

## Dall'Expertise Immobiliare agli Standard di Valutazione



## Sommario

Evoluzioni nel campo della **Informazione Immobiliare**

Evoluzioni nel campo della **Valutazione Immobiliare**

Evoluzione nella **figura** del Valutatore Immobiliare

Esempi Applicativi di Valutazione a Standard Internazionale

Conclusioni



## Introduzione del **Criterio del Prezzo Valore** e parziale emersione dei valori nel segmento di mercato residenziale

1. **Legge 266/2005 art.1 c. 497** per chi non opera nell'ambito di attività di impresa la base imponibile è il V.A. ai sensi commi 4 e 5 dell'art.52 del 131/86 o TUR
2. **D.L. 223/2006 art.35 c.21** OBBLIGATORIETA' DELL'INDICAZIONE DEL REALE CORRISPETTIVO (MODIFICA COMMA 497)
3. **MODIFICA CONTESTUALE DEL COMMA 498 E RISCHIO DI PAGARE LE IMPOSTE SUL REALE CORRISPETTIVO DELLA TRANSAZIONE NEL CASO DI OCCULTAMENTO DEL CORRISPETTIVO.**
4. **L.296/2006 ESTENSIONE DELLA SANZIONE A TUTTE LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI E RELATIVE PERTINENZE SOGGETTE AD IMPOSTA DI REGISTRO NEL CASO IN CUI LA PARTE DELL'ACQUIRENTE SIA UNA PERSONA FISICA INDIPENDENTEMENTE DA CHI VENDE**
5. Richiamiamo l'art.54 DPR 633/1972 e l'art.39 c.1 DPR 600/1973 in entrambi **il valore da rettificare è "normale"**

## Allineamento delle piante catastali con lo stato dei luoghi

D.L 78 del 31.07.2010 art.19 comma 4 allineamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi

## Esatta individuazione dei dati catastali nei contratti di locazione

D.L 78 del 31.07.2010 art.19 comma 15 indicazione dei dati catastali nei contratti di locazione

## Crescente disponibilità di informazioni nelle VISURE e VISURE STORICHE

Miglioramento del sistema SISTER anche nella componente estimativa

## Disponibilità degli Atti

Tramite Sister possiamo accedere alle planimetrie ed all'acquisto degli atti stessi che sono telematici dal 2011

## Possibilità di rendere la ricerca degli Atti accessibile

Anche un semplice professionista può fare un complessa ricerca di atti di compravendita relativi al bene che deve stimare...nel suo piccolo ufficio.

Crescita Database privati che rendono gli atti immediatamente disponibili

Dati e Persone per valutazioni immobiliari affidabili

City Home Ricerca compravendite 2.0 Banca Dati Calcolo Valore Normale Elenco Nazionale Valutatori Novità Registrati Accedi

# STIMATRIXCity

Dati e Persone per valutazioni immobiliari affidabili

Ricerca compravendite 2.0 Banca dati immobiliari Calcolo del Valore Normale Elenco Nazionale Valutatori Immobiliari

Trova in 10 minuti i dati di 3 vere compravendite  
Per le tue perizie conformi agli standard!

Scopri come funziona!

Questo sito utilizza i cookies. Continuando la navigazione o chiudendo il presente avviso, acconsenti al loro utilizzo secondo i [Termini d'uso](#) Chiudi

## Evoluzioni in Ambito Aziendale

### **IAS/IFRS 16 Immobili ad utilizzo strumentale** Immobili ad uso diretto ed esclusivo dell'Azienda

- **Disciplina di immobili impianti e macchinari ad uso strumentale riportate in bilancio con il METODO DEL COSTO (VECCHIO COSTO STORICO) al netto di quote di ammortamento (amm.to in conto) cumulate e svalutazioni determinate da riduzione di valore.**
- **Beni che presentano durate economiche differenti devono essere ammortizzati separatamente il che ha fatto sorgere il problema del frazionamento fra l'area di sedime ed il valore della fabbrica ivi incombente**
- **Il decreto n. 223/2006 ha reso indeducibile il valore dell'area sottostante al fabbricato strumentale (obbligo della perizia successivamente soppresso)**
- **Sarà necessario quindi operare il confronto tra il valore di bilancio dell'area (ove esistente) e il valore calcolato applicando le percentuali del 20% (o del 30% per i fabbricati industriali) al costo complessivo con obbligo di utilizzare il maggiore dei due.**

## Evoluzioni in Ambito Aziendale

**IAS 40 Investimenti Immobiliari** Proprietà immobiliare posseduta al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni

In alternativa al modello del costo è possibile l'adozione del modello della rivalutazione ovvero l'iscrizione del bene ad un valore successivo rivalutato rideterminato. Questo valore da inserire in bilancio è indicato come *fair value*

Il fair value di terreni e fabbricati coincide con il valore di mercato determinato da periti qualificati

Il fair value di impianti e macchinari è sempre valore di mercato

L'alternativa è il replacement cost ammortizzato

Le rivalutazioni devono essere effettuate con sufficiente regolarità.

In sede di prima rilevazione l'investimento immobiliare viene valutato al costo successivamente si sceglierà fra determinazione del valore al costo oppure determinazione del componente al fair value. Le valutazioni al fair value devono comunque essere riportate nella nota integrativa.

## Evoluzioni in Ambito Bancario

**Decreto Legislativo 72/2016 che recepisce la Direttiva Mutui 2014/17/UE all'art 120 duodecies specifica a proposito di valutazione immobiliare degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie:**

**Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili). — 1. I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.**

**2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.**

## Evolutioni in Ambito Bancario

**Nullità del contratto di mutuo se la banca ha finanziato oltre l'80% del valore**

La sentenza della Corte di Cassazione n.2900 del 15.02.2016 evidenzia il problema nella selezione dei comparabili

Per questo motivo l'ABI ha già da tempo sollecitato una maggiore attenzione verso le valutazioni immobiliari ed il loro ruolo sistemico

Cio' ha determinato una maggiore attenzione a livello di sistema sulla valutazioni immobiliari

Si è compreso che non si può procedere con facilità su questi aspetti

## Evoluzioni nel Diritto Processuale Civile

### Art.568

I. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile e' determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

II. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, **esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute.

## Evoluzioni nel Diritto Processuale Civile

### ARTICOLO 173 BIS

Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

## Evoluzioni nel Diritto Amministrativo

### Riconversione delle valutazioni espropriative verso il valore di mercato

**Sentenza n.348 del 22/10/2007** con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali l'art. 5 bis della Legge 359/1992 e – di conseguenza - l'art. 37 commi 1 e 2 del DPR 327/2001. Tali norme sono state dichiarate in contrasto con l'art. 117 della Costituzione, in quanto violano la Convenzione Europea per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle libertà fondamentali (CEDU)

**Sentenza n.181 del 10/06/2011** della Corte Costituzionale in merito alla incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi

## Evoluzioni nel Contenzioso Tributario

Le perizie della Agenzia delle Entrate hanno carattere di perizia di parte

Le perizie di Accertamento della Agenzia delle Entrate devono poggiare su dati reali di compravendita

*....si evidenzia qui che la presenza di una notevole differenza percentuale tra il corrispettivo dichiarato per l'immobile trasferito e il valore OMI di riferimento può costituire solo un indizio di evasione. Pertanto, e' necessario individuare ulteriori elementi a sostegno della pretesa, facendo ricorso anche ad altri strumenti istruttori, come le indagini finanziarie con le cautele sopra indicate. Si richiamano al riguardo le istruzioni fornite con la Circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007. (Circolare 16 E del 2016)*

