

QEI

Quaderni di ECONOMIA IMMOBILIARE

2017

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

**Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa
Valori e Valutazioni Immobiliari**

**Valutazione dei *Non Performing Loans (Npl)*-
Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa**

**Indagine Tecnoborsa 2017
Intermediazione e Valutazione**

**Indagine Tecnoborsa 2017
Sicurezza strutturale degli immobili**

27

QEI

*“Questa è la vera natura della casa:
il luogo della pace, il rifugio,
non soltanto da ogni torto,
ma anche da ogni paura,
dubbio e discordia”*

John Ruskin





Luglio/Dicembre 2017
n. 27 - Anno XV

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

DIRETTORE EDITORIALE

Ettore Troiani

REFEREEES SCIENTIFICI

Giampiero Bambagioni

Maurizio d'Amato

Elena Fregonara

Direzione, redazione e amministrazione Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

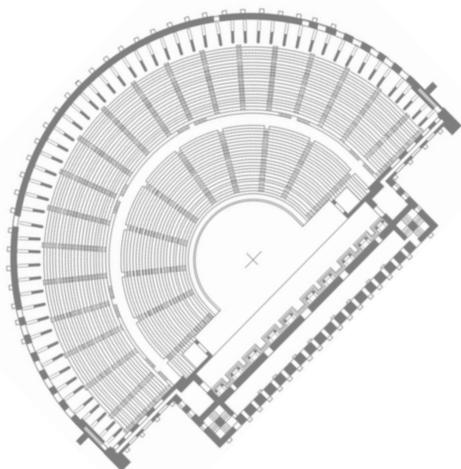
*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma

del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE
Digitalialab - Roma

STAMPA
Digitalialab - Roma

Tecnoborsa è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 23 soci, di cui 18 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:
Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi,
Cosenza, Matera, Novara, Parma,
Perugia, Ravenna, Rieti, Rimini,
Roma, Taranto, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Demanio
- ▶ Agenzia delle Entrate
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVIAB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ 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 Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	8
I - VALORI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI:	
DOTTRINA, “STANDARD AFFIDABILI” E NORME DI RIFERIMENTO	10
1. Introduzione	11
2. Riforme strutturali e valutazioni immobiliari	11
3. Il processo logico-metodologico applicativo di “ <i>standard affidabili</i> ”	14
4. Qualità delle valutazioni	14
II - LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	
A GARANZIA DEI CREDITI DETERIORATI (NPL)	16
1. Introduzione	17
2. Fonti normative	19
3. La determinazione del valore di mercato (con assunzioni)	31
4. Analisi di mercato ai fini della determinazione del valore di mercato degli NPL	35
5. <i>Due diligence</i> , contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto	36
6. Applicazione	38

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017:	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
NELLE SEI GRANDI CITTÀ – INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE 40	
1. Introduzione	41
2. L'intermediazione	41
2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate	41
3. La valutazione	47
3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate	47
4. Conclusioni.	51
NOTA METODOLOGICA	52
IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017:	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE	
NELLE SEI GRANDI CITTÀ – SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI. 54	
1. Introduzione	55
2. Certificazione e interventi sulla prima casa	56
3. Rischio sismico, certificazione e interventi sulla seconda casa	60
4. Regole di auto-protezione, assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus	60
5. Conclusioni	63
NOTA METODOLOGICA	65
I NUMERI PUBBLICATI. 66	

Presentazione

a cura di Valter Giammaria
 Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
 Presidente **Tecnoborsa**

Il 1 dicembre 2017 Tecnoborsa ha presentato il Codice delle Valutazioni Immobiliari 2018, giunto alla sua quinta Edizione, dunque il presente *Quaderno* approfondisce il tema in due distinti capitoli a cura del Responsabile Scientifico del *Codice*, Giampiero Bambagioni, e dell'Avvocato Roberta Pierantoni che ha a sua volta contribuito alla stesura del *Codice*.

Valori e valutazioni immobiliari: dottrina, standard affidabili e norme di riferimento è il titolo del primo capitolo di questo *Quaderno*, poiché la nuova edizione del *Codice Tecnoborsa* recepisce le innovazioni più rilevanti intervenute negli ultimi anni a livello normativo europeo e nazionale, a livello metodologico in conseguenza dell'evoluzione della dottrina estimativa e delle *best practice* internazionali di valutazione, nonché le norme di riferimento ai fini della riconoscibilità delle competenze specialistiche dei valutatori immobiliari.

Il secondo capitolo è invece incentrato sulle indicazioni per la stima degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, gli NPL – *Non Performing Loans* e per la stima del valore degli immobili in funzione di procedure giudiziali e stragiudiziali, cui il *Codice Tecnoborsa* dedica per la prima volta un ampio spazio.

Infine, negli ultimi due capitoli vengono qui pubblicati i risultati delle ultime due sezioni dell'Indagine 2017; infatti, a cadenza biennale il Centro Studi sull'Economia Immobiliare - Csei **Tecnoborsa** analizza i *trend* delle famiglie che vivono nelle sei maggiori città italiane – Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo – nel loro rapporto con il mercato immobiliare e già nel *Quaderno* precedente, il *QEIN*° 26, sono state pubblicate le prime due parti relative a Transazioni, mutui e sicurezza in casa.

Il terzo capitolo del *QEIN*° 27 presenta i dati dell'Indagine 2017 su intermediazione e valutazione ovvero i canali pre-

scelti nelle transazioni immobiliari effettuate, dunque l'utilizzo o meno dell'agenzia immobiliare e le motivazioni delle famiglie, e l'utilizzo o meno di uno specialista per la valutazione degli immobili transati, sia nel caso di acquisto che di vendita.

Il quarto capitolo pubblica in chiusura i risultati dell'Indagine 2017 sulla sicurezza strutturale degli immobili così come affrontata dalle famiglie che vivono nelle più grandi città italiane: certificazione, interventi, regole di autoprotezione, assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus.

Si ricorda che, a partire dal 2016, i *Quaderni di Economia Immobiliare* non vengono più stampati in versione cartacea ma sono disponibili gratuitamente on-line in versione sfogliabile e stampabile sul portale di **Tecnoborsa** www.tecnoborsa.it, dove è inoltre possibile consultare e scaricare tutti i numeri arretrati dell'intera collana, nata nel 2003.

**La nuova edizione
del Codice
Tecnoborsa
ricepisce
le innovazioni
più rilevanti
intervenute
negli ultimi anni**



Palazzo Nunez, poi Torlonia, Via Bocca di Leone,
Roma, 1660

I - VALORI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI: DOTTRINA, “STANDARD AFFIDABILI” E NORME DI RIFERIMENTO

a cura di Giampiero Bambagioni

Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

La nuova edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari recepisce le rilevanti innovazioni intervenute negli ultimi anni a livello normativo (europeo e nazionale), sia a livello metodologico, in conseguenza della evoluzione della dottrina estimativa e delle *best practice* internazionali di valutazione, sia per quanto attiene alle norme di riferimento ai fini della riconoscibilità delle competenze specialistiche dei valutatori immobiliari



1. Introduzione

Per ogni fenomeno c'è un momento preciso che segna il cambio di paradigma e il punto di non ritorno: è il momento in cui il cambiamento che sino ad allora si è manifestato sottotraccia o in maniera circoscritta diventa rilevante e si impone come fenomeno inarrestabile, destinato a innovare il quadro di riferimento, non solo per gli specialisti o gli addetti ai lavori. Questo cambio di paradigma coinvolge anche la dottrina estimativa, mai come oggi interessata da una serie di fenomeni, non solo normativi, che incidono direttamente sui principi, sulle metodiche, sulle *best practice* e sulle caratteristiche dei valutatori immobiliari (o periti o esperti).

**La dottrina estimativa
mai come oggi
è interessata
da una serie di fenomeni**

Il processo innovativo, di sistema, ha avuto inizio nel 1998 e ha comportato la realizzazione nel ventennio di cinque edizioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (di cui una tradotta in inglese), pubblicate da **Tecnoborsa** negli anni 2000, 2002, 2005 (tradotta integralmente in inglese nel 2006) e 2011, alle quali si aggiunge la quinta edizione (2018), rispetto alla precedente integrata con: (i) le recenti normative di riferimento vigenti a livello nazionale ed europeo (in particolare quelle focalizzate nel settore creditizio e delle procedure giudiziarie), con le quali sono stati innovati i processi esti-

mativi e sono perimetrare le caratteristiche dei valutatori, (ii) le *best practice* valutative, (iii) i principi adottati negli standard di valutazione internazionali, (iv) le norme di riferimento per i valutatori immobiliari.

2. Riforme strutturali e valutazioni immobiliari

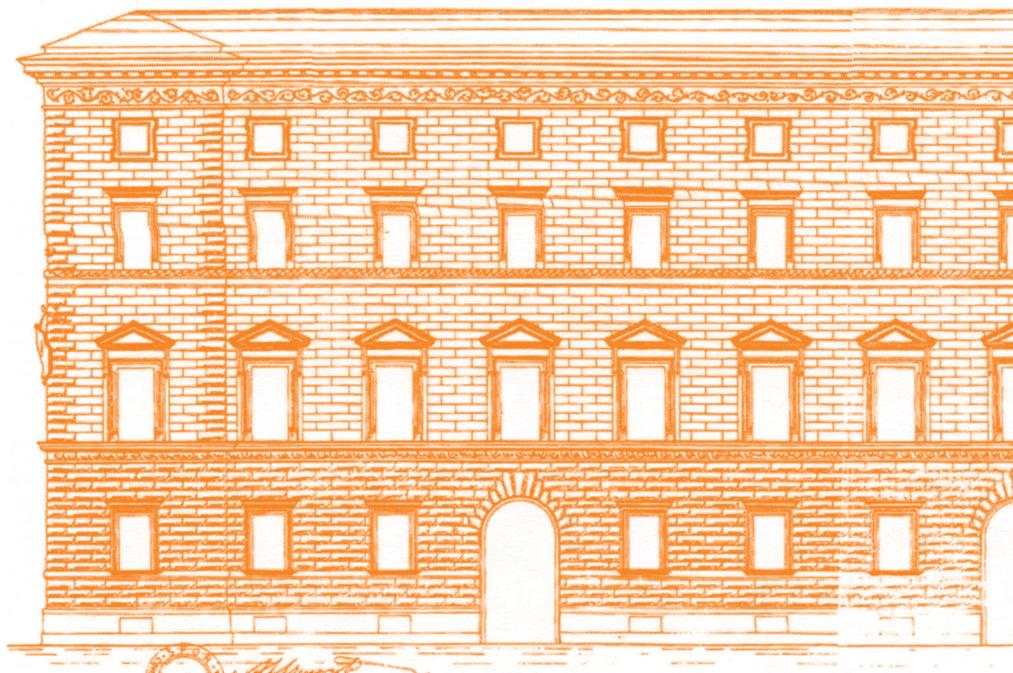
Le innovazioni che nel recente passato costituivano un fenomeno circoscritto sono state ampliate e rese cogenti da specifiche normative quali, ad esempio, il recepimento della Direttiva (UE) 17/2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali mediante il Decreto Legislativo 72/2016, che ha comportato l'introduzione dell'art.120-*duodecies* "Valutazione dei beni immobili" del Testo Unico Bancario (TUB), il quale dispone l'obbligo per i finanziatori di applicare «*standard affidabili*». Il TUB dispone anche che la valutazione deve essere «*svolta da persone competenti sotto il profilo professionale ...*».

Inoltre, sono state adottate una serie di norme rilevanti (sia a livello europeo che nazionale), che hanno inciso sulla qualità e l'intelligibilità delle metodiche di stima dei valori immobiliari, sulla riconoscibilità delle competenze specialistiche dei valutatori immobiliari (o periti), nell'applicazione della dottrina estimativa moderna. Innovazioni che trovano riscontro nella nuova edizione del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* promossa da **Tecnoborsa** congiuntamente agli Enti e alle organizzazioni del relativo Comitato Tecnico Scientifico.

Il *Codice* recepisce e armonizza con il quadro normativo nazionale gli *International Valuation Standards* (IVS) curati dall'*International Valuation Standards Council* (IVSC), l'EVS dello *European Group of Valuers Associations* (TEGoVA), il *RICS Valuation – Professional Standards*, le *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) dell'*Appraisal Foundation* (USA).

Il *Codice*, tra le sezioni maggiormente innovative, comprende cinque macro aree:

- la stima del **“valore di mercato”** (in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76), del Regolamento (UE) 575/2013) e dei valori diversi ai fini della compravendita, della locazione, del finanziamento immobiliare. La determinazione del valore degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie e del relativo *loan to*



Palazzo Sforza Cesarini, prospetto su Corso Vittorio Emanuele II, Roma, 1458

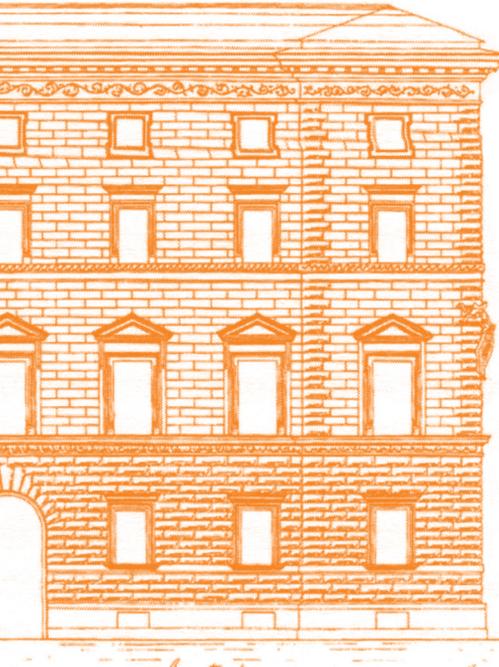
value (LTV), costituisce prerequisito essenziale per la mitigazione del rischio.

- la **valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (Npl)**, oggetto del Capitolo 15, ricomprende le procedure giudiziali regolate da specifiche disposizioni di legge, tra cui il disposto di cui all'art. 568 ("Determinazione del valore dell'immobile") del Codice di procedura civile il quale statuisce che «Agli effetti del-

l'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato [...]».

