

# trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

## In questo numero

**Vigilanza bancaria europea: i nuovi poteri della BCE sugli Istituti meno rilevanti**

**L'andamento del mercato immobiliare italiano: focus sugli immobili a garanzia dei mutui ipotecari**

**Nel 2014 sono fallite in Italia 15.605 imprese, 4.502 solo nel quarto trimestre dell'anno**

**Gli immobili realizzati in parziale difformità al titolo abilitativo**

## Vigilanza bancaria europea: i nuovi poteri della BCE sugli Istituti meno rilevanti

A partire dal 4 novembre 2014 la BCE ha assunto il ruolo di supervisore unico del sistema bancario europeo, attraverso il Meccanismo di Vigilanza Unico (Single Supervisory Mechanism - SSM). In particolare, la Banca Centrale Europea esercita una vigilanza diretta su circa **130 banche** classificate come **"rilevanti"**, mentre le Autorità nazionali competenti degli Stati membri partecipanti (National Competent Authorities - NCA) hanno in carico la supervisione delle **circa 6.000 banche** rimanenti (cosiddette **"meno rilevanti"**), seguendo le procedure concordate a livello europeo. Tuttavia, come riporta il documento **Guide to Banking**

**Supervision** (BCE - novembre 2014), la Banca Centrale Europea mantiene i poteri di supervisione anche sugli Istituti meno rilevanti, per assicurare l'omogeneità di applicazione degli standard di supervisione. Di seguito le modalità di intervento della BCE sugli Istituti meno significativi:



- La BCE può assumere la vigilanza diretta di enti meno significativi qualora ciò si renda necessario per assicurare l'**applicazione coerente di standard di vigilanza elevati**.
- Nonostante le NCA abbiano la responsabilità primaria nell'organizzare ed esercitare la vigilanza sugli enti meno significativi, il personale della BCE può partecipare ad alcune attività, ad esempio alle **ispezioni in loco**. Oltre a fornire competenze e sostegno alle NCA, la partecipazione diretta della BCE promuove e agevola lo scambio di personale tra le NCA (e tra le NCA e la BCE) e contribuisce a perfezionare una cultura di vigilanza comune nell'ambito dell'SSM.
- Per poter essere in grado di esercitare la propria funzione di supervisione, e garantire la stabilità finanziaria nell'area euro, la **BCE riceve periodicamente informazioni quantitative e qualitative sugli enti meno significativi**.
- Le **NCA forniscono segnalazioni regolari alla BCE** circa gli enti meno significativi in un formato definito dalla BCE.
- Oltre alle informazioni periodiche ricevute dalle NCA (tra cui le segnalazioni di vigilanza destinate alle autorità competenti), nel rispetto del principio di proporzionalità, la **BCE può richiedere informazioni aggiuntive** sugli enti meno significativi, generalmente alle NCA, qualora si renda necessario ai fini dell'espletamento della sua funzione di supervisione.
- **La BCE, in cooperazione con le NCA, stabilisce periodicamente il cambiamento dello status di un ente da "meno significativo" a "significativo" o viceversa**, in applicazione di uno qualsiasi dei criteri stabiliti nel regolamento sull'SSM e decide, di conseguenza, di assumersi la responsabilità della vigilanza spettante a una o più NCA di singoli enti meno significativi o, al contrario, di porre fine alla vigilanza diretta.
- **In qualsiasi momento, di propria iniziativa e previa consultazione con le NCA, la BCE può decidere di esercitare la vigilanza diretta su enti meno significativi**, ove ciò si riveli necessario; ad esempio se le istruzioni della BCE non sono state rispettate dalla NCA e risulti compromessa l'applicazione coerente di standard di vigilanza elevati.

La strada delineata dalle autorità europee è dunque quella di una vigilanza bancaria che «sarà rigida e giusta», come sottolineato dalle parole della presidente del Single Supervisory Mechanism, **Danièle Nouy**, «vigilanza che non esiterà ad essere intrusiva qualora fosse necessario».

## L'andamento del mercato immobiliare italiano: focus sugli immobili a garanzia dei mutui ipotecari

Dall'analisi dei dati di CRIF Valutazione Immobili, delle informazioni registrate in EURISC (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel mercato italiano del credito immobiliare.

Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

	III TRIM 2013	IV TRIM 2013	I TRIM 2014	II TRIM 2014	III TRIM 2014	IV TRIM 2014
Compravendite Residenziali	-5,1%	-8,0%	4,1%	-1,0%	4,1%	
Contratti Mutuo Ipotecario Erogati	0,4%	-5,9%	2,9%	0,1%	14,6%	
Importo Medio Mutuo Erogato	114.432	115.403	113.705	112.863	111.953	
Prezzo/Mq Immobile	-5,0%	-4,4%	-5,9%	-3,6%	-4,7%	-4,0%

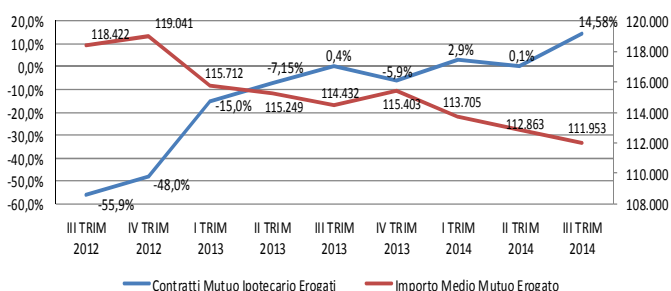
Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel **terzo trimestre 2014** le compravendite residenziali hanno fatto registrare un **incremento pari a +4,1%** rispetto all'anno precedente, per un totale di 94.861 unità compravendute, rispetto alle 91.083 del corrispondente trimestre 2013.

In particolare, nel Centro Italia le compravendite risultano in crescita del +4,5% rispetto al terzo trimestre del 2013, al Nord il rialzo è stato pari al +4,3%, mentre al Sud si è registrato un tasso tendenziale pari a +3,6%.

I contratti di **mutui ipotecari erogati a persone fisiche**, che hanno mostrato segnali di ripartenza già dal primo trimestre 2014, continuano a far registrare un trend crescente: il terzo trimestre 2014 ha riportato un incremento del **+14,6%** rispetto all'anno precedente, mentre la corrispondente **domanda di mutui**, in termini di numero di richieste effettuate, ha fatto segnare un **+15,0%**.

Andamento Erogazione Mutui  
Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

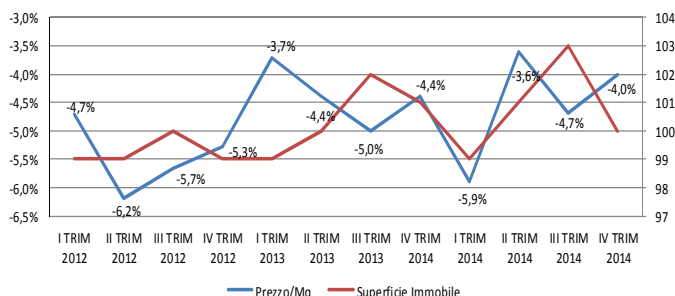
In questo scenario, rivestono una grande importanza le **richieste di mutuo di surroga** il cui aumento è spiegato dalla lenta e continua riduzione degli spread offerti sui mutui, da una forte spinta mediatica in atto sul tema della surroga e, infine, da un mercato delle compravendite immobiliari statico che riparte con fatica.

L'**importo medio dei mutui erogati** continua a far registrare valori contenuti, con un importo pari a **111.953 Euro** a causa della minore disponibilità reddituale delle famiglie, che continuano a risentire della congiuntura economica negativa.

Tale diminuzione è determinata da diversi fattori fra cui la prudenza che ancora contraddistingue i comportamenti sia delle famiglie che degli Istituti di credito, la continua contrazione del valore degli immobili oggetto di compravendita, e infine, il crescente peso delle erogazioni di nuovi mutui con finalità surroga. I mutui di surroga presentano notoriamente un importo medio inferiore rispetto ai mutui con finalità di acquisto casa, dato che per i primi è già avvenuta la restituzione alla banca di parte del capitale preso a prestito inizialmente.

