

# LA RIFORMA FALLIMENTARE SINERGIE TRA PROFESSIONISTI

*Padova – 12 settembre 2016*

***LA BEST PRACTICE ESTIMATIVA NELLE PROCEDURE COATTIVE***  
*Il rapporto di valutazione per la stima degli immobili*

*Geom. Matteo Negri ( CTU in Brescia)*

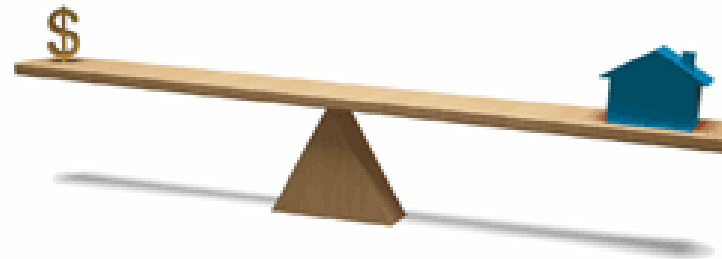
## **ALL RIGHTS RESERVED**

*Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore Geom. Matteo Negri*



# LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA

## CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI






IERI: EXPERTISE  
METODO EMPIRICO


OGGI: BEST PRACTICE  
METODO SCIENTIFICO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1400	1800

Ne consegue che il valore dell'immobile è pari a :  
 $V = 111,20 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = \text{€ } 177.920,00 \Rightarrow \text{€ } 178.000,00$



Prezzo e caratteristica	Unità A 	Unità B 	Unità C 
Prezzo totale PRZ [€]	175.000,00	180.000,00	215.000,00
Data DAT [€]	(0-6)* -145,83=874,98	(0-7)* -150,00=1.050,00	(0-10)* -179,17=1.791,70
Sup. principale SUP [€]	(90-80)* 1.722,49=17.224,90	(90-85)* 1.722,49=8.612,45	(90-95)* 1.722,49=-8.612,45
Sup. balcone BAL [€]	(10-9)* 516,75=516,75	(10-15)* 516,75=-2.583,75	(10-15)* 516,75=-2.583,75
Sup. cantina CAN [€]	(12-15)* 689,00=-2.067,00	(12-0)* 689,00=8.268,00	(12-18)* 689,00=-4.134,00
Sup. autormessa AUT [€]	(28-25)* 861,24=2.583,72	(28-30)* 861,24=-1.722,48	(28-30)* 861,24=-1.722,48
Servizi igienici SER [€]	(1-1)* 4.000,00=0,00	(1-1)* 4.000,00=0,00	(1-2)* 4.000,00=-4.000,00
Impianto climatizzazione CLI [€]	(1-0)* 4.000,00=4.000,00	(1-1)* 4.000,00=0,00	(1-0)* 4.000,00=4.000,00
Livello del piano LIV [€]	(4-3)* 875,00=875,00	(4-2)* 900,00=1.800,00	(4-4)* 1.075,00=0,00
<b>Prezzi corretti [€]</b>	<b>100.008,35</b>	<b>105.424,22</b>	<b>100.739,02</b>

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto [€]	199.008,35	195.424,22	199.739,02	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	66.336,12	65.141,40	65.579,67	
Valore Atteso Subject [€]	66.336,12 + 65.141,40 + 65.579,67 =			<b>€ 198.057,19</b>
Valore atteso arrotondato				<b>€ 198.000,00</b>

---

## **EXPERTISE**

È una pratica professionale che stima il valore degli immobili con un giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore (Tecnoborsa 1;2.6 – 1;3.2).

La stima dell'esperto:

1. è svolta in modo soggettivo ed empirico;
2. non può essere dimostrata;
3. non può essere verificata;
4. si basa su quotazioni immobiliari e non sull'osservazione del mercato.





Fonte <http://www.agenziaentrate.gov.it>

- L'Agenzia
- Il tuo profilo fiscale
- Cosa devi fare
- Strumenti
- Documentazione**

**Osservatorio del Mercato Immobiliare**

- Pubblicazioni
- Banche dati**
- ▶ Quotazioni immobiliari**
- Valori agricoli medi
- Volumi di compravendita
- Banche dati a pagamento
- Manuali e guide
- Faq

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - immobiliari

### Quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

◦ non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.



◦ sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Per approfondimenti, si rimanda alla [pagina Metodologie e processi OMI](#). Si consiglia di consultare anche la [Guida alla consultazione delle quotazioni OMI - pdf](#).