## Evoluzioni nel Contenzioso Tributario

Non di meno, l'Agenzia è tenuta, in ogni caso, ad esplicitare il processo logico e metodologico seguito nella determinazione dei valori di mercato attribuiti. Pertanto, quando il mercato immobiliare in cui è collocato il bene oggetto di stima ha le caratteristiche prima evidenziate e, ugualmente, quando tale circostanza impedisce la rigorosa applicazione di un altro procedimento, si ritiene necessario che i tecnici dell'Agenzia utilizzino il procedimento comparativo di natura empirica, derivato dall'MCA, che sarà di seguito illustrato. Infatti, appare di fondamentale importanza seguire comunque una metodologia che ha il pregio di fondarsi su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni immobili confrontati, al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato. (MOSI p.44)

**2000 -2002** Formazione del Capitolo Italiano della Royal Institution of Charetered Surveyors (primo iter di Qualificazione)

**2005** Introduzione delle Best Practice Internazionali nel III Codice delle Valutazioni Immobiliari (primo standard)

**2008** Introduzione di due iter di **Certificazione** della figura del Valutatore Immobiliare secondo lo Schema ISO 17024 (B01-B02)

**2010** Introduzione delle Linee Guida ABI sulla Valutazione degli Immobili a Garanzia delle Esposizioni Creditizie

**2012** popolamento del Capitolo Italiano del TeGOVA (secondo iter di Qualificazione)

**2014** Normativa UNI 11558:2014 sulla figura del Valutatore Immobiliare e “consolidamento” in capo ad Accredia degli iter di **certificazione della figura del valutatore immobiliare**

**2015** Normativa UNI 11612:2015 sul Valore di Mercato. Definizione del valore di mercato

**2015** Seconda versione delle linee guida ABI sulla Valutazione Immobiliare

**2016** UNI PdR 19:2016 Prassi di Riferimento che specifica la natura e le caratteristiche degli esami per la certificazione del valutatore immobiliare

**2016** Linee Guida per gli NPL da parte dell'Associazione Bancaria Italiana

**2018** Terza versione delle linee guida ABI sulla Valutazione Immobiliare

**2018** Normativa UNI 11729:2018 per la stima degli stabilimenti balneari

**2019** **Prassi di Riferimento Uni PdR 53 :2019** Analisi del Mercato Immobiliare – Linee Guida per l'individuazione del Segmento di Mercato e per la Rilevazione dei dati immobiliari



Normalmente, nelle stime Market Oriented vi è il dominante paradigma della stima monoparametrica talvolta “arricchita” con coefficienti di incerta provenienza.

In altri casi vi è il riferimento monomaniacale all’OMI dell’Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio.

Qualche consulente per dare l’impressione di avere effettuato un lavoro raffinato si avventura nella determinazione di punti di merito la cui origine è molteplice. Per lo più si dividono in tre gruppi: *i nostalgici* (tabelle Millesimali circ. 9400 del 1926), *i necrofili* (articoli legge equo canone art.13-22 DPR 392/78) ed *i Marchesi del Grillo* (me li invento io).

Poi per i coefficienti di ragguglio abbiamo i **Misuratori** (DPR 138/98) ed i **necrofili** (normativa UNI 15733)

**Al contrario le stime previste dagli Standard Internazionali e dalle Best Practice Internazionali prevedono come primo ineludibile riferimento ai dati reali di mercato che esistono e sono disponibili (Stimatrixcity)**



**Nel caso specifico si propone la stima di un appartamento in localizzazione centrale nella città di Bari**

**Per fare questo si parte dalla individuazione del subject e di tre comparabili....**

Si basano su confronti diretti per la determinazione del valore di immobile con comparabili selezionati nello stesso segmento di mercato, sulla base si *un set di caratteristiche che sono ricorrenti nella formazione del prezzo di mercato*

		1	3	S
<b>PREZZO</b>		<b>295.000 €</b>	<b>570.000 €</b>	
<b>DATA</b>	<b>DAT</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>SUP PRINCIPALE</b>	<b>SUP</b>	<b>82</b>	<b>107</b>	<b>87,52</b>
<b>SUP BALCONI</b>	<b>SUB</b>	<b>9</b>	<b>46</b>	<b>2,91</b>
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	<b>SIG</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>LIV. PIANO</b>	<b>LIP</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

