

# “LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI NELLE PROCEDURE CONCORSUALI E NELLE PROCEDURE ESECUTIVE”

## **I riferimenti: Standard internazionali e nazionali, la figura del Valutatore immobiliare**

Genova, 4 Maggio 2016 | Centro di Formazione, Cultura e Attività Forensi

### **Dott. Giampiero BAMBAGIONI MBA CIPS**

*Docente di Estimo e Valutazione economica dei progetti, in Master dell'Università di Perugia & Sapienza Università di Roma*

*Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari*

*Coordinatore del GdL UNI Stima del Valore di Mercato degli Immobili*

*Coredattore Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI)*

*Advisor per la valutazione e valorizzazione di patrimoni immobiliari e per la gestione di NPLs*

## **1. I driver del cambiamento**

- **Metodologie e standard di riferimento (nazionali e internazionali)**
- **Regolamento (UE) 575/2013** (CCR)-sorveglianza periodica sui valori immobiliari,
- **Legge 6 agosto 2015, n. 132** (misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile)

## **2. Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI)**

## **3. Specializzazione e riconoscibilità dei Valutatori: Norma UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare**

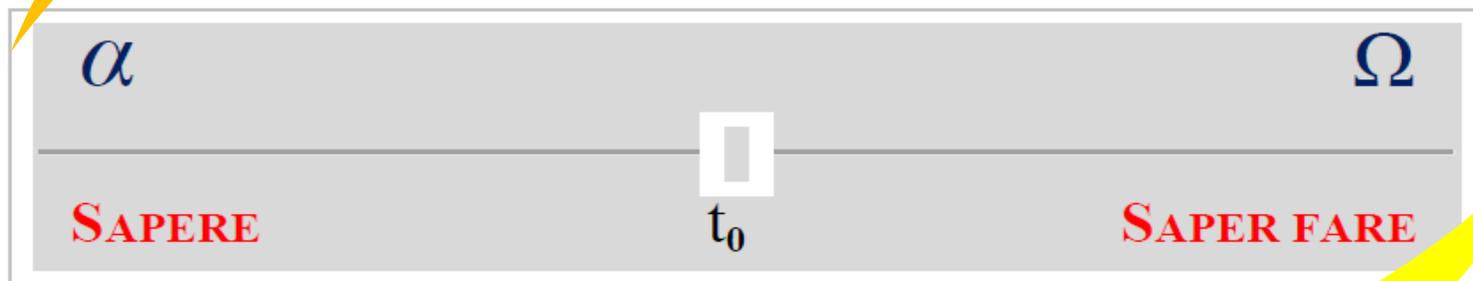
- Certificazione di terza parte (e qualificazione di seconda parte)
- Aspetti etici e deontologici

## **4. Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili**

## **5. Conclusioni**

- perché oggi parliamo di **standard internazionali e nazionali** (e non solo di una mera traduzione/recepimento degli standard internazionali) ?
- perché è stato definito il ***Codice delle Valutazioni Immobiliari*** ?
- perché le banche hanno elaborato e adottato le ***Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI)*** ?
- perché l'Agencia del Territorio/Entrate ha elaborato il ***Manuale operativo stime immobiliari (MOSI)*** ?
- perché la BCE in fase di AQR ha ritenuto necessario verificare le valori e metodologie estimative che hanno comportato la stima del "***collateral***" a garanzia delle esposizioni creditizie ?
- perché sono state elaborate due Norme di riferimento:
  - a) **UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare**
  - b) **UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili**
- perché la legge 132/2015 -recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile- ha ridefinito l'Art. 568 (***Determinazione del valore dell'immobile***) ?
- perché si è passati dall'***expertise*** al metodo scientifico (***output*** basati su metodologia univoca, replicabile, verificabile) ?