**Il Codice
tra le sezioni
maggiormente innovative
comprende
cinque macro aree**

- la **valutazione economica dei progetti e lo Studio di fattibilità** (oggetto del Capitolo 14), identifica le metodiche appropriate al fine della definizione, come richiede il Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 50/2016, del «progetto di fattibilità tecnica ed economica» e dell'identificazione dell'«equilibrio economico e finanziario» dell'iniziativa di riqualificazione o di sviluppo immobiliare. Tra l'altro, sono identificate: *i*) le macrofasi della valutazione economica dei progetti, *ii*) le componenti necessarie per la valutazione *ex ante* del progetto mediante lo Studio di fattibilità, *iii*) le attività funzionali alla attuazione e gestione del Ciclo di vita del progetto (*Project cycle management*).
- l'**identificazione e la misurazione del rischio (rating) immobiliare**. Come definito nel Capitolo 20 del Codice, per *rating* immobiliare deve intendersi: «La valutazione della qualità complessiva dell'edificio e della potenzialità del medesimo di conservare nel tempo la propria utilità e il proprio valore al fine di minimizza-



re il rischio dell'investimento». Il *Codice* prevede, ai fini della valutazione della qualità complessiva dell'edificio e della potenzialità del medesimo di conservare nel tempo la propria utilità e il proprio valore, e identifica un sistema di *rating* comprendente l'applicazione di 22 componenti, articolati in variabili e sottovariabili.

- **l'analisi di mercato** (*market analysis*). L'analisi di mercato comprende la rilevazione e l'analisi degli elementi economico-estimativi e delle caratteristiche qualitative e quantitative che attengono: (i) il segmento di mercato, (ii) i prezzi e i canoni di mercato, (iii) la domanda, l'offerta e l'indice di assorbimento del mercato, la congiuntura, nonché (iv) i rapporti mercantili, saggi e le altre indicazioni di mercato. Il riferimento al mercato può riguardare anche i valori diversi dal valore di mercato, al quale di solito sono confrontati e dal quale differiscono per la natura del nesso economico, giuridico o contrattuale.

3. Il processo logico-metodologico applicativo di "standard affidabili"

Il processo logico-metodologico funzionale alla elaborazione del Rapporto di valutazione indicato dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* può essere strutturato secondo le modalità indicate nello schema che segue. Lo schema può ritenersi funzionale anche per le stime richiamate nell'articolo 120-*duodecies* ("Valutazione dei beni immobili"), del

Testo Unico Bancario (TUB), che prevede l'applicazione di «*standard affidabili*» per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione del credito garantita da ipoteca. (Fig. 1).

Nelle stime *market oriented* è essenziale l'analisi della congiuntura e delle dinamiche del mercato di riferimento (*market analysis*), al fine di poter disporre degli elementi necessari per la stima del valore di mercato corrente del bene immobiliare.

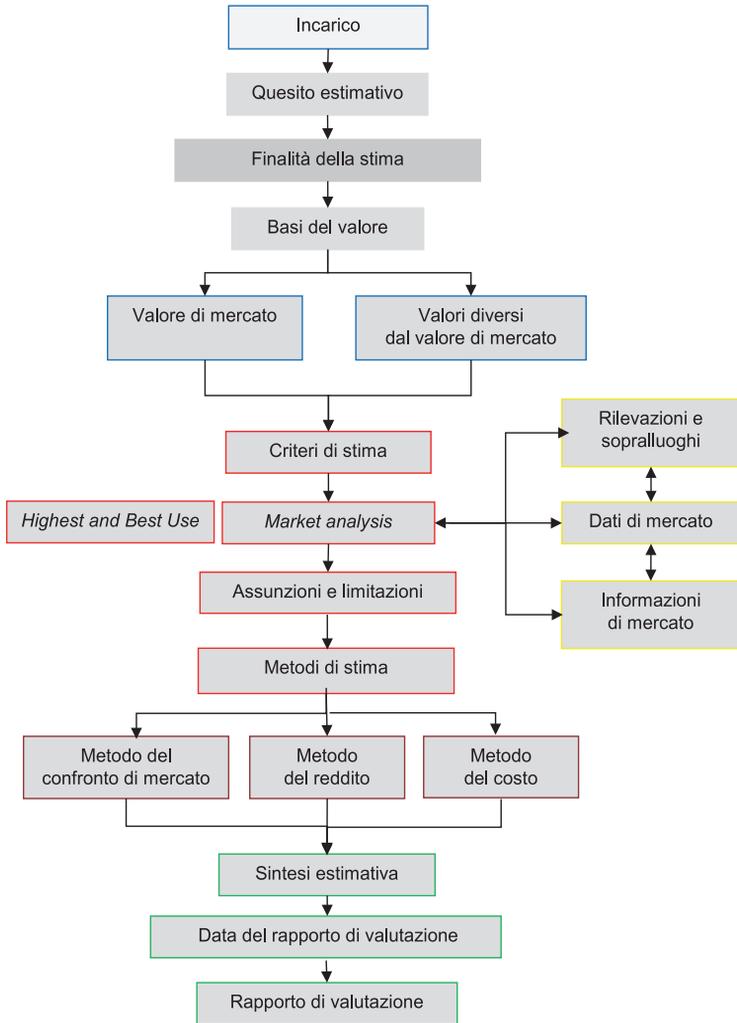
L'analisi di mercato costituisce aspetto fondamentale per l'attendibilità dell'*output* (valore di mercato), definito nel Rapporto di valutazione.

Le informazioni rivenienti dalla *market analysis* costituiscono, inoltre, il presupposto fondamentale per la identificazione dell'*Highest and best use* (HBU).

4. Qualità delle valutazioni

Le innovazioni normative e metodologiche del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* sono rilevanti e complesse e come tali costituiscono uno "standard affidabile". Pertanto non possono essere riassunte brevemente; peraltro, tali innovazioni sono finalizzate a elevare la qualità sostanziale del risultato (*output*), inerente l'applicazione di un processo univoco di valutazione, nonché l'attendibilità della valutazione medesima in un'ottica di maggiore trasparenza del mercato e di armonizzazione delle metodologie in uso a livello nazionale, nel rispetto della normativa nazionale ed europea dettata in materia, coerentemente con i principi adottati negli *standard* internazionali. •

FIGURA 1
 SINTESI DEL PROCESSO LOGICO-METODOLOGICO APPLICATIVO
 DELLO STANDARD DI VALUTAZIONE INDICATO DAL CODICE

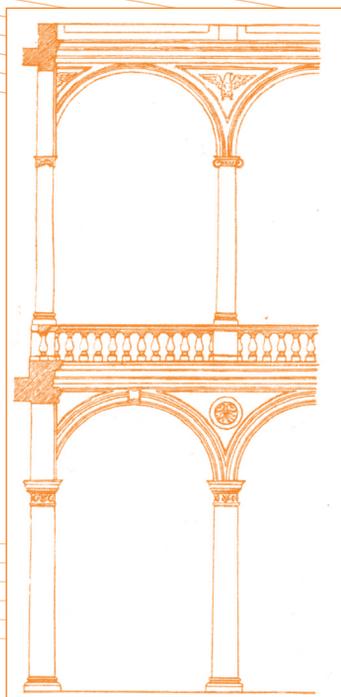


Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

II - LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI DETERIORATI (NPL)

a cura di Giampiero Bambagioni,
Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa
e di Roberta Pierantoni, *Avvocato | Studio Biscozzi-Nobili*

La nuova edizione del
Codice delle Valutazioni Immobiliari
comprende un capitolo con indicazioni
per la stima degli immobili
a garanzia dei crediti deteriorati
(*Non performing loans, NPLs*)
e per la stima del valore degli immobili
in funzione di procedure
giudiziali e stragiudiziali



*Palazzo Lante, Roma,
particolare del cortile*

1. Introduzione

1.1. La valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, in particolare nel caso di procedure esecutive (giudiziali e stragiudiziali), implica il rispetto di alcune disposizioni normative vigenti in materia nell'ordinamento nazionale, che trovano la loro fonte, tra l'altro:

- (i) nell'art. 568 (*"Determinazione del valore dell'immobile"*), del Regio Decreto 28 ottobre 1940, n. 1443 recante il Codice di procedura civile;
- (ii) nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, il concetto di *"valore di mercato"*;
- (iii) nell'art. 173-bis (*"Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto"*) delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile;
- (iv) nell'art. 13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132 e recante *"Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria"*), che ha modificato il comma 1° dell'art. 490 del Codice di procedura civile, sulla base del quale il Ministero della Giustizia ha istituito il *portale delle vendite pubbliche*;
- (v) negli articoli 48-bis (*"Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato"*) e 120-duodecies (*"Valutazione dei beni immobili"*), del Testo Unico Bancario (TUB);
- (vi) nell'art. 1, commi da 76 a 81 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (c.d. *"Legge di stabilità 2016"*), che introducono la disciplina della *"locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale"*;
- (vii) nell'art. 1, commi da 136 e 140 della Legge 4 agosto 2017 n. 124 (c.d. *"Legge Concorrenza"*), che hanno tipizzato il contratto di *leasing*, introducendo la definizione di *"locazione finanziaria"* e la relativa disciplina;
- (viii) nel Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32 (*"Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal Codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del Codice di procedura civile"*);
- (ix) nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008 in materia di *"Vigilanza Bancaria e Finanziaria. Matrice dei conti"*, come successivamente aggiornata¹;
- (x) nelle Linee guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di *"Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari"* dell'11 ottobre 2017.

¹ V., in particolare, *"Avvertenze Generali"*, parte B) (*"Dati Statistici – Regole riguardanti specifiche tipologie di operazioni"*), articolo 2 (*"Qualità del Credito"*), nella versione della Circolare modificata a fronte dal 7° aggiornamento del 20 gennaio 2015.

1.2. Gli *International Financial Reporting Standards* (IFRS)², e in particolare le norme contabili dettate dall'IFRS 9 (*“Financial Instrument”*), sulla *“classificazione e misurazione degli strumenti finanziari, prevedono la rilevazione tempestiva della riduzione di valore da perdite sui crediti e sulle altre attività finanziarie”*.

1.3. L'IFRS 9, in vigore dal 1° gennaio 2018, introduce il modello *«expected loss»* che prevede, tra l'altro, la determinazione degli accantonamenti per riduzione di valore in base al modello contabile delle perdite attese su crediti (*«expected credit loss»*, ECL), in sostituzione del modello *«incurred loss»* dello IAS 39.

1.3.1. *“Perdite attese”*. Il nuovo *standard* IFRS 9 dovrà garantire, tra l'altro, un tempestivo riconoscimento delle perdite attese nel corso della vita di un credito. Le perdite attese, ossia il valore attuale di tutti i futuri mancati incassi o pagamenti (rilevato attraverso una stima pesata per le probabilità), devono essere contabilizzate immediatamente, indipendentemente dalla presenza o meno di un *trigger event*; le stime devono essere continuamente adeguate in considerazione delle variazioni del rischio di credito della controparte, sulla base di dati storici, ovvero eventi scatenanti o scenari futuri.

1.3.2. *“Passività proprie”*. Un aspetto dell'applicazione riguarda la contabilizzazione delle passività proprie. Le varia-

zioni di valore di tali strumenti finanziari valutati al *fair value*, dovute al peggioramento del merito creditizio, non potranno più essere riconosciute nel conto economico, per cui sarà eliminato questo fattore di volatilità.

1.4. L'efficienza della gestione del processo di recupero dei crediti deteriorati è ritenuta strategica a vari livelli e in particolare: (i) per le implicazioni di ordine socio-economico, (ii) per la stabilità e l'efficienza del sistema bancario, (iii) per le correlazioni inerenti lo sviluppo dei sistemi economici. A tal fine la BCE ha adottato le *“Linee guida per le banche sui crediti deteriorati (NPL)”* che comprendono uno specifico capitolo sulla valutazione delle garanzie immobiliari.



Palazzo Grazioli Gottifreddi,
Via del Plebiscito, Roma, XVI secolo

⁽²⁾ Lo sviluppo dei principi contabili internazionali (IFRS), compete all'*International Accounting Standards Board* (IASB).

2. Fonti normative

2.1. Di seguito si riporta il dettato delle principali fonti normative che devono essere considerate ai fini di una appropriata valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.

2.2. Il disposto di cui all'art. 568 (*“Determinazione del valore dell'immobile”*), del Codice di procedura civile³ statuisce che *«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, 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»*.

2.3. Il disposto dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013, definisce il *valore di mercato* come: *«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 essere soggette a costrizioni».

2.4 Il disposto dell'art. 173-bis⁴ (*“Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto”*), delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile statuisce che *«L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che*

³ Il riferimento è alla norma nella versione da ultimo modificata ad opera del Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2015, n.132.

⁴ Articolo aggiunto dal D.L. n. 35/2005 e modificato dalla L. n. 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006.

- comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato⁵. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria⁶. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.*

⁵ Numeri 7, 8 e 9 inseriti dall'art. 14, comma 1, lett. e), n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132.

⁶ Comma così modificato dall'art. 14, comma 1, lett. e), n. 2, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132.

2.5 L'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132, modifica l'art. 490 del Codice di procedura civile dettato in materia di espropriazione forzata con riguardo alla pubblicità degli avvisi relativi ad atti esecutivi, prevedendo la sostituzione del comma 1° con la seguente previsione: «*Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"*».

2.6. L'art. 48-bis del Testo Unico Bancario⁸ detta la disciplina del «*Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato*» e, con particolare

riguardo alla materia in esame, statuisce ai commi 1, 2, 6, 7, 8 e 10 quanto segue:
 - comma 1: «*Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico (ai sensi dell'art. 106), può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'art. 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del Codice civile*»;

⁽⁷⁾ Il portale è in esercizio dal 17 luglio 2017 e a partire da tale data è possibile, su disposizione dell'Autorità, procedere alla pubblicazione degli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e concorsuali nonché agli altri procedimenti per i quali la pubblicazione è prevista dalla legge. I dati contenuti nel portale sono caricati a cura dei creditori, dei delegati alle vendite, degli organi delle procedure concorsuali e degli altri soggetti a ciò abilitati. In ogni avviso è indicato il soggetto a cui rivolgersi per ottenere informazioni sui contenuti pubblicati.

⁽⁸⁾ Detto articolo è stato inserito nel TUB dall'art. 2 del Decreto Legge 3 maggio 2016, n. 59 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2016, n. 102), convertito con modificazioni dalla Legge 30 giugno 2016, n. 119, recante «*Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione*».

