di mutui ha fatto segnare un **+42,5%** rispetto allo stesso mese del 2014.

Andamento Erogazione Mutui  
Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Nel secondo trimestre del 2015 l'**importo medio dei mutui erogati** si è attestato a **112.230 Euro**, in leggero aumento (+0,7%) rispetto ai 111.425 euro del primo trimestre 2015.

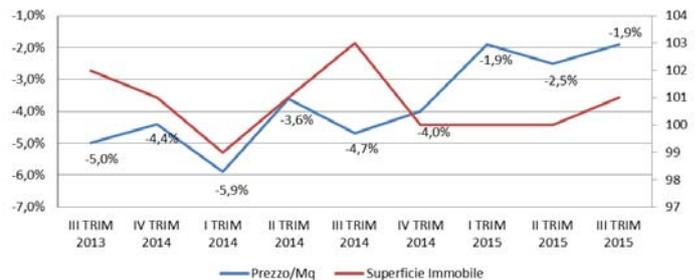
Il **fenomeno surroga**, trainato da spread in continuo calo e indici di riferimento ai minimi storici, rappresenta nella prima metà del 2015 il **22,7% delle richieste raccolte**. L'offerta di credito è sempre più attraente e vantaggiosa: i dati sull'andamento dei prezzi per i nuovi mutui

proposti dalle banche nel corso del terzo trimestre 2015 mostrano, infatti, che la media dei migliori spread per un mutuo a tasso variabile e fisso passano rispettivamente da un 1,7% e 1,3% nel secondo trimestre 2015 a un 1,6% e un 1,1% nel terzo trimestre 2015. Tale trend è atteso in continuo rafforzamento nel corso del quarto trimestre 2015, quando i principali gruppi bancari iniziano a costruire i risultati di erogazione relativi all'anno seguente.

Si evidenzia inoltre una ripresa del **peso delle richieste di nuovi mutui a tasso variabile**, che dopo essere passato dal 73% del totale delle preferenze nel secondo trimestre 2014 al 50% nel secondo trimestre 2015, recupera in importanza raggiungendo, nel terzo trimestre 2015, quota 58% sul totale delle richieste. Su tale dinamica incide l'aumento degli indici di riferimento IRS (passata la scadenza IRS 20 anni dallo 0,70% dell'aprile 2015 all'1,50% odierno) e la progressiva riduzione della componente della domanda di mutui con finalità surroga nel corso del terzo trimestre 2015 (fonte: Mutuisupermarket.it).

Analizzando invece l'**immobile oggetto di garanzia ipotecaria**, il **prezzo/mq** mostra ancora valori lievemente negativi con un **-1,9%** nel terzo trimestre 2015, rispetto all'anno precedente, e una superficie media compravenduta di circa 101 mq.

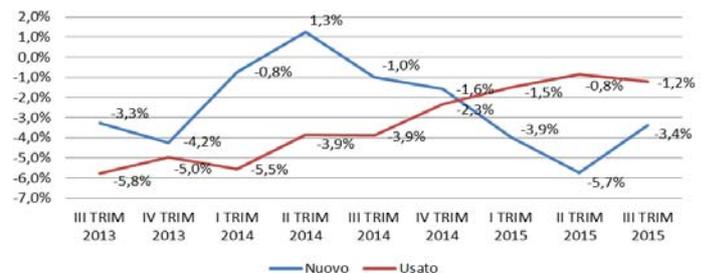
Andamento Prezzo/Mq - Superficie Immobile



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

In particolare, nel terzo trimestre 2015 il prezzo/mq per gli immobili usati registra una contrazione del **-1,2%**, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili subisce un calo del **-3,4%**, confermando l'inversione di tendenza che si era già manifestata nello scorso trimestre, per cui è ora l'immobile nuovo a risentire maggiormente delle dinamiche negative del mercato, a causa della difficoltà in cui versa il comparto dell'edilizia e della presenza di una certa porzione di nuovi immobili inventurati.

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

Il trend di riduzione del prezzo/mq è evidenziato anche dall'andamento del **valore medio degli immobili** forniti in garanzia, che passa dagli oltre 200.000 Euro del 2010 a circa **176.000 Euro del terzo trimestre 2015**. 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.

La dinamica negativa delle quotazioni interessa tutte le aree italiane anche se con intensità differente: i dati del terzo trimestre 2015 mostrano una contrazione maggiore nel **Nord-Est** con un **-6,1%**, seguito dal **Nord-Ovest** con **-3,9%**. Il **Sud e Isole** ha invece fatto registrare un decremento più contenuto nel valore medio degli immobili, pari al **-2,7%**, il **Centro**, al contrario, ha fatto segnare una crescita del **+3,2%**.

**Nota:**

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 ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

**Andamento Prezzo/Mq**  
**Variazioni Trimestrali rispetto all'anno precedente**

| Aree Nielsen  | 2014  | III TRIM 2015 |
|---------------|-------|---------------|
| Centro        | -5,5% | 3,2%          |
| Nord-Est      | -4,9% | -6,1%         |
| Nord-Ovest    | -2,4% | -3,9%         |
| Sud e Isole   | -1,5% | -2,7%         |
| Totale Italia | -4,6% | -1,9%         |

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

## Calano i fallimenti in Italia, -7,2% in un anno

Continua a migliorare, seppur lentamente, l'andamento dei fallimenti in Italia. Le imprese che hanno portato i libri in Tribunale nel terzo trimestre 2015 si equivalgono al numero dello stesso trimestre 2014 (3.013 contro 3.002). Inoltre, il cumulato rimane a vantaggio dei **primi nove mesi del 2015: 10.306 fallimenti** contro gli 11.103 registrati da gennaio a settembre 2014, con un calo del **-7,2%**. Una bella notizia per le nostre imprese dopo un lungo periodo in cui il numero dei fallimenti è stato in continua crescita.

Nel **terzo trimestre del 2015** in media sono fallite **46 imprese al giorno** (considerando le sole giornate lavorative): un numero certo considerevole, ma inferiore a quello del secondo trimestre (54 ogni giorno). Rispetto a settembre 2009, poi, la percentuale dei fallimenti è sì in aumento, ma del 63% contro il 74% di un anno fa, un altro dato che sottolinea un segnale di ripresa economica delle imprese italiane. Questa la fotografia prodotta dall'**Analisi dei fallimenti in Italia**, aggiornata al terzo trimestre 2015, realizzata da **CRIBIS D&B**, la società del Gruppo CRIF specializzata nella business information.

"I dati relativi al terzo trimestre del 2015 mostrano finalmente alcuni spiragli di ripresa per le nostre imprese - commenta **Marco Preti, Amministratore Delegato di CRIBIS D&B** -. Abbiamo registrato infatti a fine 2014 un record negativo di fallimenti, mentre nel 2015 i numeri del nostro osservatorio ci fanno ben sperare, anche perché anche i dati sui pagamenti, la fotografia più aggiornata e "fresca" dello stato di salute delle aziende, mostrano una riduzione dei ritardi gravi rispetto al pari periodo dello stesso anno. Questo miglioramento non deve però fare abbassare la guardia. In questi anni le aziende che hanno performato meglio e che si sono difese efficacemente da fallimenti, insoluti e ritardi nei pagamenti sono quelle che hanno investito in procedure e strumenti per migliorare la propria gestione del credito e il proprio cash management. Un patrimonio di competenze che permetterà oggi alle aziende di continuare a proteggersi dai rischi e soprattutto di individuare i clienti e partner migliori su cui puntare per intercettare le nuove opportunità", conclude Preti.

**Fallimenti in Italia, 2009 – 3Q 2015**

|           | numero fallimenti 2009 | numero fallimenti 2010 | numero fallimenti 2011 | numero fallimenti 2012 | numero fallimenti 2013 | numero fallimenti 2014 | numero fallimenti 2015 |
|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| I trim.   | 2.202                  | 2.825                  | 2.988                  | 3.212                  | 3.637                  | 3.823                  | 3.803                  |
| II trim.  | 2.391                  | 3.001                  | 3.411                  | 3.109                  | 3.728                  | 4.278                  | 3.490                  |
| III trim. | 1.730                  | 2.058                  | 2.205                  | 2.397                  | 2.647                  | 3.002                  | 3.013                  |
| IV trim.  | 3.060                  | 3.402                  | 3.565                  | 3.745                  | 4.257                  | 4.502                  |                        |
| Totale    | 9.383                  | 11.286                 | 12.169                 | 12.463                 | 14.269                 | 15.605                 | 10.306                 |

