

“IL VALORE DEL TERRITORIO: EVOLUZIONE DEI METODI STIMA”

Convegno Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Verona

Fiera di Verona 18 novembre 2011

Relazioni:

- 1) LE BUONE PRATICHE DELL'ESTIMO NELL'ATTIVITA' PROFESSIONALE – Prof. Vittorio Gallerani (Università di Bologna)***
- 2) GLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE: NUOVA OPPORTUNITA' PROFESSIONALE PER GLI AGRONOMI – Prof. Carmelo Tatano (Scuola Enologica di Conegliano Veneto)***
- 3) PERIZIE IMMOBILIARI PER FINANZIAMENTI IPOTECARI: PECULIARITA' DELLE VALUTAZIONI DI AZIENDE AGRICOLE – Dott. agr. Rosalia Tusa (Unicredit Spa)***

Buon pomeriggio a tutti,

con grande piacere intervengo a questo Convegno per portare il mio piccolo contributo, frutto della mia lunga esperienza lavorativa (25 anni) maturata in ambito peritale sempre all'interno di una Banca, prima al Banco di Sicilia come Tecnico di Credito Agrario (inizialmente all'allora Sezione di Credito Agrario e Peschereccio – forse in pochi ricorderanno le Sezioni di Credito Speciali), poi, da circa tre anni, all'Unicredit dove mi occupo soprattutto di perizie di credito ordinario (in special modo fondiario, ma anche industriale, commerciale, turistico-alberghiero, ecc), a supporto di varie tipologie di finanziamenti ipotecari a medio-lungo termine (per acquisto immobili, costruzione/ristrutturazione immobili, investimenti, liquidità, ristrutturazione debiti e/o consolidamento passività, ecc) richiesti da imprese operanti in vari settori produttivi.

Innanzitutto, anche a nome della mia Banca, voglio ringraziare il Consiglio dell'Ordine degli Agronomi di Verona per averci invitato e prescelto tra i diversi istituti di credito che operano a sostegno delle aziende e delle imprese, fornendomi una opportunità di confronto con il mondo degli Agronomi (al quale mi pregio di appartenere) e con la dottrina estimativa, ora anche evolutasi secondo criteri internazionali, dai quali prendere spunto per nuove riflessioni e approfondimenti della materia.

Mi si chiede un **intervento sulle perizie redatte a fronte di un finanziamento ipotecario** (più frequentemente con durata oltre 60 mesi e fino a 15 anni) **e su cosa in particolare viene richiesto al perito incaricato da una Banca per la redazione di un rapporto di stima.**

L'argomento proposto, considerato il notevole peso assunto dalla perizia nell'intero processo istruttorio e creditizio della Banca (dall'adozione della delibera sino alla definizione degli aspetti giuridici e legali post contrattuali), si presenta parecchio vasto ma, stante anche il limitato tempo a mia disposizione, cercherò di mettere in luce i punti più significativi e rilevanti sui quali ritengo debba focalizzarsi l'attenzione del perito quando è chiamato a svolgere questo tipo di consulenza professionale.

Viste le più ampie competenze della nostra categoria professionale in materia estimativa (il Conaf con apposita circolare dello scorso settembre, ci ha confermato "la competenza del dottore agronomo e del dottore forestale per tutte le operazioni dell'estimo in generale"), tratterò l'argomento in termini generali, guardando ai vari mercati immobiliari ed ai vari settori produttivi oggetto di possibile quesito estimativo, pur prestando maggiore attenzione alle **stime agrarie** - siano esse rivolte ai soli terreni agricoli e/o anche ai fabbricati ed agli impianti produttivi –, sia per le peculiarità dei comparti produttivi agricolo ed agroalimentare (settori senz'altro più attinenti alla nostra formazione professionale), sia per il convincimento della nostra insostituibilità con altre figure professionali nella redazione delle perizie di tale fattispecie, tenuto conto degli aspetti specifici del mondo rurale sotto tutti i profili (agronomici, zootecnici, ambientali, mercantili, normativi, ecc. ecc.).