L'efficienza della gestione del processo di recupero dei crediti deteriorati è strategica a vari livelli

- comma 2: «*In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento*»;

- comma 6: «Decorsi sessanta giorni dalla notificazione della dichiarazione di cui al comma 5, il creditore chiede al presidente del tribunale del luogo nel quale si trova l'immobile la nomina di un perito per la stima, con relazione giurata, del diritto reale immobiliare oggetto del patto di cui al comma 1. Il perito procede in conformità ai criteri di cui all'art. 568 del Codice di procedura civile. Non può precedersi alla nomina di un perito per il quale ricorre una delle condizioni di cui all'art. 51 del Codice di procedura civile. Si applica l'art. 1349, primo comma, del Codice civile. Entro ses-

santa giorni dalla nomina, il perito comunica, ove possibile a mezzo di posta elettronica certificata, la relazione giurata di stima al debitore e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, al creditore nonché a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile. I destinatari della comunicazione di cui al periodo precedente possono, entro dieci giorni dalla medesima comunicazione, inviare note al perito; in tal caso il perito, entro i successivi dieci giorni, effettua una nuova comunicazione della relazione rendendo gli eventuali chiarimenti»;



Palazzo del Drago, prospetto su Via dei Coronari, Roma

- comma 7: «Qualora il debitore contesti la stima, il creditore ha comunque diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1 e l'eventuale fondatezza della contestazione incide sulla differenza da versare al titolare del diritto reale immobiliare»;
- comma 8: «La condizione sospensiva di inadempimento, verificatisi i presupposti di cui al comma 5, si considera avverata al momento della comunicazione al creditore del valore di stima di cui al comma 6 ovvero al momento dell'avvenuto versamento all'imprenditore (della differenza di cui al comma 2), qualora il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito inadempito, comprensivo di tutte le spese e i costi del trasferimento. Il contratto di finanziamento (o la sua modificazione a norma del comma 4), contiene l'espressa previsione di un (apposito conto corrente bancario senza spese), intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempito»;
- comma 10: «Può farsi luogo al trasferimento a norma del presente articolo anche quando il diritto reale immobiliare già oggetto del patto di cui al comma 1 sia sottoposto a esecuzione forzata per espropriazione. In tal caso l'accertamento dell'inadempimento del debitore è compiuto, su istanza del creditore, dal giudice dell'esecuzione e il valore di stima è determinato dall'esperto nominato dallo stesso giudice. Il giudice dell'esecu-

zione provvede all'accertamento dell'inadempimento con ordinanza, fissando il termine entro il quale il creditore deve versare una somma non inferiore alle spese di esecuzione e, ove vi siano, ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante ovvero pari all'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito inadempito. Avvenuto il versamento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, da' atto dell'avveramento della condizione. Il decreto è annotato ai fini della cancellazione della condizione, a norma dell'art. 2668 del Codice civile. Alla distribuzione della somma ricavata si provvede in conformità alle disposizioni di cui al libro terzo, titolo II, capo IV del Codice di procedura civile».

2.7. L'art. 120-duodecies del Testo Unico Bancario – contenuto nel nuovo Capo I-bis (“Credito Immobiliare ai consumatori”), del Titolo VI (“Trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti”), del TUB⁹ - detta la disciplina della “Valutazione dei beni immobili” in relazione ai contratti

⁹ Nuovo Capo del TUB inserito dall'art. 1, comma 2 del Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2016, n. 117), recante “Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141”.

di credito immobiliare ai consumatori disponendo, in particolare, che:

- comma 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»;*
- comma 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 e obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole»;*
- comma 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».*

2.8. Con i commi da 76 a 81 dell'art. 1 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (c.d. *Legge di stabilità 2016*), il legislatore nazionale ha introdotto nell'ordinamento italiano la disciplina della locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale¹⁰. Tale disciplina – che rappresenta una normativa speciale rispetto a quella della locazione finanziaria disciplinata dall'art. 1, commi 136, 137, 138, 139 e 140, della legge 4 agosto 2017, n. 124 di cui si dirà al successivo punto 2.9 del presente

capitolo – dispone nello specifico quanto segue:

- comma 76: *«Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito»;*
- comma 77: *«All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267»;*
- comma 78: *«In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione*

⁽¹⁰⁾ Trattasi del c.d. “*leasing (giovanile) abitativo*”, cioè del contratto di locazione finanziaria stipulato da una persona fisica (“*utilizzatore*” dell'immobile oggetto della locazione finanziaria), con una banca ovvero con un intermediario finanziario iscritto all'albo disciplinato dall'art. 106 del TUB, in funzione dell'acquisto o della costruzione di un immobile ad uso abitativo, da destinare ad abitazione principale dell'utilizzatore.

del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore»;

**La BCE ha adottato
le Linee guida per gli NPL
con uno specifico capitolo
sulla valutazione
delle garanzie immobiliari**

- comma 79: *«Per il contratto di cui al comma 76 l'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente all'accadi-*

mento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di cui al comma 76:

- a) *cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;*
- b) *cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3), del Codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa»;*

- comma 80: *«Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni del comma 78. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive»;*

- comma 81: *«Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del Codice di procedura civile».*

2.9. Con l'art. 1, commi 136, 137, 138, 139 e 140, della legge 4 agosto 2017, n. 124¹¹ è stato tipizzato il contratto di *leasing* (finanziario), dettandone la definizione e la specifica disciplina che fissa, tra l'altro, le modalità sulla base delle quali il valutatore immobiliare (perito), deve determinare il valore del bene nel caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore al fine della collocazione del bene al valore di mercato. In particolare, la disciplina della locazione finanziaria dettata dalla Legge n. 124/2017 prevede che:

- comma 136: «*Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo;*- comma 137: «*Costituisce grave ina-*

dempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria»;

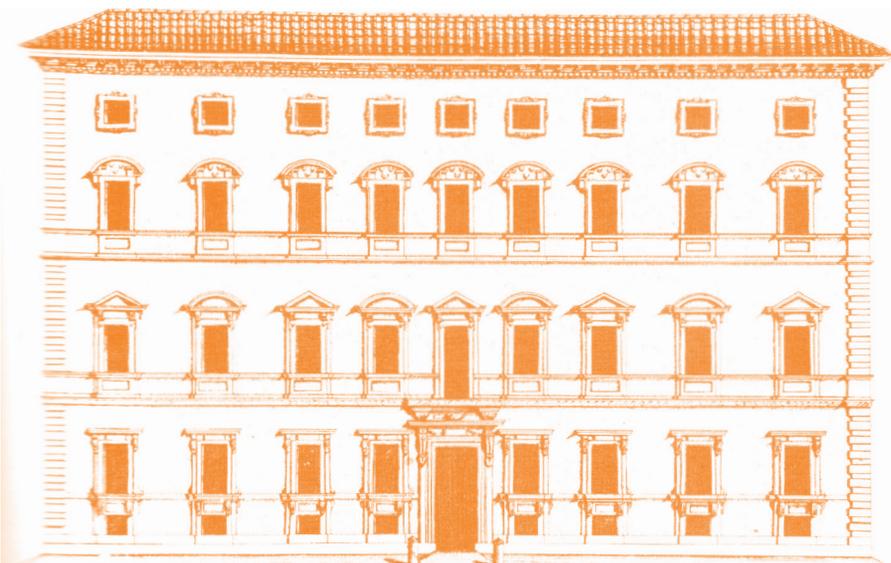
- comma 138: «*In caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore ai sensi del comma 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotta la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente;*- comma 139: «*Ai fini di cui al comma 138, il concedente procede alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. Quando non è possibile*

⁽¹¹⁾ Legge pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 14 agosto 2017, n. 189 e, pertanto, entrata in vigore il successivo 29 agosto.

far riferimento ai predetti valori, procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione. Il perito è indipendente quando non è legato al concedente da rapporti di na-

tura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio. Nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore»;

- comma 140: «Restano ferme le previsioni di cui all'articolo 72-quater del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e si applica, in caso di immobili da adibire ad abitazione principale, l'articolo 1, commi 76, 77, 78, 79, 80 e 81, della legge 28 dicembre 2015, n. 208».



Palazzo Serlupi Crescenzi, Roma, 1585

2.10. Con il Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32 è stato promulgato il regolamento che stabilisce le regole tecniche e operative per lo svolgimento delle vendite dei beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal Codice di procedura civile.

In relazione alle tematiche affrontate dal Codice, particolare interesse ricoprono le disposizioni dettate nel Capo III (*“Vendite immobiliari”*), di tale regolamento, all'art. 12 in merito alle modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati. In particolare, la norma statuisce che:

- comma 1°: *«L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*
 - a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
 - b) *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
 - c) *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
 - d) *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
 - e) *la descrizione del bene;*
 - f) *l'indicazione del referente della procedura;*
 - g) *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
 - h) *il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
 - i) *l'importo versato a titolo di cauzione;*
 - l) *la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

- m) *il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) *l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

Il perito è indipendente quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio

- o) *l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- comma 2°: *«Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization»;*
- comma 3°: *«L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante*

un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4;

- comma 4°: «L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine»;

- comma 5°: «L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma»;

- comma 6°: «I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26».

2.11. Con l'aggiornamento apportato nel dicembre 2015 alla Circolare Banca d'Italia n. 272/2008, sono state ridefinite le attività finanziarie deteriorate che si basano sulle esposizioni oggetto di concessioni (*forbearance*) come definite dagli ITS¹², i quali le distinguono in: (i) esposizioni oggetto di concessioni deteriorate, che corrispondono alle “*Non-performing exposures with forbearance measures*” (ii) altre esposizioni oggetto di concessioni, che corrispondono alle “*Forborne performing exposures*”.

⁽¹²⁾ V. EBA, *Implementing Technical Standard (ITS) on Supervisory Reporting (Forbearance and non-performing exposures)*, 2013.

In sintesi, le attività finanziarie possono essere schematizzate in:

ESPOSIZIONI OGGETTO DI CONCESSIONI <i>«Forbearance»</i>
ESPOSIZIONI SCADUTE E/O SCONFINANTI DETERIORATE <i>«Past Due»</i>
INADEMPIENZE PROBABILI <i>«Unlikely-to-Pay»</i>
SOFFERENZE <i>«Bad Loans»</i>

- SOFFERENZE: il complesso delle esposizioni per cassa e “fuori bilancio” nei confronti di un soggetto in stato di insolvenza (anche non accertato giudizialmente) o in situazioni sostanzialmente equiparabili, indipendentemente dalle eventuali previsioni di perdita formulate dalla banca.
- INADEMPIENZE PROBABILI (“*unlikely to pay*”): la classificazione in tale categoria è, innanzitutto, il risultato del giudizio della banca circa l’improbabilità che, senza il ricorso ad azioni quali l’escussione delle garanzie, il debitore adempia integralmente (in linea capitale e/o interessi) alle sue obbligazioni creditizie. Tale valutazione va operata in maniera indipendente dalla presenza di eventuali importi (o rate) scaduti e non pagati.
- ESPOSIZIONI SCADUTE E/O SCONFINANTI DETERIORATE: esposizioni per cassa, diverse da quelle classificate tra le sofferenze o le inadempienze probabili, che, alla data di riferimento della segnalazione, sono scadute o sconfinanti. Le esposizioni scadute e/o sconfinanti deteriorate possono essere determinate facendo riferimento, alternativamente,

al singolo debitore o alla singola transazione come di seguito indicato.

2.12. Con le “*Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*”¹³ il Consiglio Superiore della Magistratura ha inteso perseguire l’obiettivo primario di migliorare la “*quantità e qualità della risposta di giustizia*”. Tra l’altro, le *Linee guida* forniscono indicazioni ai fini della esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle *Linee Guida* medesime, *«deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile»*.

2.13. Nell’ambito del sistema dell’espropriazione forzata, gli artt. 517, 518 e 609 del Codice di procedura civile, nonché l’art.164-*bis*¹⁴ delle Disposizioni

⁽¹³⁾ Tali *Linee Guida* sono state approvate dal CSM con delibera dell’11 ottobre 2017.

⁽¹⁴⁾ V. art. 164-*bis* (“*Infertilità dell’espropriazione forzata*”), delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile ai sensi del quale *«Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo»*. Detto articolo è stato inserito nel Codice di procedura civile dall’art. 19, comma 2, lett. b) del D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 2014, n. 162; per l’applicazione di tale disposizione, si rinvia all’art. 19, comma 6-*bis* del suddetto D.L. 132/2014.

di attuazione del Codice medesimo, impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile “valore di realizzo” dei beni.

3. La determinazione del valore di mercato (con assunzioni)

3.1. Nelle procedure giudiziali non sempre si riesce a conseguire, per l’immobile oggetto dell’esecuzione, un corrispettivo (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione), corrispondente al suo «valore di mercato».

3.2. La definizione di “valore di mercato” dettata dal Regolamento (UE) 575/2013 implica la sussistenza di numerosi prerequisiti, tra i quali la possibilità di effettuare “un’adeguata promozione commerciale”, nonché la sussistenza del presupposto che entrambe le parti agiscano “con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”. (v. *supra* “Capitolo 3 – Valore di mercato e valori diversi”).

3.2.1. La definizione di “valore di mercato” sopra richiamata presuppone un’attività di *marketing* (da parte della proprietà e/o di soggetti terzi qualificati) per tutto il tempo necessario a far conoscere ai potenziali acquirenti l’immobile offerto in vendita. La possibilità di fruire del tempo necessario affinché si realizzino le migliori condizioni di vendita sul libero mercato del bene immobiliare costituisce un fattore essenziale per il conseguimento del suo valore effettivo.

3.2.2. La congiuntura del mercato immobiliare è soggetta a cicli (espansione, rallentamento, stabilizzazione, contra-

zione, recupero). La complessità del settore immobiliare, le criticità inerenti la rilevazione dei dati congiunturali nello specifico segmento di mercato, variabili estrinseche (o esogene) inerenti il settore economico-finanziario, possono originare asimmetrie informative che non sempre consentono una previsione attendibile delle condizioni di mercato che si verranno a delineare nel prossimo futuro (in particolare a livello locale, attinente il contesto in cui è ubicato l’immobile oggetto di procedura giudiziale o stragiudiziale). Inoltre, rilevazioni periodiche¹⁵ hanno contribuito a evidenziare, in funzione della congiuntura esaminata, le differenti tempistiche necessarie per la commercializzazione dei beni immobiliari, talora medio-lunghi ovvero considerevolmente lunghi.

3.3. Assunzioni e assunzioni speciali (*assumption e special assumptions*). Gli *International Valuation Standards*¹⁶ prevedono che, in aggiunta alla indicazione della “base di valore”, sia spesso necessario formulare un’assunzione o molteplici assunzioni per chiarire lo stato del-

¹⁵ V. “Rapporto congiunturale sul Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia”, elaborato trimestralmente da Banca d’Italia-Tecnoborsa-Agenzia delle Entrate (OMI).

¹⁶ V. IVS 2017 – IVS.104 (*Bases of value*), nota 200.1 *Assumptions and special assumptions*: “In addition to stating the basis of value, it is often to make an assumption or multiple assumptions to clarify either the state of the asset in the hypothetical exchange or the circumstances under which the asset is assumed to be exchanged. Such assumptions can have a significant impact on value”.

l'*asset* nello scambio ipotetico, ovvero nelle circostanze in cui si presume che l'*asset* potrebbe essere scambiato. Tali assunzioni possono avere un impatto significativo sul valore.

