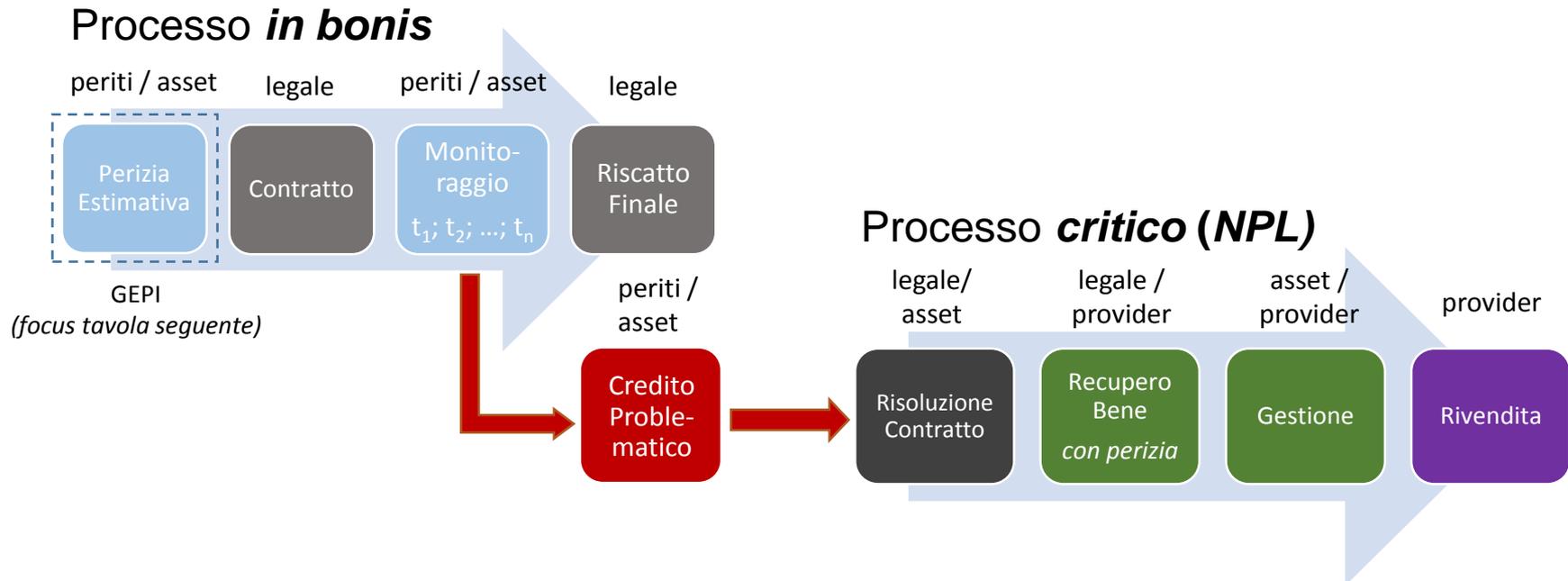




*Dalla perizia elettronica alla  
piattaforma per la gestione  
degli immobili*



**Dott. Maurizio Radice**  
Responsabile Operations Clienti e Reti



## Quali criticità?

- Numerosità di processi e fasi interessati ed interconnessi
- Molteplicità di persone e funzioni interne/esterne coinvolte
- Diversità di strumenti e format utilizzati

## Quali rischi?

- Dispersione di informazioni
- Difficile reperimento documentazione
- Riduzione di efficienza
- Allungamento dei tempi
- Aumento dei costi



Vai Al Portale Assilea

Benvenuto

Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l. Logout

HOME INFORMAZIONI SDL PERITO RICERCA AMMINISTRAZIONE

GESTIONE PERIZIA SU COMPLESSO IMMOBILIARE FINITO

Elementi dell'incarico



ELEMENTI DELL'INCARICO | UBICAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE | IDENTIFICAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE | CATASTO |  
PROVENIENZA | REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA | CERTIFICAZIONI | VALORI GIUDIZIO TECNICO DI FATTIBILITA' | DOCUMENTI  
ALLEGATI | CHIUSURA PERIZIA

« Salva »

Numero contratto: Numero contratto committente: Leasing abitativo: **NO**

Via tel./cell. / email

Comunicazioni da parte dell'associato

Data invio email di comunicazione assegnazione 02-11-2017 12:10:02

ELEMENTI DELL'INCARICO

Numero contratto **2017** Numero contratto committente **00857488001**  
Prezzo di acquisto previsto  
di cui per area non strettamente pertinenziale  
Prezzo di acquisto previsto al netto delle aree  
Referente contatto email: cell.:

Data ricevimento incarico

Data sopralluogo

02-11-2017 12:10:02

04-12-2017 \* gg/mm/aaaa

Committente: Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l.

