MIB TRIESTE – INTERVENTO: 24.01.2013

(SALUTO E PRESENTAZIONE)

- **IL COMPARTO PERIZIE IMMOBILIARI DI UNICREDIT CON I SUOI 16 PERITI INTERNI OPERA SOTTO IL DIRETTO RIPORTO DEL "COUNTRY CHAIRMAN ITALY" QUINDI LA DIREZIONE CENTRALE DELLA BANCA, E SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE (E TALVOLTA ANCHE FUORI DAI CONFINI – IN AUSTRIA / EST EUROPA / FRANCIA / SPAGNA)**

IL PRESENTE INTERVENTO SOSTANZIALMENTE TECNICO HA L'OBIETTIVO DI ENTRARE NELLE LOGICHE DI CHI FA CREDITO CON L'INTENZIONE DI TRASMETTERE I PASSAGGI ESSENZIALI DI QUESTA OPERATIVITA', E PIU' PRECISAMENTE :

- **ATTRAVERSO QUALI PROCESSI LA BANCA DELIBERA UN FINANZIAMENTO IMMOBILIARE;**
- **L'IMPORTANZA E LE RICADUTE DELLA PERIZIA DI STIMA;**
- **E SULLA BASE DI QUALI REGOLE E NORMATIVE DETTE PERIZIE VENGONO REDATTE E GESTITE ALL'INTERNO DI UN'ORGANIZZAZIONE COME UNICREDIT.**

(PROCESSO INTERNO DI DELIBERA)

LA DECISIONE CHE PORTA ALL'EROGAZIONE DI UN CREDITO IMMOBILIARE E' LA SINTESI DI ALMENO <u>TRE DISTINTI PROCESSI DI ANALISI</u> QUALI:

- **IL MERITO CREDITIZIO DEL RICHIEDENTE;**
- **LA RISCHIOSITA' IMPRENDITORIALE DELL'OPERAZIONE; >>>(VALE PER LE IMPRESE)**
- **LA VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI;**

QUESTO ULTIMO ASPETTO E' IN ULTIMA ANALISI DETERMINANTE IN QUANTO IN RELAZIONE AL "VALORE" DELLA GARANZIA, LA BANCA EROGA IL FINANZIAMENTO CHE NELLA NORMALITA' DEI CASI NON PUO' SUPERARE L'80 % DEL "VALORE" DELLA

GARANZIA STESSA - CIO' IN BASE ALLE NORME DI VIGILANZA EMANATE DALLA B.CA D'ITALIA E DAL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO, AL FINE DI RISPETTARE UNO DEI REQUISITI DELLA C.D. " FONDIARIETA' " NEL CONSOLIDAMENTO ABBREVIATO DELL'IPOTECA (10 GIORNI INVECE DI UN ANNO) E DI TALUNE SEMPLIFICAZIONI NELLA MALAUGURATA IPOTESI DI ATTIVAZIONE DELLA GARANZIA (VV. T.U. 385/1993 E SUCC. AGGIORNAMENTI).

QUESTA PERCENTUALE D'INTERVENTO RAPPRESENTA IL c.d. L.T.V. OVVERO IL RAPPORTO TRA L'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO E IL VALORE DELLA GARANZIA.

IL LOAN TO VALUE - QUINDI LA PERCENTUALE D'INTERVENTO DELLA BANCA - PUO' VARIARE RISPETTO AL SUDDETTO LIMITE MAX PREVISTO

- **IN RELAZIONE ALLA RISCHIOSITA' (GENERALE) DELL'OPERAZIONE**

RISCHIOSITA' CHE VIENE DETERMINATA ATTRAVERSO SOFISTICATI MECCANISMI DI ANALISI NEL RISPETTO DELLE SEVERE NORME IMPOSTE DAGLI ORGANI DI VIGILANZA, QUALI LA BANCA D'ITALIA, CHE HA RECEPITO TUTTE LE VARIE DIRETTIVE EUROPEE IN MATERIA DI CREDITO E CHE SONO SEMPRE PIU' STRINGENTI (SI MENZIONA SOLTANTO "BASILEA" 2 E 3 A TITOLO ESEMPLIFICATIVO).

CON QUESTE PREMESSE UNICREDIT CHE E' PER DIMENSIONI UNA DELLE 29 BANCHE "SISTEMICHE" A LIVELLO EUROPEO,

PER QUANTO CONCERNE I PROCESSI TECNICI I N E R E N T I I FINANZIAMENTI IMMOBILIARI HA DA SUBITO ADOTTATO GLI STANDARD INTERNAZIONALI CODIFICATI DALLE "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE" E DEFINITE DALL'A.B.I. (SIN DAL MAGGIO 2011) CHE SONO STATE REDATTE CON L'APPORTO DEI PIU' QUALIFICATI ORGANISMI NAZIONALI IN MATERIA DI ESTIMO TRA I QUALI PROPRIO IL " CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI".