3.3.1. Tali assunzioni rientrano generalmente in una delle due seguenti categorie¹⁷:

- (a) assunzioni che presuppongono situazioni coerenti ovvero che possano essere coerenti con quelli esistenti alla data di valutazione;
- (b) assunzioni che presuppongono si-

tuazioni differenti rispetto a quelle esistenti alla data della valutazione.

3.3.1.1. Assunzioni (*assumption*). Le assunzioni che presuppongono situazioni coerenti o che potrebbero esserlo con situazioni esistenti alla data di valutazione, possono essere costituite da una limitazione della portata delle indagini o delle verifiche che dovrebbero essere effettuate dal valutatore. Tali assunzioni includono, a titolo esemplificativo:

- a) il presupposto che un'azienda sia trasferita come entità operativa completa;
- b) che i beni aziendali siano trasferiti separatamente dall'impresa, singolarmente o in blocco;

¹⁷ V. IVS 2017 – IVS.104 (*Bases of value*), nota 200.2.



Chiesa della Santissima Trinità e Convento dei Padri trinitari, in cui si vede Palazzo Gomez Silj, Roma, Giuseppe Vasi, 1756

- c) che un'attività valutata individualmente sia trasferita unitamente ad altre attività complementari;
- d) che una partecipazione societaria sia trasferita in blocco o singolarmente.

**Portale delle vendite pubbliche
istituito dal Ministero
della giustizia**

3.3.1.2. “Assunzioni speciali” (*special assumptions*). Qualora le situazioni effettive differiscano da quelle esistenti alla data della valutazione si fa riferimento ad una “assunzione speciale”. Le assunzioni speciali sono spesso utilizzate per illustrare l'effetto di possibili cambiamenti sul valore di un *asset*.

3.3.1.3. Le assunzioni sono indicate come “speciali” al fine di evidenziare all'utilizzatore della valutazione la subordinazione della conclusione della stima al cambiamento delle circostanze attuali, oppure che il valore stimato riflette uno scenario ipotetico che il valutatore non avrebbe potuto ipotizzare al momento della stima sulla base delle circostanze effettive in quel momento.

3.3.1.4. Esempi di tali assunzioni speciali possono includere, a titolo esemplificativo:

- a) che un *asset* sia nella piena proprietà e disponibilità del titolare;
- b) che un determinato edificio sia stato effettivamente completato alla data della valutazione;
- c) che uno specifico contratto sia in essere alla data della valutazione ancorché non sia stato effettivamente perfezionato;

- d) che strumenti finanziari siano valutati utilizzando una curva di rendimento diversa da quella effettiva.

3.3.1.5. Tutte le assunzioni e le assunzioni speciali devono essere: (i) ragionevoli in relazione alle circostanze effettivamente sussistenti in quel dato momento, (ii) supportate da prove, (iii) correlate alla finalità per la quale è stata richiesta la valutazione, (iv) esplicitate chiaramente nel Rapporto di valutazione.

3.4. Il quadro di riferimento è ancor più complesso nel caso di procedure esecutive o concorsuali, poiché una delle due parti (in particolare quella esecutata):

- (i) in base a quanto disposto dall'art. 568 C.p.c.¹⁸ non è in grado di pattuire liberamente il prezzo con la controparte interessata all'acquisto dell'immobile;
- (ii) non può rifiutarsi di sottostare allo specifico *iter* dettato dalle disposizioni del Codice di procedura civile¹⁹;

⁽¹⁸⁾ Ai sensi dell'art. 568 C.p.c. «*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 ...*».

⁽¹⁹⁾ L'art. 579 del Codice di procedura civile dispone che «... *ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto ...*», ciò comportando il divieto per il debitore di presentare offerte d'acquisto dell'immobile all'incanto. Il divieto si estende anche all'eventuale accordo tra il debitore e il terzo incaricato dal debitore stesso di acquistare per suo conto l'immobile, poiché tale accordo configura un negozio diretto ad aggirare il divieto gravante sul debitore di effettuare offerte all'incanto.

(iii) non può rifiutare, ai sensi dell'art. 572 C.p.c.²⁰, offerte che siano coerenti con i valori che si vengono a determinare all'esito delle procedure previste dalla normativa di riferimento;

(iv) non può avvalersi direttamente di terzi (con competenze specialistiche) per effettuare attività di *marketing*. Un contributo significativo alla promozione della vendita può essere tuttavia rinvenuto nel *Portale delle vendite pubbliche* istituito dal Ministero della giustizia²¹ e in esercizio dal 17 luglio 2017, nel quale sono pubblicati tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e concorsuali nonché agli altri procedimenti per i quali la pubblicazione è prevista dalla legge. Ai sensi dell'art. 576 C.p.c.²² è infatti possibile procedere alla pubblicazione su disposizione dell'autorità giudiziaria; in particolare, la norma citata attribuisce al Giudice delle esecuzioni il potere di stabilire «*il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'articolo 490 ultimo comma*». Inoltre:

- ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 490 C.p.c. «*il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione*

nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. ...»;

- la stessa norma precisa inoltre che, quando la legge richiede per un atto esecutivo di darne pubblica notizia «*l'avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul*

⁽²⁰⁾ Si veda l'art. 572 C.p.c. il quale dispone che «... *Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588. ...»*

⁽²¹⁾ L'istituzione di detto *Portale* è disciplinata dall'art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132.

⁽²²⁾ V. art. 576 C.p.c. «*Il giudice dell'esecuzione, quando ordina l'incanto, stabilisce, sentito quando occorre un esperto: 1) se la vendita si deve fare in uno o più lotti; 2) il prezzo base dell'incanto determinato a norma dell'articolo 568; 3) il giorno e l'ora dell'incanto; 4) il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'articolo 490 ultimo comma; 5) l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale deve essere prestata dagli offerenti [disp. att. 86]; 6) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; 7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito. L'ordinanza è pubblicata a cura del cancelliere.*

portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche".

3.5. Tenuto conto delle considerazioni che precedono, poiché le componenti che caratterizzano la definizione di valore di mercato potrebbero essere non soddisfatte nella loro interezza, è necessario che il Valutatore immobiliare (o perito), tenga conto delle assunzioni in grado di influire sul valore di mercato del bene oggetto della stima. In questo modo sarà possibile determinare un valore di mercato basato su assunzioni le quali dovranno essere specificate nel Rapporto di valutazione. (v. *supra* "Capitolo 9 – Metodo del confronto di mercato").

3.6. La determinazione del "valore di mercato con assunzioni" implica che il Valutatore immobiliare possa effettuare una ponderazione/correlazione tra gli

immobili di confronto (*comparables*), oggetto di procedure esecutive, con altri immobili di confronto (*comparables*), oggetto di contratti intercorsi sul libero mercato; ciò tenendo in considerazione dati e informazioni desumibili dall'analisi di mercato (*market analysis*).^{23 - 24 - 25}

3.7. In base al disposto di cui all'art. 1, comma 136, della legge 4 agosto 2017, n. 124 il Perito (o Valutatore immobiliare) può ritenersi «*indipendente quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio*». (v. *supra* "Capitolo 1 - Valutazione, Valutatore e Standard affidabili per la valutazione dei beni immobili").

4. Analisi di mercato ai fini della determinazione del valore di mercato degli NPL

4.1. La normativa che regola le procedure giudiziali è finalizzata a recuperare il maggior valore possibile del bene immobile oggetto della procedura, impiegando il minor tempo possibile per il completamento dell'*iter* funzionale al recupero del credito deteriorato. L'art. 568 C.p.c. specifica infatti che «*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 ...*».

4.2. L'*iter* attivato su istanza della parte creditrice in base alle norme di riferimento sopra richiamate prescinde di fatto: (i) dall'analisi della congiuntura dei

⁽²³⁾ V. EVS 2016 - EVS.1, nota 5.9.3 «... *Le assunzioni possono essere relative ai fatti, alle condizioni o alle situazioni che hanno impatto sulla valutazione e, in assenza di informazioni complete, saranno le supposizioni che si considerano più probabilmente corrette ...*».

⁽²⁴⁾ V. RICS 2014 - VPS.4, nota 2.3 «... *Un'assunzione è spesso legata a una limitazione nell'ambito delle indagini o delle richieste di informazioni che possono essere effettuate dal valutatore ...*».

⁽²⁵⁾ V. EVS 2016 - EVS.1, nota 5.10.1 «*Un caso diverso da quello delle assunzioni necessarie al completamento del lavoro di valutazione è quello in cui il valutatore fa delle assunzioni speciali, normalmente su specifica richiesta, in merito a un fatto o a una circostanza diversa da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione. Il risultato è quindi un valore di mercato basato su quella assunzione speciale.*».

mercati, (ii) da valutazioni circa l'indice di assorbimento dell'offerta nel segmento di mercato in cui l'immobile è ricompreso, (iii) da valutazioni circa l'opportunità di collocare (o meno) sul mercato il bene immobile in quel dato momento alla luce di fattori esogeni che potrebbero interferire sulla vendita.

4.3. L'analisi di mercato (*market analysis*), dovrebbe prendere in considerazione, tra l'altro:

- (i) *banche dati specialistiche* (con caratteristiche e prezzi di aggiudicazione degli immobili sottoposti a procedure giudiziali);
- (ii) *comparabili costituiti da beni immobiliari venduti con le medesime procedure* (ossia immobili di confronto con caratteristiche simili dei quali si conosca il prezzo e la data di aggiudicazione);
- (iii) *tempi di vendita medi necessari* nello specifico Tribunale per collocare immobili con caratteristiche simili, nonché difficoltà ad accedere all'immobile, tempi di emissione del decreto di trasferimento;
- (iv) *indice di assorbimento del mercato di riferimento (mercato locale)*. Per poter essere collocato sul mercato è necessario che un determinato bene abbia un mercato potenziale effettivo, soprattutto nel caso di mercati con una domanda potenziale molto limitata, quali quelli riferiti a Comuni con ridotto numero di abitanti. In questi casi sarà opportuno effettuare un'analisi delle compravendite – come risultanti dai dati ufficiali OMI del-

l'Agenzia delle Entrate – al fine di rilevare gli scambi effettivi (ovvero inesistenti), per quella specifica destinazione d'uso, poiché ciò influirebbe inevitabilmente sulle effettive possibilità di collocare sul mercato il bene immobiliare oggetto di procedura esecutiva;

- (v) *dati statistici relativi al rapporto tra immobili offerti e quelli aggiudicati* nel singolo Tribunale;
- (vi) *il differenziale di prezzo tra gli immobili venduti sul libero mercato e quelli aggiudicati mediante procedure giudiziali* (relativamente al medesimo segmento di mercato).

5. Due diligence, contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

5.1. Le attività di *audit* documentale, ovvero quelle di *due diligence* sono essenziali per identificare le caratteristiche complessive dell'immobile a garanzia dell'esposizione creditizia. Inoltre, in presenza di molteplici posizioni, tali attività sono funzionali all'ottimizzazione del portafoglio e alla pianificazione delle strategie di gestione che potranno essere attuate con il supporto dell'*asset manager*.

5.1.1. L'*audit documentale* costituisce l'attività finalizzata all'accertamento e al riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto dell'immobile.

5.1.2. La *due diligence* è l'attività finalizzata all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto dell'immobile in correlazione con lo stato documentale e le

prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo (trasformazione che può comprendere la quantificazione dei relativi costi).

5.2. Nel caso delle “*vendite immobiliari coattive*” l'art. 173-bis²⁶ delle Disposizioni di attuazione del C.p.c. definisce i compiti dell'esperto (ossia il valutatore, anche indicato come perito o stimatore) nonché i contenuti della relazione di stima. In particolare, la norma dispone che l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del

⁽²⁶⁾ Articolo aggiunto dal D.L. n. 35/2005 e modificato dalla L. n. 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006.

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato²⁷.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

5.2.1. L'articolo 567, secondo comma, del C.p.c. dispone che: «*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.*»

5.3. Quanto al contenuto del Rapporto di valutazione, per tutti i casi in cui la stima non sia espressamente disciplinata dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del C.p.c., si deve far riferimento ad attività specifiche, analiticamente identificate nel capitolo 12 del Codice (v. *supra* "Capitolo 12 – Rapporto di valutazione").

6. Applicazione

6.1. Il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* ritiene essenziale effettuare, nel modo appropriato, la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (*Non performing loans*, NPLs), finalizzate, tra l'altro: (i) al recupero e/o alla gestione stragiudiziale delle sofferenze, (ii) alle vendite immobiliari coattive, nonché (iii) alla definizione del *pricing* nelle operazioni di cartolarizzazione²⁸.

La normativa che regola le procedure giudiziali è finalizzata a recuperare il maggior valore possibile del bene immobile

6.2. In base alla normativa di riferimento sopra citata, la valutazione dei beni da sottoporre a vendita forzata esige l'adozione del criterio di stima comparativo (c.d. "metodo del confronto di mercato"), che richiede l'impiego dei prezzi di mercato. Tuttavia, la determinazione del valore degli immobili a garanzia delle esposizio-

⁽²⁷⁾ Numeri 7, 8 e 9 inseriti dall'art. 14, comma 1, lett. e), n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132.

⁽²⁸⁾ V. operazioni che implicano la cessione degli *asset* o crediti a una società-veicolo (*Special Purpose Vehicle*, SPV), la "società cessionaria", la quale versa al cedente il corrispettivo economico ottenuto attraverso l'emissione e il collocamento di titoli obbligazionari; i titoli garantiti da crediti su mutui ipotecari sono chiamati *Mortgage Backed Securities* (MBS), mentre quelli con altre tipologie di credito sottostanti sono detti *Asset Backed Securities* (ABS).

ni creditizie, in particolare nel caso di procedure giudiziali e stragiudiziali, implica l'uso, quale base di valore, del “*valore di mercato con assunzioni*” (e/o con “*assunzioni speciali*”).

6.3. L'esperto (ossia il valutatore o perito qualificato)²⁹, deve indicare in maniera chiara e intelligibile nella relativa relazione di stima (o Rapporto di valutazione), le “*assunzioni*” e/o le “*assunzioni speciali*” sulla base delle quali è sta-

to definito il valore di mercato e la coerenza delle medesime con la finalità della valutazione.

6.4. Nel caso di procedure giudiziali ex art. 568 del Codice di procedura civile il “*valore di mercato*” dell'immobile deve essere determinato utilizzando, quale base di valore, il “*valore di mercato con assunzioni*”.

