

Livorno, 03 ottobre 2023

Presentazione delle



LINEE GUIDA PER GLI ESPERTI STIMATORI E BANCA DATI IMMOBILIARI BENI AGGIUDICATI

NUOVE LINEE GUIDA PER GLI ESPERTI STIMATORI

Direttive esperti
stimatori

A

vademecum
stimatore e
allegati

Vademecum stimatore
Richiesta AdE contratti locazione
Dichiarazione Amm.re condominio
Dichiarazione occupante
Dichiarazione scelta opzione IVA
Comunicazione AdE mancata successione

B

schema
perizia e
allegati

Schema perizia
Facsimile pagina iniziale
Prospetto riassuntivo
Prospetto abusi
Check-list
Quesito standard e.i.

C

Criteri di
liquidazione
e calcolo
compenso

Criteri di liquidazione esperto
Istanza 1^a liquidazione acconto (foglio excel[©])
Istanza liquidazione definitiva (foglio excel[©])

D

istruzioni

Compilazione busta Perizia Immobiliare
Indicazioni tecniche per deposito telematico
Manuale utente Banca Dati

IL PERCHE' DELL'ESIGENZA DI NUOVE LINEE GUIDA

Le procedure esecutive e concorsuali devono svolgersi secondo criteri di

EFFICIENZA e RAPIDITA'

L'insieme di questi due fattori incide in maniera positiva in:

termini generali per l'economia nazionale, laddove il rapido svolgimento della procedura ed un congruo prezzo di aggiudicazione dell'immobile incidono in via diretta sulle prospettive di futuri investimenti sia da soggetti nazionali che internazionali, per il determinarsi di una affidabilità del sistema economico nazionale, nonché in via indiretta per le entrate fiscali derivanti dal trasferimento; termini puntuali per il maggior soddisfacimento delle ragioni creditorie del precedente ed eventualmente degli intervenuti (o dei creditori nelle procedure concorsuali) e per una sostanziale esdebitazione dell'esecutato o del fallito, dovute sia alla vendita a prezzi più alti che alle minori spese di procedura.

Inoltre una vendita nella quale il differenziale tra il valore di mercato ed il prezzo di aggiudicazione sia limitato incide in maniera contenuta sul mercato immobiliare in generale.

PERFORMANCE TRIBUNALE DI LIVORNO
ANNO 2018 - procedure esecutive

EFFICIENZA e RAPIDITA'

IN TERMINI ASSOLUTI

Durata media della procedura	3,44 anni
Durata media della procedura	1257 giorni
Posizione rispetto a tutti i Tribunali	20° (su 140 Tribunali)
Posizione rispetto ai Tribunali Mediograndi	4° (su 31 Tribunali)
Scarto rispetto alla media	-281 giorni

PER FASI DI PROCEDURA

RISPETTO A TUTTI I TRIBUNALI				n° 140 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	<i>Fase della procedura</i>
391,82	545,05	99	221,14	<i>durata in giorni</i>
31°	35°	22°	106°	<i>posizione</i>
-175	-126	-27	47	<i>scarto giorni rispetto alla media</i>

RISPETTO AI TRIBUNALI MEDIO-GRANDI				n° 31 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	<i>Fase della procedura</i>
7°	7°	7°	19°	<i>posizione</i>

Tratto dallo studio dell'Associazione T6 - giugno 2019

FASE 1	AVVIO: dall'iscrizione a ruolo alla prima evidenza asta
FASE 2	VENDITA: dalla pubblicazione prima asta al D.T.
FASE 3	DISTRIBUZIONE: dal D.T. alla distribuzione del ricavato
FASE 4	ARCHIVIAZIONE: dalla distribuzione del ricavato al passaggio in archivio

PERFORMANCE TRIBUNALE DI LIVORNO
ANNO 2019 - procedure esecutive

EFFICIENZA e RAPIDITA'

IN TERMINI ASSOLUTI

Durata media della procedura	3,62 anni
Durata media della procedura	1321 giorni
Posizione rispetto a tutti i Tribunali	24° (su 140 Tribunali)
Posizione rispetto ai Tribunali Mediograndi	8° (su 31 Tribunali)
Scarto rispetto alla media	-368 giorni

PER FASI DI PROCEDURA

RISPETTO A TUTTI I TRIBUNALI				n° 140 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	<i>Fase della procedura</i>
405	651	126	139	<i>durata in giorni</i>
29	58	14	24	<i>posizione</i>
-207	-41	-39	-72	<i>scarto giorni rispetto alla media</i>

RISPETTO AI TRIBUNALI MEDIO-GRANDI				n° 31 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	<i>Fase della procedura</i>
10	19	3	8	<i>posizione</i>

Tratto dallo studio dell'Associazione T6 - settembre 2020

FASE 1	AVVIO: dall'iscrizione a ruolo alla prima evidenza asta
FASE 2	VENDITA: dalla pubblicazione prima asta al D.T.
FASE 3	DISTRIBUZIONE: dal D.T. alla distribuzione del ricavato
FASE 4	ARCHIVIAZIONE: dalla distribuzione del ricavato al passaggio in archivio

EFFICIENZA e RAPIDITA'

PER FASI DI PROCEDURA				
RISPETTO A TUTTI I TRIBUNALI				n° 140 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	Fase della procedura
391,82	545,05	99	221,14	durata in giorni
31°	35°	22°	106°	posizione
-175	-126	-27	47	scarto giorni rispetto alla media

ANNO 2018

RISPETTO AI TRIBUNALI MEDIO-GRANDI				n° 31 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	Fase della procedura
7°	7°	7°	19°	posizione

