

Gli International Valuation Standard nella pratica professionale

Modera: Aldo Mecca, Dottore Agronomo



Sandro Ghirardini

Segretario Generale di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni

Da un documento dei primi del 1800

• Al Nome SSmo. di Dio , e così sia.
• Questo di Stima fatta da me Perito eletto
• da e dico Stima del podere detto Porta-
• tomì personalmente nella faccia del luogo , e conside-
• rato tutto quello è da considerarsi, ed osservarsi, e
• fatte tutte le dovute detrazioni, specie della Tassa di
• Redenzione , e repetendo il SSmo. Nome di Dio come
• sopra , stimato secondo la mia perizia , e coscienza il
• suddetto podere , è riconosciuto ascendere il suo vero ,
• e giusto prezzo alla somma di scudi . . . dico . . .

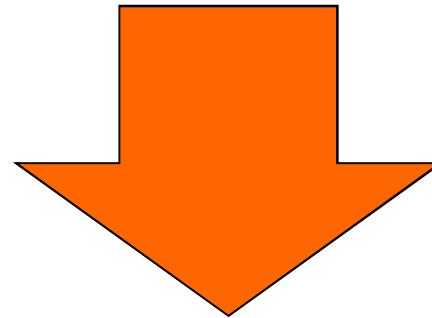
N. N. Stimatore mano propria.

Cosa chiede il mercato nel pieno della crisi?

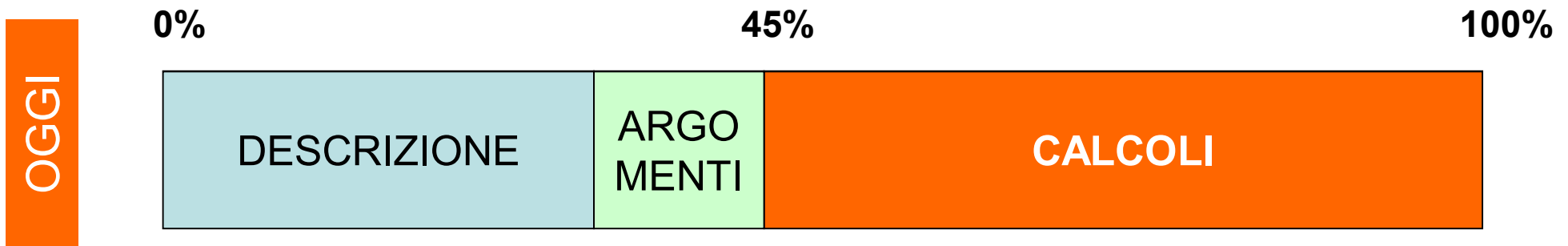
- ✓ Valutazioni trasparenti e dimostrabili.
- ✓ Impiego di standard riproducibili (verificabili da organi terzi).
- ✓ Applicazioni di procedimenti che superino il semplice valore medio a metro quadrato.
- ✓ Costituzione di Banche Dati Immobiliari puntuali.
- ✓ Possibilità di revisionare/aggiornare le perizie.
- ✓ Sistemi di controllo semiautomatico dei risultati.
- ✓ Strumenti per difendersi dalla semplice opinione.

EVOLUZIONE DELLA PERIZIA

PERIZIA DESCRITTIVA E ARGOMENTATIVA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE DESCRITTIVO E DIMOSTRATIVA



Dalla Perizia al Rapporto di Valutazione

IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(ex: rapporto di stima, relazione di stima, consulenza estimativa, perizia di stima, etc)