6.5. La valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati implica l'adozione, come base di valore, del “*valore di mercato con assunzioni*”, la quale comporta un'appropriata analisi di mercato che tiene conto delle specifiche variabili in grado di influire sul valore di mercato del bene oggetto della stima. •

⁽²⁹⁾ V. paragrafo 3 (Valutatore immobiliare e normativa di riferimento) del Capitolo 1 - Valutazione, Valutatore e Standard affidabili per la valutazione dei beni immobili.



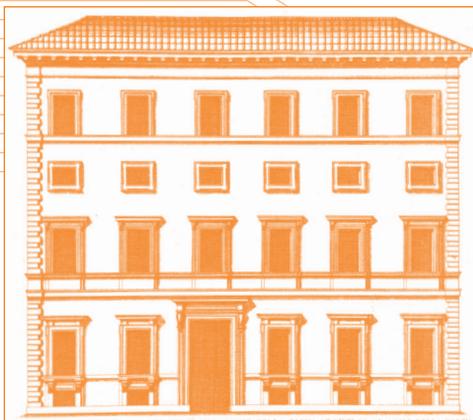
Palazzo Odescalchi, Piazza SS. Apostoli, Roma,
G. Vasi, 1754

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

a cura di Alice Ciani,
*Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI*

Il cliente si rivolge all'agenzia nella consapevolezza di dover sostenere un certo costo, però in cambio di una garanzia di trasparenza, regolarità e correttezza nel rapporto immobile-giusto prezzo e un insieme di servizi che lo accompagnino assistendolo e lo portino a concludere tranquillamente la transazione

*Palazzo Guglielmi, Roma,
XVI secolo*



1. Introduzione

Mentre le agenzie immobiliari continuano a detenere la quota di mercato maggioritaria nell'ambito delle transazioni crescono i canali informali come il passa parola e quelli moderni on-line. Pertanto, è arrivato il momento di chiedersi concretamente qual è quel fattore che può fare la differenza, dal momento che le esigenze del pubblico che si rivolge alle agenzie sono indubbiamente cresciute.

Il 54,6% delle famiglie che hanno acquistato una casa nel 2015-2016 sono ricorse a un'agenzia immobiliare

È soprattutto a livello dei servizi che è aumentata la richiesta e, in particolare, ci si rivolge espressamente ad agenti immobiliari abilitati con esperienza e professionalità, in grado di fornire valutazioni corrispondenti al reale valore dell'immobile grazie a nuove competenze certificate e a costanti e aggiornate quotazioni di mercato che diano una conoscenza dettagliata della zona; naturalmente, alla luce di questi dati si richiede un'ampia, accattivante e mirata pubblicità sui principali mezzi di stampa, siti *web*, vetrine, negozi e cartellonistica; entrando poi nel vivo del conferimento di un incarico il cliente si aspetta la raccolta e la verifica della documentazione attestante la regolarità del bene immobiliare posto in vendita con controlli preliminari ipotecari e catastali ed eventuale assistenza tecnica fino al conferimento dell'Attestato di Prestazione Ener-

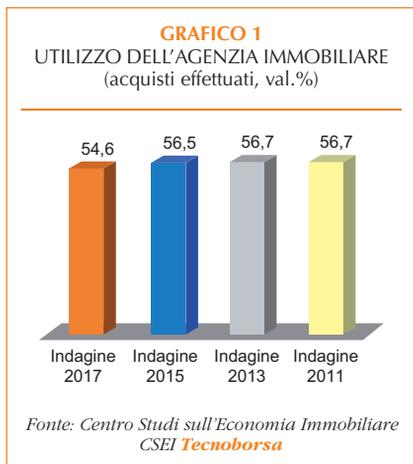
getica, nonché l'assistenza contrattuale fino alla conclusione della compravendita ovvero la stesura del preliminare di vendita con assolvimento degli adempimenti D.L. 206/06 e assistenza fino al rogito notarile e, dunque, assistenza notarile, legale, fiscale e finanziaria. Si tratta di servizi cresciuti nel tempo che richiedono da parte dell'agenzia un alto livello di qualità e di professionalità che si può raggiungere solo con un aggiornamento e una formazione continui, avvalendosi anche di strumenti adeguati e per addetti ai lavori quali i Listini ufficiali editi dalle Borse Immobiliari (servizi istituiti dalle Camere di Commercio) e/o il Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard* di **Tecnoborsa** di cui è stata appena pubblicata la V Edizione 2018. In definitiva, il cliente di oggi giorno si rivolge all'agenzia nella consapevolezza di dover sostenere un certo costo, però in cambio di una garanzia di trasparenza, regolarità e correttezza nel rapporto immobile–giusto prezzo e un insieme di servizi che lo accompagnino assistendolo e lo portino a concludere tranquillamente la transazione.

2. L'intermediazione

2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate

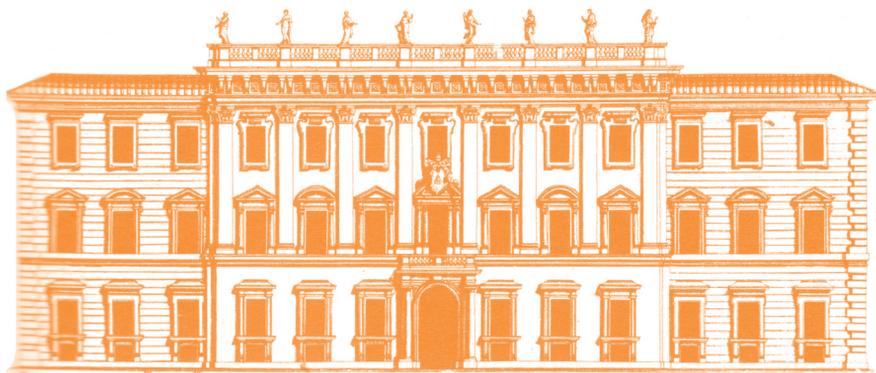
Il 54,6% delle famiglie che hanno acquistato o tentato di acquistare un immobile, nel biennio 2015-2016, sono ricorse a un'agenzia immobiliare per il buon fine della transazione.

Rispetto a quanto rilevato nelle Indagini precedenti effettuate da **Tecnoborsa** si è riscontrato che c'è stato un lieve decremento di 1,9 punti percentuali nell'ultimo biennio, dopo anni di stabilità (*graf. 1*).



L'agenzia immobiliare viene scelta prevalentemente da coppie giovani e la città in cui si è rilevata la quote più alta di utilizzo è stata Torino, viceversa quella con la percentuale più bassa è risultata essere Palermo; rispetto alla professione e al titolo di studio il fenomeno è sopra media tra coloro che sono meno istruiti.

Tra i principali motivi del mancato ricorso all'agenzia da parte di chi ha acquistato un immobile si trova, come sempre, il costo troppo elevato (65,7%), seguito dalla scarsità dei servizi di assistenza/consulenza offerti (20,3%) e dalla penuria di offerte immobiliari (14%). Rispetto all'Indagine 2015 si evidenzia un aumento della quota di coloro che hanno indicato come causa di non ricorso alle agenzie la scarsità dei servizi di assistenza/consulenza offerti dalle agenzie – che ha toccato il valore massimo – segno che i clienti si sono fatti più esigenti;



Palazzo Chigi-Odescalchi, Piazza SS. Apostoli, Roma, XVII-XIX secolo

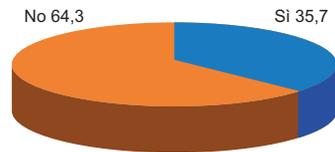
viceversa, è scesa la percentuale di chi ha dichiarato come cause del non ricorso l'offerta di immobili piuttosto limitata e il costo troppo elevato che, tuttavia, rimane di gran lunga la motivazione più rilevante (*graf. 2*).

A coloro che hanno dichiarato di non aver utilizzato un'agenzia immobiliare per acquistare l'immobile è stato chiesto se oltre al notaio fossero ricorsi all'aiuto di un altro tecnico/professionista per concludere la transazione: a tale domanda il 35,7% ha risposto affermativamente (*graf. 3*). Quindi, circa il 30% di chi ha acquistato un'abitazione nel biennio 2015-2016 ha svolto tutte le attività per portare a buon fine l'operazione avvalendosi solo del notaio per effettuare la compravendita.

Andando ad analizzare attraverso quali canali informativi l'acquirente è venuto a co-

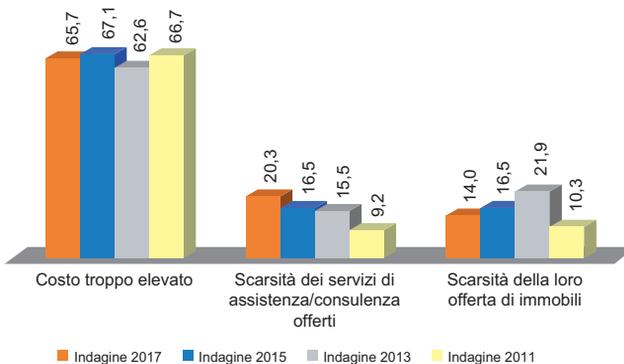
noscenza dell'abitazione comprata, è emerso che per il 32,2% è stato grazie ai passa parola con conoscenti e custodi di stabili, etc.; per il 23,9% hanno funzionato gli annunci su Internet attraverso siti di offerte immobiliari; per il 15,8% hanno avu-

GRAFICO 3
RICORSO ALL'AIUTO DI ALTRE FIGURE
(acquisti effettuati; val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 2
MOTIVAZIONI PER IL NON RICORSO ALLE AGENZIE IMMOBILIARI
(acquisti effettuati; val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

to successo gli annunci su Internet attraverso *social network*; per il 10,3% è valsa la consultazione di riviste specializzate; per il 9% la lettura di cartelli vendesi e, infine, per l'8,8% l'individuazione del bene è avvenuta recandosi fisicamente nelle agenzie immobiliari.

Dal confronto con l'Indagine precedente si è riscontrato che è cresciuta l'efficacia dei cartelli vendesi e del passa parola mentre è scesa quella dell'agenzia immobiliare (*graf. 4*).

Tuttavia, il 36,4% di chi ha acquistato un'abitazione ha affermato che gli annunci presenti su Internet, sulle riviste specializzate/quotidiani e/o su cartelli vendesi, attraverso i quali hanno individuato il bene successivamente comprato, erano stati pubblicati da un'agenzia immobiliare; quindi, andando a sommare questa quota con l'8,8% di coloro che hanno dichiarato di essersi re-

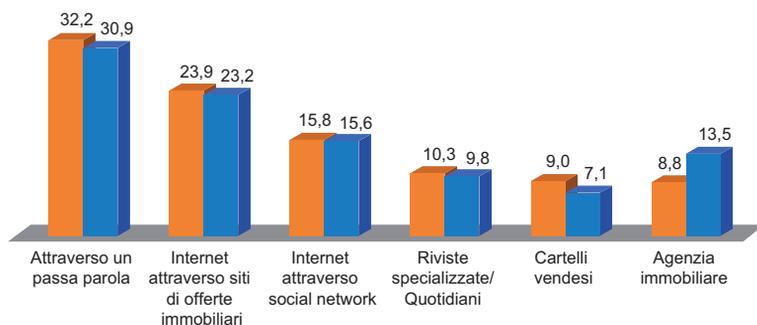
cati in un'agenzia, emerge che il 45,2% degli acquirenti è venuto a conoscenza del bene comprato attraverso questi professionisti del settore.

Infine, dall'Indagine è emerso che il 62,3% degli immobili acquistati erano stati affidati dal venditore a un'agenzia immobiliare.

Spostando l'analisi dal lato dell'offerta si nota che il 62,8% di coloro che hanno ceduto un'abitazione hanno usufruito di un'agenzia immobiliare e tale valore è in crescita rispetto a quanto riscontrato per il biennio precedente, differentemente da quanto rilevato per la domanda (*graf. 5*).

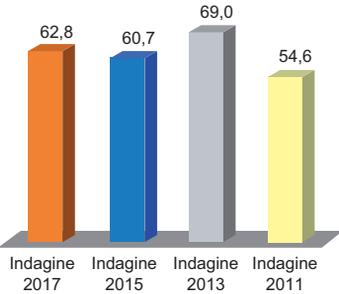
Il profilo demografico di chi ha utilizzato l'aiuto di un professionista della mediazione immobiliare per vendere un immobile denota valori superiori alla media tra persone anziane, con un basso livello culturale, fuori dal mercato lavo-

GRAFICO 4
CANALI INFORMATIVI ATTRAVERSO I QUALI SI È VENUTI A CONOSCENZA DEL BENE ACQUISTATO
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

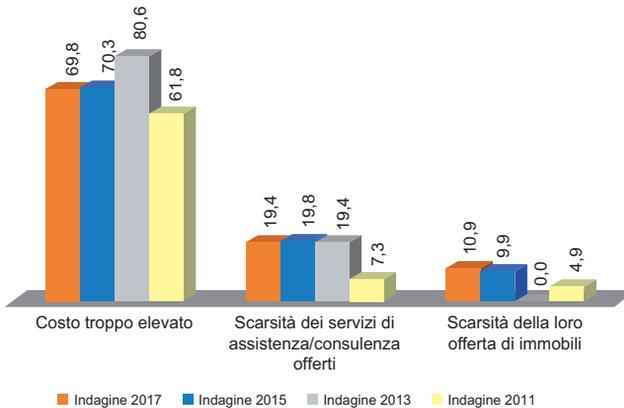
GRAFICO 5
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(vendite effettuate, val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

rativo e residenti a Milano; viceversa è basso il ricorso tra i cittadini di Torino. Andando ad analizzare le motivazioni che hanno spinto coloro che hanno venduto a non utilizzare l'agenzia immobiliare, al primo posto si trova il costo troppo elevato (69,8%), così come è avvenuto per chi ha acquistato; a seguire, ma con un fortissimo divario, vi sono coloro che hanno motivato la scelta affermando che la causa del non ricorso è stata la scarsità dei servizi di consulenza/assistenza offerti (19,4%); infine, vi sono coloro che hanno indicato la scarsità delle offerte immobiliari (10,9%). Dal confronto con l'Indagine 2015 è emerso che la situazione non ha subito variazioni rilevanti (graf.6).

GRAFICO 6
MOTIVAZIONI PER IL NON RICORSO ALLE AGENZIE IMMOBILIARI
(vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Come per la domanda, anche a chi non ha utilizzato l'agenzia immobiliare per la vendita è stato chiesto se oltre al notaio si fosse fatto ricorso all'aiuto di un tecnico/professionista per concludere la transazione e in questo caso il 24,8% ha risposto affermativamente (*graf.7*). Quindi, circa il 28% di chi ha venduto un'abi-

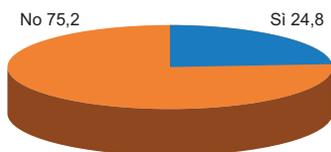
tazione nel biennio 2015-2016 ha svolto tutte le attività per concludere la transazione con l'aiuto del solo notaio.

