

VALUTARE I VALUTATORI

*Nel mondo delle perizie
si cerca un nuovo punto di partenza*

di Marco Luraschi

Ricalibrare i paradigmi delle valutazioni immobiliari e certificare le perizie e i valutatori. Il 2016 è stato l'anno della svolta nel mondo delle valutazioni, dopo una crisi che ha profondamente segnato il mercato immobiliare e dato vita a un monte sofferenze che in Italia è stimato in 360 mld di euro, tra Npls e crediti incagliati. Una Direttiva Europea prima e un Decreto Legislativo poi (21 aprile 2016) hanno posto dei nuovi paletti sugli standard delle valutazioni e dei valutatori, oltre a una norma UNI sulle valutazioni delle perizie da parte delle banche.

Il convegno che si è svolto nella sala Congressi dell'ABI a Milano con la presenza di moltissimi operatori del settore, organizzato dalla Cassa di Previdenza dei Geometri e dalla Fondazione Geometri, è stato un momento importante di confronto, anche se è emerso ancora una volta come l'ultimo decennio



di recessione prima e stagnazione poi (che ha visto il PIL italiano calare quasi del 10% e la produzione industriale del 25%) abbia messo a nudo un sistema di perizie immobiliari che più opaco e lontano dal mercato non poteva essere. Tanto è vero che la società Inarcheck, presentata ufficialmente e attiva sul mercato italiano da quasi 16 anni, oggi opera anche con lo scopo di validare le perizie immobiliare e certificare i valutatori per le banche. E pare che in questa attività Inarcheck abbia riscontrato nel corso degli ultimi anni un elevatissimo tasso di perizie non "conformi", diciamo così, in pancia alle banche. Tra tutte le valutazioni effettuate da Inarcheck, più del 90% non risultano corrette. Con oltre 250.000 valutazioni immobiliari effettuate annualmente per l'erogazione dei mutui (tasso di disallineamento tra valore di mercato e stima del perito oscillante tra 60% e 90%), è vitale un sistema di valutazione certificato, univoco ed efficace, anche perché più del 40% del totale delle sofferenze bancarie è riconducibile al comparto immobiliare.

"L'identificazione del valore degli immobili è divenuta fondamentale negli ultimi anni, soprattutto dopo la crisi finanziaria che ha impattato in maniera significativa le capacità di founding delle banche - commenta Giampiero Bambagioni, presidente del Comitato scientifico Inarcheck - le recenti norme italiane ed europee hanno messo al centro la necessità di identificare in maniera puntuale il valore degli immo-



Oltre i quattro quinti (82%) dei crediti deteriorati netti delle banche italiane è coperto da garanzie. Il 75% dei finanziamenti ha collaterale per il 100% del valore di libro, mentre il 7% ha una garanzia parziale che copre il 78% del valore di libro. Lo ha evidenziato il Focus sul sistema bancario italiano dell'area studi Mediobanca. Le garanzie totali sono composte da beni reali per l'83% (81% immobili) e personali per il 16%; quelle parziali da beni reali per il 47%, personali per il 43% (il resto sono titoli).

bili, le caratteristiche del valutatore e degli standard valutativi. Ora che tutta la normativa di vigilanza è armonizzata, è importante conoscere il valore per poter fare operazioni di finanziamento. Quindi non è importante tanto conoscere un valore, ma quanto questo sia coerente con il valore di mercato del bene".

Oggi sembra un po' un cane che si morde la coda: perizie fuori controllo e mercato negli anni della grande corsa del mattone, la crisi finanziaria e poi economica, il monte sofferenze che cresce fino a diventare quasi ignoto e inficia ogni capacità e rating delle banche italiane, un monte incagli ancora più preoccupante e la necessità da parte delle banche di "certificare" il sistema delle perizie per poter riprendere a erogare. E contestualmente un sistema di recupero del credito che si sta affinando e velocizzando, grazie alle procedure esecutive e alla gestione attiva. Con la speranza (illusione?) che una ripresa più vigorosa dell'economia possa in qualche modo ridare un valore interessante a questi asset. Ma anche valutare un credito incagliato non è semplice, serve una gestione attiva da parte delle banche perché è proprio la gestione del credito che determina il valore del bene. E il valore del credito cambia nel tempo, non è immutabile. Però, come ha commentato Alessandro Penati di Queastio SGR, società che gestisce il Fondo Atlante chiamato a risolvere il problema degli Npls delle banche italiane, le banche italiane non sanno gestire i crediti in portafoglio.



Abbiamo parlato delle aste immobiliari, in Italia ma il tempo di recupero di un credito in media è di 1.120 giorni (media Ocse 553 giorni), con profonde differenze territoriali. Il costo delle procedure esecutive in Italia mediamente costa il 26% del valore d'asta - ha spiegato **Simone Luchini dell'associazione T6, Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane** - e ammonta complessivamente, tra spese legali e spese vive, a circa 21.000 euro per un immobile standard preso in considerazione, ipotizzando una situazione un credito (mutuo ipotecario fondiario) erogato pari a 100.000 euro, di cui 85.000 ancora da rimborsare, garantiti da un immobile valutato 125.000 euro dal perito del tribunale. In Italia, se si vuol fare una media dei tempi di procedura esecutiva sul territorio, si arriva ad una media di 4,2 anni. Il tempo medio più lungo è quello di Marsala (circa 6 anni), il più breve quello di Napoli, 1,6 anni. Ovviamente molto dipende dal carico di procedure insistenti su un tribunale. Questo però è un settore che grazie ad alcune modifiche legislative si sta dimostrando interessante per piccoli operatori che si muovono con professionalità e conoscenza: ne parleremo ancora.

