Pro-memoria sull'attività tecnica in ordine alle valutazioni immobiliari propedeutiche alla concessione di mutui ipotecari

Alfredo Falli

Premessa

La concessione di un mutuo garantito da una iscrizione ipotecaria su beni immobili presuppone, quale segmento non marginale dell'istruttoria, la determinazione del valore da attribuire ai cespiti oggetto dell'operazione finanziaria.

Inizialmente, trattandosi di operazioni nella quasi totalità di tipo "FONDIARIO" (relative cioè ad immobili costituiti da fabbricati cosiddetti "inquilinari" già edificati) la ricerca del valore era semplicemente rivolta alla individuazione della quantità di denaro che ragionevolmente poteva ritrarsi dall'immissione del bene in un libero mercato o, meglio ancora, dalla capitalizzazione a saggio adeguato del reddito netto (reale o presunto) che tale bene era in grado di produrre, con la tacita intesa che il totale annuo delle rate di ammortamento non doveva superare tale reddito. Per precise disposizioni di legge, l'imprestito non poteva superare il 50% del valore così determinato, con percentuali che i singoli Istituti deliberavano essere normalmente inferiori per edifici a particolare destinazione d'uso (rurali, industriali, commerciali), e l'erogazione (con conseguente assunzione del rischio) avveniva in unica soluzione.

Con l'impulso avuto dal settore delle costruzioni civili l'attività degli Istituti finanziatori si indirizzò verso il supporto di tale ambito con lo strumento del mutuo "EDILIZIO" (assistito da apposita legislazione che consentiva erogazioni anche fino al 75% del costo di costruzione - comprensivo del valore dell'area - dei fabbricati a *prevalente destinazione abitativa*, fermo restando per le altre destinazioni il limite del 50% del valore cauzionale, nel frattempo svincolato dal reddito risultando la quieta certezza di tale istituto stravolta dalla legislazione sull'equo canone) ed erogabile in tranches proporzionali all'accertato stato di avanzamento dei lavori la prima delle quali non prima dell'avvenuta realizzazione della volumetria, determinandosi così una

* Responsabile della Divisione tecnica ed acquisti, Servizio Tecnico della Cassa di Risparmio di Firenze.

sorta di "compartecipazione" dell'Istituto finanziatore che poteva ripensare la propria posizione qualora le iniziali previsioni di buona riuscita e collocamento del manufatto si fossero rivelate, in corso d'opera, difformi dal preventivato.

Questa doppia procedura distintiva fra edifici già ultimati ed edifici in corso di costruzione è stata eliminata con il T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia in vigore dal 01.01.1994, semplificatore e razionalizzatore della materia, in ciò recependo anche le istanze del mercato immobiliare nel frattempo radicalmente mutato in ogni suo aspetto. Oggi la norma non fa più alcuna distinzione fra operazioni Fondiarie ed operazioni Edilizie, demandando all'Organo di controllo l'emanazione di disposizioni per determinare il massimo importo concedibile in relazione, indistintamente, al valore o al costo di costruzione o ristrutturazione del fabbricato (attualmente Banca d'Italia lo ha stabilito nell' 80% con possibilità di elevarlo al 100% con garanzia supplementare rappresentata da fidejussione bancaria).

Analisi e considerazioni

Da quanto sommariamente evidenziato in premessa ne discende l'importanza, oggi ancor più accentuata, da attribuire ad una corretta valutazione dell'immobile da assumere quale garanzia del finanziamento, valutazione intesa nella sua accezione più ampia, con impliciti riferimenti alla commerciabilità, all'appetibilità, alla validità complessiva dell'intervento ed alle possibilità che lo stesso ha di mantenere tali caratteristiche almeno per un periodo non inferiore alla durata dell'imprestito.

La circostanza del non esser più previsti nella vigente normativa i vincoli legati alla destinazione o alla possibilità di intervento solo al raggiungimento di un certo stato di avanzamento dei lavori, ha fatto sì che siano stati elevati a soggetti passibili di finanziamento anche immobili fino ad ieri esclusi da tale vantaggiosa forma di credito e di ciò il mercato ne sta sempre più tenendo conto pretendendo dagli Istituti interventi per intraprese con garanzie su tali beni. Senza che l'elenco che segue possa essere considerato esaustivo di tutta la casistica - fra l'altro soggetta a continue implementazioni - si possono tratteggiare a sommi capi le fattispecie più usuali e che il quotidiano impatto con le problematiche a loro connesse ha maggiormente

evidenziato. Per ciascuna di tali fattispecie esiste un preciso mercato di riferimento per il soddisfacimento delle cui necessità è opportuno essere attrezzati per contrastare efficacemente l'azione di altri Istituti nel settore.

