

# **CORSO BASE DI FORMAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA IN AMBITO GIUDIZIARIO**



**Caserta – 10 maggio 2019**

***CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA***



**RELATORE: Ing. Fabrizio GENTILE – ESPERTO STIMATORE**

## L'estimo immobiliare

Come noto, l'estimo immobiliare riguarda la stima di:

- **fabbricati residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;**
- **aree fabbricabili, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;**
- **terreni agricoli, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole.**

Il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, rappresentata dai possibili compratori o affittuari, e l'offerta degli stessi, rappresentata dai proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili, si definisce "mercato immobiliare".

**Generalmente la valutazione degli immobili è richiesta da parte di:**

- **autorità giudiziaria (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari);**
- **istituti bancari (valutazioni nelle esposizioni creditizie);**
- **aziende (valutazione dei beni immobili strumentali e no);**
- **fondi immobiliari e società di leasing (valutazioni mirate);**
- **privati (valutazioni in caso di acquisto e vendita).**



L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate (precedentemente all'Agenzia del territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle entrate), è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».

Presso ciascun Ufficio provinciale del territorio ha sede il Comitato consultivo misto dell'OMI, il quale esercita una funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili, validati semestralmente dagli Uffici provinciali, esprimendo appunto pareri inerenti al mercato immobiliare.

Ai lavori del Comitato consultivo misto dell'OMI partecipano in genere la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), la Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), **gli Ordini territoriali degli ingegneri**, l'Associazione dei consulenti immobiliari, oltre a organismi locali e del mercato immobiliare.



**RELATORE: Ing. Fabrizio GENTILE – ESPERTO STIMATORE**

## Le basi del valore immobiliare

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima. Pertanto **lo scopo** costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché **solo se esso è noto**, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata *nella prospettiva della compravendita dell'immobile*, allora occorre determinare uno o più dei seguenti valori:

- **valore di mercato;**
- **valore complementare;**
- **valore di surrogazione;**
- **valore di trasformazione.**

Qualora invece la base di valore sia formulata *nella prospettiva della produzione del bene*, è necessario determinare il:

- **valore di costo.**



**Il valore di mercato**, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

**Il valore complementare** riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui. Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nelle stime di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio e così via.

**Il valore di surrogazione** è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi, a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.



**Il valore di trasformazione** riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito. In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

**Il valore di costo** è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando i valori di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.

**In definitiva, sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre.**



## **Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare**

Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire.

Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore". Tra questi i principali sono:

- **International Valuation Standards (IVS);**
- **European Valuation Standards (EVS);**
- **Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);**
- **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).**



## Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare

I contenuti di questi Standard internazionali in pratica consistono in:

- **definizioni tecniche;**
- **criteri valutativi applicabili;**
- **aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;**
- **norme guida di metodologia applicativa.**



Il **rapporto di valutazione** rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, *per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.*

**In particolare, secondo gli IVS, il rapporto di valutazione deve contenere i seguenti capitoli:**

- **identificazione e stato del valutatore;**
- **identificazione del cliente e di tutti gli altri potenziali utilizzatori;**
- **finalità della valutazione;**
- **identificazione dell'attività o passività in valutazione;**
- **base di valore;**
- **data della valutazione;**
- **ricerca di mercato;**
- **natura e fonte delle informazioni riportate;**
- **ipotesi e assunzioni speciali;**
- **restrizioni d'uso, di distribuzione o di pubblicazione;**
- **conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità con gli standard IVS;**
- **approccio di valutazione e di ragionamento;**
- **importo della valutazione o delle valutazioni;**
- **data del rapporto di valutazione.**



**RELATORE: Ing. Fabrizio GENTILE – ESPERTO STIMATORE**

Gli **International Valuation Standards (IVS)**, consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013.

Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (market value) è così definito: «**L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni**».

Gli **European Valuation Standards (EVS)** consistono nel cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS 2012, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori.

Secondo gli EVS, il valore di mercato è così definito: «**L'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni**». Pertanto questa definizione è del tutto analoga a quella degli IVS.



I **RICS Valuation** consistono nel cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione, vale a dire del gennaio 2014, riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra. I RICS Standard danno del valore di mercato (market value) la **medesima definizione degli IVS**.

Gli **USPAP, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice**, la cui ultima edizione è la 2014-2015, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington.

Secondo gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, il valore di mercato è così definito: «**Un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un immobile (cioè un diritto di proprietà o un gruppo di tali diritti), a partire da una certa data, in specifiche condizioni stabilite nella definizione del termine identificato dal valutatore come applicabile in una valutazione**».



**In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:**

- **metodi orientati al mercato, consistenti nel market approach (ma);**
- **metodi orientati al reddito, consistenti nell'income approach (ia);**
- **metodi orientati al costo, consistenti nel cost approach (ca).**

**Il market approach**, rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

**L'income approach** è un metodo, orientato al reddito, fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).

**Il cost approach**, è un metodo, orientato al costo, si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.



## La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia

La circolare n. 263 del 27 dicembre 2006 della Banca d'Italia relativa alle Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, in recepimento delle direttive europee 2006/48/CE e 2006/49/CE e del documento Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria ("Basilea II"), detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli immobili.

Infatti essa anzitutto asserisce che l'immobile deve essere stimato da un perito indipendente a un valore non superiore al valore di mercato. In particolare, reca la seguente definizione del perito indipendente: «Persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito, né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo» e definisce altresì il valore di mercato come l'«Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».



**RELATORE: Ing. Fabrizio GENTILE – ESPERTO STIMATORE**

## Gli Standard nazionali

Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare sono in pratica costituiti da:

- **Norma UNI 10839-1:1999**: Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;
- **Norma UNI 10839-2:1999**: Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;
- **Codice delle valutazioni immobiliari**, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, giunto nel 2011 alla IV edizione, dopo quelle del 2000, del 2002 e del 2005;
- **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI ), 2011**, allegate al Codice delle valutazioni immobiliari;
- **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, edito nel 2011 dall'ex Agenzia del territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle entrate).



RELATORE: Ing. Fabrizio GENTILE – ESPERTO STIMATORE

## Gli Standard nazionali

**La norma UNI 10839-1:1999** definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici. La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.

**La norma UNI 10839-2:1999** definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici. La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione unitamente ad alcune metodiche di project management.



## Gli Standard nazionali

Il **Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa** si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale e nel contempo considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.

Le **Linee guida ABI** hanno tra le finalità quella di assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Il **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)** dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le premesse per una maggiore interazione fra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del mercato immobiliare.



**RELATORE: Ing. Fabrizio GENTILE – ESPERTO STIMATORE**