**Sono cambiati i paradigmi scientifici e metodologi.**

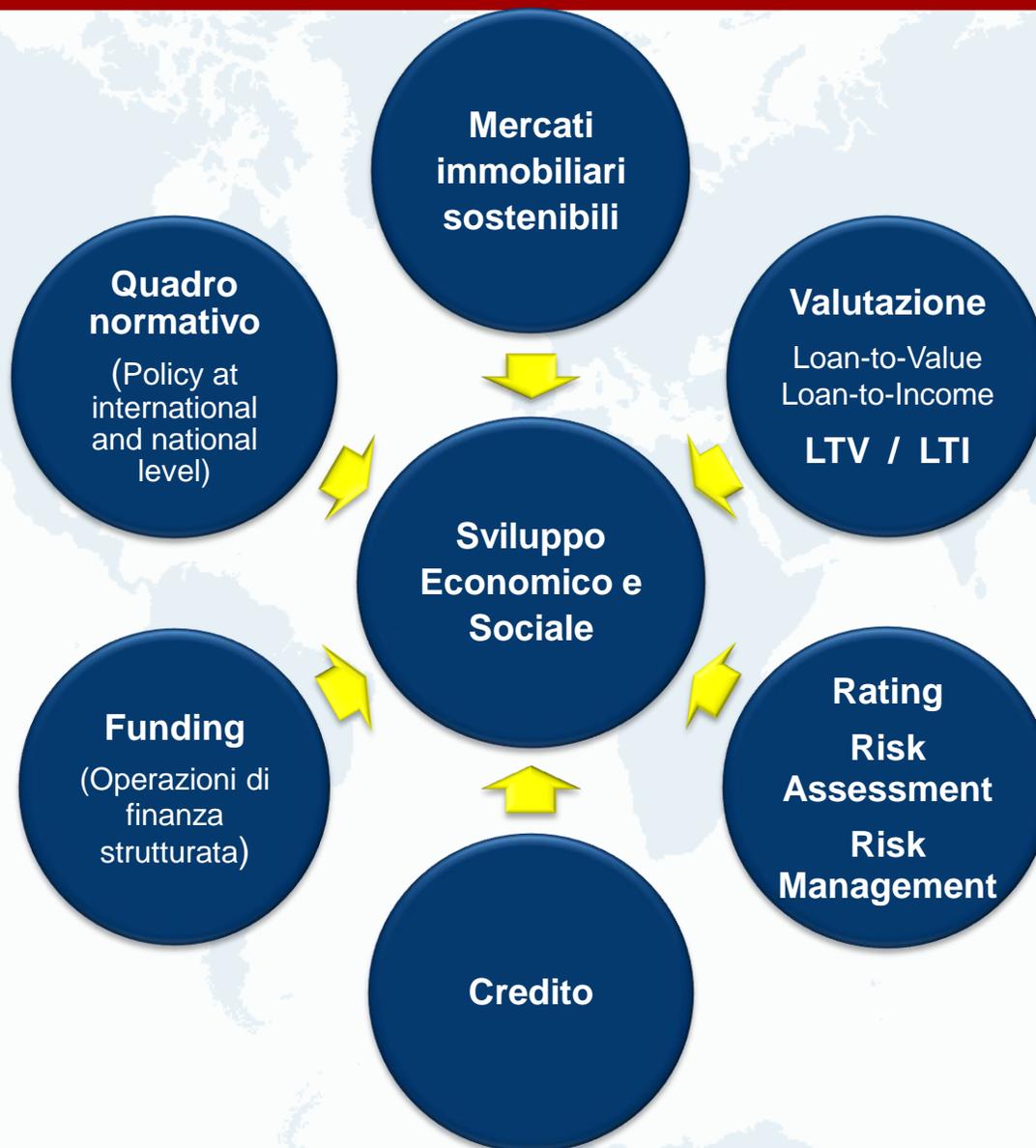


*Vision*

**Volano della qualità dei processi e dei servizi.**

*Il **Saper fare** implica capacità di progettazione, di innovazione e di sperimentazione, per l'individuazione di nuove certezze o per la conferma del modus operandi.*