In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte: "Agenzia Entrate - OMI"

---

## EXPERTISE



$m^2 500 * \text{€}/m^2 46,00 \dots$

Il terreno in oggetto è situato in una zona adiacente al centro abitato di \_\_\_\_\_, in un'area di elevato pregio per la vicinanza del mare, e in ogni caso vicino alle infrastrutture e ai servizi, allo stato attuale vista la sua posizione penso che il prezzo di €. 23.000/00 (Ventitremilaeuro) sia equo, com'è molto elevato il grado di redditività in caso di vendita.

15/09/2008

Il Tecnico  
*[Signature]*

Fonte Corso Associazione Geoval Esperti ([www.geoval.it](http://www.geoval.it))

---

## **BEST PRACTICE**

È la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. Tecnoborsa 1;2.2.

La *best practice* è usata come *benchmark* minimo accettabile.

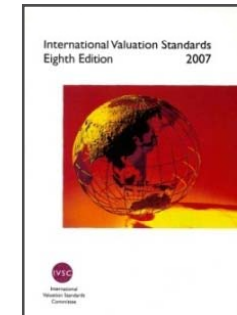


---

## **BEST PRACTICE**

### **GLI STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE INTERNAZIONALI**

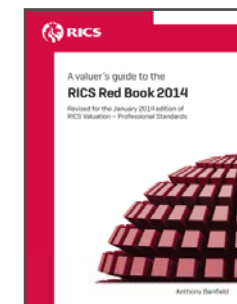
International Valuation Standards (IVS)



European Valuation Standards (EVS)



Red book (RICS)



---

## **BEST PRACTICE**

### **GLI STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE NAZIONALI**

Codice delle Valutazioni Immobiliari  
IV Edizione \_ Tecnoborsa



Linee guida per la valutazione degli immobili  
in garanzia delle esposizioni creditizie  
ABI \_ Associazione Bancaria Italiana  
(edizione dicembre 2015)



O.I.V. \_ Organismo Italiano di Valutazione  
Principi per specifiche attività: PIV \_ Immobili





---

## **BEST PRACTICE**

### **NORME E PRASSI DI RIFERIMENTO**

Norma Uni 11558 \_ Novembre 2014

Valutatore immobiliare, requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Norma Uni 11612 \_ Dicembre 2015

Stima del valore di mercato degli immobili



### **STANDARD DI QUALITA' DELLA CATEGORIA DEI GEOMETRI (in collaborazione con UNI)**



**Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati**

Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri

Specificazione P01 \_ Area “estimo e attività peritale” Valutazione immobiliare

---

## **BEST PRACTICE**

### **IL VALUTATORE IMMOBILIARE**

Il valutatore è una persona che possiede le necessarie qualifiche, l'abilità e l'esperienza per eseguire una valutazione.

IVS 2007 Codice di condotta 3.3.

Il valutatore è tenuto a seguire un programma di aggiornamento professionale continuo e a rispettare le disposizioni del Codice deontologico.

Tecnoborsa 1;2.5.

Esempi di certificazioni e qualificazioni del valutatore



<http://www.rev.cng.it>



UNI 11558:2014  
VALUTATORE IMMOBILIARE.  
REQUISITI DI CONOSCENZA, ABILITÀ E COMPETENZA

---

## **OBIETTIVI DELLA BEST PRACTICE NELLE PROCEDURE COATTIVE - ESPROPRIATIVE**

- Determinare analiticamente il valore degli immobili.
- Perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari.
- Favorire la riduzione del numero degli esperimenti di vendita.
- Ridurre il tempo per l'alienazione degli immobili.
- Abbattere i costi della procedura.
- Facilitare lo snellimento delle procedure di alienazione.
- Diminuire le controversie tra le parti.

- 
- ❑ Maggiore partecipazione e trasparenza alle vendite giudiziarie da parte dei cittadini: sinonimo nel tempo di riduzione del “fenomeno di turbativa d’asta”.
  - ❑ Contrastare la “svendita” degli immobili a prezzi irrisori.
  - ❑ Garantire migliori condizioni di realizzo.
  - ❑ Determinare il differenziale tra il valore di mercato ed il valore di realizzo in caso di vendita forzata, ovvero conoscere la convenienza economica all’acquisto degli immobili fin dal primo esperimento di vendita.
  - ❑ Conoscere il tempo di rientro dell’investimento (GRM).