<u>L'OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE</u> ATTRAVERSO L'ATTENTA APPLICAZIONE DEGLI STANTARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DELL'A.B.I. <u>DA PARTE DELLE BANCHE ADERENTI</u>

- ***INFATTI <u>NON</u> TUTTE LE BANCHE / PURTROPPO / VI HANNO ANCORA ADERITO (DA TENERE PRESENTE CHE SONO BEN 790 GLI ISTITUTI DI CREDITO IN ITALIA)***

E' CHE QUESTI STANDARDS DIVENTINO LA REGOLA GENERALE A CUI SI DEVONO ATTENERE I PROFESSIONISTI ANCHE ESTERNI CHE COLLABORANO CON LE BANCHE PER LA FORNITURA DELLE PERIZIE IMMOBILIARI, <u>ABBANDONANDO QUINDI I CRITERI EMPIRICI DI CALCOLO</u>, <u>SOSTITUENDOLI</u> CON PROCEDURE ATTENDIBILI, VERIFICABILI E RICONOSCIUTE A LIVELLO INTERNAZIONALE.

<u>GLI EFFETTI ANCHE SE NON IMMEDIATI SARANNO GARANZIE PIU' CERTE PER LE BANCHE E DI CONSEGUENZA PER TUTTO IL SISTEMA FINANZIARIO E MAGGIORE TRASPARENZA PER IL MERCATO IMMOBILIARE CHE</u>

- **COME GIA' AVVIENE DA DECENNI NEL MONDO ANGLOSSASSONE CON L'APPLICAZIONE DEGLI STANDARD ESTIMATIVI RIPORTATI DAL PIU' NOTO E DIFFUSO "RED BOOK"**

SARA' FINALMENTE BASATO SU DATI CERTI.

APPARE QUINDI CONDIVISIBILE CHE LA PERIZIA IMMOBILIARE E' UNO STRUMENTO DI GARANZIA E LA SUA FUNZIONE PUO' ESPLICARSI SOLO:

- **ATTRAVERSO L'INDIPENDENZA DEL PERITO ;**

  &

- **L'APPLICAZIONE DI PROCEDIMENTI SCIENTIFICI VERIFICABILI E RICONOSCIUTI A LIVELLO INTERNAZIONALE;**

INFATTI L'ESIGENZA DI INTRODURRE UNA SERIE DI ELEMENTI DI OMOGENEITA' IN QUESTA MATERIA E' AVVERTITA A VARI LIVELLI, IN RIFERIMENTO:

- **AL LIVELLO DI PROFESSIONALITA' DEI PERITI INCARICATI DELLA VALUTAZIONE;**

- **AGLI INDICATORI DI SUPERFICIE E DI VOLUME;**

- **<u>ALLO STESSO "CONCETTO" DI "VALORE</u>" PUNTO QUESTO MOLTO CONTROVERSO, INFATTI PER OGNI FINALITA' SONO IN USO DIVERSI CONCETTI DI VALORE (SI**

CITANO SOLO ALCUNI: <u>VALORE</u> <u>CAUZIONALE</u> (UTILIZZATO DA UNICREDIT ED ALTRI PRIMARI ISTITUTI BANCARI NELL'EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI); O QUELLO DI MERCATO NELLE C/V; O DI VENDITA FORZATA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI, DI BILANCIO; O QUELLO ASSICURABILE, ED ALTRI ANCORA);

PER RIPRENDERE QUINDI GLI ELEMENTI DI OMOGENIETA' SI EVIDENZIANO INOLTRE:

- **<u>I CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI</u> (CHE POSSONO ESSERE ESEGUITI CON METODI FINANZIARI; A VALORE DI TRASFORMAZIONE; CON I COMPARABILI; A COSTO DI COSTRUZIONE; ECC.); IL TUTTO <u>IN FUNZIONE DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI IMMOBILI IN ESAME CHE</u>**

  SOLO PER CITARNE ALCUNE, MAGARI MENO RICORRENTI IN QUESTE ZONE, MA A LIVELLO NAZIONALE INVECE BEN PRESENTI AL GRUPPO UNICREDIT, SI RICORDA:

