



e-valuations La Consulenza Tecnica di Ufficio profili sostanziali e procedurali tra prassi e diritto 11.11.2016

BVMD

Valutazione Immobiliare e Ingegneria Forense

Maurizio d'Amato,FRICS - Professore Associato di Estimo - 1a Facoltà di Ingegneria - Dipartimento di Architettura ed Urbanistica -



Sommario

- 1. Cambiamenti nelle Valutazioni Immobiliari**
- 2. Cambiamenti nel Mercato Immobiliare**
- 3. Per il futuro**



STIME PUBBLICHE :AdE

Per espletare la sua attività istituzionale dal 2010 AdE presenta il MOSI Manuale Operativo delle Stime Immobiliari destinato ad organizzare l'attività dei suoi uffici periferici per tutta Italia

STIME GIUDIZIARIE - ESPROPRI

I commi 89 e 90 dell'art. 2 della legge 244/2007 (finanziaria 2008) hanno apportato significative modifiche al predetto Testo Unico degli Espropri **introducendo il criterio del valore venale quale unico riferimento nella determinazione del *quantum debeat* nei procedimenti espropriativi**

STIME BANCARIE (1)

2010 Prima del Introduzione Codice ABI sulla Valutazione Immobiliare dei Beni immobili a Garanzia delle Esposizioni Creditizie dal 2015 vi è la seconda versione che è liberamente disponibile su internet



STIME BANCARIE (2)

Garantire un sistema moderno ed efficace di reappraisal in maniera tale da consentire il monitoraggio richiesto da Basilea II unitamente ad un sistema efficace di analisi e controllo dei patrimoni di vigilanza delle Banche (Circolare Bdl 263/2006 e successive modificazioni) Ciò dovrebbe avvenire al di là delle semplicistiche applicazioni di indici...

STIME BANCARIE (3)

Introduzione della Mortgage Credit Directive i valutatori devono attenersi agli Standard Internazionali (EVS; IVS and Red Book). Presentare indipendenza rispetto al processo di erogazione del credito ed una qualificazione professionale specialistica. E poi c'è l'art.120-quinquiesdecies...