Analizzando invece l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, il **prezzo/mq** mostra ancora valori negativi con un **-4,0% nel quarto trimestre 2014** rispetto all'anno precedente, mentre la **superficie media compravenduta** è di circa **100 mq**.

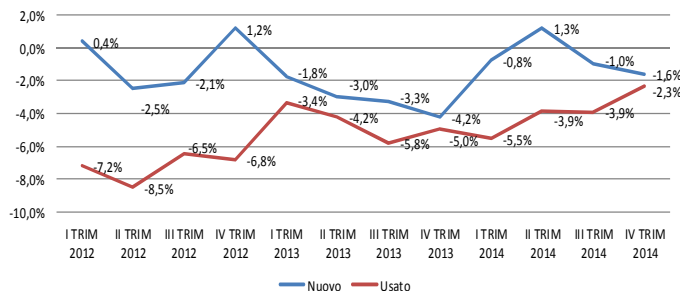
Andamento Prezzo/Mq - Superficie Immobile  
Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

In particolare, la contrazione più consistente è relativa agli **immobili usati (-2,3%)**, mentre quelli di **nuova costruzione** registrano un decremento del **-1,6%**, dimostrandosi più resistenti alle dinamiche di crisi del settore. Lasciamo volutamente fuori dall'analisi gli immobili ristrutturati e da ristrutturare.

Andamento Prezzo/Mq - Immobili Nuovi e Usati  
Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Il trend di riduzione è evidenziato anche dall'andamento del **valore medio degli immobili forniti in garanzia**, che passa dagli oltre **200.000 Euro del 2010** ai circa **178.000 Euro del quarto trimestre 2014**.

Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.

La dinamica negativa delle quotazioni tocca tutte le aree italiane anche se con intensità differente: i dati sul quarto trimestre 2014 mostrano una **riduzione maggiore nel Nord-Est** con un **-7,7%**, seguito dal Centro con **-4,4%** e dal Nord-Ovest con **-1,4%**. Il **Sud e le Isole** hanno fatto registrare un **decremento più contenuto nel valore medio degli immobili** pari al **-0,9%**.

**Nota:**

Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni. I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

**Andamento Prezzo/Mq**  
**Variazioni Trimestrali rispetto all'anno precedente**

Aree Nielsen	2013	IV TRIM 2014
Centro	-5,8%	-4,4%
Nord-Est	-5,2%	-7,7%
Nord-Ovest	-2,1%	-1,4%
Sud e Isole	-6,0%	-0,9%
Totale Italia	-4,3%	-4,0%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

## Nel 2014 sono fallite in Italia 15.605 imprese, 4.502 solo nel quarto trimestre dell'anno

Nel corso del 2014 in Italia 15.605 imprese hanno portato i libri in Tribunale, in media **62 imprese ogni giorno**. Il fenomeno ha fatto registrare una crescita del **+9%** rispetto al 2013 e del **+66%** rispetto al 2009, l'anno in cui la crisi economica aveva appena iniziato a condizionare la vita del tessuto industriale italiano. In sei anni si contano ben 75.175 casi, con un trend in costante aumento, nell'ultimo **trimestre del 2014**, infatti, è stato registrato un **nuovo record di 4.502 fallimenti**, il numero più alto nelle rilevazioni trimestrali dal 2009.

Questi i dati che emergono dall'analisi dei fallimenti in Italia relativa al quarto trimestre 2014 realizzata da **CRIBIS D&B**, la società del Gruppo CRIF specializzata nella business information.

“L'analisi dei fallimenti mostra uno scenario ancora molto preoccupante per la situazione economica del Paese - commenta **Marco Preti, Amministratore Delegato di CRIBIS D&B** -. Il quarto trimestre 2014, dopo anni caratterizzati da un trend di costante peggioramento, registra un nuovo picco, evidenziando tutte le difficoltà che le nostre imprese stanno ancora affrontando. In particolare, emerge la situazione molto critica del commercio e dell'edilizia: entrambi i settori hanno infatti superato la quota di 4.000 imprese ad aver portato i libri in tribunale nel corso del 2014”.

### L'analisi territoriale

La distribuzione sul territorio nazionale dei fallimenti è strettamente correlata alla densità di imprese attive nelle diverse aree del Paese e alla localizzazione dei settori in maggiore sofferenza nei diversi territori.