Mettendo a confronto la domanda con l'offerta emerge che, in linea con quanto rilevato nella precedenti Indagini, il ricorso all'aiuto dell'agenzia immobiliare è maggiore tra chi vende rispetto a chi acquista (*graf.8*).

In entrambi i casi la motivazione principale del mancato ricorso è da imputare ai costi troppo elevati, seguiti dalla scarsità dei servizi di consulenza/assistenza offerti e dalla carenza delle offerte immobiliari.

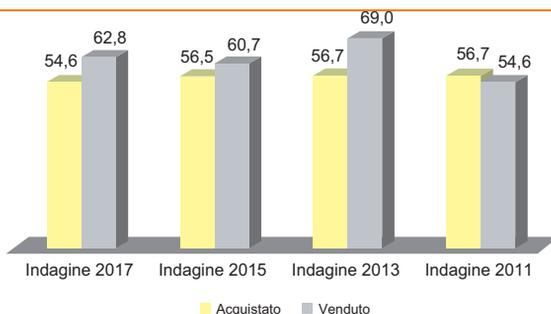
Tra coloro che hanno fatto la doppia transazione, ossia venduto e acquistato, nel biennio preso in esame, è emerso che il 18,7% non ha utilizzato l'agenzia in entrambi i casi, il 22,4% vi è ricorso solo per vendere, il 20,5% solo per acquistare e il restante 38,4% ne ha fatto, invece, uso in entrambi i casi.

GRAFICO 7
RICORSO ALL'AIUTO DI ALTRE FIGURE
(vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 8
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

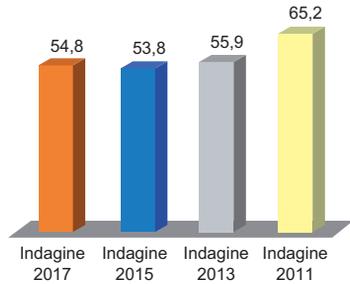
3. La valutazione

3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate

Dall'Indagine 2017 è emerso che il 54,8% di coloro che hanno acquistato si sono serviti di uno specialista per la valutazione e/o hanno valutato il bene da soli; tale valore è salito di un punto percentuale rispetto alla rilevazione del 2015 ma rimane ancora inferiore a quello delle due Indagini precedenti (*graf. 9*).

Tra coloro che hanno acquistato un bene dopo averlo fatto valutare preval-

GRAFICO 9
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(acquisti effettuati, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**



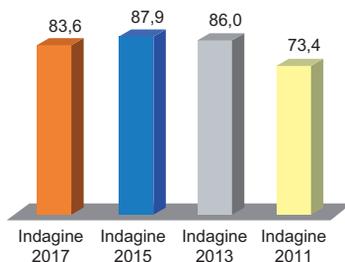
Palazzo Pamphilj, Piazza Navona,
Roma, 1644-1650

gono le coppie con figli il cui capofamiglia ha fra i 35 e i 54 anni. Le città dove il ricorso alla valutazione è stata maggiore sono risultate essere Napoli e Palermo, mentre a Genova è stato molto basso. Andando ad analizzare i singoli canali utilizzati da coloro che hanno stimato da soli e/o hanno fatto stimare il bene prima di acquistarlo è emerso che il 35,6% ha dichiarato di aver utilizzato programmi presenti su Internet; il 34,8% listini, ricerche di mercato, ecc.; il 30,8% si sono rivolti a un'agenzia immobiliare e il 18,8% a un libero professionista abilitato (graf. 10). Dalle percentuali si evince che molti acquirenti hanno utilizzato due o più canali per stimare il valore del bene da acquistare.

Dall'analisi dell'offerta è emerso che ben l'83,6% di chi è riuscito a vendere un immobile, nel biennio preso in esame, lo ha fatto valutare prima di immetterlo sul mercato. Rispetto alle rilevazioni preceden-

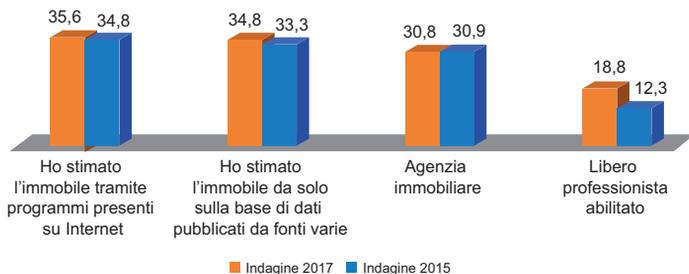
ti il fenomeno – contrariamente a quanto rilevato per la domanda – è risultato essere in diminuzione e, infatti, c'è stato un calo di 4,3 punti percentuali rispetto a quanto rilevato nel 2015 (graf. 11).

GRAFICO 11
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

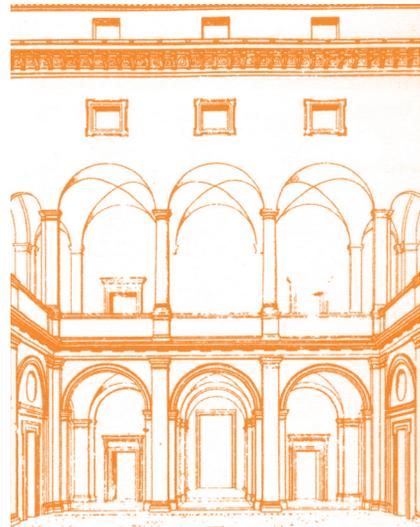
GRAFICO 10
TIPOLOGIA DI CANALE PER LA VALUTAZIONE
(acquisti effettuati, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

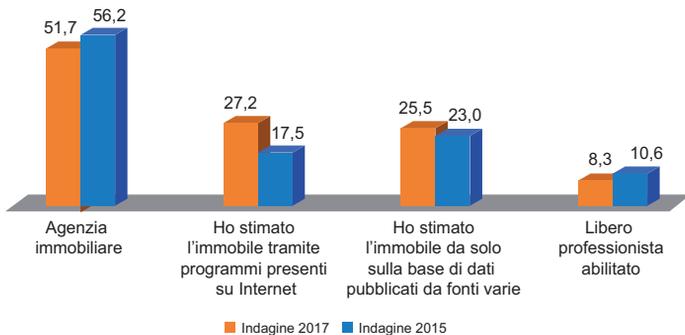
Andando a studiare la tipologia di canale utilizzato da parte di chi ha fatto valutare e/o ha valutato il bene prima di venderlo si è riscontrato che il 51,7% è ricorso all'aiuto di un'agenzia immobiliare; il 27,2% si è avvalso del supporto di programmi presenti su Internet; il 25,5% ha fatto da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie; infine, l'8,3% si è rivolto a un libero professionista abilitato. Rispetto all'Indagine precedente è sceso il ricorso al libero professionista e all'agenzia immobiliare – anche se quest'ultima rimane il canale più utilizzato – quindi, complessivamente, è cresciuta la quota di chi ha fatto da solo (graf. 12).

Mettendo a confronto l'utilizzo dello specialista per la valutazione immobiliare nella domanda e nell'offerta emerge che – come nelle precedenti rilevazioni –



Cortile di Palazzo Sacchetti, Via Giulia, Roma, 1542-1546

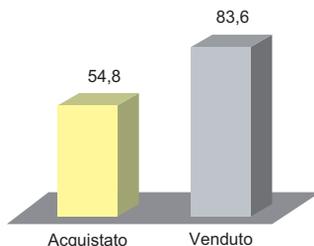
GRAFICO 12
TIPOLOGIA DI CANALE UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE
(vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

ricorrono di più alla valutazione coloro che vendono rispetto a chi acquista, ben l'83,6%; un fenomeno che dipende molto probabilmente dal fatto che una famiglia prima di vendere deve essere sicura del valore del bene che si accinge a immettere sul mercato; chi acquista, viceversa, conosce in partenza il *budget* che ha a disposizione e, in secondo luogo, prima di acquistare una casa sicuramente ne ha visitate molte altre e, quindi, ha dei termini di confronto che gli permettono di stabilire se quella determinata casa vale il prezzo richiesto, essendosi fatto un'idea propria (graf. 13).

GRAFICO 13
 UTILIZZO DI UNO SPECIALISTA
 PER LA VALUTAZIONE
 (compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
 CSEI **Tecnoborsa**



Palazzo Borghese,
 Roma, 1590-1613

Infine, per quanto concerne il tipo di figura professionale utilizzata per stimare i beni oggetto delle compravendite, nell'Indagine 2017 emerge che chi vende preferisce affidare la valutazione dell'immobile all'agenzia immobiliare, mentre chi acquista ricorre principalmente al fai da te aiutandosi attraverso programmi Internet e/o consultando fonti varie (graf. 14).

4. Conclusioni

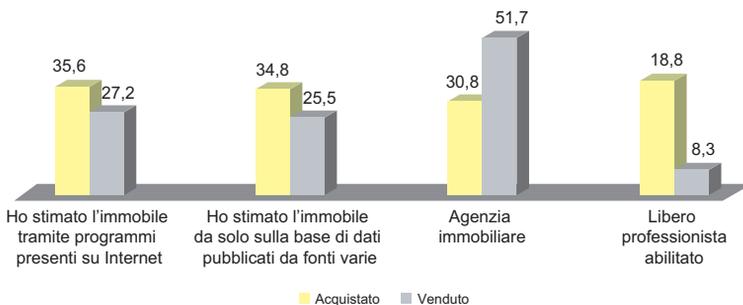
Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2017 è emerso che più della metà degli acquirenti residenti nelle sei maggiori città italiane ha dichiarato di aver fatto ricorso all'aiuto di un'agenzia immobiliare, anche se la percentuale è leggermente scesa rispetto alle precedenti rilevazioni, toccando il suo minimo storico. Andando a indagare sulle motivazioni che spingono le famiglie a non utilizzare questi

professionisti del settore è emerso che la ragione principale rimane il costo troppo elevato, motivazione in calo rispetto all'Indagine precedente, insieme alla scarsità degli immobili offerti; viceversa, è cresciuta la quota di chi ha indicato come causa del mancato ricorso la scarsità dei servizi. Inoltre, circa un terzo degli acquirenti ha dichiarato di aver fatto tutto da solo senza ricorrere all'aiuto di nessuna figura professionale, fatta eccezione del notaio.

Poco meno della metà delle famiglie acquirenti è venuta a conoscenza del bene comprato recandosi direttamente presso un'agenzia o leggendo annunci pubblicati sempre da queste ultime sui diversi canali informativi.

Il ricorso all'agenzia immobiliare è più alto tra coloro che hanno venduto, con uno scarto di 8,2 punti percentuali. A differenza di quanto rilevato per la domanda,

GRAFICO 14
TIPOLOGIA DI SPECIALISTA PER LA VALUTAZIONE
(compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

c'è stato un aumento di coloro che vi hanno fatto ricorso. Anche se la motivazione prevalente del mancato ricorso è sempre la stessa, il costo troppo elevato, una discreta percentuale ha indicato espressamente pure la scarsità dei servizi offerti. Per quanto concerne le vendite è leggermente più bassa la percentuale di chi ha affermato di aver fatto tutto da solo per portare a buon fine la transazione.

**Ricorrono di più
alla valutazione
coloro che vendono rispetto
a chi acquista, ben l'83,6%**

Si arresta il *trend* decrescente delle famiglie che hanno dichiarato di aver valutato o fatto valutare il bene prima di acquistarlo, tuttavia è decisamente alta la quota di chi non è ricorso all'aiuto di un professionista e ha deciso di fare da solo con il supporto di programmi presenti su Internet o consultando fonti varie.

Dall'analisi dell'offerta è emerso un lieve decremento di chi ha fatto valutare il bene prima di venderlo e, in questo caso, è molto alta la quota di chi si rivolge a un professionista, in modo particolare a un'agenzia immobiliare, rispetto al fai da te.

Infine, dal confronto tra domanda e offerta è emerso che il ricorso alla valutazione è molto più alto tra chi vende e, infatti, c'è un *gap* di 28,8 punti percentuali; inoltre, chi vende ricorre principalmente all'agenzia immobiliare mentre chi acquista preferisce valutare il bene da solo.

Nota metodologica

Indagine basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che aveva svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo biennio (2015-2016), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovracampionamento a due stadi (n. 584 casi in totale) sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravendita, sulla base dei dati contenuti nel "Rapporto Immobiliare 2016 "Residenziale" – Agenzia del Territorio".

Il campionamento adottato è stato un campionamento di tipo disproporzionale a doppio stadio stratificato per città e tipologia familiare. Al primo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per "fascia" di città.

Al secondo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia di città e tipologia familiare.