  1. **COMPLESSI INDUSTRIALI;**
  2. **SVILUPPO DI AREE EDIFICABILI;**
  3. **AZIENDE AGRICOLE;**

     <u>POI NEL CAMPO DELL'ENERGIA CON</u>

  4. **IMPIANTI FOTOVOLTAICI ED IDROELETTRICI**
  5. **IMPIANTI A BIO MASSE;**

     <u>PER PASSARE POI AI</u>

  6. **CENTRI COMMERCIALI;**
  7. **NON DIMENTICANDO I PARCHI TEMATICI.**

SI SOTTOLINEA LA PARTICOLARE DELICATEZZA DELL'OPERATIVITA' PERITALE E LA GRANDE RESPONSABILITA' CHE IL PERITO SI ASSUME NELLA REDAZIONE DI UNA PERIZIA IMMOBILIARE CHE

- **CON LA TRASPARENZA E LA CORRETTA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

RAPPRESENTA UN ELEMENTO ESSENZIALE PER GARANTIRE LA STABILITA' DELL'INDUSTRIA BANCARIA (IN TUTTA LA SUA FILIERA) SIA NELLE OPERAZIONI DI EROGAZIONE DEL CREDITO CHE IN TUTTE QUELLE OPERAZIONI FINANZIARIE ORAMAI

STRETTAMENTE CORRELATE AI FINANZIAMENTI IMMOBILIARI E CHE SONO LE EMISSIONI / ACQUISIZIONI:

- **DI TITOLI RINVENIENTI DA OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE;**
- **E DI OBBLIGAZIONI BANCARIE GARANTITE.**

PUO' ESSERE UTILE CONDIVIDERE L'ESPERIENZA DIRETTA DI UNICREDIT CHE, PRESENTE SIA NEL MONDO DELLE IMPRESE CHE INDIVIDUAL, ADERENDO A QUESTI "STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE" HA CONSEGUENTEMENTE ORGANIZZATO I PROPRI PROCESSI INTERNI:

PER QUANTO RIGUARDA IL CANALE DEGLI INDIVIDUAL (I PRIVATI), DELEGANDO TOTALMENTE LA PARTE PERITALE AD UNA IMPORTANTE SOCIETA' ESTERNA DI VALUTAZIONI CHE OPERA A LIVELLO NAZIONALE;

PER QUANTO INERENTE I FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE:

- **VALORIZZANDO IL RUOLO DEI TECNICI INTERNI;**
- **GARANTENDO LORO UNA COSTANTE FORMAZIONE PROFESSIONALE;**
- **RAFFORZANDO IL RUOLO "SUPERPARTES" DEI PERITI GARANTENDO AL PROPRIO INTERNO IL REQUISITO DI INDIPENDENZA DEL PERITO DALLE EVENTUALI PRESSIONI POTENZIALMENTE PROVENIENTI SIA DALLA COMPONENTE COMMERCIALE DELLA BANCA STESSA CHE DAL CLIENTE.**

IL GRUPPO DEI PERITI INTERNI HA IL COMPITO DI COORDINARE L'ATTIVITA' DI OLTRE 500 PERITI ESTERNI (APPARTENENTI A TUTTI GLI ORDINI PROFESSIONALI) E DISTRIBUITI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE, QUINDI DI ATTRIBUIRE LORO – IN ASSOLUTA INDIPENDENZA E IN RELAZIONE ALLE LORO SPECIFICHE ESPERIENZE PROFESSIONALI RICONOSCIUTE – GLI INCARICHI DI PERIZIA;

DI VERIFICARE CHE I REFERTI PRODOTTI SIANO STATI REDATTI SECONDO GLI STANDARD RIPORTATI NELLE LINEE GUIDA EMANATE DALL'A.B.I. E SOTTOSCRITTE DALLA BANCA, PROCEDENDO CON SOPRALLUOGHI E REDAZIONE DI CONTRO-PERIZIE E PARERI DI CONGRUITA'

- **AL FINE ULTIMO DI FORNIRE ALL'ORGANO DELIBERANTE DELLA BANCA IL RICHIESTO**

“<u>VALORE CAUZIONALE</u>”

INFATTI, LA DEFINIZIONE DEL “VALORE CAUZIONALE” E’ CHIARAMENTE SANCITA DALLE STESSE LINEE GUIDA DELL’A.B.I. CHE HANNO RECEPITO IN PIENO LA LEGISLAZIONE EUROPEA E CHE SI RITIENE IMPORTANTE QUI CITARE:

“”IL VALORE DI UN IMMOBILE DETERMINATO MEDIANTE STIMA PRUDENZIALE DELLA COMMERCIABILITA’ FUTURA DELL’IMMOBILE, TENENDO CONTO DEGLI ASPETTI DI SOSTENIBILITA’ A LUNGO TERMINE DELL’IMMOBILE, DELLE ORDINARIE CONDIZIONI DI MERCATO LOCALE, DELL’USO CORRENTE DELL’IMMOBILE STESSO E DEI SUOI POSSIBILI USI ALTERNATIVI.