## Regolamento (UE) 575/2013

Art. 124  
*Esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili - fattore di ponderazione del rischio;*

Art. 125  
*Esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili residenziali (a. il valore non dipende in misura rilevante dal merito di credito debitore.);*

Art. 126  
*Esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili non residenziali.*

Art. 128  
*Esposizioni in stato di default*

Vedasi anche la Circolare Banca d'Italia 285/2013

***Di tutto conosciamo il prezzo, di niente il valore.***

*Friedrich Wilhelm Nietzsche*

***Al giorno d'oggi la gente conosce il prezzo di tutto  
e il valore di niente.***

*Oscar Wilde*

Le **tre componenti fondamentali** per la definizione di stime sulla base di metodologie e standard che consentano *realistiche, circostanziate, attendibili* quantificazioni del valore dei beni immobili.

### VALUTAZIONI IMMOBILIARI

#### **DOTTRINA ESTIMATIVA**

Standard nazionali  
armonizzati con  
norme e principi  
internazionali nel  
Codice delle  
Valutazioni  
Immobiliari

#### **VALUTATORE IMMOBILIARE**

Esperto  
specializzato, con un  
profilo basato su  
conoscenza,  
abilità e  
competenze  
(certificate)

#### **PREZZI E RENDIMENTI**

Banca dati dei  
*comparables*  
(prezzi, superfici ed  
altre caratteristiche  
intrinseche ed  
estrinseche)

G. Bambagioni, U&C n.5/2015

## STRUTTURA DELLA DOTTRINA ESTIMATIVA

- 1. Principi:** prezzo, previsione, scopo, ordinarietà, comparazione.
- 2. Basi del valore (o aspetti economici):** Valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato
- 3. I procedimenti di stima:** Metodo del confronto di mercato (*Market Approach*); Metodo Finanziario (*Income Approach*); Metodo del Costo (*Cost Approach*)
- 4. Scienze/discipline:** statistiche (es. regressione lineare), finanziarie (es. DCF), economiche (es. analisi interazione tra domanda e offerta, formazione dei prezzi, cicli economici, analisi di mercato), *et al.*
- 5. Norme di riferimento e best practice.**

Un medesimo bene può contemporaneamente presentare diversi valori, quante sono gli scopi o le ragioni pratiche che promuovono la stima.

- Valore di mercato
- Valore assicurabile
- Valore di credito ipotecario
- Fair value (Valore equo)
- Valore di uso
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di realizzo
- Valore di liquidazione o vendita forzata
- Valore di investimento
- Valore speciale

### I DRIVER DEL CAMBIAMENTO

***Fast-moving market:*** rapida evoluzione delle metodologie, della normativa e della dottrina estimativa a livello internazionale e nazionale

▪ **REGOLAMENTO 2013/575/UE** (c.d. CRR) e la **DIRETTIVA 2013/36/UE** (c.d. "CRD IV"), i quali recepiscono a livello UE le regole dettate dall'accordo di Basilea III; **Esposizioni garantite da immobili**, Art. 112, lett. i).

▪ **DIRETTIVA 2014/17/UE (ART. 19 VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI)**  
*"Decreto legislativo del 20 aprile 2016 recante attuazione della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali ..."* (cfr. Comunicato stampa del Consiglio dei Ministri n. 113)

▪ **CIRCOLARE BANCA D'ITALIA N. 285 del 17 dicembre 2013 - Disposizioni di vigilanza per le banche** (7° Aggiornamento del 18 novembre 2014) - Capitolo 3 - Rischio di credito - Metodo standardizzato [**critéri rigorosi per la determinazione del credito ipotecario dell'immobile (art. 124, par. 4, lett. a) CRR**]

▪ **BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)**, gestisce l'euro, la moneta unica dell'UE, e garantisce la stabilità dei prezzi nell'UE

**Manuale BCE sulla Asset Quality Review (AQR)** con specifici riferimenti al "Collateral and real estate valuation" (cap. 5)

...