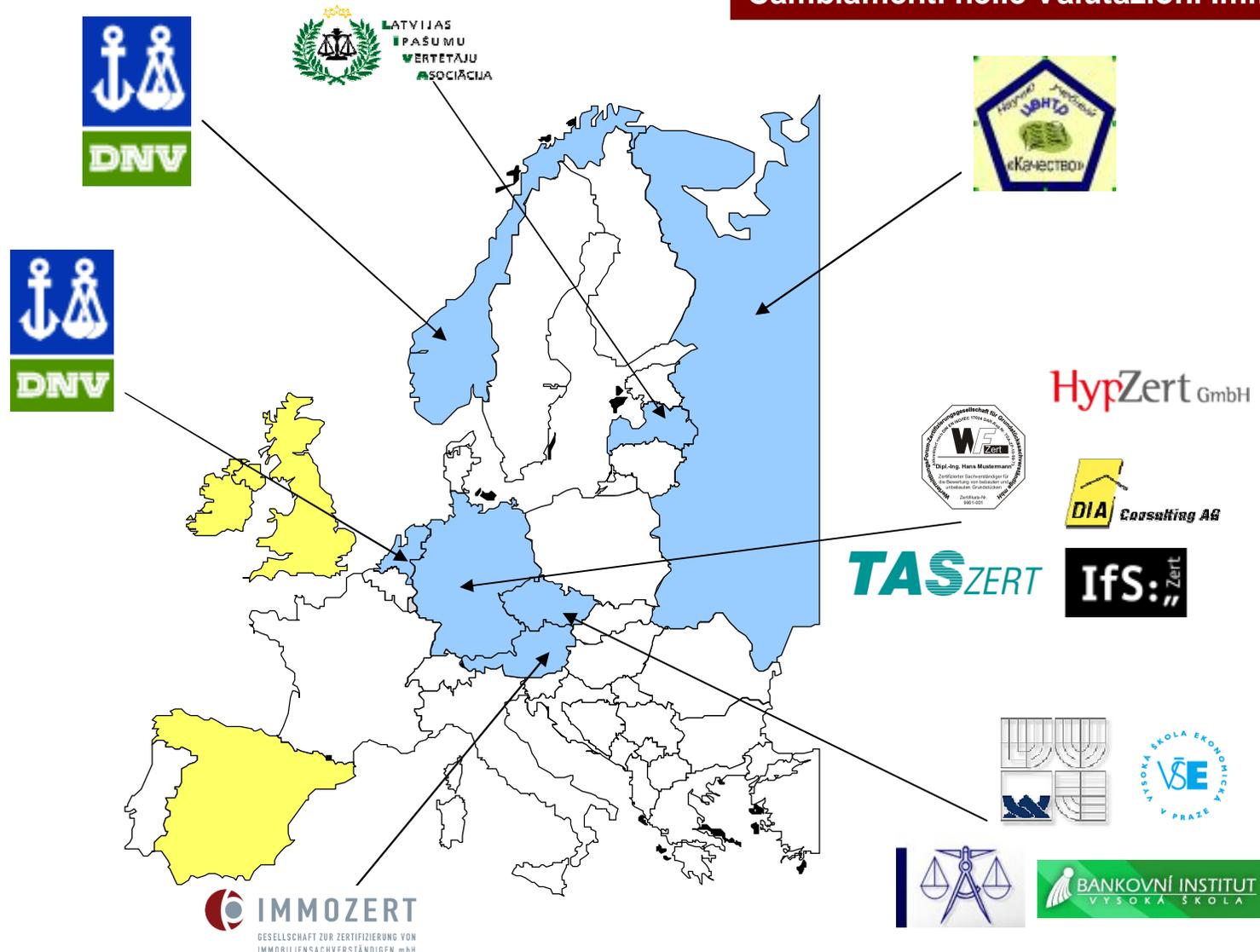
ACCREDIA, NORMATIVE UNI, PdR

Dal 2008 al 2010 si formalizzano due percorsi per la certificazione ISO 17024 del valutatore immobiliare. Ad esse seguono due normative UNI 11558 per la figura del valutatore immobiliare e la normativa UNI 11662 per la determinazione del valore di mercato. Vi è peraltro in aggiunta una PdR 19/2016 che ha parzialmente integrato la UNI 11558 (per fortuna). Alcuni Tribunali non fanno avvicinare i tecnici ad una pratica se non hanno una certificazione ISO 17024 (essenzialmente al nord).



e-valuations La Consulenza Tecnica di Ufficio profili sostanziali e procedurali tra prassi e diritto 11.11.2016

Cambiamenti nelle Valutazioni Immobiliari



La certificazione non è una stranezza italiana



STIME DA ORGANISMI PRIVATI (2)

Linee GUIDA ASSOIMMOBILIARE sulla Valutazione Immobiliare 2013

STIME ASSICURATIVE

Circolari ISVAP per la valutazione del patrimonio immobiliare delle società assicuratrici

STIME DA ORGANISMI PRIVATI

L'indagine evidenziata nel quaderno CONSOB ha determinato il regolamento congiunto CONSOB – BANCA DI ITALIA del 29.07.2010 nel quale si pongono serie questioni di gestione del flusso delle informazioni ma anche di natura metodologica



STIME CONTABILI

INTRODUZIONE DEGLI STANDARD CONTABILI INTERNAZIONALI - I principi IAS 16 ; IAS 40 introduce la possibilità di valutare le immobilizzazioni materiali al più probabile valore di mercato

IN UN MERCATO CARATTERIZZATO DALLE RISTRETTEZZE DI BASILEA II LA POSSIBILITA' DI CONTARE SULLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER MIGLIORARE IL PROPRIO PROFILO NEI RAPPORTI CON LE BANCHE E' STRATEGICO.