Premetto che l'intero lavoro del perito, sia esso dipendente della banca ovvero un professionista esterno, deve essere svolto in conformità alle "Linee Guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (aggiornamento maggio 2011), condivise dagli Ordini Professionali mediante sottoscrizione di apposito Protocollo d'Intesa (novembre 2010), ed al quale a cui hanno aderito varie Banche (tra queste anche l'Unicredit), elaborate anche sulle base delle disposizioni di vigilanza dettate dalla Banca d'Italia e delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali.

L'obbligo di attenersi a queste linee guida deriva dalla necessità di assicurare la correttezza e la massima trasparenza nella valutazione degli immobili assunti in garanzia, nonché l'omogeneità e l'armonizzazione dei criteri utilizzati (con riferimento ai metodi di stima utilizzati, agli indicatori di superficie o di volume, al livello di professionalità dei periti incaricati), applicando un codice di condotta (che deve estendersi anche ad eventuali collaboratori o dipendenti del perito incaricato) e dei principi etici, volti alla trasparenza ed all'aggiornamento professionale in ambito tecnico, economico e giuridico, attraverso una costante attività di formazione documentata.

Prima di entrare nel merito della perizia, vorrei fare solo un breve accenno ai **requisiti di norma richiesti ad un professionista per essere inserito tra i periti accreditati o "benevisi" di una Banca**:

- ⇒ *deve essere necessariamente iscritto ad un albo professionale;*
- ⇒ *deve dimostrare, producendo un apposito e dettagliato "curriculum vitae", di avere adeguate conoscenze ed esperienze nella valutazione immobiliare (attività svolta da almeno 24 mesi);*
- ⇒ *deve avere una polizza assicurativa per la copertura dai rischi professionali;*
- ⇒ *deve essere dotato di idonei supporti tecnologici ed informatici che consentano scambi in modalità elettronica di flussi informativi con la Banca o Società da essa incaricata;*
- ⇒ *deve accettare un prontuario dei compensi predisposto dalla Banca, che regolamenti le remunerazioni da corrispondersi da parte del cliente per l'attività professionale svolta.*

Il perito, anche se interno, deve essere comunque indipendente dal processo creditizio, e deve essere incaricato da soggetto parimenti indipendente dal processo commerciale e decisionale del credito.

Quindi in sintesi, **una figura che possiede le necessarie qualifiche, competenze, capacità ed esperienza per effettuare un lavoro peritale, in nessun modo coinvolta, anche indirettamente, nelle decisioni della Banca.**

Entrando ora nel merito della **perizia**, in particolare nella sua **forma**, nei **contenuti** e negli **approfondimenti da esperire** sia in fase preliminare sia nel corso della relativa stesura, preciso che in tale contesto mi riferirò al solo **referto di stima iniziale** (utilizzato dalla Banca per l'affidamento creditizio) e non anche ad altri tipi di referto tecnico (per Stato Avanzamento Lavori, Fine Lavori, Frazionamento, Restrizione di ipoteca, ecc), che potrebbero essere richiesti al perito in fase successiva e per varie finalità, anche nel corso dell'ammortamento del mutuo già in essere. Esclusivamente a riguardo degli *incarichi per SAL e Fine Lavori*, ritengo di dovere evidenziare in questa sede, anche alla luce di esperienza realmente vissuta, la necessità, nel corso dei sopralluoghi in cantiere, della scrupolosa verifica a cura del perito sia della conformità tra stato dei luoghi (costruito) e stato autorizzato, sia della totale ricadenza dell'immobile e/o delle opere in costruzione nell'area oggetto d'ipoteca.

