



CONSIGLIO
NOTARILE
DI CATANIA E
CALTAGIRONE



Ordine Avvocati Catania



ORDINE
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI
CATANIA



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Catania



Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della Provincia di Catania



Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
della Provincia di Catania

e.valuations[®]
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

SEMINARIO

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE NELLA CONSULENZA TECNICA

Presentazione del corso di formazione per gli Esperti del Giudice

CATANIA

14 GIUGNO 2017

La Consulenza Estimativa in ambito Giudiziario
con l'applicazione degli Standard di Valutazione

Dario Mottadelli

Geometra consulente presso il Tribunale di Monza

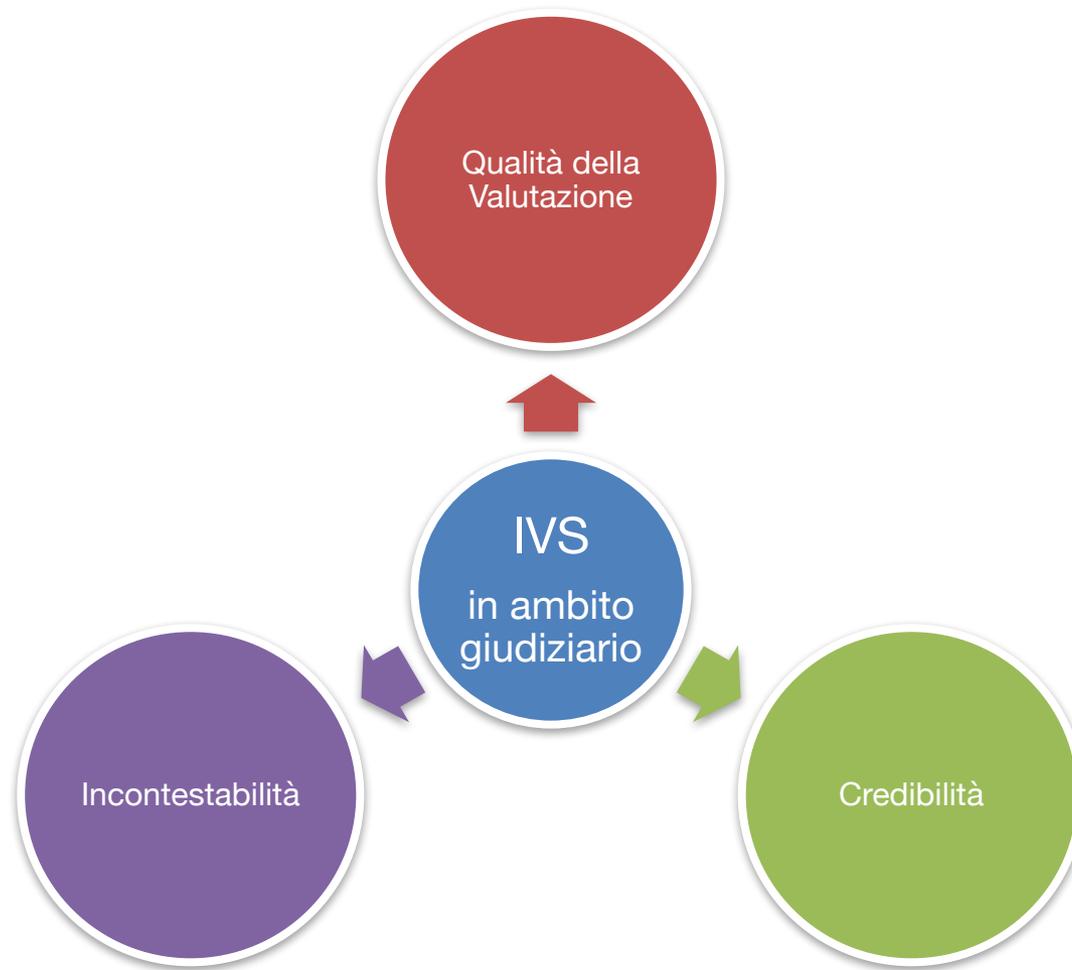


Cosa sono gli Standard Internazionali di Valutazione?

sono un insieme di **principi, definizioni, criteri e procedimenti** condivisi, a livello *nazionale o internazionale*, che servono a delineare una valutazione immobiliare di qualità, nati dall'esigenza di rendere le valutazioni immobiliari credibili, controllabili e verificabili.