---

## **L'IMPORTANZA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- ❑ Rispettare integralmente il quesito del Giudice Delegato.
- ❑ Evidenziare le criticità emerse durante le indagini e le ispezioni.
- ❑ Individuare correttamente le basi del valore.
- ❑ Garantire una facile leggibilità ed interpretazione della stima.
- ❑ Trattare tutte le argomentazioni in modo esaustivo, schematico e razionale.
- ❑ Standardizzare le procedure di valutazione dei professionisti incaricati (esperti).

---

## **RISVOLTI PRATICI**

- ❑ Creare il “Certificato di Valutazione” (EVS 5, paragrafo 4.3) a disposizione:
  - del Giudice Delegato e della Cancelleria del Tribunale per la raccolta delle informazioni di maggior rilievo ed importanza.
  - dell’Associazioni Notarili per le Procedure Esecutive o dei Commissari Giudiziali e/o Curatori Fallimentari per la gestione dei bandi di vendita, dei Decreti di Trasferimento o gli atti di alienazione.
  
- ❑ Possibilità di realizzare la BANCA DATI IMMOBILIARE nelle procedure giudiziarie.

---

## PROCESSO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE PROCEDURE COATTIVE - ESPROPRIATIVE



---

## **1. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI: FINALITA'**

- Comprendere le caratteristiche estrinseche che riguardano il contesto territoriale ed ambientale.
- Comprendere le caratteristiche intrinseche che riguardano gli elementi distintivi e specifici dell'immobile.
- Procedere con un completo audit documentale.
- Eseguire una corretta due diligence immobiliare.
- Verificare la corrispondenza tra il MVEU e l'HBU.
- Osservare il mercato immobiliare: analizzare il segmento di mercato e rilevare i dati immobiliari.



---

## **2. INDIVIDUAZIONE DELLE BASI DEL VALORE E METODICHE DI STIMA**

### **PRIMO PASSAGGIO : DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

*“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, essendo entrambi i soggetti 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”.*

IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1

Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2

---

## GERARCHIA

## PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE



Il valutatore deve conoscere le logiche di ogni procedimento e le gerarchie di applicazione.

---

SECONDO PASSAGGIO: **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA COATTIVA**

CRITERIO GIURIDICO (DL 83/2015, conv. L 132/2015: art. 568 c.p.c.)

Nella determinazione del valore (di mercato in condizioni di vendita forzata),  
l'esperto espone analiticamente:

- gli adeguamenti e le correzioni di stima;
- riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (due diligence);
- stato d'uso e manutenzione;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili;
- spese condominiali insolute.

---

### **3. IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### ANALISI DEI CONTENUTI MINIMI

1. Anagrafica.
2. Certificato di valutazione.
3. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
4. Inquadramento dell'immobile.
5. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.
6. Audit documentale e Due Diligence immobiliare.
7. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.
8. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.
9. Analisi estimativa.
10. Dichiarazione rispondenza.
11. Allegati.

## 1. ANAGRAFICA

- Numero della procedura e anno.
- Giudice delegato.
- Curatore.
- Breve descrizione del lotto.
- Fotografia
- Esperto del Giudice e qualifiche.

ESEMPIO

### TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*In applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, nonché ai Principi italiani di Valutazione promossi dall'Organismo italiano di Valutazione.*

Fallimento numero

Giudice Delegato:

Curatore fallimentare:

Compendio immobiliare in \_\_\_\_\_, denominato condominio "CASA \_\_\_\_\_", identificato in mappa al Foglio \_\_\_\_\_ NCT, Mappale \_\_\_\_\_, composto da quattro lotti, in particolare: un negozio, un ufficio, due appartamenti e relativi posti auto.



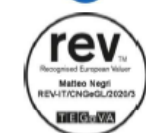
Esperto incaricato

Geometra Matteo Negri  
Sede operativa: viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)  
Tel. e fax + 39. 030.7402172  
Pec: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche:  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

F.to Geom. Matteo Negri

INARCHECK



## 2. CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Quadro di sintesi (EVS 2012 , cap. 5 art. 4.3.1)

- Identificazione del lotto.
- Breve descrizione.
- Localizzazione.
- Identificazione catastale.
- Quota di proprietà alienata.
- Diritto di proprietà.
- Divisibilità dell'immobile.
- Giudizio sintetico sulla commerciabilità.
- Conformità (catastale, urbanistica, titolarità).
- Stato di possesso.
- Oneri e vincoli non opponibili.
- Oneri e vincoli opponibili.