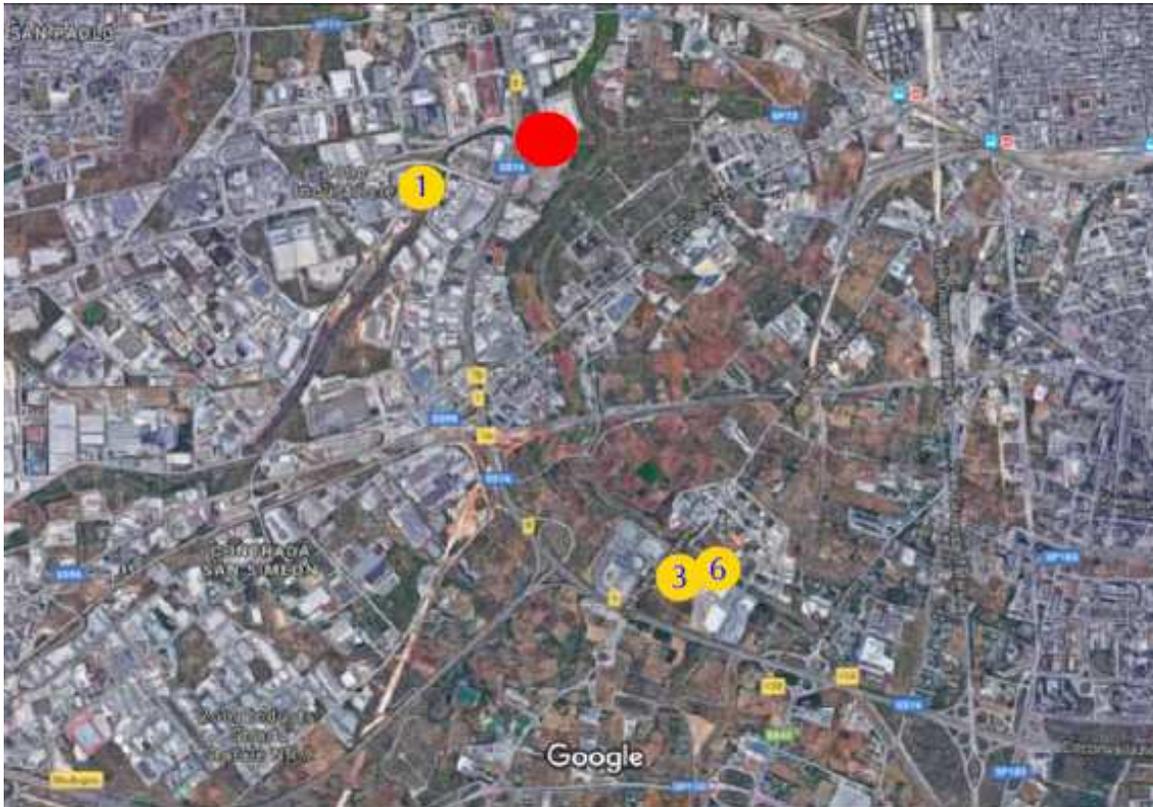
Dopo una fase di determinazione dei prezzi marginali si procede ad una serie di aggiustamenti per calcolare il prezzo che ogni comparabile avrebbe avuto se fosse stato nelle stesse condizioni del subject.