- International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) definiti "White Book"
- European Valuation Standards (EVS) della The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) definiti "Blue Book"
- Valuation Standards della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), definiti "Red Book"
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione, 2011) edito da Tecnoborsa
- Linee guida per la valutazione immobili a garanzia esposizioni creditizie (ABI)
- Norma UNI 11612:2015 Stima del Valore di mercato degli immobili
- Art.568 c.p.c. introdotto con la L.132/2015

Cosa sono gli Standard Internazionali di Valutazione?



Cosa Sono gli Standard Internazionali di Valutazione?



COOKING
Curabitur varius vehicula metus eget
volutpat quam vulputate id nam
semper tex at lobortis eleifend

COOKING
Curabitur varius vehicula metus eget
volutpat quam vulputate id nam
semper tex at lobortis eleifend

Valutatore
Qualificato e
Certificato



COOKING

Rigoroso
Processo
Valutativo



COOKING

Dati
Immobiliari
di Qualità

Valutatore qualificato



Fonte: Collegio Geometri Brescia

Formazione

Valutatore qualificato e certificato



REV – Valutatore Europeo Riconosciuto

Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Come ottenere la qualifica REV

La qualifica REV può essere richiesta da valutatori praticanti che soddisfino gli standard definiti da una Associazione affiliata a TEGoVA autorizzata ad assegnare la qualifica di REV avendo dimostrato di disporre di un sistema qualità efficace in grado di garantire il soddisfacimento dei requisiti necessari da parte dei singoli candidati (AMA: Awarding Member Association).



NORMA UNI 11558:2014

Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

CONOSCENZE:

- stima e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione;
- principi di economia e mercato immobiliare;
- elementi di diritto pubblico e privato;
- elementi di diritto urbanistico;
- elementi di matematica finanziaria;
- elementi di statistica;
- catasto e sistema catastale;
- elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture;
- elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica;
- fiscalità immobiliare.