### ESEMPIO

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE**  
(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione \_ EVS 2012 , cap. 5 art.4.3.1)

**LOTTO N. 01 (Ufficio)**

Descrizione sintetica: trattasi di UFFICIO al piano terra attualmente affittato (di fatto adibito ad abitazione), contraddistinto con l'interno n. 02, composto da due locali, oltre ad antibagno e bagno. Completa la proprietà un POSTO AUTO esclusivo coperto.

Localizzazione:

Identificativi catastali:  
Ufficio di cui al foglio 23 Sez. NCT, mappale 350 sub. 17  
Posto auto esclusivo di cui al foglio 23 Sez. NCT, mappale 350 sub. 16

Quota di proprietà: intera, quota 1/1

Diritto di proprietà: proprietà esclusiva sul mappale 350/16 e 350/17, oltre a diritto su beni comuni non censibili quali: area (cortile) e portici di cui al mappale 350/09

Valore di stima:  
valore di mercato: € 130.000/00  
valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : € 100.000/00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità: si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, presumibilmente sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Conformità  
Catastale:  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_  
Urbanistico – edilizia:  Sì  No se No vedi pagina 27-30

Stato di possesso  
Immobile occupato alla data del sopralluogo  No  Sì se Sì vedi pagina 33-34

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:  No  Sì se Sì vedi pagina 35-37

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:  No  Sì se Sì vedi pagina 38-39

---

### 3. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

- Data della nomina
- Data conferimento d'incarico.
- Verifica completezza del Fascicolo
- Accesso ai Pubblici Uffici: Ag. Entrate, Conservatoria e/o Archivio Notarile, Comune (Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe), Ag. Territorio, Archivio di Stato, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, etc.
- Indagini presso amministratore condominiale.
- Sopralluoghi in loco (esterni ed interni) per la verifica stato di fatto.
- Accertamenti economico estimativi : rilevazione del mercato immobiliare.
- Etc.

## 4. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.

### Analisi del segmento di mercato

- Localizzazione.
- Destinazione urbanistica.
- Tipologia immobiliare.
- Tipologia edilizia unità immobiliari.
- Dimensione.
- Fase del mercato immobiliare.
- Forma di mercato.
- Filtering.

### ESEMPIO

#### A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

##### - Analisi del segmento di mercato<sup>1</sup>

##### Localizzazione<sup>2</sup>

##### Zona

- Centro storico
- Urbana :  Centrale  Semicentrale  Periferica
- Extra urbana :  Agricola  Artigianale  Industriale  Residenziale

##### Mappa geografica<sup>3</sup> - fonte www.bing.com/maps



Ubicazione immobile oggetto di valutazione

##### Destinazione urbanistica dei lotti:

- Residenziale : Lotti 3 e 4
- Direzionale : Lotto 1 (di fatto utilizzato come appartamento)
- Commerciale : Lotto 2
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

<sup>1</sup>Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottosistemi più piccoli e specializzati. Tale processo di continua segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

<sup>2</sup>Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

<sup>3</sup>Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.



## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- Caratteristiche generali del fabbricato.
- Descrizione sintetica del lotto.
- Confini.
- Accessi.
- Interventi manutentivi urgenti.
- Rilievo delle consistenze.
- Criterio di misurazione.
- Data sopralluoghi/ispezioni.
- Calcolo delle superfici.
- Parti comuni e/o condominiali.
- Caratteristiche quantitative e qualitative.
- Planimetria stato di fatto.
- Estratto sintetico elaborato fotografico

### ESEMPIO



<sup>74</sup>Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

## 6. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE IMMOBILIARE.

### 6.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- Anno di costruzione e/o ristrutturazione.
- Provvedimenti autorizzativi esaminati.
- Sanatorie.
- Certificati di abitabilità/agibilità.
- Situazione urbanistica.
- Limitazioni urbanistiche.
- Data delle verifiche.
- Giudizio di regolarità.
- Verifica irregolarità
- Calcolo costo della regolarizzazione.
- Planimetria di raffronto difformità rilevate.