PER FASI DI PROCEDURA				
RISPETTO A TUTTI I TRIBUNALI				n° 140 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	Fase della procedura
405	651	126	139	durata in giorni
29	58	14	24	posizione
-207	-41	-39	-72	scarto giorni rispetto alla media

ANNO 2019

RISPETTO AI TRIBUNALI MEDIO-GRANDI				n° 31 Tribunali
FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	Fase della procedura
10	19	3	8	posizione

COME SI POSSONO CONCRETIZZARE I CRITERI DI EFFICIENZA E RAPIDITA' NELLA

ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

All'esperto stimatore viene richiesto di svolgere attività che vanno ad incrociare anche aspetti giuridici delicati e ad esprimersi in valutazioni dalle quali deve trasparire il criterio logico e metodologico che gli ha portati a determinare un certo prezzo, con procedure comunque ripetibili come sono quelle indicate dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione; deve quindi essere un soggetto veramente "esperto" della materia il che comporta **formazione continua e specialistica**.

Sono sempre più i Tribunali che chiedono **valutazioni certe e con metodiche codificate** le quali portano ad una vendita in tempi più rapidi e con un minor deprezzamento (come dimostrato da uno studio puntuale eseguito presso il Tribunale di Vicenza).

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato ma anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c. per quella che le «*Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*» redatte da A.B.I. definisce «valore di mercato con assunzione» ma che più comunemente viene definito come prezzo base d'asta.

1 – FORMAZIONE SPECIFICA



INTERAZIONE TRA TRIBUNALE E COLLEGI/ORDINI PROFESSIONALI

2 – VALUTAZIONI CORRETTE



DATI AFFIDABILI DERIVANTI DA COMPRAVENDITE SUL LIBERO MERCATO O VALUTAZIONI CON METODICHE CODIFICATE



DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA CON METODICHE VERIFICABILI E RIPETIBILI FONDATE SU UNA BANCA DATI DEI BENI AGGIUDICATI

PROCESSI ESTIMATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

3. La determinazione del valore di mercato

Nel determinare il valore di mercato, lo stimatore:

a) deve specificare il procedimento di valutazione adottato, in particolare:

- enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,
- rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima,
- motivando tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati,
- **reperendo i dati da compravendite di immobili simili** appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare,

b) esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti, **preferibilmente con i procedimenti illustrati dagli standard** nazionali ed internazionali di valutazione.

In via secondaria, potranno essere utilizzati anche extra-dati (quali ad esempio gli annunci immobiliari) ed in questo caso lo stimatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso, mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da essi.

In ogni caso, non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile quali “in base alla propria esperienza”, “in base alla documentazione acquisita”, “da ricerche di mercato” o simili **nonché quelle basate su quotazioni derivanti da listini immobiliari o dall’O.M.I.**

Stralcio delle Direttive per gli esperti stimatori del Tribunale di Livorno

PERCHE' NON SONO AMMESSE VALUTAZIONI CON LE QUOTAZIONI O.M.I.?

Estratto pubblicazione

OMI e processi estimativi: l'utilizzo delle informazioni

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2994404/05+carlucci_nol%C3%A8+VISTO+SI+STAMPI.pdf/52e91cd6-01c0-b666-0123-4af480e32def

2 Utilizzo non appropriato delle quotazioni OMI

All'attualità è frequente constatare quanto la banca dati delle quotazioni OMI sia la fonte più citata e quella che maggiormente consulenti d'ufficio e di parte ed esperti del giudice prendono a riferimento o a supporto delle loro indagini di mercato per giungere all'espressione dei loro giudizi di stima. Ma non sempre l'utilizzo che ne viene fatto risulta corretto: infatti, considerata la nota difficoltà a reperire prezzi di compravendita, può succedere a volte che alcuni periti cedano alla tentazione di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la scorciatoia offerta dall'esclusivo riferimento al valore unitario "medio" dell'intervallo di quotazioni OMI pubblicate all'epoca della stima e relative alla zona di ubicazione e al segmento immobiliare dell'oggetto di stima, in quanto considerato valore medio di mercato. Si perviene così, in via estremamente speditiva, al giudizio di stima attraverso la semplice moltiplicazione di tale valore per la superficie commerciale, soluzione verso la quale ci si orienta soprattutto se l'immobile è ubicato in un ambito territoriale nel quale scarseggiano altri dati di mercato riferiti al segmento immobiliare in esame, ritenendo di attribuire fondamento al valore determinato solo perché basato sulla citazione di una fonte istituzionalmente riconosciuta. Da quanto detto sulla natura del dato OMI, è evidente come una tale scelta sia da considerare inappropriata: infatti, la quotazione media non rappresenta affatto un valore medio di mercato di zona, ma semplicemente il valore centrale dell'intervallo di confidenza determinato.

LO DICE LA STESSA AGENZIA DELLE ENTRATE!

ANCHE LA GIURISPRUDENZA SI È PIÙ VOLTE ESPRESSA IN TAL SENSO

Cassazione civile sez. trib., 10/08/2021, (ud. 05/05/2021, dep. 10/08/2021), n.22552

... **Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell’Agenzia delle entrate, difatti, non costituiscono una fonte tipica di prova del valore venale in comune commercio del bene oggetto di accertamento**, ai fini dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale, essendo idonee a condurre ad indicazioni di valore di larga massima (Cass. n. 25707 del 2015).

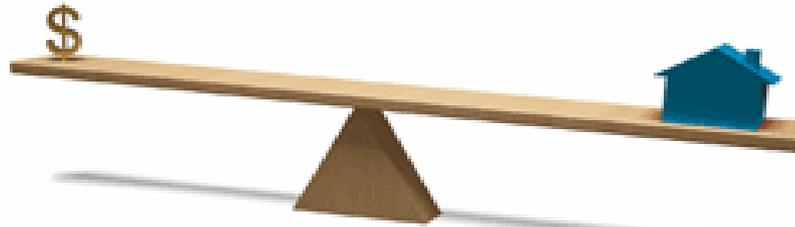
Quei parametri emergenti dall’OMI, in altre parole, hanno la valenza probatoria di un indizio, e dunque devono essere valutati solo nel contesto di un più ampio quadro indiziario dal quale si possa inferire il maggior valore di un immobile rispetto a quanto dichiarato nell’atto di trasferimento, a maggior ragione se si considera che i detti parametri costituiscono a loro volta il frutto di una rielaborazione tramite un procedimento inferenziale di dati eterogenei (Cass. n. 245550/ 20202: n. 2155 del 2019; Cass. n. 21813 del 2018).

Analogamente, le quotazioni rilevate dal sito Borsino.net si fondano su un procedimento inferenziale di dati eterogenei, trattandosi di un listino relativo alle transazioni economiche inerenti l’area di interesse, dove i fattori considerati sono i “prezzi medi”, “individuati” in base alla posizione in cui si trova l’immobile e alla sua destinazione d’uso (residenziale, commerciale, ecc.), ovvero altri parametri come le condizioni in cui versa l’edificio, fino ad utilizzare coefficienti correttivi.

La circostanza che si utilizzino ai fini della determinazione dei valori venali in comune commercio plurime quotazioni di stima rilevate con le medesime procedure non conferisce a detti elementi indiziari la natura di fonte tipica di prova.

Il riferimento alle stime effettuato sulla base dei valori OMI o dei parametri del Borsino.net non è quindi idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell’immobile, tenuto conto che il valore dello stesso può variare in funzione di molteplici parametri (Cass. n. 18651 del 2016; Cass. n. 11439 del 2018; Cass. n. 21813 del 2018). Ne consegue che un avviso di liquidazione fondato esclusivamente sui valori OMI o su analoghi parametri, in difetto di ulteriori elementi forniti dall’Agenzia delle entrate, non può indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

PERCHE' SONO RICHIESTE VALUTAZIONI CON PROCEDIMENTI BASATI SU STANDARD?



IERI

OGGI

METODO EMPIRICO
EXPERTISE

METODO SCIENTIFICO
BEST PRACTICE

- E' svolta in modo soggettivo ed empirico.
- Non può essere dimostrata.
- Non può essere verificata.
- Si basa su quotazioni immobiliari e non sull'osservazione del mercato.



- Attiene a procedimenti tecnico scientifici;
- Riferisce agli standard valutativi;
- Basa su metodologie estimative condivise;
- Costruisce su una base pluriparametrica;
- Fonda sull'osservazione del mercato immobiliare.

GERARCHIA

↓
IMMOBILI
SPECIALI
"MERCATI
LIMITATI"

↑
MERCATO
ATTIVO
(Compravendite
e locazioni)
↓



PROCEDIMENTI
DI VALUTAZIONE



Costo di costruzione deprezzato (DRC)



1. Capitalizzazione diretta
2. Capitalizzazione finanziaria
3. Flusso di cassa scontato (DCF)



1. Market Comparison Approach (MCA)
 2. MCA e Sistema Generale di stima (SGS)
 3. Sistema di ripartizione
(procedure di tipo deterministico)
- Analisi regressione (mass appraisal)
(procedura di tipo probabilistico)



**METODICHE DI STIMA
PER LA BEST PRACTICE**

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

LA BEST PRACTICE MIGLIORA LE PERFORMANCE IN ORDINE DI TEMPO E RISULTATO ECONOMICO

Procedura. Il progetto di Tribunale di Vicenza e Collegio geometri Esecuzioni, le stime con gli Ivs migliorano tempi e prezzi

Cristiano Dell'Oste

Un prezzo medio di aggiudicazione pari al 42% del valore periziato dal consulente tecnico d'ufficio (Ctu), che però scende a un misero 36,5% quando il professionista ha usato un procedimento di stima sommario e sale al 58,6% quando si applica il standard di valutazione internazionale (International valuation standards, Ivs). È uno dei risultati dell'analisi condotta su 733 esecuzioni immobiliari, con perizie assegnate nel biennio 2015-16 dal Tribunale di Vicenza. I dati - che saranno presentati oggi - sono stati elaborati da un gruppo di studenti dell'Istituto tecnico superiore Canova nell'ambito di un progetto di alternanza scuola-lavoro svolto presso il tribunale in collaborazione con il Collegio dei geometri di Vicenza.

Anche se relativa a un territorio specifico, gli spunti che emergono dalla ricerca offrono indicazioni di carattere generale e permettono di leggere in controtuce l'attività dei valutatori immobiliari in un settore delicato come quello delle esecuzioni forzate.

Analizzando i diversi procedimenti di stima, si vede che il ricorso agli standard internazio-

nali non solo conduce a prezzi di realizzo più vicini ai valori di stima, ma consente anche di ridurre il numero degli esperimenti, cioè dei tentativi: che passano da 1,7 quando si seguono gli Ivs a 4,7 quando si applica il procedimento sommario.

La correlazione tra tempo e denaro è evidente. Sovrastima-

IL RISULTATO

Il ricorso agli standard internazionali è ancora limitato ma offre misurazioni più precise e importi di realizzo più alti

re il valore di un immobile significa allungarne i tempi di vendita e ridurre le chance di recupero a favore dei creditori. Basta pensare che le uniche aggiudicazioni a garantire un importo di realizzo superiore al 60% del valore stimato sono quelle in cui l'immobile è stato venduto al primo o al secondo esperimento. Il problema è che l'acquirente viene trovato così in fretta solo nel 16% dei casi.

In termini di rapidità, offre discreti risultati anche il proce-

dimento analitico (2,4 esperimenti di media, con un rapporto di realizzo del 48%), ma si tratta di un metodo oggettivamente poco usato, almeno nel campione vicentino, dove è presente solo nell'1% delle perizie. Per il resto, il procedimento sintetico, quello "a vista" e quello sommario sono tutti oltre i quattro esperimenti di media e si caratterizzano per un rapporto prezzo-valore molto basso, addirittura inferiore al 40% negli ultimi due. Colpisce, in proposito, che proprio il metodo sommario sia il più utilizzato (nel 47% delle perizie analizzate) e che il ricorso agli Ivs sia ancora nettamente minoritario (2,5%).

Secondo il presidente del Tribunale Alberto Rizzo, il lavoro svolto dagli studenti è un utile strumento «per individuare le difficoltà che le procedure possono evidenziare e approntare i necessari interventi correttivi». Così da portare la discrasia tra valutazione e aggiudicazione a livelli fisiologici. «Anche per questo - aggiunge Rizzo - i dati saranno messi a disposizione dei professionisti del settore», in modo tale da offrire ai consulenti un'indicazione concreta dei valori medi riscontrati

per gli immobili di tipologie omogenee collocati in una determinata zona. Le 733 vendite esaminate riguardano per oltre l'80% abitazioni, mentre nel settore non residenziale le tipologie più rappresentate sono quelle dei terreni agricoli (4,5%), dei negozi (2,9%), dei magazzini (2,4%) e delle autorimesse (2,1%). Proprio l'elevata prevalenza delle case - di cui più di metà in categoria catastale A/2 e A/3 - riduce le possibili distorsioni derivanti dalla presenza di immobili "fuori scala".

Nell'ultimo anno scolastico, con i progetti dell'alternanza scuola-lavoro e «Sprigionare legalità» sono stati coinvolti, oltre mille studenti, di cui più di un centinaio ospitati per periodi di circa un mese all'interno del tribunale. Sono iniziative, aggiunge Rizzo, finalizzate a riconoscere alla scuola un ruolo attivo nel tessuto economico-sociale della comunità e costituiscono «una ulteriore conferma dell'importanza della sinergia tra l'universo formativo e quello operativo».

Osserva Alessandro Benvegnù, presidente dei geometri di Vicenza: «Questi risultati sono un punto di partenza su cui lavorare in termini di formazione per gli studenti e di crescita professionale per gli attuali iscritti. Il Collegio sta spingendo molto sulla formazione specialistica dei propri iscritti in questo campo. Mi auguro che questa esperienza sia esportabile anche in altre realtà territoriali».

ELABORAZIONE: FEDERICA

Anno 2014

RGE 110 Totale € **8.914.039,88***

ESECUZIONI dal 2004 al 2012

Intervallo tra PIGNORAMENTO e AGGIUDICAZIONE (con 40 casi) Media **4,12** anni

Intervallo tra AGGIUDICAZIONE e trasferimento (con solo 20 casi) Media **259** gg

Perizie con gli IVS n. 0

Anno 2015

RGE 235 Totale € **14.802.268,30*** rapporto P/V **37,4 %** media esperimenti **4,4**

ESECUZIONI dal 2002 al 2013

Intervallo tra PIGNORAMENTO e AGGIUDICAZIONE (con 50 casi) Media **4,88** anni

Intervallo tra AGGIUDICAZIONE e TRASFERIMENTO (con solo 55 casi) Media **248** gg

Perizie con gli IVS n. 0

Anno 2016

RGE 760 Totale € **41.385.140,14*** rapporto P/V 42,0 % media esperimenti 4,2

ESECUZIONI dal 1997 al 2013

Intervallo tra PIGNORAMENTO e AGGIUDICAZIONE (con 516 casi) Media **4,21** anni

Intervallo tra AGGIUDICAZIONE e TRASFERIMENTO (con solo 179 casi) Media **198** gg