Fonte: CRIBIS D&B



### L'analisi territoriale

La distribuzione sul territorio nazionale dei fallimenti è strettamente correlata alla densità di imprese attive nelle diverse aree del Paese. La **Lombardia** si conferma la regione d'Italia in cui si registra il maggior numero di fallimenti, con **2.153 casi nei primi 9 mesi del 2015**, un'incidenza del 20,7% sul totale Italia. Dal 2009 ad oggi si contano 18.731 imprese lombarde fallite.

La seconda regione più colpita è il **Lazio**, con **1.195 imprese chiuse nel 2015** e un'incidenza sul totale Italia del 12,4%. Segue il Veneto con 939 casi e relativa incidenza dell'8,6%. Poi, in ordine, per completare le prime dieci posizioni troviamo la Campania con 915 fallimenti, l'Emilia-Romagna (780), la Toscana (771), il Piemonte (707), la Sicilia (584), la Puglia (467) e le Marche (329).

### I settori merceologici

Anche i settori merceologici registrano una positiva inversione di tendenza. Aree fortemente colpite dalla crisi, come **l'industria e l'edilizia**, mostrano segnali incoraggianti: -12,1% e -7,4% rispetto ai primi nove mesi del 2014, più specificamente 2.089 fallimenti nell'industria nel terzo trimestre 2015 contro i 2.377 dello stesso periodo dell'anno precedente, 2.192 nell'edilizia contro 2.368.

Stazionaria la situazione del commercio, con una flessione minima dello 0,1% (3.297 contro 3.301), mentre continua la crescita nei servizi vari (+6,8%, 1.510 fallimenti contro 1.414). Certamente si è ben lontani dai livelli del 2009 in tutti i settori merceologici, ma il trend lascia ben sperare.

## Immobili con totale difformità al titolo abilitativo, quali implicazioni per i collateral?

Gli immobili realizzati in assenza o in totale difformità di un permesso di costruire costituiscono ancora una parte rilevante del patrimonio immobiliare italiano. Un rapporto di Legambiente evidenzia come **nel 2013 sono stati realizzati circa 26.000 nuovi abusi**, pari a circa il **13% delle nuove costruzioni**. Dal 2003, anno dell'ultima legge speciale sul condono edilizio, al 2011 sono state censite **258.000 abitazioni abusive**, pari a circa il 12% delle nuove costruzioni realizzate nello stesso periodo. Il fenomeno, seppur in diminuzione rispetto agli anni '80 e '90, quando si registravano incidenze pari a circa il 29%, non risulta ancora completamente contrastato, nonostante una normativa molto restrittiva sulla libera circolazione giuridica degli immobili urbanisticamente irregolari. Una recente **sentenza della Cassazione, n. 25811 del 5 dicembre 2014**, ha ribadito infatti la **nullità**, sia di carattere formale che sostanziale, **degli atti di trasferimento fra vivi di immobili da cui non risulti la regolarità urbanistica** del bene o in caso di pendenza di un procedimento di sanatoria.

La vendita di un immobile che presenti irregolarità dal punto di vista urbanistico, dunque, non comporta semplicemente l'inadempimento e la responsabilità contrattuale del venditore ma implica la nullità del contratto stesso. **Tale conclusione ha notevoli implicazioni quando un immobile di tal genere costituisce un collateral di un finanziamento.**

Un immobile totalmente abusivo, infatti, non costituisce una valida garanzia per il creditore, esponendolo al rischio di non poter recuperare il credito, in quanto potrebbe essere oggetto di accertamenti amministrativi che annullino l'effetto dell'ipoteca, come la mancanza di titolarità della garanzia a seguito della nullità dell'atto di proprietà o l'acquisizione al patrimonio indisponibile del comune o addirittura la demolizione.