#### ESEMPIO

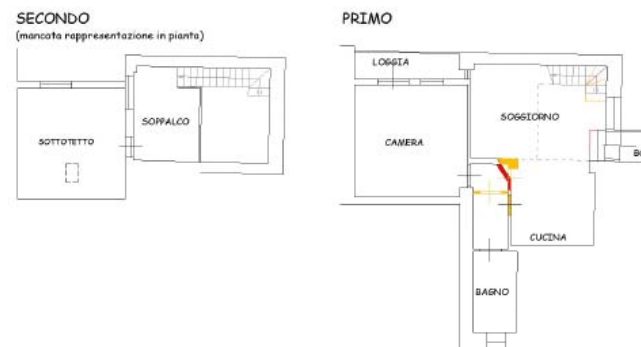
1022 realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici  
1023 o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla  
1024 documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale ; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del  
1025 processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a  
1026 disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni  
1027 derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.  
1028

1029  
1030 Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate<sup>93</sup>.  
1031 Per una migliore definizione delle difformità urbanistiche rilevate tra lo stato dei fatti dei luoghi e quanto  
1032 riportato negli elaborati grafici desunti nell'ultimo titolo autorizzativo, si riporta una planimetria di massima,  
1033 indicativa e non probatoria in scala adattata alla pagina  
1034  
1035

#### LOTTO 01: UFFICIO PT



#### LOTTO 03: APPARTAMENTO P1-P2 e POSTO AUTO COPERTO

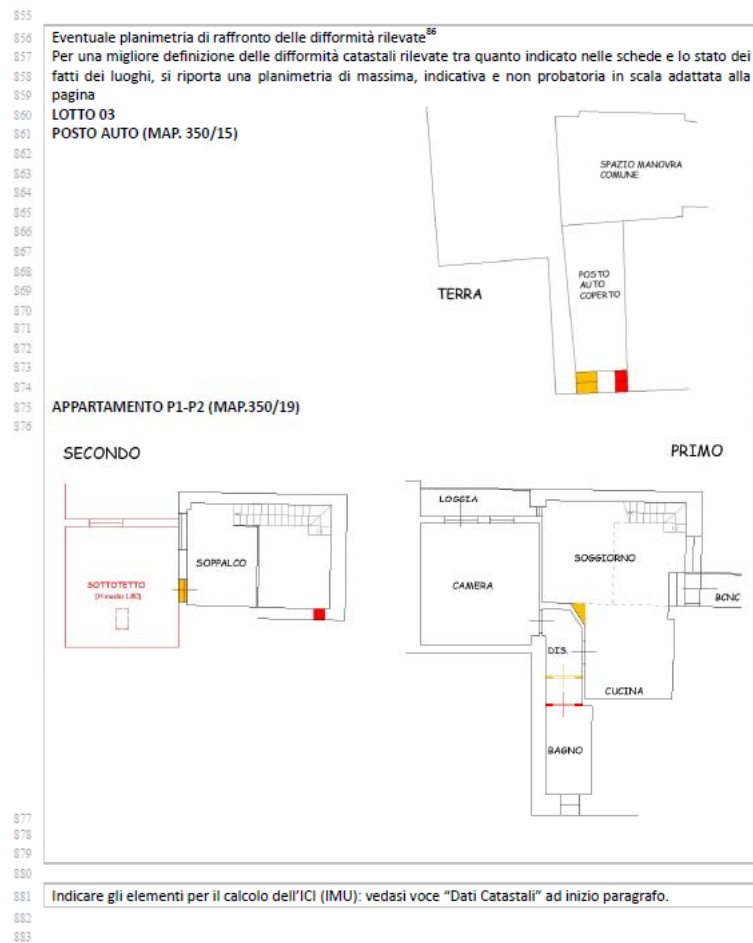


1040  
1041  
1042  
<sup>93</sup> Planimetria: nel caso di rilevate difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

## 6.2 Rispondenza catastale

- Identificativi catastali.
- Variazioni storiche catastali nel ventennio.
- Elenco documentazione visionata (fonti).
- Data delle verifiche.
- Giudizio di regolarità.
- Verifica della corretta rispondenza.
- Eventuali difformità catastali.
- Eventuale costo della regolarizzazione.
- Planimetria di raffronto difformità rilevate.

### ESEMPIO



<sup>86</sup>Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

## 6.3 Verifica della **titolarità**

- Inquadramento della titolarità.
- Analisi titoli provenienza del ventennio.
- Diritto di proprietà (intero, quota o altro).
- Data delle verifiche.
- Eventuali criticità rilevate.

### ESEMPIO

1081 **D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE**

1082

1083 **Inquadramento della titolarità<sup>54</sup>**

1084  Tipo di atto : compravendita

1085  Notaio

1086  Data dell'atto

1087  Repertorio

1088  Estremi della registrazione

1089

1090 La Fondazione Omissis con sede in Chiari, vende a favore della Società "Omissis" con sede in Omissis, che

1091 accetta ed acquista la piena proprietà dell'immobile ubicato in Comune di Chiari, via Cavalli n.18, censito nel

1092 Catasto Fabbricati al foglio 48 con il mappale: 5422/7 P.T-1-2 Cat.A/2 Cl.4 Vani 17 Rendita € 1.536,46.=

1093 Con diritto al mappale 5422/6 del foglio 48 (scala), bene comune non censibile ai mappali 5422/7 e 5422/8

1094 del foglio 48.

1095 Prezzo € 336.600,00.= il cui pagamento viene così regolato: quanto ad € 136.600,00.= pagati e quietanzati;

1096 la rimanente somma pari ad € 200.000,00.= verranno versati entro e non oltre 15 giorni dal verificarsi della

1097 condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui agli articoli 59-60-61 D.Lgs

1098 490/99 ed articoli 59-60-61 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D. Legislativo 22 gennaio

1099 2004 n.42. Bene immobile dichiarato libero.

1100

1101 **Diritto di proprietà**

1102 Specificare se l'immobile oggetto di procedura forzosa riguarda:

1103  l'intera, piena ed esclusiva proprietà,

1104  altri diritti reali di proprietà (vedasi capitolo "esistenza di formalità, vincoli o oneri").

1105

1106

1107 **Titoli di provenienza nel ventennio<sup>55</sup>**

1108 Anteriormente al ventennio i mappali 4229/2, 4229/3, 4229/4, 4229/5, 4229/6, 4229/7, 4229/8-4242/1-

1109 5413/2, 4242/2, 5413/1-5414-5422/1 e 5422/2 del foglio 48 N.C.E.U. di Chiari (vedasi Capitolo B "Storia

1110 catastale") erano di proprietà di:

1111 Fondazione Omissis

1112 Con sede a Chiari (BS)

1113 Rep. Trasc. 4031/56 - Rep. Iscr. Negativo

1114 Quota 1/1 proprietà

1115

1116 Ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

1117 Trascrizione 7026/5665 del 24.04.1971

1118 Atto Notaio Giuseppe Scalvi in data 26.02.1971 Rep. 40277/4630, registrato a Chiari il 17.03.1971 al n. 286

1119 Mod. I Vol. 133, cessione di beni mobili e immobili dell'Ente Comunale Omissis di Chiari alla Fondazione

1120 Omissis con sede in Chiari, via Omissis, con cui Omissis di Chiari cede gratuitamente alla Fondazione, fra

1121 l'altro, gli immobili descritti come "vasto caseggiato situato in Comune di Chiari, via Balbo - via Cavalli,

1122 censito nel N.C.E.U. alla partita 184, foglio 48, con i mappali:

1123 4242/2 P.T. Cat.A/4 Cl.3 Vani 5

1124 4228/1 P.T. Cat.A/4 Cl.3 Vani 9

1125 4228/2 P.T. Cat.A/4 Cl.3 Vani 3

1126 4228/3 P.T. Cat.A/4 Cl.3 Vani 4

1127 4229/1 P.T. Cat.A/4 Cl.3 Vani 5

1128 4229/2 P.T. Cat.A/4 Cl.3 Vani 2,5

<sup>54</sup>Titolari: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

<sup>55</sup>Titoli di provenienza nel ventennio: l'agente stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, fra la trascrizione della sentenza e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione stessa.

## 6.4 Verifica stato di occupazione del bene

- Indicare se l'immobile è:
  - libero;
  - utilizzato dai debitori;
  - occupato da terzi con titolo;
  - occupato da terzi in assenza di titolo;
  - occupato da terzi con contratto opponibile.
- Riferimenti del contratto.
- Verifica data registrazione.
- Verifica congruità del canone.