PERALTRO VA RICORDATO CHE LE AREE DI SEDIME NON SONO AMMORTIZZABILI PER CUI SI PONE IL PROBLEMA DI SEPARARE IL VALORE DEL TERRENO DA QUELLO DEL FABBRICATO.

Il decreto n. 223/2006 ha reso indeducibile il valore dell'area sottostante al fabbricato strumentale. Il maxiemendamento al decreto legge n. 262/2006 (collegato alla Finanziaria 2007) sopprime l'obbligo di redazione della perizia per stabilire il valore del terreno non più ammortizzabile sottostante i fabbricati strumentali. 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.



PARZIALE EMERSIONE DEI PREZZI REALI NELLE TRANSAZIONE

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_ D.L. 223/2006 art.35 c.21** OBBLIGATORIETA' DELL'INDICAZIONE DEL REALE CORRISPETTIVO (MODIFICA COMMA 497) **MODIFICA CONTESTUALE DEL COMMA 498 E RISCHIO DI PAGARE LE IMPOSTE SUL REALE CORRISPETTIVO DELLA TRANSAZIONE NEL CASO DI OCCULTAMENTO DEL CORRISPETTIVO. 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 (WWW.HOMEONLINE.COM)

ACCESSO ALLE SUPERFICI DA PARTE DI TECNICI COLLEGATI CON SISTER

L'AdE ha reso noto che prospetticamente vuole rendere disponibili l'accesso alle superfici da parte dei tecnici attraverso SISTER...ma con l'acquisto dell'atto...

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI ESTREMI CATASTALI PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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



Sentenze Cagliari e Venezia i valutatori hanno deciso la fondiarietà e la presenza o meno dell'ipoteca in una procedura concorsuale:

- Nell'elaborazione della perizia si procede alla allocazione di risorse in un mercato in grave difficoltà con Banche che iscrivono pesanti minusvalenze a bilancio in seguito ai risultati dei rapporti di valutazione**
- Si definiscono i valori dei conferimenti e la patrimonializzazione delle imprese**
- Si contribuisce alla approvazione di concordati preventivi ed alla eventuale continuità aziendale**
- Si abbatte il livello di contenzioso e si favorisce la rapida soluzione delle controversie e la diminuzione dei tempi necessari per il recupero delle somme**



Tempi biblici nel pagamento delle competenze dei valutatori immobiliari che operano come CTU. Tutto ciò incide negativamente sulla motivazione del Tecnico che vede umiliato il suo lavoro

Determinazione del compenso nelle esecuzioni immobiliari con la legge 132/2015

Le perizie sono basate spesso sull'expertise individuale del valutatore assenza pressochè assoluta di comparabili

Definizione approssimativa delle superfici riferita con una certa frequenza a normative UNI abolite come la 10750 o peggio a documenti incoerenti con la superficie commerciale come l'allegato C del DPR 138/98

Procedure discutibili e soggettive che in altri contesti non sarebbero accettate (la solita monoparametrica)



- **Curare l'aggiornamento professionale
(RICS,REV;ISO 17024)**
- **Richiedere un elevato livello di specializzazione specifica nel campo
estimativo**
- **Partecipare al processo di miglioramento qualitativo del mondo dei
valutatori immobiliari**
- **Sostenere eventi formativi e percorsi di certificazione**
- **Misurare con attenzione il livello dei rilievi delle Consulenze Tecniche di
Parte**



e-valuations La Consulenza Tecnica di Ufficio profili sostanziali e procedurali tra prassi e diritto 11.11.2016

Grazie per l'invito e l'attenzione

*Maurizio d'Amato
Fellow Member Royal Institution of Chartered Surveyors
Recognised European Valuer
Professore Associato di Estimo
Scuola di Ingegneria
DICATECh
Politecnico di Bari*

Maurizio d'Amato,FRICS,REV - Professore Associato di Estimo – Scuola di Ingegneria – DICATECh – Politecnico di Bari