1) Area edificabile

L'enorme incremento dei valori delle poche aree edificabili residue all'interno dei confini comunali dei grandi agglomerati urbani (sia in quanto tali che di risulta dalla demolizione di preesistenti edifici, soprattutto industriali: a tale proposito è esemplare - nella nostra area di influenza - il caso della città di Prato) determina negli imprenditori la necessità di avere un supporto finanziario ancor prima dell'inizio della costruzione; un lotto di terreno previsto edificabile dalle norme di P.R.G.C. ha una sua intrinseca validità commerciale destinata a durare nel tempo non essendo ipotizzabile repentine modifiche allo strumento urbanistico dato il defatigante iter a cui tale disciplina è sottoposta e perciò esiste un florido mercato di tali immobili che vengono offerti in acquisto ad imprenditori o dietro corrispettivo di valuta o - sempre più spesso - in permuta di parte dell'edificando fabbricato (cosa presente per cosa futura).

Nello specifico si distinguono tre diverse situazioni, oggetto ognuna di particolare *modus operandi*, in ordine alla determinazione del valore:

- a) area semplicemente prevista edificabile dallo strumento urbanistico;
- b) area prevista edificabile dallo strumento urbanistico ed inserita nel P.P.A. e/o in lottizzazione convenzionata;
- c) area come ai punti a) e b) per la quale è già stata rilasciata o è in corso di rilascio la concessione edilizia.

I criteri per determinare, correttamente, il più probabile valore di tali immobili risiedono, normalmente, nell'area toscana e zone limitrofe, nell'attribuzione di diversi parametri in funzione delle possibili volumetrie, differenziate per destinazione, che su ciascun lotto è possibile edificare in base alle N.T.A.

Nel caso a) massima dovrà essere la prudenza valutativa incidendo in misura massiccia la celerità o la lentezza che notoriamente quella determinata Amministrazione Comunale imprime alle sue istruttorie urbanistico-edilizie e tale, in non rari casi, da determinare

la repentina obsolescenza di certe iniziative che, al momento della loro fattibilità, si trovano a doversi rivolgere ad un mercato nel frattempo mutato; è pertanto indispensabile eseguire approfondite e circostanziate indagini (anche socio-economiche-politiche) e prevedere congrui coefficienti di abbattimento dei valori ricavati per tenere nella giusta considerazione l'alea insita nel particolare settore.

Nei casi b) e c) l'alea prima esaminata è già stata eliminata o dal positivo concludersi dell'iter amministrativo o dal formale rilascio della concessione ad edificare e, facendo astrazione da rarissimi e percentualmente irrilevanti casi di annullamento successivo di tale provvedimento, l'attenzione del valutatore dovrà essere particolarmente indirizzata verso la capacità imprenditoriale globale (tecnica, economica, gestionale, di immagine e di radicata presenza nel luogo) del concessionario nonché sulla capacità dello specifico mercato di assorbire l'opera secondo le aspettative economiche di chi la intraprende e di poter mantenere tale capacità per un congruo periodo di tempo al fine di evitare i rischi insiti nel finanziare le cosiddette "cattedrali nel deserto" o immobili destinati a soddisfare esigenze legate ad effimere mode o infatuazioni.

2) Trasformazione di edifici esistenti

Per carenza di aree edificabili, per migliorate condizioni socio-economiche degli utilizzatori, per intrinseca validità architettonica ed estrinseca bontà ubicazionale, per richiami storici e culturali, un settore prima marginale del mercato immobiliare sta assumendo notevole importanza: il riuso, prevalentemente a fini abitativi, di vecchi edifici non più gestibili nel loro impianto originale. Tali interventi, normalmente regolati da rigidi standards di salvaguardia, conferiscono al bene un valore aggiunto che non è dato tanto dalla sua preesistente situazione quanto dalla potenzialità che lo stesso ha di rispondere, se opportunamente trattato, alle istanze degli investitori. Tipici in tal senso sono gli esempi della ex villa padronale con annesse pertinenze esterne, oggi improponibile come abitazione di un solo nucleo familiare ma fortemente appetita una volta trasformata in unità immobiliari il più possibile autonome con tutti gli agi del vivere moderno, oppure dell'agglomerato già rurale ed oramai inglobato nel tessuto urbano che non ha più la sua ragione economica di esistenza se non in

quanto passibile di diversa e remunerativa destinazione, oppure ancora dell'edificio sempre posizionato nel nucleo abitato che secolari vicende avevano portato al degrado e che recenti scelte urbanistiche hanno reso meritevole di novello interesse.