Numerosità campionaria complessiva: 2.052 interviste. •



*Assonometria generale,
disegno a china*

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

Il tema della sicurezza strutturale degli immobili:
certificazione, interventi, regole di autoprotezione,
assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus



*Palazzo Capizucchi, Piazza di Santa Maria in Campitelli,
Roma, XVI secolo*

1. Introduzione

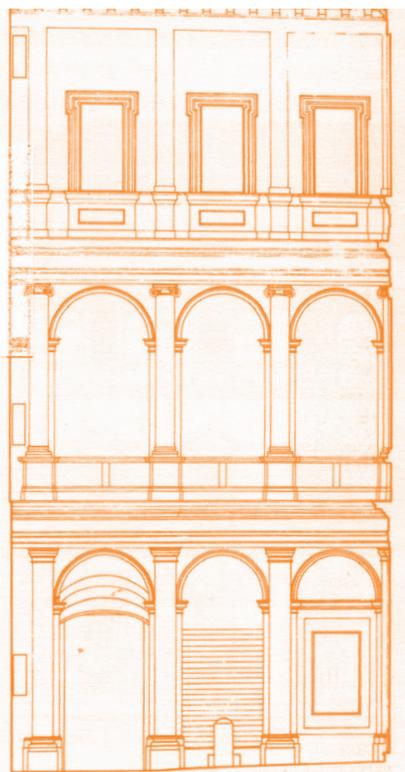
Per la prima volta **Tecnoborsa** analizza l'attenzione che le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – dedicano alla sicurezza strutturale degli immobili residenziali di loro proprietà, sia prime che seconde case. È ben noto che gran parte degli edifici esistenti in Italia è ormai datato e, soprattutto, non sarebbe in grado di sopportare un evento sismico, come invece prevede la normativa in vigore per gli edifici di nuova costruzione. Infatti, la cosa più immediata da sapere sulla propria casa è l'anno di costruzione perché è strettamente legato ai materiali di costruzione utilizzati all'epoca. Inoltre, il nostro territorio è particolarmente esposto ai terremoti e tutti i Comuni italiani possono subire danni sismici – anche se i terremoti più forti si concentrano in alcune aree ben precise e nelle zone sismiche più a rischio vive oltre il 40% della popolazione, come rilevato dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia. Tuttavia, solo 6 italiani su 100 hanno una percezione adeguata del pericolo presente sul territorio; inoltre, i valori medi registrati sui cittadini residenti in zone più e meno pericolose non si discostano sostanzialmente tra loro, neanche laddove ci si aspetterebbe un maggiore allarme nelle zone a più alto rischio. C'è da sottolineare che solo dal 2003 sono state ridefinite le attuali 4 zone sismiche¹ – delle sei maggiori città prese in esame dalla presente Indagine ed è utile ricordare che Napoli e Palermo rientrano nella Zona 2, Roma è tra la 2 e la 3, Milano è

nella 3, Genova è a cavallo fra la 3 e la 4 e Torino si trova nella 4. Lo Stato negli ultimi anni si è impegnato in una politica di prevenzione, programmazione e informazione per intervenire sia su opere pubbliche che sull'intero patrimonio immobiliare privato per il quale, in particolare, sono stati previsti appositi incentivi² che, tuttavia, sono ancora poco noti. Infatti, bisogna dire che i canali informativi più utilizzati sono la televisione, seguita dai giornali e dal web; con un sensibile stacco seguono Protezione Civile, Enti Locali, pubblicazioni, Istituti di Ricerca e Università e, infine, un residuo

⁽¹⁾ Per l'individuazione delle zone sismiche bisogna sempre far riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003. La Zona 1 è la più pericolosa, possono verificarsi fortissimi terremoti; nella Zona 2 possono verificarsi forti terremoti; nella Zona 3 possono verificarsi forti terremoti ma rari; la Zona 4 è la meno pericolosa e i terremoti sono rari.

⁽²⁾ La legge di bilancio 2017, oltre a stabilire una proroga delle detrazioni al 31 dicembre 2021, ha introdotto specifiche regole per la concessione delle agevolazioni, prevedendo importi più elevati quando alla realizzazione degli interventi consegue una riduzione del rischio sismico. Inoltre, ha fatto rientrare tra le spese detraibili anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili. Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive. Inoltre, si applica non solo agli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) ma anche a quelli situati nelle zone a minor rischio (zona sismica 3).

canale familiare, amicale e associazionistico, dove l'intervento statale rimane un po' distante. Eppure, per migliorare la sicurezza gli strumenti a disposizione sono parecchi ma, per decidere quali adottare, serve un'attenta analisi delle caratteristiche di ciascun immobile, ragion per cui si è dibattuto a lungo sull'adozione obbligatoria del fascicolo di



Palazzo Serlupi Crescenzi, Roma,
prospetto sul cortile

fabbricato. Un'altra possibile tutela per le famiglie eventualmente colpite da eventi naturali sarebbe l'assicurazione obbligatoria delle abitazioni ma anche questa strada è stata più volte scartata ed è rimasta solo a livello volontario.

Per contribuire alla conoscenza di questa grande criticità del nostro Paese **Tecnoborsa** ha ritenuto opportuno approfondire il tema della sicurezza strutturale degli immobili: certificazione, interventi, regole di autoprotezione, assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus.

2. Certificazione e interventi sulla prima casa

In un Paese in cui lo *stock* abitativo risulta obsoleto dal momento che circa l'80% di quanto edificato è antecedente alla fine degli anni '70, con un picco tra il 1971 e il 1981, la percezione del rischio strutturale degli immobili è fortemente sottostimata – per non parlare della pericolosità sismica³.

Dunque, è fondamentale che si faccia strada una nuova cultura dell'abitare ov-

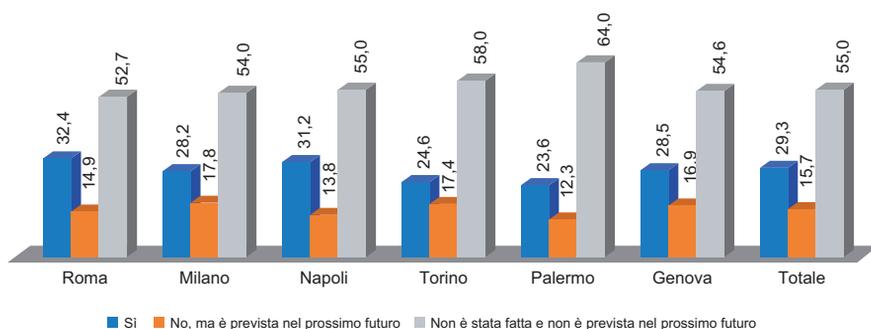
³ Cfr. *QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di Tecnoborsa*, N. 23, Luglio/Dicembre 2015, Cap.III, "L'evoluzione del patrimonio abitativo italiano: quarant'anni di abitazioni attraverso i Censimenti Istat"; "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di Tecnoborsa", N. 22, Gennaio/Giugno 2015, Cap.II, "Una lettura del 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni"; "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di Tecnoborsa", N. 6, Gennaio/Giugno 2006, Cap.III, "L'evoluzione del patrimonio abitativo italiano: trent'anni di abitazioni attraverso i Censimenti".

vero l'importanza di conoscere la condizione strutturale dell'edificio in cui si vive, avvalendosi dell'intervento di un professionista in grado di fornire una certificazione di idoneità che consenta eventuali interventi mirati. Infatti, stando ai dati **Tecnoborsa** il 55%, cioè oltre la metà delle famiglie italiane residenti nelle sei maggiori città, non ha fatto e non prevede di far fare alcuna verifica sul proprio immobile e tutte le città sono allineate intorno a questo valore medio, fatta eccezione per Palermo che, purtroppo, lo supera di 9 punti percentuali. Tuttavia, il 29,3%, circa un terzo degli intervistati, dichiara di aver già preso provvedimenti in tal senso, con Roma e Napoli leggermente sopra la media; infine il 15,7% di media pensa di intervenire nel prossimo futuro, con Milano Torino e Genova leggermente sopra la media (graf. 1).



Via di Parione, Roma,
Giuseppe Vasi, metà XVIII secolo

GRAFICO 1
CERTIFICAZIONE STRUTTURALE DELL'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)



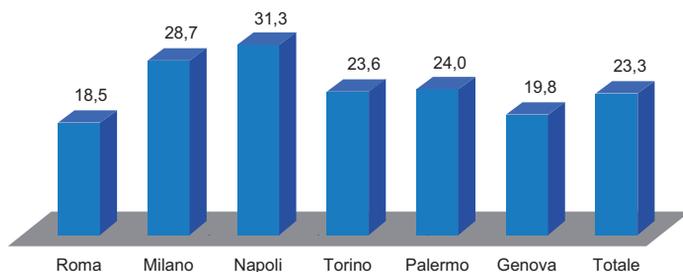
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A seguire, effettivamente nel 23,3% dei casi sono stati fatti interventi per rendere più sicuro l'immobile in cui si vive, con Napoli e Milano decisamente al di sopra di tale media e con Roma come fanalino di coda (*graf. 2*).

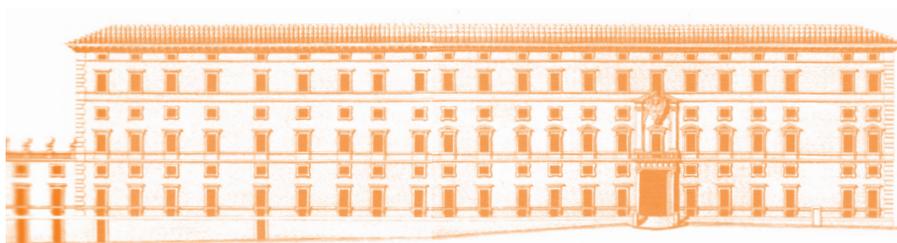
A chi ha effettuato lavori per consolidare il proprio immobile è stato chiesto dove si è intervenuti e per oltre la metà dei casi

(52%), si è trattato dell'intero edificio; Palermo, Genova e Milano sono sopra la media, mentre Torino è decisamente al di sotto. La quota per le sole pareti interne e perimetrali è di circa un terzo degli intervistati (32,6%) con due picchi a Torino e Genova. Sono intervenuti sui solai il 12,4% delle famiglie, con Torino fortemente sopra la media e Roma e Ge-

GRAFICO 2
INTERVENTI PER RENDERE PIÙ SICURO L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**



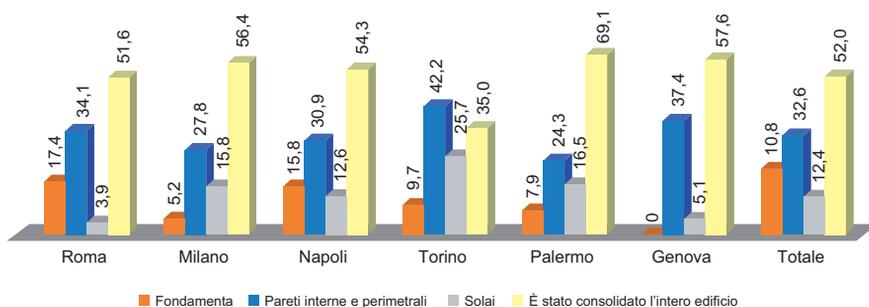
Palazzo Borghese,
Roma, 1590-1613

nova agli ultimi posti. Infine, la media per i lavori alle fondamenta è del 10,8% con Roma e Napoli in testa e Genova all'ultimo posto (*graf. 3*).

A coloro che non hanno ancora effettuato interventi è stato chiesto se c'è un'intenzione futura e il 6,1% ha risposto affermativamente con un picco a Napoli (*graf. 4*). Per quanto riguarda le parti in-

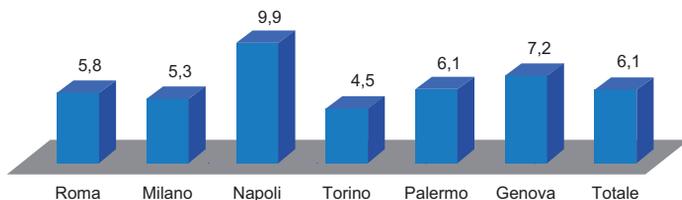
teressate da eventuali futuri lavori il 50,7% pensa di consolidare l'intero edificio, il 35,9% le pareti interne e perimetrali, il 13,5% le fondamenta e il 6% i solai; nel primo caso spicca Napoli con un 82,6% previsionale; Genova emerge nel secondo caso con un 72,4% e nel terzo caso con il 44,9% e, infine, nel quarto caso vi sono Palermo con un 16,5% e Roma con un 12,4%.

GRAFICO 3
DOVE SI È INTERVENUTI PER RENDERE PIÙ SICURO L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

GRAFICO 4
INTERVENTI FUTURI PER RENDERE PIÙ SICURO L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

3. Rischio sismico, certificazione e interventi sulla seconda casa

Tomando alla considerazione iniziale della scarsa percezione della pericolosità sismica nel nostro Paese si è voluto fare una verifica su coloro che, benché residenti in una delle sei maggiori città italiane, possiedono una seconda casa in Italia: di fatto il 2,1% ha affermato di aver subito danni strutturali a causa di un evento sismico. Inoltre, il 20,1% di chi possiede una seconda casa ha affermato di aver richiesto a un professionista una certificazione per conoscere la condizione strutturale del proprio edificio e il 15,8% prevede di farlo fare nel prossimo futuro (*graf. 5*). C'è da sottolineare che il 18,1% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa. In particolare: il 51,6% ha voluto consolidare l'intero immobile, il 19,4% è intervenuto su pareti interne e

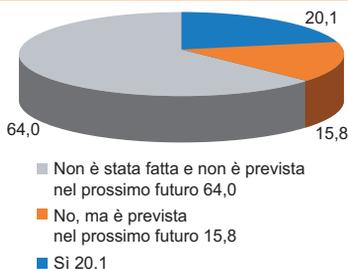
perimetrali, il 17,2% sui solai e il 14% sulle fondamenta (*graf. 6*). A livello previsionale solo l'1% di chi non ha già fatto interventi, prevede di farne in futuro.

4. Regole di auto-protezione, assicurazione, fascicolo di fabbricato e Sisma Bonus

Per accrescere la consapevolezza delle famiglie italiane nei confronti delle possibili calamità naturali nel nostro Paese il Dipartimento Protezione Civile⁴ ha reso noto da tempo una serie di decaloghi perché conoscere un fenomeno è il primo passo per imparare ad affrontarlo nel modo più corretto e a difendersi da eventuali pericoli. Per questo sono state diffuse alcune semplici regole su come prevenire o diminuire i danni di un fenomeno per auto-

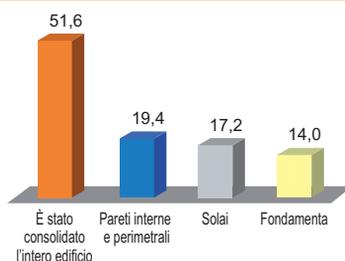
⁴ Cfr. <http://www.protezionecivile.gov.it/jcms/it/rischi.wp>.

GRAFICO 5
CERTIFICAZIONE STRUTTURALE DELLA SECONDA CASA (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI Tecnoborsa

GRAFICO 6
DOVE SI È INTERVENUTI PER RENDERE PIÙ SICURA LA SECONDA CASA (val. %)



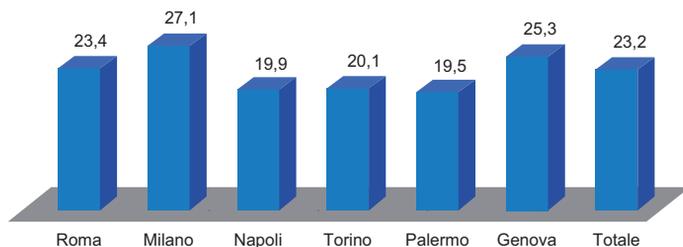
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI Tecnoborsa

proteggersi prima, durante e dopo una situazione di emergenza, tipo rischio sismico, vulcanico, meteo-idro e/o incendi. A tal fine **Tecnoborsa** ha chiesto agli intervistati se avessero adottato alcuni degli accorgimenti suggeriti dal Dipartimento: il 23,2% ha risposto affermativamente, Milano e Genova superano questa media, Roma è in linea, mentre le restanti grandi città sono solo leggermen-

te al di sotto del valore (*graf. 7*).