VALUTATORE CERTIFICATO = VALUTATORE DI PROFESSIONE



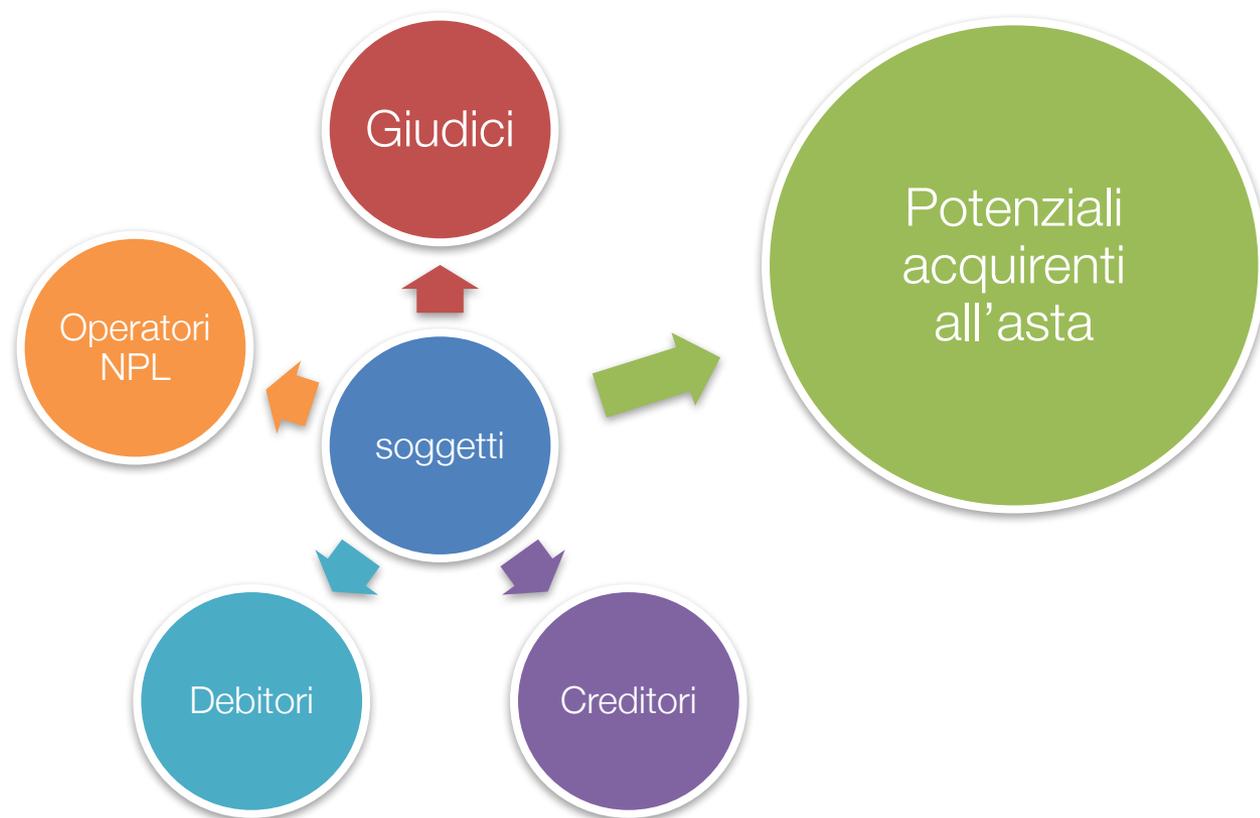
Rigoroso Processo Valutativo





Rigoroso Processo Valutativo

Lo Scopo di una Consulenza Estimativa Giudiziaria





Rigoroso Processo Valutativo

Lo Scopo di una Consulenza Estimativa Giudiziaria

Consentire alla Procedura Giudiziaria di ottenere **dalla vendita all'asta** il maggior prezzo e permettere al **POTENZIALE ACQUIRENTE** di acquisire **consapevolezza** (anche da un punto di vista valutativo) del bene oggetto di vendita, limitando, per quanto possibile, gli elementi che influiscono negativamente sul mercato delle vendite giudiziarie.

Non solo rispondere al quesito del Giudice



La Scelta del valore

VALORE DI MERCATO

Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013:

“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**”



Rigoroso Processo Valutativo

La Scelta del valore

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

valore di mercato nelle specifiche condizioni di vendita all'asta

- la scarsa conoscenza dei soggetti acquirenti (ristrettezza del mercato)
- scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile
- limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile
- assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili
- indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta
- meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti
- tempistiche non adeguate per l'ottenimento del mutuo



■ Valore di Mercato (OMV)

■ Diversità di mercato (margine ineliminabile)

■ Sfiducia (margine comprimibile)

■ Valore di vendita giudiziaria (FJV)



La Scelta del valore

ART.568 C.P.C. (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

introdotto con la L.132/2015

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è **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.

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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



La Scelta del procedimento di Stima

Metodi di confronto del mercato

MCA

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima

Sistemi di Ripartizione

MCA + Modelli di Razionalità

Metodi finanziari

capitalizzazione diretta

capitalizzazione finanziaria

analisi dei flussi di cassa
scontati

Metodo del costo

Analisi dei costi di
costruzione deprezzati +
valore dell'area



Dati per il calcolo del valore di mercato (OMV)