Nella particolare fattispecie - sempre tenendo presente la distinzione fra l'immobile già dotato di concessione edilizia e quello per il quale la riutilizzazione è solo prevista dalle norme - l'attenzione dell'estimatore e del valutatore del rischio dovrà essere focalizzata anche su quel momento tipico nel quale il bene, lungi dall'esser completato nella sua nuova destinazione, ha subito opere, come ad esempio la demolizione della copertura e di alcune parti strutturali ai fini di un miglioramento statico e/o impiantistico, che potrebbero essere semplicisticamente considerate come decremento di valore ma che dovranno essere esaminate, se necessarie ed indispensabili, per il raggiungimento dello scopo prefisso ed in quanto tali inizio di quell'apporto di valore ad un bene che, senza, ne sarebbe privo.

Il preesistente manufatto sarebbe pertanto da equipararsi ad una area edificabile con il "rustico" in fase di completamento e a tale criterio ci si potrebbe ispirare per la determinazione delle percentuali di erogazione commisurate allo S.A.L. (stato di avanzamento lavori).

3) Interventi di miglioria

Nuove tecnologie sempre più sofisticate e l'emanazione di norme sulla sicurezza degli impianti hanno determinato un rapido "invecchiamento" di edifici o porzioni di essi anche se di abbastanza recente costruzione; per chi è alla ricerca di una sempre adeguata qualità della vita e non intende - per ragioni affettive o economiche - affrontare ciclicamente onerosi acquisti di nuove abitazioni può essere conveniente, con il supporto di adeguati strumenti finanziari, il ricorrere all'adeguamento della proprietà, cogliendo così l'occasione per tutta una serie di interventi resisi nel tempo necessari (aumento o diminuzione di una camera a scapito o a vantaggio del soggiorno, rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti, migliorie agli infissi per maggiore sicurezza e risparmio energetico, etc.). Non sempre tali interventi arrecano al bene un incremento di valore almeno pari alla spesa sostenuta per realizzarli, in ciò incidendo scelte e gusti personali quali l'abitudine a vivere in una determinata parte della città, la

vicinanza al luogo di lavoro o a familiari, la distribuzione degli spazi e dei volumi in base a determinate e specifiche esigenze abitative; la valutazione dovrà pertanto tenere nel dovuto conto le migliorie tecnologiche ed impiantistiche apportate ed apprezzare le altre solo nella misura in cui rendono il bene equiparabile ad altri similari ed il finanziamento potrà essere quindi rapportato o al valore della preesistenza (considerata allo stato "rustico" in caso di interventi pesanti) o al puro costo delle sole migliorie indispensabili od ancora - ma in tal caso il finanziamento non sarebbe più configurabile come un sostegno per l'intervento - al valore nello stato finale.

4) Fabbricati a particolare destinazione

Il rapido e continuo mutamento delle esigenze di vita in dipendenza del variare delle congiunture economiche ha reso non più utilizzabili volumetrie legate a specifiche destinazioni; la crisi del cinema ha lasciato in stato di abbandono molte sale, l'affermarsi della grande distribuzione è stato mortale per molti negozi in zone non di pregio, normative più rispettose dell'ambiente hanno espulso dai nuclei abitati molte attività rendendo inutili gli edifici ove queste si svolgevano, e si potrebbe continuare negli esempi.

Normalmente tali beni sottostanno a rigidi vincoli di destinazione di non facile eliminazione, per cui - perdurando le cause che ne hanno determinato l'inutilizzo - è oltremodo difficoltosa la ricerca di un qualsivoglia valore sia per comparazione (mancando un mercato di riferimento) sia riesumando la capitalizzazione di incerti redditi legati a volte ad utilizzi temporanei.

Massima sarà, pertanto, la cautela quando non verrà ritenuta applicabile la repulsa dell'istanza di finanziamento e la ricerca dovrà essere indirizzata alla analisi previsionale di quelle che, nel medio-lungo termine, potrebbero essere le tendenze e se queste, nella loro globalità, avranno forza necessaria per determinare adozioni di varianti o stralci ai vigenti P.R.G.C..

5) Edifici su aree sottoposte a vincoli

In occasione della richiesta apposizione del visto di revisione su perizie effettuate da tecnici professionisti esterni ed aventi per oggetto immobili o porzioni di immobili insistenti su aree ricomprese nei P.E.E.P. (Piani di edilizia economico e popolare) e P.I.P. (piani degli insediamenti produttivi) formati ai sensi della legge 18.04.1962 n°167, si è riscontrato come per le stesse non sempre vengono adottati parametri e criteri valutativi che tengano nel debito conto la specificità del particolare mercato.