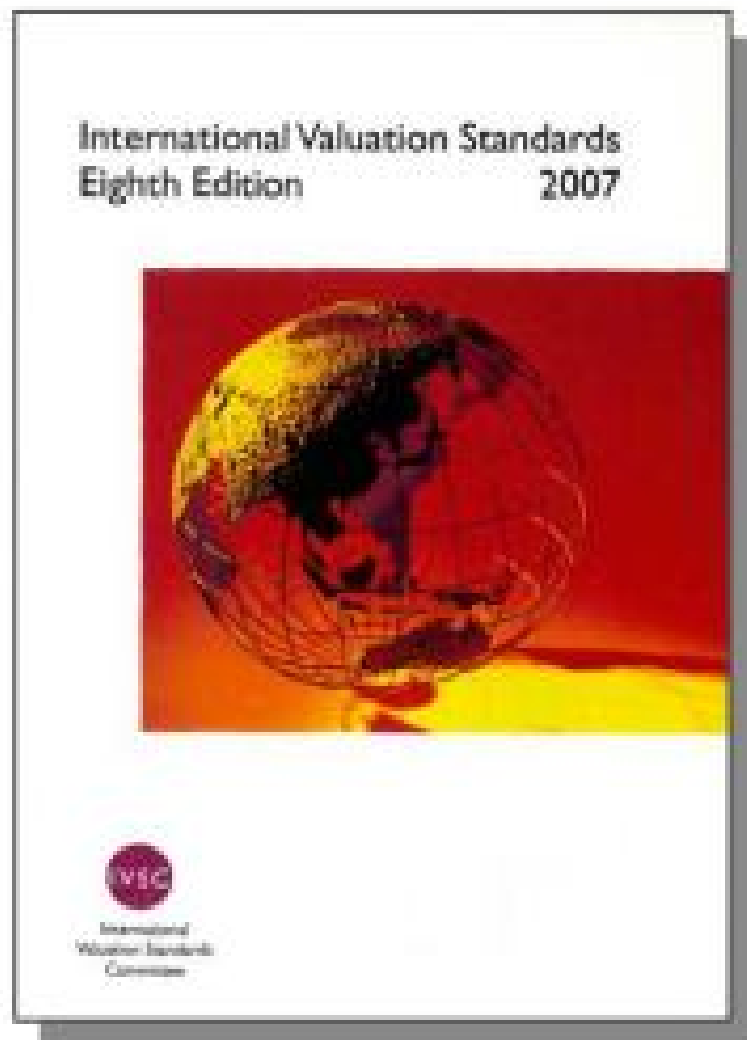
Mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

pag. 125 Capitolo 9 - 1.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione TecnoBorsa

Come determinare il Valore degli immobili

Il Valore degli immobili si può determinare in modo **chiaro** e **trasparente** solamente adottando degli **Standard di Valutazione riconosciuti**





R.1 – Valore di mercato

R.2 – Codice condotta dei Periti

R.3 – Procedura e metodi di valutazione

R.4 – Rapporto di valutazione

N.1 – Metodo del confronto di mercato

N.2 – Metodo finanziario

N.3 – Metodo dei costi

N.4 – Immobili in via di sviluppo

N.5 – Misura delle superfici

A.1 – Valori diversi dal valore di mercato

Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie

Dal 18 marzo 2013 è attivo il Tavolo di Lavoro a livello nazionale per la definizione delle «*Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie*»

Partecipano ai lavori oltre 70 realtà fra Ordini/Collegi/Associazioni e Società oltre esperti del settore compresa ABI.



Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie

Il tavolo è organizzato in cinque gruppi di lavoro corrispondenti ai 5 capitoli in cui saranno organizzate le Linee Guida

1. Competenze dell'Esperto
2. Consistenze immobiliari
3. Due Diligence
4. Struttura del Rapporto di Valutazione
5. Valutazione

Obiettivo Introdurre gli Standard nel processo estimativo delle perizie svolte sia dagli esperti sia dai CTU, per la determinazione del Valore di Mercato e il prezzo di base d'asta come derivato del Valore di Mercato.

Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie

Il codice di procedura civile all'art. 173 bis descrive il contenuto della relazione di stima e i compiti dell'esperto, lasciando ampia discrezionalità alle modalità, forme e procedimenti estimativi che l'esperto possa mettere in atto.

La trasparenza e la rapidità delle procedure di vendita forzata, nella garanzia di equità e giustizia, rappresentano elementi essenziali per il corretto funzionamento dei procedimenti giudiziari.

Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie

La definizione del sapere e del saper fare della figura dell'Esperto Estimatore e del CTU nonché del suo livello di professionalità e competenza, rappresentano un elemento essenziale al fine di garantire sia le parti (banca ed esecutato) sia i potenziali acquirenti degli immobili staggiti.

L'obiettivo che si intende perseguire è introdurre principi che consentano di eseguire la valutazioni degli immobili oggetto di vendita giudiziaria secondo standard riconosciuti ed in applicazione delle migliori pratiche tecnico-legali-estimative (*best practice operative*), nell'ottica di concorrere a contribuire all'evoluzione del settore immobiliare e delle vendite all'asta, rendendolo più trasparente, efficiente e dinamico.

Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie

Obiettivo finale è

**L'INTEGRAZIONE DEL QUESITO PER ESPERTO
ESTIMATORE IN TEMA DI ESECUCIONI
IMMOBILIARI.**

Il quesito estimativo

La proposta riguarda in particolare le modalità di determinazione del VALORE DI MERCATO e del PREZZO DI BASE D'ASTA che, per la loro natura e per le vigenti condizioni legislativo/mercantili in cui si manifestano in Italia, non possono essere ritenuti equivalenti.

Il quesito estimativo attuale

Estratto del Quesito attuale (per la parte estimativa):

“... indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato e nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota”.

Il quesito estimativo proposto

Il quesito estimativo proposto

Quesito proposto:

“... indicare il VALORE DI MERCATO dell’immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa:

a) Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (capitolo 4);

b) I procedimenti di stima sono il metodo del confronto di mercato (Market Approach), i procedimenti per capitalizzazione del reddito (Income Approach) e il metodo del costo (Cost Approach) (capitolo 7).

Nel caso si tratti di quota indivisa, indicare il valore di mercato anche della sola quota”.

il PREZZO DI BASE D'ASTA

“... indicare il PREZZO DI BASE D'ASTA dell'immobile come derivato dal Valore di Mercato nel rispetto della definizione riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Queste differenze in via indicativa e non esaustiva si indicano:

- a. nella mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b. nelle diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- c. nella mancanza di garanzie postume;
- d. nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra il data di stima e la data di aggiudicazione;
- e. nella necessità che l'asta si svolga per rilanci;
- f. in ogni altra differenza che il perito riterrà utile indicare.

Nel caso si tratti di quota indivisa, indicare il prezzo di base d'asta della sola quota”.

Modello di calcolo del Prezzo di Base d'Asta

	Variabile	Importo	Caratteristica di Riferimento
Immobile	Data di stima (mmm/aa)	gennaio-12	
	Valore di Mercato definito in perizia = Prezzo di Mercato (€)	450.000,00	
	Canone di mercato lordo mensile (€/mese)	1.300,00	
	Canone di mercato lordo annuo (€/anno)	15.600,00	
	Superficie commerciale (mq)	185,00	
	Prezzo medio (€/mq)	2.432,43	
	Reddito medio mensile (€/mq/mese)	7,03	
	Saggio lordo di diretta capitalizzazione i (%)	3,467	
Compravendita	Rendita catastale (€)	900,00	
	Valore Catastale automatico (€)	113.400,00	
	Imposta di registro (%)	10,00	
	Imposta catastale (€)	168,00	
	Imposta ipotecaria (€)	168,00	
	Costi notarili per trasferimento a libero mercato (% del VM)	1,00	
	Costi di Agency a libero mercato (% del VM)	1,50	
Asta	Data prevista asta (mmm/aa)	luglio-14	
	Periodo fra Stima e Asta (mesi)	29	
	Periodo fra Aggiudicazione e Decreto di trasferimento (mesi)	5	
	Periodo fra Decreto di trasferimento e disponibilità (mesi)	2	
	Data prevista disponibilità (mmm/aa)	febbraio-15	
	Costi per Decreto di trasferimento (€)	1.000,00	
	Rilancio d'asta minimo (€)	3.000,00	
	Numero di rilanci d'asta minimi (n)	6	Rilancio d'asta
Variazioni	Percentuale annua di incremento (+) / decremento (-) del valore di mercato dalla Data di stima (%)	-7,00	Andamento del mercato
	Deprezzamento annuo per mancata manutenzione (% del VM)	1,00	Manutenzione
	Livello di rischio assunto per assenza di garanzie postume e incertezza del mercato (%)	10,00	Garanzie postume

Tempistiche d'Asta

gen-12

lug-14

feb-15

0

data Stima

+29

data Asta =
Aggiudicazione
e

+34

data Decreto
Trasferimento

+36

data Disponibilità

Tempo (mesi)

