

Linee Guida per la Valutazione degli Immobili nelle Vendite Giudiziarie

Sandro Ghirardini

Segretario Generale E-Valuations

www.e-valuations.org

ABI Credito al Credito 2013 Roma - Palazzo Altieri - 29 novembre 2013

Un'iniziativa condivisa dal Mercato

- Oltre 60 operatori del mercato immobiliare
- 7 Incontri pubblici in 7 città da Marzo a Ottobre 2013 (Torino, Milano, Brescia, Treviso, Bari, Modena, Rovigo)
- 6 gruppi di Lavoro
 1. Esperto Estimatore
 2. Rapporto di Valutazione
 3. Consistenze Immobiliari
 4. Valore di Mercato
 5. Due Diligence
 6. Prezzo Base d'Asta



Introduzione 1/3

- Il codice di procedura civile all'art. 173 bis descrive il contenuto della relazione di stima e i compiti dell'esperto, lasciando ampia discrezionalità alle modalità, forme e procedimenti estimativi che l'esperto possa mettere in atto.
- La trasparenza e la rapidità delle procedure di vendita forzata, nella garanzia di equità e giustizia, rappresentano elementi essenziali per il corretto funzionamento dei procedimenti giudiziari.

Introduzione 2/3

- L'esigenza di introdurre una serie di criteri di uniformità in questa materia è sentita da tempo da tutti gli operatori, sia con riferimento specifico alle analisi di due-diligenze tecnico-legale sia agli indicatori di superficie e/o di volume, alle pratiche estimative adottate e allo stesso concetto di valore di mercato, di prezzo di base d'asta e di valore di forzato realizzo.
- In tale contesto, la definizione del sapere e del saper fare della figura dell'Esperto Estimatore e del CTU nonché del suo livello di professionalità e competenza, rappresentano un elemento essenziale al fine di garantire sia le parti (banca ed esecutato) sia i potenziali acquirenti degli immobili staggiti.

Introduzione 3/3

- L'obiettivo che si intende perseguire è introdurre principi che consentano di eseguire la valutazioni degli immobili oggetto di vendita giudiziaria secondo standard riconosciuti ed in applicazione delle migliori pratiche tecnico-legali-estimative (best practice operative), nell'ottica di concorrere a contribuire all'evoluzione del settore immobiliare e delle vendite all'asta, rendendolo più trasparente, efficiente e dinamico.
- Le presenti linee guida sono state redatte attraverso il riferimento e le indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards (IVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Sommario

I Le Valutazioni Immobiliari nelle Vendite Giudiziarie	6
II L'Esperto stimatore	18
III Rapporto di Valutazione	22
IV Consistenze Immobiliari	30
V Due Diligence	34
VI Valore di Mercato	38
VII Prezzo Base d'Asta	46
VIII Riferimenti bibliografici	50

Nuovo Quesito - Valore di Mercato

Al fine dell'applicazione delle presenti Linee Guida è necessaria l'integrazione ai quesiti esposti dai Giudici delle Esecuzioni agli Esperti Estimatori, nel punto della determinazione del valore, come di seguito esposto:

“... indicare il VALORE DI MERCATO dell’immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione delle presenti Linee Guida:

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

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

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

Nuovo Quesito – Prezzo Base d’Asta

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

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

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

Road Map

- 16 Dicembre 2013
Verona - Ultimo incontro dei gruppi di lavoro
- 20 Gennaio 2014
Pubblicazione sul sito www.LineeGuidaValutazioneImmobili.it
per inchiesta pubblica finale della durata di 90 gg
- Gennaio – Aprile 2014
Periodo di condivisione con tutte le parti economico/sociali interessate - in particolare coloro che non hanno potuto partecipare alla prima fase di elaborazione potranno così contribuire al processo.
- 21 Aprile 2014
Pubblicazione versione finale

Grazie per l'attenzione

- Per ogni informazione

Sandro Ghirardini

sandro.ghirardini@e-valuations.org

C. 335.6791235

Segretario Generale E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni