

**Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.**

# INSERIMENTO MACROECONOMICO DELLE VALUTAZIONI DEI BENI IMMOBILIARI

CRISI GLOBALE  
ECONOMIA NAZIONALE  
REALTA' LOCALE

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### CRISI GLOBALE

Il forte indebitamento di Stati Uniti ed Europa che vendono periodo di recessione perdurante e di dimensioni viste solo all'inizio del secolo scorso ha influito ed influisce in forma rilevante sui valori immobiliari dell'intero pianeta;  
gli stati che parevano emergenti e cioè India, Cina e Brasile, presentano costo della mano d'opera molto ridotto;  
vi è inoltre influenza notevole tra i paesi esportatori di energia, paesi che hanno sviluppato fonti alternative e paesi che arrancano su tali programmi;  
non vi è protocollo di intesa mondiale sull'ambiente, che sta cambiando temperature e stagioni.

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### ECONOMIA NAZIONALE

Nella realtà europea paesi governati in forma stabile, con piani economici programmati, minore burocrazia e minore corruzione hanno staccato le nazioni che mostrano differenti parametri;

la realtà degli istituti bancari vede la limitazione dell'accesso al credito, la generale dismissione dei patrimoni immobiliari;

la presenza di titoli tossici nel sistema economico, la forte sofferenza del sistema impresa, la dura applicazione di discipline di rigore economico rendono non a portata di mano una eventuale ripresa dell'economia;

manca piano di ristrutturazione dell'amministrazione pubblica e della relativa spesa.

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### REALTA' LOCALE

La dichiarata forte sofferenza del radicato mondo cooperativo delle costruzioni nella nostra provincia e conseguentemente delle filiere che sorreggevano e vivevano del settore sta portando il settore immobiliare in una crisi di elevate dimensioni e durata; anche i dati relativi alla produzione industriale e del settore meccatronica, cosi' come tutti gli altri segmenti dal consumo al commercio, hanno andamento di flessione, con difficolta' acclerate al rispetto dei pagamenti; il forte sviluppo immobiliare dei 15 anni passati ed il passaggio da provincia di immigrazione in emigrazione lascia forti consistenze invendute sul mercato; la pianificazione urbanistica, pur avendo ridotto le aspettative di costruzione, mostra oggi piani ed interventi approvati fermi. Si riscontra uno scollamento vistoso tra i valori determinato dai comuni ai fini IMU ed ICI (ed i conseguenti accertamenti dell'Agenzia delle Entrate) e la realta' di mercato.

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

questo contesto d'inserimento deve essere considerato ed evidenziato ai fini estimativi, perché le teorie del valore certificato degli immobili oggi risultano di fatto impraticabili, il valore comparativo non più riscontrabile, pertanto è d'obbligo al perito fissare sempre e con chiarezza:

- definizione
- epoca di riferimento dei valori che si esprimono
- il motivo della stima che si va a stilare
- caratteristiche, consistenze, vincoli del bene oggetto di stima
- valutazione con incrocio di più metodi di stima, con parere di sintesi

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### definizione

**Il criterio** per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta;

riferimento International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

riferimento Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e Banca d'Italia;

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

per **VALORE DI MERCATO DEL BENE** si e' inteso il piu' probabile prezzo di trasferimento della proprieta' descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratore edotto sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonche' delle condizioni correnti del mercato – quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi – tenuto conto sia del valore attuale corrente di utilizzo che del valore potenziale del bene;

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

Per **CRITERI VALUTATIVI** sono stati adottati quelli correnti comunemente adottati e cioè' per metodologia comparativa per il costruito attualmente presente, facendo pertanto riferimento alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili urbani per destinazione e zona pubblicata dall'agenzia del territorio, dei valori medi dei terreni edificabili dell'osservatorio ICI-IMU comunale, di comparazione con beni analoghi recentemente compravenduti od offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza;

piu' complessa ed articolata la valutazione per quanto riguarda le aree ed in particolare quelle edificabili, con ricerca e lettura delle norme urbanistiche, disamina delle eventuali convenzioni urbanistiche, ricerca delle opere di urbanizzazione realizzate e di quelle da realizzare, determinazione della superficie utile realizzabile.

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### epoca di riferimento dei valori che si esprimono

Nelle definizioni sopra generalmente riportate si e' sempre fatto riferimento alla vendita nell'arco di 1-2 anni, questo anche perche' il sistema creditizio faceva nel frattempo fronte con fidi temporanei sul valore cauzionale dell'immobile; condizioni di normalita' di mercato che poteva a quel punto accontentarsi del solo valore comparativo;

oggi sono oggetto di relazione il 'valore storico del bene' a mercato stabile prima della crisi finanziaria quindi riferibile al 2008;

il valore di pronto realizzo, ovvero di messa all'asta del bene, che prevede in arco di tempo molto limitato la vendita dell'immobile;

il valore di dismissione in arco di medio periodo, riferibile a tre anni dalla stima;

il valore di dismissione del bene nel medio-lungo periodo, cioe' tra i 3 ed i 6 a anni dalla stima, con scenario di previsioni economiche condiviso con studio di commercialista, commissario giudiziale, curatore fallimentare.