Ma anche quando l'amministrazione competente non accerta il reato e l'immobile viene venduto dal Tribunale tramite un'esecuzione immobiliare, il credito recuperato è un'aliquota molto bassa. A fronte di un debitore inadempiente il bene può comunque essere oggetto di una procedura esecutiva di vendita, in quanto la nullità dei trasferimenti fra vivi non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, nonché a quelle derivanti da procedure di amministrazione straordinaria o di liquidazione coatta amministrativa.

**Ma quanto sarebbe disposto a pagare un acquirente un bene che non potrà rivendere e che rischia di esser demolito?** Le motivazioni alla base dell'acquisto possono essere principalmente di tre tipologie: la **capacità edificatoria del terreno** su cui sorge l'immobile abusivo, la **regolarizzazione in sanatoria** del bene e il **diritto a utilizzarlo fino alla sua demolizione** o perdita di funzionalità.

Il **primo caso** si verifica quando la costruzione abusiva non rispecchia i diritti edificatori dell'area su cui insiste, ma questi hanno comunque un'appetibilità sul mercato, tale che il valore dell'area sia superiore al costo di demolizione e/o riqualificazione dell'immobile irregolare. In tali casi il **valore di mercato del bene è pari al valore del terreno edificabile meno i costi di demolizione** e/o recupero del fabbricato abusivo esistente.

Il **secondo caso** si verifica quando l'irregolarità dell'immobile è formale e non sostanziale, ossia risulti costruito in assenza o in totale difformità di un titolo autorizzativo, ma sarebbe stato possibile ottenere all'epoca della costruzione il permesso di costruire per quanto realizzato. Se tale condizione è ancora possibile al momento della vendita, il bene è regolarizzabile attraverso un accertamento di conformità ai sensi

dell'art. 36 del D. P.R. 380/01. In questo caso il **valore di mercato dell'immobile** può esser rappresentato dal **valore che avrebbe se fosse urbanisticamente regolare, decurtato dei costi necessari per procedere alla sua regolarizzazione**, sia per oneri concessori e oblazione che per spese tecniche.

Il modello estimativo che potrebbe simulare tale caso è:

$$V = - \frac{\sum C_{san}}{(1+i)^n} + \frac{V_{san}(1+s)^n}{(1+i)^n}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

V<sub>san</sub> è il valore di mercato dell'immobile regolarizzato;

C<sub>san</sub> è il costo della sanatoria;

i è il saggio di sconto;

s è il saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo necessario per l'ottenimento della sanatoria;

n è il tempo necessario per l'ottenimento della sanatoria, espresso in anni.

Il **terzo caso** si verifica quando **l'area del fabbricato non ha una capacità edificatoria e non è possibile regolarizzare in sanatoria l'immobile**. L'acquirente di tale bene acquisirebbe di fatto la possibilità di utilizzare l'immobile fino al momento della sua demolizione o fino al termine della sua funzionalità, non essendo possibile effettuare opere edilizie di manutenzione straordinaria.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

C<sub>rim</sub> è il costo necessario per la rimozione dell'abuso;

R<sub>ab</sub> è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;

R<sub>com</sub> è il canone che potrebbe essere corrisposto al comune in caso di acquisizione al patrimonio indisponibile;

i è il saggio di sconto;

m è il tempo atteso di acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del comune, espresso in anni;

n è il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni;

t è il tempo atteso di disponibilità dell'immobile prima che venga demolito, espresso in anni.

$$\frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} \text{ e } \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

I due termini  $\frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n}$  e  $\frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$  esprimono rispettivamente il vantaggio conseguente all'uso dell'immobile non regolare e il peso conseguente alla sua rimozione. Quando la durata residua della funzionalità del bene è uguale o superiore alla sua disponibilità n è uguale a t nella formula sopra riportata.

A titolo esemplificativo se un immobile regolare è compravenduto a **200.000 €** e posto in **locazione a 7.000 €/anno**, un analogo bene irregolare, il cui **costo di demolizione è stimato pari a 20.000 €** e che si stima possa essere demolito in un arco temporale di 7 anni e acquisito al patrimonio comunale in 3 anni a un canone di 2.000 €/anno, **potrebbe valere 24.000 € circa**, applicando un tasso di sconto del 10%. Tale valore corrisponde a circa il **12% di quello di mercato dell'analogo immobile regolare**.