Dati Conformi agli Standard Internazionali di Valutazione

Dati NON conformi agli Standard Internazionali di Valutazione



NORMA UNI 11612:2015

Stima del valore di mercato degli immobili - Norma approvata il 10.12.2015

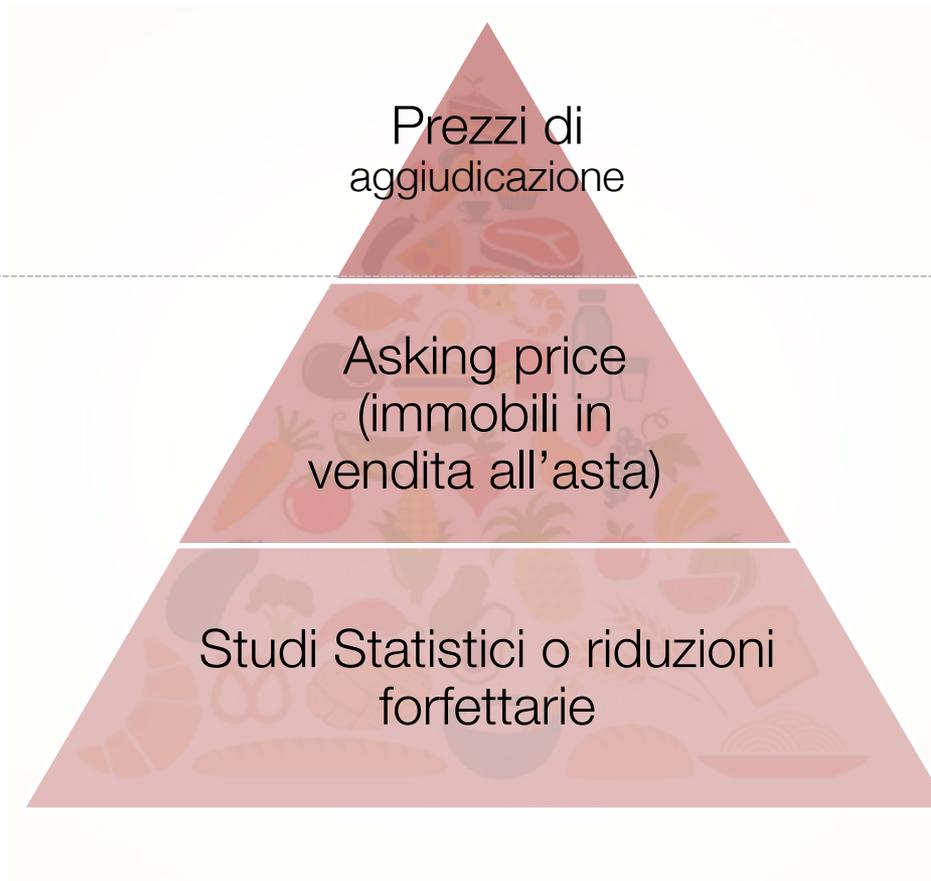
Il metodo basato sul confronto del mercato è applicabile solamente se sono disponibili un numero sufficiente di recenti, **documentate ed attendibili transazioni** e che gli *asking price* possono essere utilizzati per rilevare la congiuntura di mercato.

Per la prima volta vi è il Riconoscimento degli Standard Internazionali di Valutazione da una Norma UNI.

La norma **esclude** l'utilizzo delle quotazioni medie per il calcolo del valore di mercato, concetto evidenziato anche dagli EVS 2016 (...le quotazioni possono essere usate solamente come valutazione di controllo.)



Dati per il calcolo del valore di vendita giudiziaria (FJV)



Dati Conformi agli Standard Internazionali di Valutazione

Dati NON conformi agli Standard Internazionali di Valutazione

Standard Internazionali di Valutazione in ambito Giudiziario

Il quesito del giudice

Conforme agli Standard Internazionali di Valutazione

Tribunali che già adottano gli Standard Internazionali di Valutazione

Monza

Mantova

Vicenza

Brescia

Work in progress...

Lecco

Rimini

Catania??

La standardizzazione della Relazione Tecnica Estimativa



Potenziali
acquirenti
all'asta

Standard di Contenuto e Standard di Forma

Standardizzazione = accessibilità delle informazioni = credibilità

Potenziali acquirenti all'asta





Dario Mottadelli

Geometra consulente presso il Tribunale di Monza



La consulenza estimativa giudiziaria ed il processo civile telematico

Responsabile Scientifico Standardizzazione della Relazione di Stima: progetto Tribù Office 6





CONSIGLIO
NOTARILE
DI CATANIA E
CALTAGIRONE



Ordine Avvocati Catania



ORDINE
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI
CATANIA



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Catania



Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della Provincia di Catania



Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
della Provincia di Catania

e·valuations[®]
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

Patrocinio



Corte di Appello di Catania

Ministero della Giustizia



Tribunale di Catania

Ministero della Giustizia

Sponsor dell'evento



Partner



STIMATRIX
I SOFTWARE PER I VALUTATORI IMMOBILIARI