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### **il motivo della stima che si va a stilare**

- divisione patrimoniale
- valore cauzionale
- esecuzione immobiliare
- concordato preventivo
- fallimento
- conferimento

per ogni singolo motivo di stima puo' cambiare l'approccio, possono cambiare le definizioni e gli aspetti salienti che vengono evidenziati nell'elaborato peritale, sempre e comunque legati al tempo (l'epoca va sempre e comunque specificata per ogni e qualsiasi valutazione)

Laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### **valutazione dei fabbricati con incrocio di piu' metodi di stima, con parere di sintesi**

Non e' piu' sufficiente oggi suffragare un parere di stima od una perizia immobiliare senza l'incrocio di piu' metodi di valutazione, effettuati ad epoche dichiarate, nonche' sintesi finale della cifra esposta:

valutazione comparativa attuale del bene;

valore di trasformazione del bene;

valore di sostituzione del bene;

valore risultante dai flussi finanziari;

eventuale introduzione di coefficiente personalizzato con valutazione di sintesi relativa al caso specifico all'epoca richiesta.

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### caratteristiche, consistenze, vincoli del bene oggetto di stima

Descrizione del bene, caratteristiche tecnologiche, stato di occupazione e manutenzione, legittimità edilizia, vincoli economici e giuridici risultano quelli acquisiti nel corso di studi di base di attività di stima.

Superficie commerciale: la superficie commerciale, misurata in  $m^2$ , è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

I criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori possono essere quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

- ✓ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ✓ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ✓ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ✓ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ✓ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ✓ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ✓ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ✓ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ✓ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL **CODICE PROCEDURA CIVILE** - ART. 173 BIS  
CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO -  
L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; 2) una sommaria descrizione del bene; 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

**DPR 380/2001 - Art. 46 (L) Nullita' degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)**

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione e' iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitu'.
2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.
3. La sentenza che accerta la nullita' degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitu' acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullita' degli atti.
4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.
5. Le nullita' di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovra' presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorita' giudiziaria.

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 45 del 24 febbraio 2004 - Supplemento Ordinario n. 28-Articolo 59 *Denuncia di trasferimento*

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.
2. La denuncia e' effettuata entro trenta giorni:
  - a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;
  - b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
  - c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dall'apertura della successione, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.
3. La denuncia e' presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.
4. La denuncia contiene:
  - a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
  - b) i dati identificativi dei beni;
  - c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;
  - d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
  - e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo.
5. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise.

laureat

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

**Perizia di stima immobili ditta XXX**

- Sede: *Casalgrande di Reggio Emilia* Codice Fiscale: xxx

Esperto stimatore nominato per la redazione del presente elaborato:

**geom. Pietro Barigazzi**

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492, iscritto dal 1985 al n. 315 all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia. al n. 70 dell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia.

- **Nomina dell'esperto scrivente: 14.01.2013**

L'esperto stimatore ha dichiarato di non avere alcun interesse on i beni oggetto di perizia;  
l'esperto stimatore ha visionato direttamente e personalmente gli immobili oggetto di stima;  
l'esperto ha agito secondo le competenze e gli standar professionali fissati dalle norme R.D. .274 del 11.02.1929 e codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007, al meglio della propria conoscenza, capacita' ed esperienza;

la data di stima e' da intendersi al 10.02.2013;

gli allegati alla relazione fanno parte integrante dell'elaborato e risultano necessari per la sua piena comprensione;

la valutazione e' stata redatta nel presupposto dell'immobile libero da gravami ipotecari, vincoli e servitu', ovvero contratti od asservimenti se non espressamente citati nell'elaborato stesso.

## Valutazioni immobiliari in periodo di recessione e crisi globale.

### ESECUZIONI – PERIZIA

#### 0-sommario

<b>0-SOMMARIO</b>	<b>2</b>	
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b>	<b>3</b>	
<b>2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>3</b>	
<b>3- DATI CATASTALI</b>	<b>4</b>	
<b>UFFICIO PROVINCIALE DI: REGGIO EMILIA</b>	<b>4</b>	
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>4</b>	
4.1. DESCRIZIONE COMMERCIALE	6	
4.2. REGOLARITA' EDILIZIA	6	
4.3. DIVISIBILITA' E FRAZIONABILITA' DEL BENE	6	
4.4. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	7	
4.5. VALORE DEL BENE - DEFINIZIONI: CRITERI ESTIMATIVI	7	
4.5. VALORE DEL BENE- DEFINIZIONI: parametri Valutativi	8	
4.7. VALORE DEL BENE - CALCOLO DELLA VALUTAZIONE	9	
<b>5– ALTRE OSSERVAZIONI</b>	<b>11</b>	
<b>6– PRECISAZIONI</b>	<b>11</b>	
6.1. disposizioni di attuazione del codice procedura civile - ART. 173 BIS e compiti dell'esperto -		11
6.2. aggiornamenti catastali ai sensi DL 78/2010	11	
6.3. aggiornamenti ai sensi DPR 380/2001	13	
6.4. aggiornamenti ai sensi DI 42/2004	13	
<b>7– ALLEGATI</b>	<b>14</b>	
7.1. Estratto di mappa catastale		
7.2. Visura catastale e schede di consistenza		
7.3. Estratto delle pratiche edilizie comunali		
7.4. Planimetria generale dello stato attuale degli edifici		
7.5. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOC. FOTOGRAFICA		

Laureat

collegio dei geometri e geometri laureati di reggio emilia - relatore geom. pietro barigazzi - 21 marzo 2013