

COS'È LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE



MAURIZIO RULLI

L'indagine su un immobile, oppure su un intero patrimonio immobiliare, è la Due Diligence (letteralmente "diligenza dovuta"), consistente nella verifica urbanistico-edilizia-impiantistica-catastale del bene attraverso un processo di indagine volto a controllare la conformità dello stesso rispetto alle norme in vigore.

Appare evidente che l'obiettivo è la corretta gestione del patrimonio immobiliare o della singola unità immobiliare che si intende trasferire o finanziare e quindi oggetto di valutazione.

La definizione di Due Diligence riportata nelle linee guida dell'ABI (maggio 2011) al Requisito 4.2.6 è la seguente: il documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale).

Accertata l'importanza della Due Diligence, possiamo dire che essa si articola in due fasi:

- la Due Diligence legale-amministrativa;
- la Due Diligence tecnica.

LA DUE DILIGENCE LEGALE-AMMINISTRATIVA

Questa permette una completa conoscenza dell'immobile e ne definisce il valore, individua i vincoli che gravano eventualmente su di esso, verifica le criticità esistenti, tra cui l'accertamento della piena proprietà dell'immobile, dell'esistenza o meno di ipoteche, vincoli, servitù e tutto ciò che è connesso alla conformità urbanistica e catastale.

La Due Diligence è il documento teso a stabilire, attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi. Un metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche e l'ambiente di collocazione come base per una transazione.

Al di là della fase di compravendita, la trasparenza e l'affidabilità di una Due Diligence sullo stato di un immobile si rivelano elementi preziosi anche per la normale gestione di un bene e per deciderne, nel breve come nel lungo periodo, le migliori opportunità di sfruttamento.

L'INDAGINE SU UN IMMOBILE, OPPURE SU UN INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE, È LA DUE DILIGENCE, CONSISTENTE NELLA VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA-IMPIANTISTICA-CATASTALE DEL BENE.

TALE VERIFICA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN'INDAGINE TESA A CONTROLLARE LA CONFORMITÀ RISPETTO ALLE NORME IN VIGORE.

NELLO SPECIFICO È IL DOCUMENTO CHE STABILISCE LA CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AI REQUISITI NORMATIVI E QUALITATIVI.

LA DUE DILIGENCE TECNICA

Questa consiste nella rispondenza dell'immobile sotto il profilo strutturale ed impiantistico alla normativa di settore.

La ricerca della documentazione che riguarda l'edificio è essenziale ed importantissima, infatti l'accuratezza della Due Diligence dipende direttamente dalla documentazione di cui si è in possesso.

La documentazione tecnico/amministrativa ai fini di una corretta Due Diligence può considerarsi esaustiva quando si è in possesso:

- degli atti di acquisizione e titoli di provenienza;
- delle visure e planimetrie catastali;
- delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- dell'accertamento di esistenza di servitù attive o passive;
- *dei documenti urbanistici*:
- certificato di destinazione urbanistica, norme tecniche di attuazione, ecc.;
- *della documentazione edilizia*:
- titoli abilitativi – licenza, concessione, permesso a costruire, DIA, SCIA, condono edilizio, ecc. – certificato di abitabilità o di agibilità, atti d'obbligo, ecc.;
- delle certificazioni degli impianti con conseguente verifica "a vista" dello stato di manutenzione degli stessi.

In merito alla Due Diligence catastale si verifiche-

Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Elaborate nel maggio 2011 dall'ABI – Associazione Bancaria Italiana - e da Tecnoborsa con i Consigli Nazionali dei Dottori Agronomi e Forestali, Agrotecnici, Geometri, Ingegneri, Periti Agrari, Periti Industriali. Di seguito un estratto della introduzione.

La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili e ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza.

La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta infatti un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

L'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

L'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholders sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato del mortgage credit, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo. (...)

(...) R.4 – REQUISITO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

R.4.2.6 - Due Diligence

Documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale).

(...)

NELLA PRATICA ESTIMATIVA LA DUE DILIGENCE HA ASSUNTO PARTICOLARE IMPORTANZA NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE AI FINI CREDITIZI A SEGUITO DI BASILEA II.

rà il corretto inserimento in mappa del fabbricato, la rispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale e la rispondenza tra quanto riportato in visura e la documentazione relativa alla titolarità oltre che ad altre informazioni (esatto indirizzo, numero di piano e d'interno, ecc.).

Nella pratica estimativa la Due Diligence ha assunto particolare importanza nella valutazione immobiliare ai fini creditizi a seguito di Basilea II, che ha introdotto la necessità di inserire nella perizia la rispondenza dei beni ad una corretta commerciabilità, allo scopo di eliminare i rischi legati all'insolvibilità dei mutui.

Ovviamente è necessario allegare alla relazione di Due Diligence la documentazione che si è reperita e verificata, in originale o copia autentica o resa autentica dal tecnico redattore del rapporto di valutazione, tramite l'apposizione del proprio timbro e della firma, come previsto dalle linee guida dell'ABI (v. box pag. 19).

Una corretta Due Diligence porta ad un rapporto di valutazione di qualità, oltre ad evidenziare la rispondenza o meno dell'immobile alla documentazione sia autorizzativa che catastale e impiantistica, incidendo ovviamente sul valore cercato.

È CERTAMENTE DA TENERE SEMPRE PRESENTE CHE UNA CORRETTA DUE DILIGENCE PORTA AD UN RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI QUALITÀ.