Gli immobili in parola sorgono su aree sottoposte a procedura di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e cedute poi - in diritto di superficie o in proprietà - a Cooperative, Imprese o privati per la realizzazione di alloggi o manufatti produttivi aventi ben determinate caratteristiche.

L'atto di cessione, conclusivo di un iter amministrativo municipale, avviene solitamente per importo notevolmente inferiore a quello usualmente praticato nei singoli mercati di riferimento e contiene (sulla scorta di una convenzione tipo redatta dalla Regione Toscana) vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di vendita - sia iniziale che successivo - ai canoni di locazione, alla individuazione dei soggetti destinatari delle singole unità immobiliari, alla modalità di determinazione delle superfici, etc.

Ne discende, pertanto, che tali immobili dovranno sempre sottostare a regole limitative della loro libera commerciabilità; per ovviare a tale stato di cose e per poter tutelare i finanziamenti concessi (fruenti, nel caso dei P.E.E.P., anche della garanzia sussidiaria dello Stato ex art. 44 della legge 457/78), si ritiene opportuno adottare, nel caso si tratti di alloggi per civile abitazione, sia il metodo di calcolo della superficie (superficie convenzionale (S.C.) = superficie utile (S.U.) + 60% della superficie non residenziale (S.n.r.) a sua volta <40% della S.U.) che l'attribuzione, a tale superficie, di parametri valutativi in armonia con quelli stabiliti per la vendita di alloggi fruenti del contributo dello stato per la loro edificazione; tali parametri, ad oggi, possono essere individuati in £. 1.400.000/mq per gli alloggi in linea e in £. 1.700.000/mq per gli alloggi di tipo duplex; a puro titolo esemplificativo, si evidenzia che a fronte di una valutazione di circa £. 1.200.000.000 effettuata dal perito esterno, gli stessi beni dovrebbero essere valutati - adottando i criteri di cui sopra - in £. 707.500.000 (decremento di circa il 41%).

Per beni destinati, invece, al soddisfacimento delle necessità del sistema produttivo ancora maggiore sarà la cautela, influenzando nella valutazione in misura massiccia - oltre ai vincoli scaturenti dalla convenzione - anche l'appetibilità dei singoli edifici in relazione al favorevole o sfavorevole andamento dell'economia in quella determinata zona.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto si può affermare come l'intera materia oggetto della presente, sommaria, indagine debba essere sottoposta a tutte quelle modifiche, anche di regolamento, tali da consentire all'Azienda risposte, le più aderenti, alle richieste del mercato, sempre nell'ambito di quella giusta cautela che il delicato settore continua, anche con le avvenute "modernizzazioni", ad imporre.

Tale risultato può essere raggiunto con un maggior coinvolgimento delle risorse tecniche interne nell'ambito estimativo, soprattutto in presenza di operazioni fuori dell'ordinario o di elevato importo; si avrebbe così una omogeneizzazione di procedura e di giudizio, sempre allineata agli indirizzi strategici e programmatici dell'Azienda.

Se, però, motivi di opportunità facessero propendere per il mantenimento dell'attuale situazione con il ricorso massiccio all'opera di professionisti esterni, un miglioramento del prodotto potrebbe comunque essere raggiunto attraverso l'accentramento delle funzioni tecniche sotto un unico coordinamento capace di gestire in ogni sua fase il problema: dalla raccolta di tutta la documentazione necessaria all'esame di ogni singolo caso, alla redazione di un ponderato incarico di perizia che, *a priori*, sappia indirizzare il professionista esterno verso la soluzione di quei quesiti ritenuti essenziali per la miglior riuscita dell'operazione che poi, internamente, dovrà essere seguita per le successive incombenze. Non si ritiene funzionale e aderente alle contingenti necessità che Personale non tecnico dell'Azienda, rattappumata alla men peggio un po' di documentazione non sempre sufficiente o necessaria, demandi alla più o meno buona volontà o capacità dei professionisti (l'esito del cui lavoro è troppo spesso acquiescente alla volontà del cliente) la gestione di tale delicato settore con il solo avallo di un "visto" a posteriori del tecnico interno che si

può trovare, o nella necessità di rifare tutta l'istruttoria con ovvie perdite di tempo e di immagine o ad iniziare una defatigante maratona per richiesta al Professionista esterno di integrazioni e/o chiarimenti (che spesso comportano esose richieste di incremento della notula) con identico negativo risultato. E' ben difficile fornire garanzie sulla qualità del lavoro quando valutazioni per finanziamenti di importi miliardari riempiono solo in minima parte il modello di perizia che, pur se studiato in modo da dare risposte soddisfacenti, diventa a quel punto un inutile supporto.