### ESEMPIO

1222 Verifica opponibilità del canone di locazione: il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore  
 1223 locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

1224  
 1225  
 1226

LOTTO 01: UFFICIO PT con posto auto coperto

VERIFICA OPPONIBILITA' DEL CANONE > 1/3 CANONE MERCATO				
Analisi del segmento di mercato degli immobili in locazione				
Localizzazione	Centro storico comune di Chiari			
Tipologia edilizia	Uffici ed appartamenti interni ad edifici a corte			
	Usato di recente ristrutturazione			
1. Osservazione del mercato immobiliare: rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare				
Località				
Destinazione	m2 commerc	Affitto lordo		
Residenziale	55	€	4.200,00	
Residenziale	99	€	4.800,00	
Residenziale	54	€	4.200,00	
Residenziale	83	€	4.800,00	
	291	€	18.000,00	Canone medio annuo € 61,86
2. Calcolo del più probabile canone di mercato dell'immobile oggetto di valutazione				
LOTTO 01	Ufficio (appartamento) con posto auto	m2		84,5
Stato occupazione	Locato (senza posto auto)	Canone in essere	€	4.800,00
Canone locazione medio ordinario dati osservati	€/m2		€	61,86
Ipotetico canone di mercato lordo annuo	€/anno		€	5.226,80
Più probabile canone di locazione di mercato	arrotondato		€	5.200,00
Canone di mercato mensile	€/mese		€	433,33
Calcolo del valore di 1/3 del canone di mercato			€	1.733,33
Canone di mercato in essere non opponibile poiché maggiore di 1/3				VERIFICATO

1227  
 1228  
 1229  
 1230  
 1231  
 1232  
 1233  
 1234  
 1235  
 1236  
 1237  
 1238  
 1239  
 1240  
 1241  
 1242  
 1243  
 1244  
 1245  
 1246  
 1247  
 1248  
 1249  
 1250  
 1251  
 1252  
 1253

---

## 7. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente.**

- Diritti reali: usufrutto, nuda proprietà, quota, diritto di superficie, etc.
- Diritti personali: uso, abitazione, assegnazione, fondo patrimoniale, etc.
- Altri forme di diritti: demaniali, di superficie, prelazione, etc.
- Servitù (attive e passive).
- Gravi vincoli edilizi ed urbanistici.
- Domande giudiziarie.
- Sequestri penali ed amministrativi.
- Convenzioni urbanistiche in corso di validità.
- Vincoli di natura condominiale.
- Censi, livelli, usi civici.
- Altro.

---

## 8. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno **non opponibili all'acquirente**.

- Iscrizioni sugli immobili.
- Trascrizioni sugli immobili.
- Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta.
- Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta.
- Altro.

## 9. ANALISI ESTIMATIVA.

- Basi del valore.
- Scelta della metodica di stima.
- Scelta del procedimento di valutazione.
- Calcolo del valore di mercato.
- **Calcolo del valore “di vendita forzata”.**
- Verifica HBU rispetto MVEU.
- Giudizio sulla commerciabilità.
- Assunzioni limitative.
- Condizioni limitative.