GLI ELEMENTI SPECULATIVI <u>NON</u> DEVONO ESSERE PRESI IN CONSIDERAZIONE PER LA STIMA DEL VALORE CAUZIONALE.””

PER CUI DETTO VALORE CAUZIONALE (ANCHE CONOSCIUTO COME M.L.V = MORTGAGE LENDING VALUE) E’ SOLITAMENTE UTILIZZATO PROPRIO NEL SETTORE DEI SERVIZI FINANZIARI, IN QUANTO FORNISCE UN LIMITE AL VALORE SOSTENIBILE A LUNGO TERMINE DALL’IMMOBILE E GUIDA LE SCELTE DECISIONALI INTERNE ALLA BANCA IN MERITO ALLA CONCESSIONE DEI CREDITI (PER ESEMPIO DETERMINANDO IL L.T.V., LA STRUTTURA DEL FINANZIAMENTO; LA DURATA DEI PRESTITI, LE CONDIZIONI, ECC.).

A QUESTO PUNTO DELL’INTERVENTO, SI EVIDENZIA ANCORA UNA VOLTA L’IMPORTANZA E LA RESPONSABILITA’ DEL PERITO ESTIMATORE CHE DI FATTO E’

– TRA TUTTI GLI ATTORI COINVOLTI IN UN’OPERAZIONE BANCARIA DI FINANZIAMENTO IMMOBILIARE

(QUALI: ORGANI DELIBERANTI DELLA BANCA, GESTORE DEL CLIENTE, DIRETTORE DI FILIALE, NOTAIO, E MAGARI ALTRI ANCORA) –

<u>L’UNICO A POTER VEDERE CON I PROPRI OCCHI LA GARANZIA CHE POI LA BANCA ASSUMERA’ IN CARICO PER UN PERIODO DI TEMPO SOLITAMENTE MEDIO-LUNGO</u>.

PERTANTO

RIVESTE PARTICOLARE RILEVANZA ECONOMICA UN'ATTENTA ANALISI DI TUTTI QUEGLI ELEMENTI, SPECIE SE PREGIUDIZIEVOLI, CHE RENDONO L'IMMOBILE IN ESAME UNA VALIDA ED IDONEA GARANZIA PER OPERAZIONE CREDITIZIA A MEDIO / LUNGO TERMINE, E PIU' PRECISAMENTE:

- **ALLA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE E L'INDAGINE SULLA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' (IN REGIME TAVOLARE OPPURE IPOCATASTALE CHE SIA); => CHE PER LA BANCA SI TRADUCE SU QUALI CESPITI VIENE ISCRITTA IPOTECA;**

- **ALL'IMMANCABILE VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE;**

- **LA PRESENZA DI ELEMENTI CHE INCIDONO DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE SUI DIRITTI REALI IMMOBILIARI E PERTANTO IN GRADO DI INFLUENZARE ANCHE SENSIBILMENTE IL VALORE DI STIMA, QUALI:**
  1) **SERVITU' ATTIVE O PASSIVE (*E' IMPORTANTE RILEVARLE E VERIFICARE ANCHE IN NATURA L'EFFETTIVA RICADUTA DEL GAVAME*);**
  2) **DIRITTO DI USUFRUTTO (*POTREBBE DETERMINARE IL COINVOLGIMENTO NELL'OPERAZIONE DEL TERZO DATORE D'IPOTECA PER POTER COSI' IPOTECARE LA PIENA PROPRIETA' DEI CESPITI*);**
  3) **DIRITTO DI ABITAZIONE (*NON E' ALIENABILE NE' IPOTECABILE*)**
  4) **ATTI DI DONAZIONE (*POTENZIALE RISCHIO DI AZIONE DI RIDUZIONE DA PARTE DEGLI EREDI LEGITTIMARI ESCLUSI DALLA DONAZIONE E CONSEGUENTE PERDITA DI EFFICACIA DELLA GARANZIA IPOTECARIA*);**
  5) **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE (*QUESTI BENI, DI NORMA, NON SONO RITENUTI IDONEA GARANZIA DA PARTE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO*);**
  6) **VINCOLI DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DI CUI IL D.LGS N. 42/2004 EX L. 1089/39 (*DA CONSIDERARE LE PREVISTE TEMPISTICHE -DI 30+60 GG- RELATIVE***