### (segue) DRIVER DEL CAMBIAMENTO

- **EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS)**
- **MANUALE OPERATIVO STIME IMMOBILIARI (MOSI)** dell’Agenzia delle Entrate – Territorio
- **Regolamento Banca d’Italia il 19 gennaio 2015 sulla Gestione Collettiva del Risparmio** (pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 marzo 2015 recante, tra l’altro, disposizioni ai fini della determinazione del «valore corrente» dell’immobile e nell’adozione delle metodologie indicate nella **Sezione II** (Criteri e modalità di valutazione dei beni in cui è investito il patrimonio del fondo), punto **2.5 (Beni immobili)**)
- **Norma UNI 11558:2014 - VALUTATORE IMMOBILIARE. REQUISITI DI CONOSCENZA ABILITÀ E COMPETENZA**
- **Art. 13, c.1, lett. o) Determinazione del valore dell’immobile, Legge 6 agosto 2015, n. 132** Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell’amministrazione giudiziaria (ex art. 568 C.p.c.) – Procedura civile
- **Norma UNI 11612:2015 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**  
(Norme definite dal GdL UNI “Stima del Valore di Mercato degli Immobili”)

## Valore di mercato

### Definizione del Regolamento (UE) 575/2013

*Definizione di "valore di mercato" pressoché analoga, a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca d'Italia n. 263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti*

**«Per valore di mercato si intende 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.*

27.6.2013

IT

Gazzetta ufficiale dell'Unione europea

L 176/1

I

(Atti legislativi)

## REGOLAMENTI

REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

del 26 giugno 2013

relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012

### VALORE DI CREDITO IPOTECARIO

#### Definizione del Regolamento (UE) 575/2013:

**«valore del credito ipotecario» «è determinato in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo.»**

*Il valore del credito ipotecario è documentato in modo chiaro e trasparente.*

La definizione di **«valore del credito ipotecario»** prevede espressamente che si tenga conto degli **«aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile»**

---

Definizione sostanzialmente analoga a quella riportata nella **Direttiva 2006/48/CE**<sup>1</sup> del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed il suo esercizio (rifusione) definisce i concetti

<sup>1</sup> L 177/150 IT Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 30.6.2006.

## **«Valore di liquidazione»**

*Codice delle Valutazioni Immobiliari - Capitolo 4 (Basi del valore)*

***“Il valore di liquidazione (liquidation value) è un valore che considera una situazione nella quale un gruppo di beni, costituenti il patrimonio di un’impresa, sono offerti separatamente per la vendita, in genere inseguito a una cessazione dell’attività dell’impresa.”***

## «Vendita forzata o liquidazione»

*Codice delle Valutazioni Immobiliari - Capitolo 14 "Valutazioni ai fini della concessione del credito", part. 3.14*

*“I finanziatori possono richiedere valutazioni basate sulla vendita forzata di un immobile o su un termine temporale imposto per la sua vendita. Le vendite forzate hanno luogo nel caso in cui un particolare venditore sia costretto a vendere in uno specifico momento, per esempio per procurarsi denaro o estinguere un debito entro una certa data. Il fatto che una **vendita sia “forzata”** significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura commerciale e legale e perciò la limitazione di tempo non è una mera preferenza del venditore. Nella determinazione del valore, la natura di questi fattori esterni e le conseguenze della mancata conclusione di una vendita sono altrettanto importanti quanto il lasso di tempo a disposizione.*

*Sebbene un valutatore possa assistere un finanziatore per stabilire un prezzo che nelle circostanze di vendita forzata possa essere accettato, non è realistico che formuli il prezzo senza da un lato conoscere le ragioni delle limitazioni e dall'altro le circostanze nelle quali l'immobile può essere offerto in vendita. Il valutatore deve richiamare l'attenzione del finanziatore sul fatto che questa opinione è valida solo alla data della valutazione, e può non essere affidabile qualora sia le condizioni di mercato che le circostanze di vendita fossero diverse da quelle considerate.”*