Perizie con gli IVS n. **29** rapporto P/V 60,24 % media esperimenti 1,57

Anno 2017

RGE 1321 Totale € **98.973.353,62*** rapporto P/V 44,08 % media esperimenti 3,87

ESECUZIONI dal 2007 al 2015

Intervallo tra PIGNORAMENTO e AGGIUDICAZIONE (con 1013 casi) Media **3,2** anni

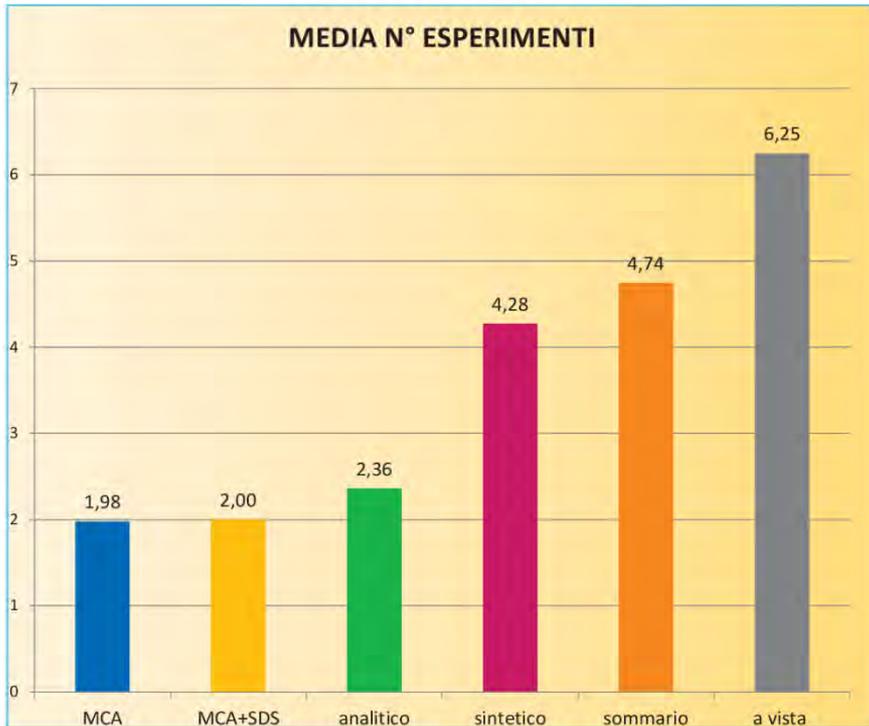
Intervallo tra AGGIUDICAZIONE e TRASFERIMENTO (con 811 casi) Media **149** gg

Perizie con gli IVS n. **269** rapporto P/V 60,37 % media esperimenti 1,94

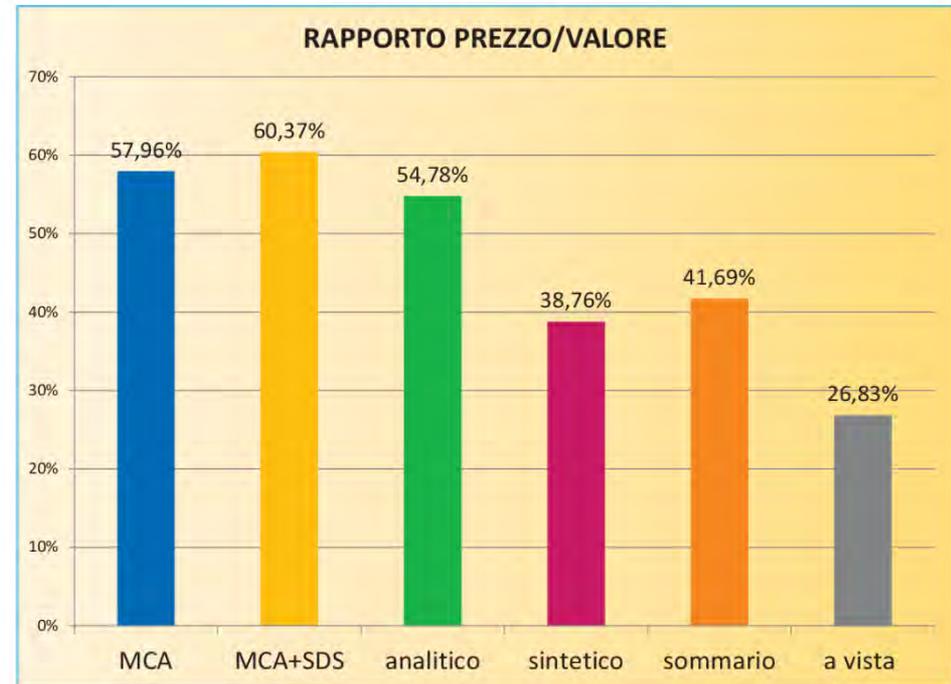
Fonte: Il sole 24 ORE – 11.09.2017

Fonte: Rapporto conclusivo del progetto ASL CAT A.Canova c/o Tribunale di Vicenza 01.2019

MEDIA n° ASTE IN RELAZIONE ALLA METODICA DI STIMA



RAPPORTO PREZZO/VALORE IN RELAZIONE ALLA METODICA DI STIMA



Fonte: Rapporto conclusivo del progetto ASL CAT A.Canova c/o Tribunale di Vicenza 01.2019

**RISULTATI SIMILI SONO STATI OTTENUTI CONFRONTANDO 100 PROCEDURE DEL TRIBUNALE DI LIVORNO: CON METODICHE IVS media n° esperimenti 1,76 e rapporto 67,11%
CON EXPERTISE media n° esperimenti 4,07 e rapporto 41,04%**

PROCESSI ESTIMATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

4. La determinazione del prezzo base d'asta

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione “... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto”.

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili” redatte dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo: “Nell'applicazione del calcolo del “valore di mercato” con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:

- i. dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;
- ii. delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;
- iii. delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);
- iv. degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);
- v. delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

In ogni caso il “valore di mercato “con assunzione” non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del “valore di mercato” nel libero di mercato.”

Stralcio delle Direttive per gli esperti stimatori del Tribunale di Livorno

DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

(valore di mercato con assunzione)

IL PROGETTO SI SVILUPPA SU DUE BINARI



POSSIBILITA' DI CONFRONTO DIRETTO
CON IMMOBILI AGGIUDICATI
APPARTENENTI ALLO STESSO
SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO
DA STIMARE (UNI PdR 53:2019)

POSSIBILITA' DI ACCEDERE A DATI
STATISTICI DEGLI IMMOBILI
AGGIUDICATI, SIA A DATI MASSIVI
CHE A DATI FILTRATI PER
SOTTOCAMPIONI



EVENTUALE DETERMINAZIONE CON PROCEDIMENTO ANALITICO-FINANZIARIO

CONFRONTO DIRETTO CON IMMOBILI AGGIUDICATI

ACCEDENDO ALLA VS. AREA RISERVATA DEL PORTALE PROCEDURE.IT[©].....