Modello di Calcolo del Prezzo di Base d'Asta

Caratteristica / Valore	Acquisto a Mercato		Acquisto all'Asta		Aggiustamenti	Incidenza
Valore di mercato alla data d'Asta		363.000,00		363.000,00		
Imposte sull'acquisto	10% su Valore Catastale + 168€ catastale + 168€ ipotecaria.	11.676,00	10% sul Prezzo + 168€ catastale + 168€ ipotecaria	36.636,00	24.960,00	6,88%
Atti Notarili	Atto di compravendita Notaio 01,0% del prezzo.	3.630,00	Decreto di trasferimento del giudice gratuito e costi delegato vendita.	1.000,00	-2.630,00	-0,72%
Agency	Agenzia immobiliare 1,50% del prezzo.	5.445,00	Nessun costo di agenzia.	0,00	-5.445,00	-1,50%
Immediata disponibilità	Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto alla disponibilità.	0,00	Mancati redditi per 7 mesi da aggiudicazione a disponibilità.	9.100,00	9.100,00	2,51%
Andamento del mercato fra data di Asta e data di Disponibilità	Il bene nel libero mercato è immediatamente disponibile e cmq il valore di mercato ne ha già se del caso scontata la non disponibilità.	0,00	La svalutazione è prevista del -7,0% annuo dal momento dell'asta al momento di disponibilità.	14.822,50	14.822,50	4,08%
Manutenzione fra data di Asta e data di Disponibilità	Nessun maggior onere	0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo, pari al 1,0% annuo del valore fra la data di asta e la data di disponibilità.	8.772,50	8.772,50	2,42%
Rilancio d'asta	Nessun rilancio d'asta	0,00	Si prevedono almeno 6 rilanci d'asta	18.000,00	18.000,00	4,96%
Garanzie postume	Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato	0,00	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10,0% del valore	36.300,00	36.300,00	10,00%
Costo totale d'acquisto		€ 383.751,00		€ 487.631,00	€ 103.880,00	23%
Maggiori costi		€ 20.751,00		€ 124.631,00		
				Prezzo di base d'asta	€ 259.120,00	

Modello di Calcolo del Prezzo di Base d'Asta

Valori e Prezzi	Importo (€)	Indicenza sul VM	Sconto
Valore di Mercato alla data di stima (VM)	450.000,00	-	
Differenza fra Valore di Mercato alla data di stima e Valore di Mercato alla data d'Asta	87.000,00		
Valore di Mercato alla data d'asta	363.000,00	81%	19%
Differenza fra Valore di Mercato alla data di Asta e Prezzo di Base d'asta	103.880,00	23%	-
Prezzo di Base d'asta	259.120,00	58%	42%
Valore di Vendita forzata	277.120,00	62%	38%

Andamento dei lavori: prossime tappe

15 Luglio – Bari presso il Tribunale

23 Settembre – Modena

21 Ottobre – Rovigo

25 Novembre – Roma (presentazione)

Cosa serve fare 01

- ✓ “Saper leggere” i nuovi rapporti di valutazione.
- ✓ “Saper scrivere” i nuovi rapporti di valutazione.
- ✓ “Poter scambiare” i dati immobiliari puntuali.

Cosa serve fare 02

- ✓ Tutti devono “saper leggere” i nuovi rapporti di valutazione.

Serve la condivisione in tutta la filiera immobiliare delle metodologie del IVS e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa. (*seminari – workshop – convegni - informazione*)

- ✓ Alcuni specializzati devono “saper scrivere” i nuovi rapporti di valutazione.

Serve la formazione di tecnici specializzati nell'applicazione dei nuovi procedimenti. (*corsi di formazione*)

Perché sfruttare Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS)?

- ✓ Per creare trasparenza nel mercato immobiliare.
- ✓ Per aumentare la qualità delle valutazioni.
- ✓ Per creare nuove figure professionali.
- ✓ Per diminuire i tempi e costi.
- ✓ Per acquisire nuove opportunità del mercato.

E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni

L'Associazione, costituita a Torino l'8 maggio 2007, è stata promossa da un gruppo di valutatori, costituito da accademici ed esperti professionisti.

E' aperta a tutti gli operatori della filiera immobiliare italiana ed europea che si occupano di Valutazione.

Si propone di promuovere ed affermare le figure specialistiche del Valutatore Indipendente e del Rilevatore di Dati Immobiliari, in grado di applicare principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, nel rispetto degli IVS, IAS/IFRS e di Basilea 2.

Dove cresce un mercato immobiliare
trasparente e di qualità
cresce la società e il paese!

(Hernando De Soto)



DOMANDE?



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Sandro Ghirardini - sandro.ghirardini@e-valuations.org

c. 3356791235

www.e-valuations.org