Nel 2014 la **Lombardia** si conferma la regione d'Italia in cui si registra il maggior numero di fallimenti, con **3.379 casi**. La seconda regione più colpita è il **Lazio**, con **1.721 imprese chiuse** nel 2014, seguita dalla **Campania con 1.315 fallimenti**.

### I settori merceologici

Il **commercio** e l'**edilizia** sono i macrosettori più colpiti dai fallimenti nel 2014, entrambi con **oltre 4 mila casi**. In questi due soli settori si concentra oltre la metà del totale dei fallimenti registrati in Italia nel corso dell'anno appena trascorso. Entrando nel dettaglio dei microsettori ad essi legati, la “costruzione di edifici” ha fatto registrare il numero più alto di imprese fallite (1.899), seguito dagli “installatori” (1.309). Il terzo posto della classifica è occupato dal “commercio all'ingrosso dei beni durevoli” (1.197), seguito dai “servizi commerciali” (957) e dal “commercio all'ingrosso dei beni non durevoli” (868 casi).

Non sono esenti dal fenomeno l'**industria**, in particolare quella dei “manufatti in metallo” (660 fallimenti), dei “macchinari industriali e computer” (330), del “tessile - abbigliamento” (241), del “mobile - arredo” (233). Infine, il settore dei “trasporti e servizi merci su gomma” ha fatto registrare 637 imprese fallite nel corso del 2014.

### Fallimenti per macro settore merceologico - 2014

SETTORE	MACROSETTORE	FALLIMENTI 2014
Costruzione di edifici	Edilizia	1.899
Installatori	Edilizia	1.309
Commercio ingrosso beni durevoli	Commercio ingrosso	1.197
Servizi commerciali	Servizi vari	957
Commercio ingrosso beni non durevoli	Commercio ingrosso	868
Locazione immobiliare	Edilizia	860
Ristoranti - Bar	Commercio dettaglio	720
Industria manifatturi in metallo	Industria, produzione	660
Trasporti e servizi merci su gomma	Trasporti, distribuzione	637
Abbigliamento e accessori	Commercio dettaglio	562
Varie	Commercio dettaglio	421
Industrie macchinari industriali e computer	Industria, produzione	330
Servizi personali	Servizi vari	266
Alimentari	Commercio dettaglio	248
Arredamento - articoli per la casa	Commercio dettaglio	246
Abbigliamento e altri prodotti tessili	Industria, produzione	241
Industrie del mobile / accessori per arredi	Industria, produzione	233
Industrie alimentari	Industria, produzione	232
Industrie della pietra e del vetro	Industria, produzione	222
Industrie tipografiche editoriali	Industria, produzione	210
Altri settori		3.287
Totale		15.605

Fonte: CRIBIS D&B

## Gli immobili realizzati in parziale difformità al titolo abilitativo

Il patrimonio immobiliare italiano è caratterizzato da una notevole incidenza di immobili che presentano degli abusi cosiddetti minori. Si tratta di **opere realizzate in assenza di titolo abilitativo** e non regolarizzate con le leggi speciali sul condono edilizio, che si sono susseguite negli ultimi tre decenni.

Balconi trasformati in verande, piccoli ampliamenti, soffitte e cantine di abitazioni indipendenti trasformate in mansarde e tavernette sono alcuni esempi di immobile realizzato in parziale difformità dal titolo abilitativo. Ci si chiede se, in presenza di casi simili, gli **immobili possano essere regolarmente compravenduti** senza ricadere nell'eccezione di nullità del trasferimento per violazione, come previsto dall'**art. 40 della L. 47/85 e dell'art.46 del D.P.R. 380/01**.

Il **co. 2 dell'art. 40 della L. 47/85** prevede infatti che *"gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione"*.

Analogamente, il **D.P.R. 380/01** prescrive che *"gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria"*.