## «Valore di vendita forzata»

*Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), Edizione 2015 - APPENDICE 1, Valori diversi dal valore di mercato*

**Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.**

*E' possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista <sup>(77)</sup>, in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione. <sup>(78)</sup>*

*(77) I.V.S. 2013 – Framework nota 52 “L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una “vendita forzata” è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore.*

*(78) EVS 2012– EVA 2 nota 6.3 “I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni da concordare per iscritto e da comprendere tra le condizioni che regolano il rapporto professionale. Il risultato dovrebbe essere un valore di mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.”*

**Principio del prezzo:** il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

**Principio della previsione:** il giudizio di stima si basa su un prezzo; è una previsione di prezzo.

### Orizzonte temporale della stima

*ex post*

$t_0$

*ex ante*

passato

presente

futuro

**Principio dello scopo:** il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.

**Principio di ordinarietà:** il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori.

**Principio di comparazione:** immobile presenta un valore di mercato nella destinazione di uso in cui si trova, e tanti valori di trasformazione quante sono, al momento di stima, le destinazioni potenziali alternative a quella attuale.

## Relazione tra il metodo empirico e il metodo scientifico:

### Metodo scientifico

1. si fonda sulla rilevazione puntuale dei dati reali
2. si basa su procedimenti quantitativi e qualitativi
3. conduce a risultati dimostrabili e verificabili
4. è l'unico ammesso dagli standard internazionali

*"Se esponiamo ciò che abbiamo visto e sperimentato attraverso il linguaggio della logica, stiamo facendo scienza ..."*  
Albert Einstein

### Metodo empirico

- i. prescinde dalla rilevazione di dati di mercato specifici (inclusa la misurazione delle superfici principali e ponderazione delle superfici pertinentziali in maniera soggettiva)
- ii. si basa esclusivamente sul giudizio soggettivo
- iii. conduce a risultati indimostrabili e non verificabili

**ABI** Associazione Bancaria Italiana

**Tecnoborsa**  
Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

  
**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI**

  
**CNA PPC** CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI

  
**Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati**

  
**Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati**

  
**CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI**  
PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

  
**CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI**

**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**

Maggio 2011



**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**

????? 2015

**Collegio Nazionale Agrotecnici ed Agrotecnici laureati**  


**ASOIB**  
Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per l'Europa

**DIRETTIVA (UE) 17/2014** DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica della direttiva 2008/48/CE

## **ARTICOLO 19**

### **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. **Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio norme di valutazione dei beni immobili affidabili** ai fini della concessione dei crediti ipotecari.

**Gli Stati membri impongono ai creditori di assicurare il rispetto di tali norme quando effettuano la valutazione di un immobile o di prendere misure ragionevoli per assicurare l'applicazione di tali norme quando la valutazione è condotta da terzi.**

**Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano le valutazioni dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente.**

2. **Gli Stati membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti** dal processo di sottoscrizione del credito **in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, che deve essere documentata su supporto durevole** e della quale deve essere conservato un esemplare in archivio a cura del creditore.



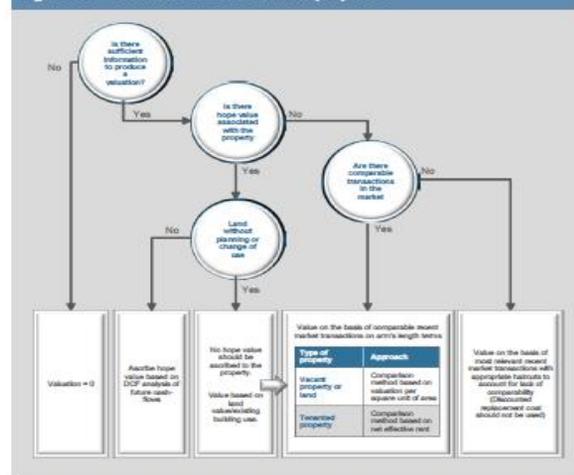
## ASSET QUALITY REVIEW

### Phase 2 Manual

## 5 COLLATERAL AND REAL ESTATE VALUATION

*As part of the credit file review, it is necessary to ensure that physical asset valuations (e.g. real estate, aircraft, ships, artwork) used in the assessment of provisions or carrying values of on-balance sheet assets are appropriate. To do so, collateral values will be updated – either by having collateral revalued by a third party expert, or by updating a recent independent, external market valuation. The following chapter describes the process and methodology for the update to collateral valuation*