***ALLA NOTIFICA DELLA COMPRAVENDITA ED EVENTUALE RISCHIO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLO STATO*)**;

7) **<u>EDILIZIA CONVENZIONATA</u> (*NE DERIVANO PREZZI IMPOSTI DAL COMUNE SOLITAMENTE INFERIORI A QUELLI DI MERCATO*)**;
8) **<u>DIRITTO DI SUPERFICIE</u> (*DA VERIFICARE DURATA E SCADENZA*)**;

A QUESTO PUNTO NON RIMANE CHE AUSPICARE UNA RIPRESA DEL SETTORE IMMOBILIARE,
<u>DA SEMPRE VOLANO PER L'INTERA ECONOMIA</u>
MA SOPRATTUTTO ALLA LUCE DI QUANTO ESPOSTO,
CHE L'INTRODUZIONE DIFFUSA DI QUESTI PRINCIPI ESTIMATIVI CHE CONSENTONO DI ESEGUIRE VALUTAZIONI IMMOBILIARI A GARANZIA DI CREDITI
SECONDO PARAMETRI DI CERTEZZA DEL VALORE E TRASPARENZA NEI CONFRONTI DI TUTTI GLI STAKEHOLDERS (QUINDI I PORTATORI DI INTERESSI) SIA PRIVATI CHE ISTITUZIONALI,
POSSA CONCORRERE A MODERNIZZARE IL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE RENDENDOLO FINALMENTE PIU' EFFICIENTE, DINAMICO ED INTEGRATO A LIVELLO EUROPEO.

<u>IL GRUPPO UNICREDIT</u> IN QUESTI ANNI HA INVESTITO VERAMENTE MOLTO NEL COMPARTO IMMOBILIARE, SIA NEL SEGMENTO DELLE IMPRESE CHE IN QUELLO DEI PRIVATI, BASTI PENSARE CHE IN ITALIA 1 MUTUO SU 4 E' STATO EROGATO PROPRIO DA UNICREDIT.

DI QUESTI TEMPI PUO' SEMBRARE STRANO SENTIRSI DIRE CERTE COSE MA SI PUO' AFFERMARE CHE

DI QUESTI FINANZIAMENTI - EVIDENTEMENTE TUTTI GIA' EROGATI - LA QUASI TOTALITA' E' STATA CONTRATTUALIZZATA (PER SCELTA DEL CLIENTE) <u>A TASSO VARIABILE</u> (E DA ANNI IL VALORE DELL'EURIBOR E' AI MINIMI: OGGI L'EURIBOR A 12 MESI QUOTA LO 0,59 %

ANNUO) , E LO STOCK DEI MUTUI IN PANCIA ALLA BANCA EVIDENZIA UNO SPREAD MEDIO CHE I CLIENTI CONTINUANO A PAGARE INTORNO ALL'1 % APPENA.

……..MA DI QUESTO ARGOMENTO DIFFICILMENTE SI LEGGONO ARTICOLI SUI GIORNALI……..

ED E' DETERMINANTE SAPERE CHE LA COMPONENTE "SPREAD" UNA VOLTA CONTRATTUALIZZATA NON PUO' PIU' ESSERE MODIFICATA UNILATERALMENTE DA PARTE DELLA BANCA PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO.

LA GRANDE ATTENZIONE DI UNICREDIT VERSO QUESTO COMPARTO E' INOLTRE PROVATA DALLE IMPORTANTI INIZIATIVE DI MORATORIA E SOSPENZIONE DEI MUTUI MESSE IN ATTO A FAVORE DELLE FAMIGLIE E DELLE IMPRESE IN DIFFICOLTA' - E QUESTO SIN DAL 2008 QUINDI BEN PRIMA CHE TALI INIZIATIVE DIVENTASSERO UNA LEGGE.
NON SI PUO' NEGARE CHE IL COMPARTO HA DEI PROBLEMI (BASTA LEGGERE I GIORNALI E VEDERE QUELLE CHE SONO LE SOFFERENZE DELLE BANCHE IN GENERE VERSO QUESTO SETTORE).

A CONCLUSIONE DI QUESTO INTERVENTO
E' POSSIBILE CONFERMARE CHE IL GRUPPO UNICREDIT CONTINUERA' AD INVESTIRE E SOSTENERE QUESTO STRATEGICO COMPARTO
E LO FARA' CON UNA PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA SOSTENIBILITA' A LUNGO TERMINE DELLE INIZIATIVE E ALLA TUTELA DI CHI FA L'INVESTIMENTO.

SI RINGRAZIA PER L'ATTENZIONE

EURO APOLLONIO