La Corte di Cassazione ha tuttavia chiarito, con più sentenze che costituiscono ormai giurisprudenza consolidata, che la commerciabilità degli immobili realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo non è limitata, in quanto non rientra nei casi previsti dalle norme citate. Con la **sentenza 3.892 del 15 marzo 2012** la Corte osserva che la previsione di nullità ha lo scopo di garantire che l'immobile si trasmetta con la contrattazione soltanto se immune da determinati caratteri di abusivismo, assimilando i casi di immobili costruiti in assenza di licenza o concessione a quelli di totale difformità da essa, come previsto dalla stessa L. 47/85. Nel caso in cui, invece, l'immobile munito di regolare titolo abilitativo abbia un vizio di regolarità urbanistica che **non oltrepassa la soglia della parziale difformità, il negozio di trasferimento non sarebbe nullo**, come determinato nella sentenza della stessa **Cassazione del 18/9/09 n. 20258**. La giurisprudenza sembra quindi aver sancito quanto da sempre è avvenuto in base al buon senso nella realtà del mercato immobiliare residenziale.

Il passo immediatamente successivo è determinare come il mercato recepisca e apprezzi la presenza del piccolo abuso. Certamente un potenziale acquirente vorrà pagare meno un immobile che presenti un piccolo vizio rispetto allo stesso perfettamente conforme al titolo abilitativo.

L'esperienza evidenzia tuttavia che **le piccole difformità sono spesso apprezzate dal mercato come un valore aggiunto** e non giudicate come causa di deprezzamento del valore dell'immobile. La villetta con la soffitta trasformata in mansarda è acquistata a un prezzo superiore rispetto alla stessa con la soffitta destinata a deposito. La presenza di una veranda, sebbene abusiva, accresce il valore di un balcone.

La preoccupazione dei costi di rimozione è contrapposta alla disponibilità e all'uso di uno spazio, fino a quando non vi sia un accertamento dell'abuso da parte della pubblica amministrazione. Questi due fattori si equilibrano in caso di abusi di piccola entità. L'aumentare dei rischi e dei costi, connessi alla crescita della difformità rispetto al titolo abilitativo, comportano al contrario una riduzione del prezzo. L'indirizzo fornito dalle **Linee Guida ABI** è in linea con la prassi estimativa, lasciando al perito la contestualizzazione della casistica che sta valutando rispetto all'apprezzamento che il mercato effettua dell'abuso.

**L'articolo R.4.3.2** riporta infatti: *"Nell'ipotesi in cui il perito rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione ed esprimendo un parere sulla commerciabilità, tenuto conto che la normativa vigente prevede che, al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione e licenza e del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici o loro parti. In tali ipotesi il perito deve valutare l'ammontare dei costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia e/o il minor valore"*.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso di presenza di piccolo abuso sanabile è:

$$V = \frac{\sum C_{san}}{(1+i)^n} + \frac{V_{san}(1+s)^n}{(1+i)^n}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

V<sub>san</sub> è il valore di mercato dell'immobile regolarizzato;

C<sub>san</sub> è il costo della sanatoria;

i è il saggio di sconto;

s è il saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo necessario per l'ottenimento della sanatoria;

n è il tempo necessario per l'ottenimento della sanatoria, espresso in anni.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso di presenza di piccolo abuso non sanabile è:

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} + \frac{V(1+s)^n}{(1+i)^n} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^n}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

C<sub>rim</sub> è il costo necessario per la rimozione dell'abuso;

R<sub>ab</sub> è il canone marginale per l'uso della porzione abusiva;

i è il saggio di sconto;

s è il saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo atteso di disponibilità della porzione abusiva;

n è il tempo atteso di disponibilità della porzione abusiva, espresso in anni.

I due termini  $\frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n}$  e  $\frac{C_{rim}}{(1+i)^n}$  esprimono rispettivamente il vantaggio conseguente all'uso dello spazio non regolare e il peso conseguente alla sua rimozione. Fino a quando le dimensioni dell'abuso sono modeste, si rileva che il termine positivo è maggiore di quello negativo, comportando pertanto già cautela estimativa non considerarli entrambi.

Questa è la strada solitamente seguita nella prassi estimativa, ossia di valutare l'immobile sulla base dello stato approvato dal titolo abilitativo, senza deprezzarlo ulteriormente per la rimozione dell'abuso, i cui costi peraltro spesso non incidono significativamente sulla stima.