PREZZO		295.000 €	570.000 €
DATA	DAT	983 € (0-4)*(-0,01/12)	1.425 € (0-3)*(-0,01/12)
SUP PRINCIPALE	SUP	19.007 € (87,52-82)*3446,26€	-88.568 € (87,52-107)*4545,45€
SUP BALCONI	SUB	-8.392 € (2,91-9)*1378,50€	-78.341 € (2,91-46)*1818,18€
SERVIZI IGIENICI	SIG	0 € (1-1)*10000€	-10.000 € (1-2)*10000€
LIV. PIANO	LIP	5.900 € (2-1)*0,02*295.000€	-68.400 € (2-8)*0,02*570.000€
<b>PREZZI AGGIUSTATI</b>		<b>312.498 €</b>	<b>326.116 €</b>



**Al contrario le stime previste dagli Standard Internazionali e dalle Best Practice Internazionali prevedono come primo ineludibile riferimento ai dati reali di mercato che esistono e sono disponibili (Stimatrixcity)**



**Nel caso specifico si propone la stima di un suolo in localizzazione zona industriale della città di Bari**

**Per fare questo si parte dalla individuazione del subject e di tre comparabili....**

Utilizzando un pizzico di algebra matriciale si procede alla applicazione di quello che gli Standard Italiani chiamano Sistema Generale di Stima.

$$\begin{matrix} \downarrow \\ \left[ \begin{array}{c} 86.885,58 \\ 50.149,10 \\ 69.790,00 \end{array} \right] = \left[ \begin{array}{cccc} 1 & 4138 - 3000 & 10345 - 7500 & 1 - 2 \\ 1 & 2820 - 3000 & 7050 - 7500 & 1 - 2 \\ 1 & 800 - 3000 & 2000 - 7500 & 4 - 2 \end{array} \right] \left[ \begin{array}{c} \text{Subject} \\ p'(SUP) \\ p'(CUB) \\ p'(INF) \end{array} \right] \end{matrix}$$

La risoluzione determina il vettore colonna dei prezzi marginali e del prezzo del bene oggetto di stima

$$\left[ \begin{array}{c} 80.481,13\text{€} \\ 3,84p'(SUP) \\ 9,61p'(CUB) \\ 25.314,87p'(INFR) \end{array} \right]$$

- Le evoluzioni descritte evidenziano cambiamenti significativi nell'operatività delle valutazioni e consulenze immobiliari
- I cambiamenti investono l'approccio alla attività professionale con il passaggio da un puerile set di metodologie ego-referenziali ad un insieme di metodologie che pur non eliminando completamente la soggettività la riorganizza esplicitamente fondandola su una rigorosa pratica validata dalla ricerca di dati comparabili
- Gli iter di qualificazione (RICS e REV) e gli iter di certificazione (ISO 17024) richiedono uno sforzo di miglioramento professionale ed un riposizionamento strategico delle attività professionali
- Le responsabilità che derivano dalla Direttiva Mutui, la riforma delle esecuzioni le frequenti richieste dei Tribunali di maggiore qualificazione rappresentano una sfida da cogliere

*...non per Amore delle risposte precise alle domande che pone, poiché nessuna risposta precisa, di norma, può essere data con certezza per vero, ma piuttosto per Amore delle domande stesse, perché tali domande ampliano la nostra concezione di ciò che è possibile arricchiscono la nostra immaginazione intellettuale e diminuiscono la sicurezza dogmatica che chiude la mente alla speculazione  
(B. Russell (1912), Problemi della Filosofia)*

Grazie per l'invito

Maurizio d'Amato

Fellow Member Royal Institution of Chartered Surveyors Recognised European Valuer  
Associate Professor Property Valuation and Investment Technical University Politecnico di Bari

DICATECh

mail: [mrzdmr@gmail.com](mailto:mrzdmr@gmail.com)

mobile +39 340 2291722

tel. +39 (0)80 9645267

skype address: mdanoaves

[https://scholar.google.it/citations?user=dll\\_sPEAAAAJ&hl=it](https://scholar.google.it/citations?user=dll_sPEAAAAJ&hl=it) [http://www.researchgate.net/profile/Maurizio\\_Damato2](http://www.researchgate.net/profile/Maurizio_Damato2) <https://authors.repec.org/pro/pda679/>



Maurizio d'Amato, Associate Professor Property Valuation and Investment  
DICATECh Technical University Politecnico di Bari Italy