Modalità di ricerca Macroarea Mappa

Macroarea

Provincia

Comune

Indirizzo

Raggio

Metodica di stima

Tipo catasto

Categoria catastale

Destinazione

Dimensione

Prezzo stima da € a €

Prezzo aggiudicazione da € a €

Data stima da a (gg/mm/aaaa)

Visualizzazione Strada Satellite



mapbox

.... e inserendo i parametri di ricerca in base al segmento di mercato di appartenenza del subject

... verrà restituito un elenco di beni possibili comparabili

Elenco

n° R.G.		IMMOBILE					DATI STIMATI					ULTIMA ASTA		DIFFERENZE %				
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic./V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc	
LI-EI-37-2014	Lotto 1	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 186.000,00	19/06/2017	€ 162.000,00	€ 162.000,00	1	€ 173.100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %	
LI-EI-37-2014	Lotto 2	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 203.000,00	16/06/2017	€ 177.000,00	€ 177.000,00	1	€ 133.000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %	
LI-EI-37-2014	Lotto 3	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	R.LIN	€ 144.000,00	10/08/2016	€ 121.000,00	€ 121.000,00	1	€ 90.750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %	
LI-EI-37-2014	Lotto 4	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+SS	€ 152.444,71	29/08/2018	€ 132.000,00	€ 99.000,00	2	€ 74.250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %	
LI-EI-37-2014	Lotto 5	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Grande - da 96 mq	1/1	MCA+SS	€ 62.516,00	26/01/2018	€ 52.500,00	€ 29.532,00	3	€ 27.500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %	

DIFFERENZE %				
di zione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic./V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc	
100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %	
000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %	
750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %	
250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %	
500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %	

Ed agendo sull'icona si aprirà la scheda del bene ritenuto un possibile comparabile

La scheda è suddivisa in sezioni:

La prima è riservata ai dati di ricerca ed al fabbricato di cui il bene fa parte

La seconda alle caratteristiche dell'u.i. compreso i dati metrici

La sezione finale è dedicata ai valori di stima del possibile comparabile ed a quelli di aggiudicazione ...

Se presente si può scaricare la perizia immobiliare

Per maggiori dettagli si può scaricare la guida presente all'interno dell'area riservata del portale Procedure.it



Quali dati assumere?

Valore di mercato stimato lordo	159000,00 €
Costi regolarizzazione	3500,00 €
Debiti condominiali	3055,29 €
Valore netto di mercato	152444,71 €
Primo prezzo base d'asta	132000,00 €
DATI DELLA VENDITA	
Data aggiudicazione	08/01/2019 (gg/mm/aaaa)
N° asta esperita	2
Prezzo base d'asta esperita	99000,00 €
Prezzo di aggiudicazione	74250,00 €

Occorre togliere l'influenza dei costi e debiti sulle cifre espresse

1° STEP: rapporto tra i prezzi base d'asta

$$99.000/132.000 = 0,75$$

2° STEP: applicarlo ai costi e debiti

$$6.555,29 \times 0,75 = 4.900$$

3° STEP: sommare il risultato al prezzo base d'asta esperita

$$4.900 + 99.000 = \mathbf{103.900}$$

N.B.: QUALORA IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE FOSSE PIU' ALTO DEL PREZZO BASE DELL'ASTA ESPERITA VA ASSUNTO IL PRIMO

CONFRONTO CON DATI STATISTICI IMMOBILI AGGIUDICATI

Modificando i parametri di ricerca (ampliando il segmento di mercato)

Elenco

n° R.G.		IMMOBILE				DATI STIMATI					ULTIMA ASTA		DIFFERENZE %				
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic./V. mercato	P.b.asta agg./V.Merc
LI-EI-37-2014	Lotto 1	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 186.000,00	19/06/2017	€ 162.000,00	€ 162.000,00	1	€ 173.100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %
LI-EI-37-2014	Lotto 2	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 203.000,00	16/06/2017	€ 177.000,00	€ 177.000,00	1	€ 133.000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %
LI-F-1811-1995	Lotto 1	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 186.000,00	19/06/2017	€ 162.000,00	€ 162.000,00	1	€ 173.100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %
LI-EI-37-2014	Lotto 3	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	R.LIN	€ 144.000,00	10/08/2016	€ 121.000,00	€ 121.000,00	1	€ 90.750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %
LI-EI-37-2014	Lotto 4	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+SS	€ 152.444,71	29/08/2018	€ 132.000,00	€ 99.000,00	2	€ 74.250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %
LI-EI-37-2014	Lotto 5	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Grande - da 96 mq	1/1	MCA+SS	€ 62.516,00	26/01/2018	€ 52.500,00	€ 29.532,00	3	€ 27.500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %
LI-F-1811-1995	Lotto 2	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 203.000,00	16/06/2017	€ 177.000,00	€ 177.000,00	1	€ 133.000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %
LI-F-1811-1995	Lotto 3	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	R.LIN	€ 144.000,00	10/08/2016	€ 121.000,00	€ 121.000,00	1	€ 90.750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %
LI-F-1811-1995	Lotto 4	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+SS	€ 152.444,71	29/08/2018	€ 132.000,00	€ 99.000,00	2	€ 74.250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %
LI-F-1811-1995	Lotto 5	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Grande - da 96 mq	1/1	MCA+SS	€ 62.516,00	26/01/2018	€ 52.500,00	€ 29.532,00	3	€ 27.500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %
Media:																62,86 %	74,10 %

..... fino ad ottenere un elenco di beni comparabili (minimo 8/10 cercando di ottenerne il maggior numero possibile senza perdere l'identità del bene da stimare)

LI-EI-37-2014	Lotto 3	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	R.LIN	€ 144.000,00	10/08/2016	€ 121.000,00	€ 121.000,00	1	€ 90.750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %	
LI-EI-37-2014	Lotto 4	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+SS	€ 152.444,71	29/08/2018	€ 132.000,00	€ 99.000,00	2	€ 74.250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %	
LI-EI-37-2014	Lotto 5	Livorno	Livorno	Residenziale	A4	Grande - da	1/1	MCA+SS	€ 62.500,00	26/01/2018	€ 52.500,00	€ 29.532,00	3	€ 27.500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %	

Valore di mercato stimato lordo €

Costi regolarizzazione €

Debiti condominiali €

Valore netto di mercato €

Primo prezzo base d'asta €

DATI DELLA VENDITA

Data aggiudicazione (gg/mm/aaaa)

N° asta esperita

Prezzo base d'asta esperita €

Prezzo di aggiudicazione €

IL VALORE DI MERCATO INDICATO NELLA TABELLA E' AL NETTO DEI COSTI E DEI DEBITI QUALORA PRESENTI

è evidente che anche il prezzo base d'asta esperita e il valore di aggiudicazione sono al netto dei debiti e costi, qualora presenti,

..... quindi il rapporto indicato è tra due valori coerenti

Si assumerà il valore più alto tra le due medie per applicarlo al valore di mercato stimato al lordo dei costi e debiti

ESEMPIO DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT NON
TENENDO CONTO DI REGOLARIZZAZIONI E DEBITI

€. 220.000,00

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE

€. 10.000,00

DEBITO CONDOMINIALE

€. 3.000,00

VALORE DI MERCATO NETTO STIMATO

€. 207.000,00

Deprezzamento per prezzo base d'asta [$220.000 * (1 - 0,7410)$] = €. 56.980,00

Spese per regolarizzazione €. 10.000,00

Debito condominiale €. 3.000,00

Sommano i deprezzamenti €. 69.980,00 (c.t. 70.000,00)

PREZZO BASE D'ASTA = $220.000,00 - 70.000,00 =$ €. 150.000,00

DIFFERENZE %			
P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic./V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc	
87,10 %	93,06 %	87,10 %	🟢📄🔍
87,19 %	65,52 %	87,19 %	🟢📄
87,10 %	93,06 %	87,10 %	🟢📄
84,03 %	63,02 %	84,03 %	🟢📄
86,59 %	48,71 %	64,94 %	🟢📄
83,98 %	43,99 %	47,24 %	🟢📄
87,19 %	65,52 %	87,19 %	🟢📄
84,03 %	63,02 %	84,03 %	🟢📄
86,59 %	48,71 %	64,94 %	🟢📄
83,98 %	43,99 %	47,24 %	🟢📄
Media:	62,86 %	74,10 %	

ATTENZIONE: NEL CASO DI ESPRESSIONE DI UN VALORE «WORST CASE» UTILIZZARE SOLO IL DATO MEDIO DEI PREZZI AGGIUDICATI RISCONTRATO NELLA RICERCA CON DATI STATISTICI

METODO ANALITICO-FINANZIARIO

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE	
valore di mercato	€	220.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		5,240% *	
incidenza area		30,00%	
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,000%	€ 912,49	5
mancato guadagno	1,165%	€ 637,35	3
mancato reddito *	3,668%	€ 1.984,26	3
quota ammortam.	1,000%	€ 1.405,24	11
rischio assunto	10,000%	€ 22.000,00	12
		€ 26.939,34	
valore base d'asta	€	193.060,66	
ribasso %		12,25%	

* saggio fruttuosità OMI (media)
(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7)

intervallo data stima e aggiudicazione
intervallo tra aggiudicazione e DT
intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
intervallo tra stima e presa in possesso #
rischio ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà)

la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

I tempi sono dettati dalle norme del c.p.c.: basta, infatti, osservare il dettato degli artt. 569 e 591 c.p.c. e dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

COMPARAZIONE DELLA STIMA CON IL CONFRONTO DEI DATI (DIRETTI O STATISTICI) E CON IL METODO ANALITICO-FINANZIARIO

IN SOSTANZA L'ESPERTO STIMATORE DOVREBBE EFFETTUARE I SEGUENTI PASSI:

- 1) VERIFICARE LA POSSIBILITA' DI ACQUISIRE DATI COMPARABILI DIRETTI ATTRAVERSO LA RICERCA SU MAPPA E PROCEDERE ALLA STIMA
- 2) IN CASO NEGATIVO DEL PUNTO 1) ACCEDERE ALLA TABELLA DATI, USARE CAMPI DI RICERCA MENO RESTRITTIVI, TENENDO COMUNQUE CONTO CHE NECESSITANO UN NUMERO CONGRUO DI DATI SENZA RENDERE MENO PRECISE LE RISULTANZE DELLE MEDIE STATISTICHE. ACQUISIRE IL DATO DEL DIFFERENZIALE PIU' ALTO TRA VALORE STIMATO E PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E TRA VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA ESPERITA CON LA QUALE IL BENE E' STATO AGGIUDICATO. PROCEDERE ALLA STIMA
- 3) SE RITIENE IL RISULTATO NON SODDISFACIENTE VALUTARE IL PREZZO BASE D'ASTA CON METODO ANALITICO-FINANZIARIO

PERCHE' UTILIZZARE UNA RELAZIONE STANDARDIZZATA

art. 173 bis Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile

[Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile](#) → [Titolo IV - Del processo di esecuzione](#) → [Capo III - Dell'espropriazione immobiliare](#)

L'esperto provvede alla redazione della [relazione di stima](#) dalla quale devono risultare:

... *Omissis* ...