Il **"Rapporto di Valutazione"** – così come definito dalle citate linee guida ABI – rappresenta l'elaborato tecnico-estimativo da redigere secondo uno schema, normalmente fornito dalla Banca, avente un utilizzo generale ma certamente implementabile, a discrezione del perito, a seconda delle esigenze e della tipologia del bene oggetto di stima e/o del finanziamento richiesto. In ambito Unicredit sono previsti più modelli di referti, diversificati in relazione alla tipologia (credito ordinario, credito agrario, ecc) e scopo del finanziamento richiesto (per acquisto immobile, per costruzione/ristrutturazione immobile, miglioramenti agrari, ecc) nonché al segmento di clientela a cui il finanziamento è rivolto (privati, piccole e medie imprese, imprese corporate).

Indipendentemente dal tipo di format utilizzato (che di volta in volta sarà fornito dalla Banca committente), il documento **deve sempre contenere le esatte intestazioni concernenti l'oggetto e lo scopo del finanziamento richiesto, la ditta richiedente il finanziamento, la data del sopralluogo effettuato obbligatoriamente sull'intero immobile oggetto di stima, anche al fine della verifica della conformità dello stato di fatto con lo stato documentale, da dichiararsi sempre in seno al referto.**

Tale ultima circostanza, nel caso di presenza di fabbricati per i quali si riscontri la non corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale, assume particolare rilevanza nel caso di perizia finalizzata a mutuo per acquisto; ciò al fine della preventiva rettifica in Catasto, necessaria, ai sensi di recente normativa, per la veritiera dichiarazione (pena la nullità dell'atto), a cura del venditore, dell'esatta corrispondenza in seno all'atto di trasferimento.

Il referto di stima, destinato in parte ad essere utilizzato anche da soggetti diversi dalla Banca (vedasi attività notarile preliminare al contratto di finanziamento, volta all'accertamento della proprietà e di eventuali gravami sugli immobili), ha in sintesi **tre principali finalità** che devono guidare il perito nella redazione del documento:

1. **IDENTIFICARE E DESCRIVERE L'IMMOBILE OFFERTO A GARANZIA;**
2. **VERIFICARE LA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PER LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE;**
3. **DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO** (ed altri eventuali valori se richiesti dalla Banca) **IN MODO CHIARO E TRASPARENTE.**

1.1 L'**identificazione dell'immobile** rappresenta senz'altro l'aspetto principale ai fini della corretta, seppure malaugurata, esecuzione della procedura di pignoramento e conseguente vendita forzata dell'immobile, da attivarsi in caso di morosità, mancato rientro e conseguenti azioni di recupero del credito concesso.

I beni oggetto di identificazione sono di norma quelli indicati ed offerti a garanzia dalla ditta mutuataria (generalmente di proprietà) ma, nel caso si ritenga imprescindibile per la validità della garanzia prestata da ipotecare (es. in caso di beni interclusi, di opere e/o strutture produttive realizzate anche su altre p.lle catastali contigue, di importanti o essenziali fonti irrigue a servizio dei terreni da stimare, di accessi principali da salvaguardare, ecc), sarà necessario che il perito evidenzi l'esigenza e/o l'opportunità di estendere la garanzia anche a tali altri beni, sui quali verificare ed accertare, anche in sede notarile, la possibile iscrizione ipotecaria, anche con l'eventuale intervento di terzi datori d'ipoteca.

Tra gli elementi che identificano l'immobile, ***l'esattezza e la completezza dei dati catastali aggiornati alla data della stima***, rappresentano il ***presupposto principale per la corretta iscrizione ipotecaria in Conservatoria, unica reale garanzia per l'eventuale recupero di quanto vantato dal mutuatario in caso di insolvenza del debito***. Inoltre, ***nelle stime per finanziamenti agrari, la corretta identificazione del cespite da ipotecare ha importanti rifluenze nella immediata identificazione del bene nel caso di attivazione delle garanzie sussidiarie (garanzia della S.G.F.A. – Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare – già F.I.G.) o aggiuntive (privilegi legali e/o convenzionali su frutti pendenti o dotazioni aziendali) a presidio dell'affidamento bancario (N.B. la non tempestività nel dar corso alle procedure è una delle cause di decadenza della garanzia prestata da S.G.F.A.)***.

Altri elementi identificativi, peraltro assolutamente influenzanti il processo estimativo, riguardano ***l'ubicazione, l'accesso, i confini, il titolo di proprietà o disponibilità, eventuali vincoli e servitù attive o passive esistenti sull'immobile***.

1.2 La **descrizione dell'immobile**, con riguardo all'azienda agricola, deve chiaramente e fedelmente rappresentare lo **stato dei luoghi** (per i terreni: *configurazione, morfologia, altitudine, distanze dai centri abitati e dai mercati di vendita più rappresentativi, viabilità esterna/interna, giacitura e meccanizzabilità, natura pedologica e grado di fertilità, vocazionalità di zona, sistemazioni idraulico/agrarie, ecc*; per i fabbricati: *superfici coperte, caratteristiche ed epoche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, finiture, ecc*), **l'effettiva utilizzazione e destinazione dei beni** (evidenziando eventuali discordanze con quanto risultante in Catasto), la **potenzialità e suscettività di trasformazione, eventuale disponibilità di fonti irrigue**, ecc. Nella descrizione di un'azienda agricola non può mancare la **ripartizione culturale dei terreni da stimare** ed il relativo **indirizzo produttivo** (dettagliando specie erbacee/arboree coltivate, cicli produttivi ed avvicendamenti, età, varietà, sesti e forme di allevamento, stato vegetoprodotivo e di coltivazione, sistemi irrigui, strutture per colture protette, coltivazione convenzionale o biologica, ecc), **l'eventuale carico di bestiame in allevamento ed il relativo indirizzo, la descrizione dei prodotti conseguiti ed eventualmente trasformati in azienda o conferiti all'esterno, ecc.**, tutti **dati assolutamente necessari ai fini della stima del valore dell'immobile a garanzia e, nel contempo, indicativi e funzionali alla valutazione del potenziale economico del fondo a cura della Banca** (si evidenzia che in mancanza di dati economici e di bilanci ufficiali, come spesso accade, la Banca provvede al calcolo della PLV aziendale sulla scorta dei soli dati colturali e di superficie forniti dal cliente).

2. La **verifica della sussistenza dei requisiti per commerciabilità dell'immobile** è rivolta principalmente all'accertamento della **legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile**. Particolare attenzione va posta alla conformità o meno di quanto riscontrato rispetto a quanto approvato ed autorizzato dalle Amministrazioni preposte, segnalando sempre eventuali irregolarità (valutando anche i costi per una possibile sanatoria edilizia e/o per l'eventuale rimessa in pristino) e fornendo conseguente parere su eventuali impedimenti alla commerciabilità del cespite. Per i fondi agricoli appare inoltre fondamentale accertare **la legittimità dell'ordinamento produttivo aziendale riscontrato** (es. *per i vigneti per uva da mosto l'autorizzato reimpianto/nuovo impianto, per il bestiame la relativa iscrizione nei registri di stalla, per aziende vivaistiche o agrituristiche o di conservazione/trasformazione/confezionamento, ove richiesto, la regolare autorizzazione all'esercizio dell'attività, ecc.*), nonché **l'autorizzato utilizzo ai fini irrigui della disponibilità idrica aziendale** (autorizzazioni all'invaso in presenza di vasconi, licenze di attingimento da corsi d'acqua o pozzi, utenze irrigue da consorzi/associazioni, ecc.), anch'essi rilevanti nella valutazione dell'immobile.

3. Ultimo obiettivo della perizia è la **stima del valore di mercato alla data della valutazione**, da determinarsi a cura del perito adottando il metodo estimativo ritenuto più idoneo, stante il tipo di bene da stimare ed il locale mercato di riferimento (generalmente *metodo del confronto di mercato, metodo finanziario, metodo dei costi*), indicando ogni assunzione e condizione limitante su cui si è basata la valutazione. **La valutazione deve essere chiara, trasparente ed ampiamente documentata, indipendentemente dal metodo di stima adottato.**

Circa la metodologia estimativa applicata, mi pare importante evidenziare come il metodo finanziario, oltre che a consentire la valutazione del bene, possa risultare utile nell'iter istruttorio e deliberativo della pratica di affidamento, fornendo indicazioni sulla sostenibilità e capacità di ripagamento del debito da contrarre, soprattutto nei casi, piuttosto frequenti, di imprese agricole che non hanno obbligo della redazione dei bilanci, non sono tenute alla compilazione delle scritture contabili e sono soggette alla sola tassazione dei redditi catastali (tutte le imprese agricole a meno delle società di capitali e delle società cooperative).

Oltre al valore di mercato la **Banca può richiedere la stima di altri valori**, più frequentemente quella del **valore cauzionale** e del **valore assicurazione incendi**. Il valore cauzionale, stimato con criteri prudenziali, è il valore "prospettico" della commerciabilità futura dell'immobile (valore sostenibile nel tempo di durata del mutuo), stabilito tenendo conto della conoscenza dell'andamento storico del mercato e facendo un esame critico delle attuali condizioni e tendenze, anche reddituali, del mercato immobiliare specifico. Tale valore, che serve a verificare l'adeguatezza di un immobile ad essere acquisito dalla Banca come garanzia per un finanziamento ipotecario, se richiesto, *costituisce di norma il riferimento per l'importo da mutuare, nei limiti dei livelli d'intervento stabiliti dalla Banca a seconda del tipo di garanzia prestata e del finanziamento richiesto (nel caso di mutui per investimenti, si terrà anche conto della quota di apporto di mezzi propri richiesta al cliente)*. Il valore assicurazione incendi, da prendere in considerazione ai fini assicurativi, viene di norma calcolato per i fabbricati e gli investimenti fissi (escluso pertanto solo il suolo) con riferimento al costo di ricostruzione a nuovo.

In caso di perizia per **mutuo per investimenti**, il perito è anche chiamato a determinare il **valore di mercato e/o cauzionale a fine lavori**; in tal caso, soprattutto per progetti senza agevolazioni pubbliche, è altresì necessario che il perito faccia un'attenta valutazione dell'investimento proposto, con riferimento alla sua validità e convenienza tecnico-economica, alla pertinenza e congruità della spesa prevista dall'impresa, anche con riferimento alla capacità del bene di produrre reddito, nonché agli eventuali aspetti vincolistici ed autorizzativi condizionanti la realizzazione del programma di investimenti proposto.

Infine, il rapporto di stima deve essere sempre corredato da sufficiente documentazione fotografica e tecnica allegata, secondo un elenco di documentazione minima generalmente fornito dalla Banca. **Di norma vanno acquisiti: atto di provenienza dell'immobile**, ev. preliminare di compravendita (per mutuo per acquisto), ev. contratto di affitto/comodato o altra forma di conduzione, certificato di destinazione urbanistica (per terreni), visure e planimetrie del C.T. e C.F., eventuali frazionamenti, accatastamenti, espropri, fascicolo aziendale validato, documentazione autorizzativa per varie opere ed utilizzi (PdC,

eventuale condono edilizio, agibilità/abitabilità, altre certificazioni o autorizzazioni, necessarie per legge, volte all'utilizzo dell'immobile ed al regolare svolgimento delle attività sugli immobili oggetto di stima); **inoltre, in caso di mutui per investimenti:** progetto approvato in copia conforme, relazione tecnica, preventivo di spesa dettagliato e/o computo metrico estimativo, BP previsionale, eventuali provvedimenti concessori di agevolazioni pubbliche in caso di finanziamenti integrativi a tasso di mercato, ecc..

Spero di non avervi annoiato molto con tutte queste informazioni, molte delle quali sicuramente a voi già note. Resto a vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e successivi approfondimenti, nonché per scambi di idee ed esperienze professionali.

Lascero i miei riferimenti e recapiti al Consiglio dell'Ordine di Verona affinché possiate contattarmi per ogni necessità ed occorrenza.

Grazie a tutti per l'attenzione prestata.