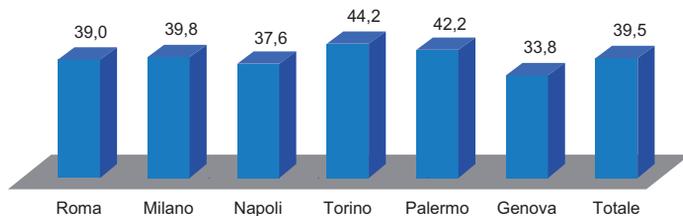
Approfondendo il tema dei rischi derivanti da calamità naturali è stato chiesto alle famiglie intervistate se fossero eventualmente favorevoli all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria e quasi il 40% del totale ha risposto affermativamente e Torino e Palermo sono risultate più orientate in tal senso, mentre Genova presenta l'indice di gradimento più basso (*graf. 8*).

GRAFICO 7
ADOZIONE DEGLI ACCORGIMENTI SUGGERITI DALLA PROTEZIONE CIVILE
PER AUMENTARE LA SICUREZZA IN CASA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 8
GRADIMENTO VERSO L'ISTITUZIONE DI UN'ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA
CONTRO I RISCHI DERIVANTI DA CALAMITÀ NATURALI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**



Palazzo Avila Altoviti,
Via del Governo vecchio, Roma

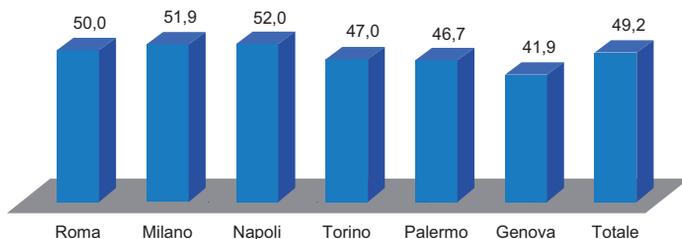
C'è da sottolineare che, nel caso di chi possiede una prima casa, il 27,4% delle famiglie intervistate si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali mentre, per quanto riguarda chi possiede una seconda casa, c'è un ulteriore 18,5% che si è protetto a sua volta.

Analogamente, è stato chiesto alle famiglie di pronunciarsi nei confronti dell'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio per conoscere le condizioni strutturali degli immobili e qui il valore medio totale è quasi del 50% con Napoli, Milano e Roma leggermente sopra la media e Genova anche in questo caso buon'ultima (graf. 9).

Infine, l'Indagine **Tecnoborsa** è andata a sondare presso le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città il livello di conoscenza del Sisma Bonus su edifici di civile abitazione (prima o seconda casa), sulle parti condominiali e sugli edifici adibiti ad attività produttive

GRAFICO 9

GRADIMENTO VERSO L'ISTITUZIONE DI UN FASCICOLO DI FABBRICATO OBBLIGATORIO PER CONOSCERE LE CONDIZIONI STRUTTURALI DEGLI IMMOBILI (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021. Tale bonus permette una detrazione di imposta del 50%, fruibile in cinque rate annuali di pari importo, per le spese sostenute per

⁽⁵⁾ La detrazione fiscale sale al 70% della spesa sostenuta se dalla realizzazione degli interventi concernenti l'adozione di misure antisismiche deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore ma può arrivare all'80% se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Se gli interventi concernenti l'adozione di misure antisismiche sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75% (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85% in base all'entità del miglioramento della classe di rischio ed è calcolata su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio.

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

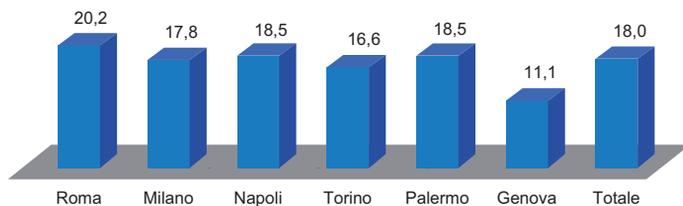
l'adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3), per un importo complessivo pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno⁵. In media il 18% ha risposto affermativamente, con Roma, Napoli e Palermo sopra tale valore e Genova ancora una volta all'ultimo posto (*graf. 10*).

5. Conclusioni

Una nuova consapevolezza si sta facendo strada tra le famiglie italiane che risiedono nelle sei maggiori città, cioè la necessità di effettuare o far effettuare verifiche statiche sull'immobile in cui vivono, al fine di conseguire l'apposita certificazione e, infatti, si tratta di poco meno della metà delle famiglie intervistate.

Tuttavia, nonostante lo *stock* abitativo in Italia sia piuttosto obsoleto, dall'Indagine **Tecnoborsa** emerge che meno di un quarto di queste famiglie ha effettuato la-

GRAFICO 10
CONOSCENZA DEL SISMA BONUS 2017, PER DETRARRE LE SPESE SOSTENUTE
PER LAVORI E CERTIFICAZIONI SISMICHE E STATICHE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

vori per consolidare la prima casa, e oltre la metà di questo è intervenuto sull'intero edificio.

Va sottolineato che, pur essendo il nostro un Paese dove il rischio sismico è alquanto elevato, nessuna delle sei grandi città si trova nella Zona 1 – quella più pericolosa dove possono verificarsi fortissimi terremoti – e questo può spiega-

re in parte il dato non proprio elevato, nonostante le numerose campagne di sensibilizzazione a seguito degli eventi drammatici come terremoti e/o dissesti idrogeologici che si verificano periodicamente.

Nell'approfondimento dell'Indagine a coloro che non hanno ancora effettuato interventi è stato chiesto se vi fosse un'in-



Via Giulia, Roma, metà XVIII secolo

tenzione futura e c'è un ulteriore 6% circa che sarebbe interessato a eseguire dei lavori e, anche in questo caso, oltre la metà sarebbe propenso a consolidare l'intero edificio.

Quando si è andati a sondare sul rischio sismico, sulla certificazione e sugli interventi sulla seconda casa è emerso che il 2,1% degli intervistati ha subito danni strutturali a seguito di un evento sismico e, inoltre, più del 30% ha affermato di aver richiesto o di voler richiedere a un professionista una certificazione per conoscere la situazione strutturale del proprio immobile.

C'è da sottolineare che meno del 20% delle famiglie ha effettivamente fatto eseguire interventi per rendere sicura la propria seconda casa e, anche in questo caso, poco più della metà ha deciso di consolidare l'intero immobile.

In generale, l'Indagine ha evidenziato che quasi il 40% delle famiglie intervistate sarebbe favorevole all'istituzione di un'assicurazione obbligatoria. Inoltre, il 27,4% di chi possiede una prima casa e il 18,5% chi possiede una seconda casa si è già tutelato con un'assicurazione contro eventuali danni causati da calamità naturali.

Per quanto concerne l'istituzione di un fascicolo di fabbricato obbligatorio per conoscere le condizioni strutturali degli immobili il 50% degli intervistati si è dichiarato favorevole.

Infine, solo il 18% delle famiglie italiane è a conoscenza delle detrazioni fiscali per l'adozione di misure antisismiche – Sisma bonus – messe a disposizione dal Governo.

Nota metodologica

Indagine basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che aveva svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo biennio (2015-2016), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovracampionamento a due stadi (n. 584 casi in totale) sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravendita, sulla base dei dati contenuti nel "Rapporto Immobiliare 2016 "Residenziale" – Agenzia del Territorio".

Il campionamento adottato è stato un campionamento di tipo disproporzionale a doppio stadio stratificato per città e tipologia familiare. Al primo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per "fascia" di città.

Al secondo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia di città e tipologia familiare.

Numerosità campionaria complessiva: 2.052 interviste. •

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

- ▶ **QEI N° 26 - 2017**
**Politica macroprudenziale
per il settore immobiliare**
Per la salvaguardia della stabilità finanziaria
- Nuovo Codice Appalti**
Correttivo e opere di urbanizzazione
- Indagine Tecnoborsa 2017**
Transazioni e mutui
- Indagine Tecnoborsa 2017**
Sicurezza in casa

- ▶ **QEI N° 25 - 2016**
Indagine Tecnoborsa 2016
Intermediazione e Valutazione

Valutazione economica dei progetti
Investimenti opere pubbliche e private

Concessioni e PPP
Nuovo Codice Appalti

Confedilizia
Giurisprudenza in Condominio

- ▶ **QEI N° 24 - 2016***
Forum Unece Itu
Smart Cities e sviluppo urbano sostenibile

Teoremi Mercantili
A margine di alcuni metodi *Market Oriented*

Indagine Tecnoborsa 2016
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2016
Lavori in casa

Nuovo Codice Appalti
Overview

*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito www.tecnoborsa.it

► **QEI N° 23 - 2015**
Nuove Linee Guida
Abi

Innovazione e meccanismi psicologici
Nuove metodologie Valutazione Immobiliare

40 anni di abitazioni
Censimenti Istat

Indagine Tecnoborsa 2015
Intermediazione e valutazione

Finanza immobiliare
Siiq

► **QEI N° 22 - 2015**
Fisco e immobili
Confedilizia

Edifici e abitazioni
15° Censimento Istat

Codice delle Valutazioni Immobiliari
Banca Dati dei Prezzi

Indagine Tecnoborsa 2015
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2015
Sicurezza nelle abitazioni

- ▶ **QEI N° 21 - 2014**
Life Cycle Costing
Trattamento Componenti Costo Valutazione

Linee Guida Appalti e Gestione
Patrimoni Immobiliari

Agevolazioni Prima Casa
Fiscalità Immobiliare

Market Comparison Approach
Metodi di stima *Market Oriented*

Indagine Tecnoborsa 2014
Intermediazione e Valutazione

Estimo e Valutazione
Profilo e Competenze dei Valutatori

- ▶ **QEI N° 20 - 2014**
Confedilizia
Condominio un anno dopo

Certificazione energetica
Ape e Valutazioni immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2014
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2014
Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2013

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2013

Ristrutturazioni

Tempo e *Standard* di Valutazione

Rapporto Durata τ

► **QEI N° 18 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese - *Focus* Lazio

Confedilizia

La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

Indagine Tecnoborsa 2012

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012

Intermediazione e Valutazione

E-Valuations

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip

Politiche abitative

- ▶ **QEI N° 16 - 2012**
Indagine Tecnoborsa
Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

- Indagine Tecnoborsa 2011**
Intermediazione e Valutazione

- Dottrina estimativa**
Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

- Listino Ufficiale**
Borsa Immobiliare di Roma

- ▶ **QEI N° 15 - 2011**
Indagine conoscitiva
Camera Deputati

- Governo del Territorio**
Riflessioni e proposte

- Indagine Tecnoborsa 2011**
Transazioni effettuate e previste

- Indagine Tecnoborsa 2011**
Mutui

- ▶ **QEI N° 14 - 2010**
Evoluzione Dottrina Estimativa
Cause e Implicazioni

- Linee Guida per la Valutazione**
ABI

- Qualità Certificata**
Borsa Immobiliare Roma - BIR
- Indagine Tecnoborsa 2010**
Mutui

- Manutenzione Urbana**
Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**
Indagine Tecnoborsa 2010
Transazioni effettuate e previste

Agenzia del Territorio
Catasto e Fabbricati Fantasma

Direttiva Servizi
Agenti Immobiliari

Diritti dell'Uomo
Violazione Diritto di Proprietà

Policy Framework
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**
Banca d'Italia e Tecnoborsa
Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**
Forum Unece Wpla Rem
Guidelines

Indagine Tecnoborsa 2009
Transazioni e Mutui

Patrimonio Pubblico
Il Chiasmo dei Territori

Sistema Borse Immobiliari
Borsa Immobiliare di Bari

- ▶ **QEI N° 10 - 2008**
La Borsa Immobiliare Italiana
Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

- Indagine Tecnoborsa 2008**
Intermediazione e Valutazione

- Le Famiglie Italiane**
Risparmio Energetico

- Estimo e Valutazione Economica dei Progetti**
Studi e Professione

- ▶ **QEI N. 9 - 2008**
Indagine Tecnoborsa 2008
Transazioni effettuate e mutui

- Indagine Tecnoborsa 2008**
Transazioni previste

- Finanziaria 2008**
Norme sulla casa

- Banca d'Italia**
Mutui e cicli immobiliari

- ▶ **QEI N. 8 - 2007**
Tecnoborsa
Risparmio energetico

- Indagine Tecnoborsa 2007**
Transazioni e mutui

- Tecnoborsa**
Vivere la casa

- Confedilizia**
Fiscalità e nuovo Catasto

- ▶ **QEI N. 7 - 2007**
Tecnoborsa Observer del Working Party on Land Administration dell'Unece
Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

- Protocollo di Kyoto**
Scenari e Opportunità

- Indagine Tecnoborsa 2006**
Transazioni e Mutui

- Indagine Tecnoborsa 2006**
Intermediazione e Valutazione

- ▶ **QEI N. 6 - 2006**
Codice delle Valutazioni Immobiliari
La qualità del processo e del servizio

- Indagine Tecnoborsa 2006**
Ristrutturazioni e incentivi fiscali

- Un trentennio Istat**
La nuova casa degli italiani

- Arbitrato e Conciliazione**
Forme di giustizia alternativa

- ▶ **QEI N. 5 - 2005**
Borsa Immobiliare Italiana
Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

- Centro Studi Tecnoborsa**
L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste

- Tecnoborsa**
La casa dei desideri

- Banca d'Italia**
Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:

Intermediazione e Valutazione

Istat

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale

sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

Speciale Forum Roma 2003

**Atti del Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare**

Terra per lo Sviluppo

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

Rome Forum 2003 Special

Land for Development

The Second European Real Estate Forum

Proceedings

Financing and Marketing Infrastructures

► **QEI N. 2 - 2004**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane

Aste e Mutui

Banca d'Italia

I prestiti bancari

per l'acquisto di abitazioni

Associazione Bancaria Italiana

Un panorama sulle obbligazioni garantite

Confindustria

Il rapporto tra banca

e impresa in Italia

► **QEI N. 1 - 2003**
Financing & Market Infrastructure

Il Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare

Osservatorio Tecnoborsa

Il patrimonio immobiliare
delle famiglie in Europa e USA

Standard Internazionali

La misurazione del valore degli immobili

Cartolarizzazioni

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**
Speciale Summit Roma 2002
Terra per lo Sviluppo:
Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare

Rome Summit 2002 Special
Land for Development:
The First European Real
Estate Summit Proceedings

► **QEI N. 0 - 2003**
Esecuzioni Immobiliari
Un panorama completo sulle aste

Osservatorio Tecnoborsa

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare

Nuove opportunità per il risparmio

Land for Development - Terra per lo Sviluppo
Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Publicato
Dicembre 2017



Per lo Sviluppo e la Regolazione
dell'Economia Immobiliare

Sede legale:

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it