La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.⁽¹⁾

(1) Ultimo comma introdotto dall'art. 4 del D.L.vo 49/2022



PREMESSA

PARTE ESPOSITIVA

PARTE DESCRITTIVA

PARTE VALUTATIVA

LO RICHIEDE IL C.P.C.

LA PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

PARTE ESPOSITIVA

PARTE DESCRITTIVA

PARTE VALUTATIVA

Pagina iniziale: riferimenti
dell'esecuzione

Prospetto Riassuntivo

Indagini esperto del giudice

Assunzioni e limitazioni

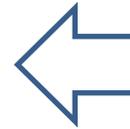
**LA PERIZIA
IMMOBILIARE**

PREMESSA

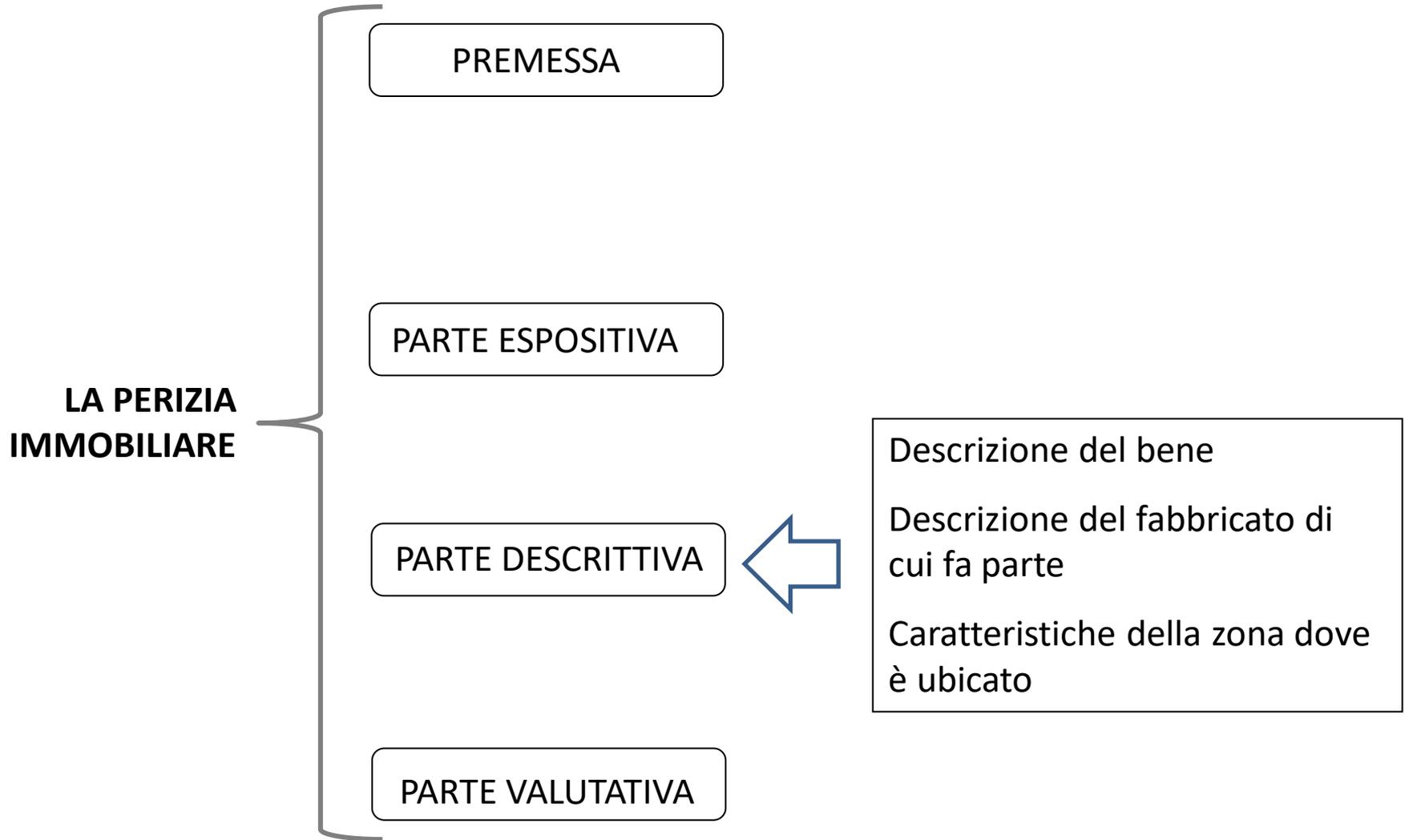
PARTE ESPOSITIVA

PARTE DESCRITTIVA

PARTE VALUTATIVA



Inquadramento immobile
Identificazione e coerenza catastale
Identificazione e rispondenza
progettuale
Gravami
Stato di possesso
Vincoli ed oneri di natura
condominiale
Disciplina fiscale del trasferimento
Pendenze giudiziarie
Cronologia delle trascrizioni ed
iscrizioni
Individuazione formalità da
cancellare col D.T.



**LA PERIZIA
IMMOBILIARE**

PREMESSA

PARTE ESPOSITIVA

PARTE DESCRITTIVA

PARTE VALUTATIVA

Scelta modalità vendita lotti
Scelta del procedimento di stima

Determinazione del valore di mercato

Determinazione del prezzo base d'asta

Indicazione del valore «worst case» (solo procedure concorsuali)



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

FULVIO VENTURINI

E-mail: geofulven@gmail.com

Certificato UNI/ISO 17024

Qualificato REV

Membro del CTS dell'Associazione Geo.Val Esperti



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