## ESEMPIO

### 01. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.

#### Determinazione del valore di mercato dei singoli lotti

1. Osservazione del mercato immobiliare: rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare						
Località						
Destinazione	Localizaz.	Tip. Immob.	Tip. Edilizia	Manutenzione	m2 commerc.	Affitto lordo
Residenziale	Centrale	Complesso imm.	Appartamento	sufficiente	55	€ 4.200,00
Residenziale	Centrale	Complesso imm.	Appartamento	sufficiente	99	€ 4.800,00
Residenziale	Centrale	Complesso imm.	Appartamento	sufficiente	54	€ 4.200,00
Residenziale	Centrale	Complesso imm.	Appartamento	sufficiente	83	€ 4.800,00
					TOTALE	€ 18.000,00
2. Calcolo del più probabile canone di mercato dell'immobile oggetto di valutazione						
Caratteristiche immobile oggetto di stima						
LOTTO 01	Ufficio (appartamento) con posto auto		m2		84,5	
Stato occupazione	Locata (senza posto auto)		Canone in essere	€	4.800,00	
Canone locazione medio ordinario dati osservati			€/m2	€	61,86	
Ipotetico canone di mercato lordo annuo			€/anno	€	5.226,80	
Più probabile canone di locazione di mercato			arrotondato	€	5.200,00	
Canone di mercato mensile			€/mese	€	433,33	
Calcolo del valore di 1/3 del canone di mercato				€	1.733,33	
<b>Canone di mercato in essere non opponibile poiché maggiore di 1/3</b>						
LOTTO 03	Appartamento P1-P2 con posto auto		m2		96,1	
Stato occupazione	Libero		Canone in essere	€	-	
Canone locazione medio ordinario dati osservati			€/m2	€	61,86	
Ipotetico canone di mercato lordo annuo			€/anno	€	5.944,33	
Più probabile canone di locazione di mercato			arrotondato	€	6.000,00	
Canone di mercato mensile			€/mese	€	500,00	
LOTTO 04	Appartamento P2 con posto auto		m2		121	
Stato occupazione	Libero		Canone in essere	€	-	
Canone locazione medio ordinario dati osservati			€/m2	€	61,86	
Ipotetico canone di mercato lordo annuo			€/anno	€	7.484,54	
Più probabile canone di locazione di mercato			arrotondato	€	7.500,00	
Canone di mercato mensile			€/mese	€	625,00	
3. Calcolo analitico del saggio di capitalizzazione						
Canoni di mercato						
Descrizione	m2 commerc.	Affitto lordo				
Appartamento	55	€ 4.200,00				
Appartamento	99	€ 4.800,00				
Appartamento	54	€ 4.200,00				
Appartamento	83	€ 4.800,00				
Totale	291	€ 18.000,00	Canone medio	€	61,86	
Prezzi di mercato						
Descrizione	m2 commerc.	Prezzi				
Appartamento	67	€ 110.000,00				
Appartamento	77	€ 112.000,00				
Appartamento	150	€ 235.577,00				
Totale	294	€ 457.577,00	Prezzo medio	€	1.556,38	
Calcolo saggio di capitalizzazione medio nella ricerca diretta di mercato					3,97%	
GRM					25,16	
4. Determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi (Direct capitalization)						
Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima						
Lotto	Sup m2	Canone mercato	Saggio capitaliz.	Valore di stima	Incidenza €/m2	Incidenza €/m2/m
1 - Ufficio (Appart.)	84,5	€ 5.200,00	3,97%	€ 130.000,00	€ 1.538,46	€ 5,13
2 - Appartamento	96,1	€ 6.000,00	3,97%	€ 150.000,00	€ 1.560,87	€ 5,20
3 - Appartamento	121	€ 7.500,00	3,97%	€ 190.000,00	€ 1.570,25	€ 5,17
				TOTALE	€ 470.000,00	



## 10. DICHIARAZIONE RISPONDENZA.

- Dati anagrafici dell'esperto.
- Qualifiche del valutatore.
- **Codice di condotta.**
- Data del rapporto valutazione.
- Timbro e firma.

## ESEMPIO

1618  
1619  
1620  
1621  
1622  
1623  
1624  
1625  
1626  
1627  
1628  
1629  
1630  
1631  
1632  
1633  
1634  
1635  
1636  
1637  
1638  
1639  
1640  
1641  
1642  
1643  
1644  
1645  
1646  
1647  
1648  
1649  
1650  
1651  
1652  
1653  
1654  
1655  
1656  
1657  
1658  
1659  
1660  
1661  
1662  
1663  
1664  
1665  
1666


**I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA**

Il sottoscritto geom. Matteo Negri, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 22/09/2015, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

**DICHIARA**

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;  
 di non aver agito in conflitto di interesse;  
 di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;  
 di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;  
 di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;  
 che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;  
 che non ha alcun interesse verso il bene in questione;  
 di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;  
 di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;  
 di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;  
 di aver ispezionato di persona la proprietà;  
 che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to  
L'esperto incaricato  
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date  
Della valutazione<sup>119</sup> : 22/09/2015 (data del giuramento)  
Del rapporto valutazione<sup>120</sup> : 31/12/2015

<sup>119</sup>Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

<sup>120</sup>Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

---

## 11. ALLEGATI

*Elenco allegati a titolo indicativo e non esaustivo*

- Elaborati fotografici degli esterni.
- Elaborato fotografico degli interni.
- Atto di provenienza.
- Titoli autorizzativi.
- Certificato di agibilità / abitabilità.
- Convenzioni urbanistiche.
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica.
- Estratto mappa catastale.
- Estratto elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco immobili.
- Planimetrie catastali.
- Visure storiche catastali.
- Ispezioni telematiche.
- Eventuali spese condominiali arretrate.
- Regolamento condominiale-
- Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente).
- Altre ed eventuali.

...grazie per l'attenzione!

**MATTEO NEGRI**

Tel. + 39 030 7402172

E-mail: [geom.matteonegri@gmail.com](mailto:geom.matteonegri@gmail.com)

---

*CTU presso in Tribunale di Brescia*

*Certificato UNI/ISO 17024*

*Qualificato REV*

*Membro del CTS dell'Associazione Geo.Val Esperti*