Figure 21 Decision tree for valuation purposes



## Il processo di revisione di qualità degli attivi (*Asset Quality Review – AQR*)

È stato effettuato dalla BCE per la creazione dell'Unione Bancaria (1 novembre 2014) Ha coinvolto i 124 gruppi bancari europei c.d. più significativi (*soggetti direttamente vigilati da BCE*) pari all'85% del settore bancario europeo.

### **Ispezioni e controllo dei bilanci per verificare la solidità ai fini di detenzione del patrimonio di vigilanza**

### **Il manuale per gli ispettori ai fini dell'AQR - Chapter 5, Collateral and Real Estate Valuation**

1. Assicurare che le valutazioni degli *asset* fisici siano correlate ai valori iscritti a bilancio
2. I valori del collaterale saranno aggiornati mediante:
  - rivalutazione di esperto terza parte oppure
  - con una valutazione di mercato recente, esterna e indipendente.
3. Specifici *haircut* e ampliamento del nr. di asset da rivalutare si applicano qualora le valutazioni dei periti interni indipendenti siano meno prudenti di quelle delle ispezioni eseguite **a valore di mercato e secondo le metodologie ed in principi contenute negli standard europei di valutazione** EVS 2012 (Blue Book) e altri standard internazionali quali i RICS

## Legge 6 agosto 2015, n. 132

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria.

### *Capo VI*

#### RATEIZZAZIONE DEL PREZZO

#### Art. 11.

##### *Rateizzazione del prezzo*

1. All'articolo 107, primo comma, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile." In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva."

#### *Riferimenti normativi:*

— Si riporta il testo dell'articolo 107 del citato regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, come modificato dalla presente legge:

"Art. 107. (Modalità delle vendite)

Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati. *Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile.* In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva.

o) l'articolo 568 è sostituito dal seguente:

«Art. 568 (*Determinazione del valore dell'immobile*). — 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.»

**Legge 6 agosto 2015, n. 132**

“Art. 161. *Giuramento dell'esperto e dello stimatore.*

L'esperto nominato dal giudice a norma dell'articolo 568 ultimo comma del Codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

L'ufficiale giudiziario che per la stima delle cose da pignorare si avvale dell'opera di uno stimatore, prima che questi incominci le sue operazioni, deve raccogliergli il giuramento di bene e fedelmente procedere alla stima.

*Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima.”*

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

### **SALES COMPARISON APPROACH:** APPROCCIO BASATO SUL PREZZO DI SCAMBIO

**A real estate appraisal method that compares a piece of property to other properties with similar characteristics that have been sold recently.**

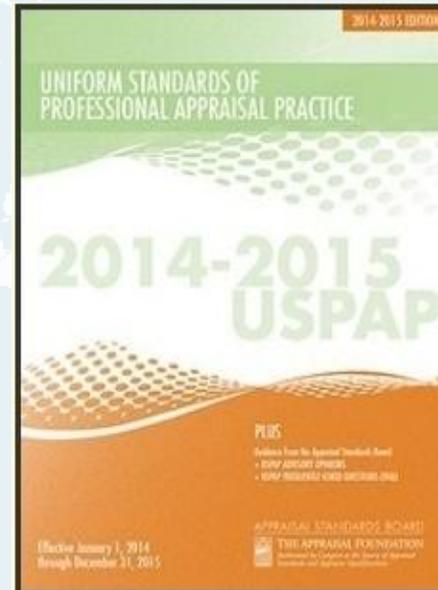
The sales comparison approach takes into account the affect that individual features have on the overall property value, meaning that the total value of the property is a sum of the values of all of its features. Real estate agents and appraisers may use this approach when evaluating properties to sell.

*The **Sales comparison approach (SCA)** is one of the three major groupings of valuation methods, called the **three approaches to value**, commonly used in real estate appraisal.*

---

<http://oxforddictionaries.com>

- 1 [sostantivo] **the exchange of a commodity for money; the action of selling something:** *we withdrew it from sale*  
[count noun]: *the sale has fallen through*
- (sales) a quantity or amount sold: *price cuts failed to boost sales*
- (sales) the activity or business of selling products: *director of sales and marketing*





## APPLICAZIONE DEI VALORI DI STIMA:

# Values / Applications *Valori / Applicazioni*



**Salvage Value** (Valore di realizzo) / **Liquidation Value** (Valore di liquidazione)  
**Fair Value** (Valore equo) / **Going-Concern Value** (Valore nella prospettiva della continuità)  
**Market Value** (Valore di mercato) / **Investment Value** (Valore di investimento)

## **Norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza abilità e competenza**

*«La norma è finalizzata a definire i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare ai fini della determinazione del valore degli immobili»*

### **1. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE**

*«La presente norma, per le finalità per la quale è stata promossa, si applica ai soggetti che in base all'ordinamento nazionale vigente sono pienamente legittimati a svolgere le attività del valutatore immobiliare e/o che intendano conseguire la **certificazione in conformità alla norma internazionale UNI CEI EN ISO/IEC 17024.**»*

**Termini e definizioni: 3.9 competenza: comprovata capacità di utilizzare conoscenze (3.10), abilità (3.1) e capacità personali** in situazioni di lavoro o di studio e nello sviluppo professionale e personale, esercitabile con un determinato grado di autonomia e responsabilità.

*NOTA 1 Definizione adattata dallo EQF, Allegato I, definizione i).*

*NOTA 2 Le capacità personali comprendono, in particolare, aspetti sociali e/o metodologici.*

(Segue) **Norma 11558:2014 UNI Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza abilità e competenza**

**3.21 validazione e certificazione delle competenze: processo che conduce al riconoscimento delle competenze** del soggetto; tale processo può avvenire a seguito di una validazione di seconda parte (sono ricompresi collegi, ordini e associazioni di categoria) e/o di una certificazione di terza parte (organismi di certificazione).

**3.22 valutatore immobiliare: soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze** per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare. Il valutatore è tenuto a rispettare il relativo codice di condotta (vedere Appendice A).

### **4.3 Requisiti del valutatore**

Sulla base della presente norma, al fine di giudicare se un soggetto possa ritenersi adeguatamente qualificato quale valutatore immobiliare, è necessario che sussistano i seguenti presupposti base:

- sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente;
- abbia conseguito un diploma di istruzione di secondo grado (liv. EQF 4);
- abbia maturato un'esperienza professionale specifica di almeno tre anni.

(Segue) **Norma 11558:2014 UNI Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza abilità e competenza**

## **5.1 Conoscenze e aree di apprendimento**

La formazione professionale del valutatore immobiliare si basa su un apprendimento formale e/o non formale ed ulteriore apprendimento informale, per cui il valutatore deve aver maturato conoscenze interdipendenti con la dottrina estimativa ed in particolare:

### **a) conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale nelle seguenti discipline:**

- Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione
- Principi di economia e mercato immobiliare

### **b) conoscenze (documentate) di:**

- 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

(Segue) **Norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza abilità e competenza**

## **5.2 Abilità e competenze**

Il valutatore, oltre ad avere un'adeguata conoscenza delle dinamiche che caratterizzano gli specifici mercati a livello locale e nazionale alla data della valutazione, deve possedere abilità e le competenze necessarie a condurre la valutazione in modo appropriato, in particolare: nella ricerca dei parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;

**2. nella ricerca dei parametri e dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;**

**3. nell'analisi dei processi di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizio attraverso gli indicatori socio-economici, indici di mercato e altre informazioni commerciali;**

**4. nell'applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;**

**5. nell'applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;**

**6. nella redazione del rapporto di valutazione;**

**7. nell'audit immobiliare;**

**8. nel riesame di un rapporto di valutazione.**

Qualora il valutatore non possieda un adeguato livello di competenza attinente una specificità della stima, al fine di gestire alcuni aspetti dell'incarico - previa autorizzazione del committente - deve coinvolgere le appropriate figure professionali, ad esempio: valutatori competenti nello specifico ambito, consulenti ambientali, esperti contabili o legali. In questo caso il rapporto di valutazione specificherà i soggetti coinvolti per le relative competenze.

*(Segue)* **Norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza abilità e competenza**

**5.3 Formazione continua**

**5.5 Garanzia assicurativa**

**6.4 Qualifiche equipollenti conseguite in altri Paesi UE**

**APPENDICE A - Aspetti etici e deontologici applicabili**

**APPENDICE C (Normativa) - Schema riguardante la formazione del Valutatore immobiliare**

**Norma UNI 11612:2015 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

---

**NORMA ITALIANA**  
*GL UNI del*

---

---

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

---

---

**UNI**  
Codice progetto  
U98000240  
Rev. 05.10.2015

---

---

**DESCRITTORI**

---

---

*Determination of the market value of properties*

---

Estimo e valutazione, stima immobiliare, metodi, criteri, valutatore, esperto, servizi professionali

---

---

**CLASSIFICAZIONE CT/EF**

---

---

Codice progetto U98000240

---

---

**SOMMARIO**

---

**Italiano**

La norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

**Inglese**

*The norm is aimed to defining the criteria for the estimation of market value of the properties.*

(segue) **Progetto di Norma UNI U98000240 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

## **5 DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO**

5.4 Analisi documentale e attività di verifica (Fase 1)

5.5 Indagine di mercato e elaborazione dei dati (Fase 2)

5.6 Redazione del rapporto di valutazione (Fase 3)

## **6 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA PRESTAZIONE**

La valutazione della prestazione fornisce un controllo della qualità e dell'attendibilità della stima in esame e considera i seguenti aspetti:

- la veridicità, l'attinenza e l'adeguatezza dei dati utilizzati e delle indagini svolte;
- l'adeguatezza e l'aderenza alle metodiche estimative utilizzate;
- l'adeguatezza e la ragionevolezza delle analisi e delle conclusioni.

## **APPENDICE A (Normativa) - Requisiti tecnici dell'incarico e del rapporto di valutazione sulla base delle caratteristiche del soggetto richiedente**

- Valutazione svolta per soggetto qualificato
- Valutazione svolta per soggetto finanziatore
- Valutazioni regolate da specifiche norme di legge
- Valutazione svolta per altri soggetti (non ricompresi nelle sopra richiamate categorie)

# Q & A



# Grazie.

[giampiero@bambagioni.eu](mailto:giampiero@bambagioni.eu) | [www.bambagioni.eu](http://www.bambagioni.eu)

Materiale elaborato in funzione del Seminario presso l'Ordine degli Avvocati di Genova del 4.5.2016. La proprietà intellettuale e di riproduzione anche parziale del presente materiale attiene esclusivamente l'autore, dottor Giampiero Bambagioni.»

**AVVISO** - Ai sensi dell'art. 1, comma 1 del decreto-legge 22 marzo 2014, n.72, come modificato dalla legge di conversione 21 maggio 2014 n. 128, il Corso in oggetto e le relative opere hanno assolto gli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. Tutti i contenuti sono di proprietà letteraria riservata e protetti dal diritto d'Autore.

Si ricorda, inoltre, che il materiale didattico fornito è per uso personale al solo scopo didattico-formativo. Per ogni uso diverso saranno applicate le sanzioni previste dalla legge 22 aprile 1941, n. 633.

Copyright © 2016, Giampiero Bambagioni