Soggetti presenti al sopralluogo

Nominativo:



- **GEPI** supporta l'**attività estimativa**
- Il Perito incaricato esegue una **perizia full**
  - descrivere le consistenze e lo stato dei luoghi
  - stima il **valore** dell'immobile finito
  - descrive le **eventuali opere** per operazioni di Leasing in Costruendo
- Sulla base degli esiti peritali e del merito creditizio si procede alla sottoscrizione del **contratto** di leasing e all'**acquisto** dell'immobile



## Gli obiettivi?

Riduzione dei costi

Aumento del  
coordinamento

Contenimento dei  
tempi

Condivisione delle  
informazioni

Chiarezza nei ruoli

Monitoraggio  
continuo

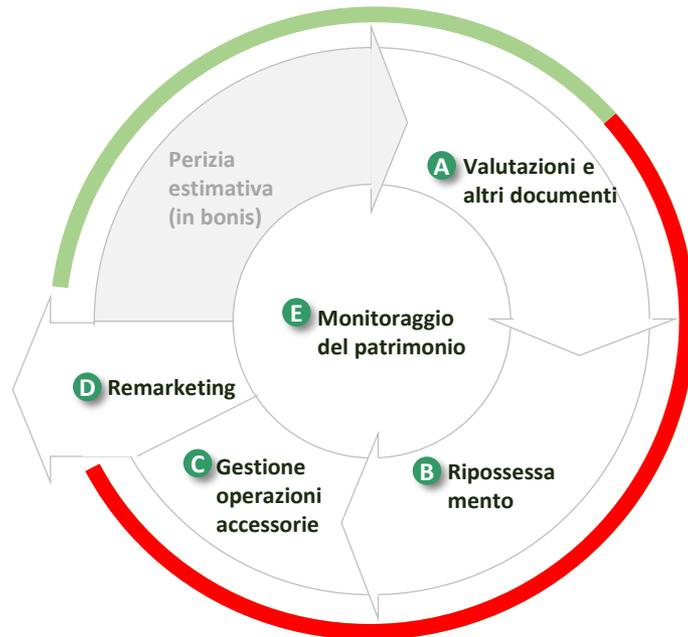
- **Efficientare** il processo che caratterizza l'operazione di Leasing Immobiliare
- Dotarsi di uno strumento *compliant* alla **Legge n° 124 del 4 agosto 2017** in materia di **stima del valore e dismissione** dell'asset relativo al contratto di leasing risolto



## La Soluzione?

-  Fase in bonis
-  Fase NPL

- Dotarsi di una **piattaforma** per la **gestione integrata** delle **attività** relative agli **asset immobiliari**, dalla fase in **Bonis** a quella di **credito problematico (NPL)**, al fine di **semplificare l'operatività** e supportare una **rapida ed efficace dismissione** dei sottostanti



- A** **Valutazioni** dell'Immobile (perizie, due diligence, APE, CDU, etc.)
- B** Attività per il **Ripossessamento**
- C** Gestione delle **operazioni accessorie**
- D** **Rivendita** dell'immobile
- E** **Monitoraggio** del patrimonio (stato immobili, documentazione, attività operative)

- **Ottimizzare le tempistiche** di gestione significa mitigare gli **effetti negativi** del credito deteriorato, ridurre i **rischi operativi** e massimizzare il valore da poter estrarre dagli **asset immobiliari recuperati**



- L'immobile relativo ad un **contratto NPL**, deve essere soggetto ad una **perizia analitica (full)**, in modo che sia possibile effettuare una **valutazione puntuale** del bene per un giusto posizionamento nell'attuale mercato immobiliare.
- **l'ingaggio** di periti considerati **indipendenti** rispetto al processo valutativo avvenuto ad **inizio contratto**
- **regolarizzare** il recupero con il coinvolgimento di **varie figure professionali** (periti, legali, etc.)





- Rientrati in possesso dell'immobile sarà possibile **attivare i canali** prestabiliti per collocare il **bene** sul **mercato**
- I canali utilizzati in questa fase possono essere:
  - **interni** (società o agenzie facenti parte del gruppo)
  - **esterni** (provider settoriali, gruppi agenziali specifici o portali web di riferimento)
- La documentazione e dati devono essere organizzati in **schede immobili digitali** (es. con foto, planimetrie) su piattaforme web ed **esportabili automaticamente**
- È importante anche presidiare con attenzione e supportare **l'andamento** della **attività di promo e vendita** (es. monitoraggio contatti/ offerte)

## Set minimo documentale per rogito

**Perizia**



**Contratto di compravendita**



**Verbale di Ripossessamento**



**Relazione di Conformità**



**APE**



**CDU**





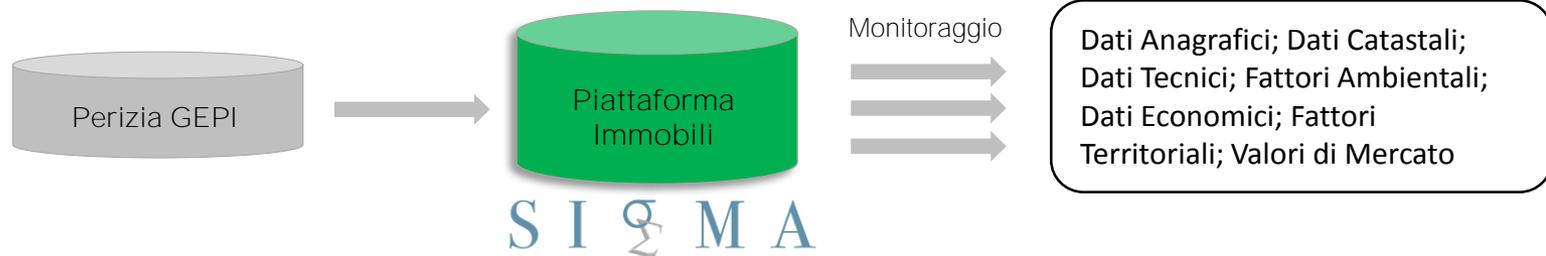
Il **monitoraggio** del patrimonio è fondamentale per:

- verificare la corretta **conduzione e manutenzione**
- attuare le modifiche e gli eventuali **adeguamenti strutturali** o **documentali**
- valutarne lo **stato nel tempo** onde prevenire effetti **svalutativi** del bene legati al **deterioramento**

Banca d'Italia, nel recepire **Basilea 2**, ha disposto inoltre che il **valore** dell'immobile debba essere verificato:

- almeno **una volta ogni tre anni** per gli immobili **residenziali**
- **una volta l'anno** per gli immobili **non residenziali**
- più **frequentemente** nel caso in cui le condizioni di **mercato** siano soggette a **variazioni significative**

Le attività di monitoraggio implicano quindi **l'incarico frequente** di **tecnici** per perizie valutative del bene, anche durante il suo **percorso in bonis**. L'utilizzo di applicativi a supporto delle attività sul **portafoglio immobiliare** semplificano la **gestione operativa ed il monitoraggio** durante **tutto il ciclo di vita del contratto**





### Efficienza operativa



- Ottimizzazione **modalità di ingaggio** di tecnici e riduzione dei **tempi di execution**
- **Efficienza** interna e **semplificazione** nella gestione delle documentazione tecnica
- Maggiore **facilità** nel **recupero** della **documentazione**

### Riduzione rischi



- Riduzione **rischi operativi**
- Miglior presidio delle **varie attività** di gestione operativa dell'immobile (es. ricognizioni sull'immobile, verifiche ambientali)

### Efficacia vendite



- **Velocizzazione** del processo di **messa in vendita** grazie a **Schede Immobili digitali** con le informazioni rilevanti **pubblicabili online** (es. incluse foto, planimetrie, etc.)
- Possibilità di **integrazione** con i **sistemi di società esterne** (es.: agenzie o case d'asta)
- Monitoraggio dell'efficacia delle azioni di **remarketing** (es. contatti, proposte) e cruscotti di **analisi del portafoglio**

### Legge n° 124



- Aderenza con l'operatività prevista dalla **Legge n° 124 del 4 agosto 2017** in materia di stima del valore e dismissione dell'asset
- Gestione integrata del **flusso di incarico** finalizzato a stimare il valore dell'immobile