

TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO
PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

Il tecnico stimatore nello svolgere il suo compito dovrà essere in possesso dei requisiti necessari in riferimento alla tipologia di valutazione del bene, da effettuare, oltre che nel rispetto del principio di prudenza e ragionevolezza, ricorrendo ad un approccio valutativo che non sia improntato a stime troppo sintetiche o avulse dalla realtà. e dovrà, preferibilmente, essere iscritto presso un Albo dei Consulenti Tecnici dei Tribunali.

Lo stimatore dovrà quindi verificare:

- a) l'esatta proprietà del bene oggetto di valutazione mediante ispezioni ipotecarie da eseguirsi presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare competente per territorio;
- b) lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dalla proprietà o da terzi e se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, ed eventualmente il canone percepito in caso di locazione;
- c) l'esistenza di formalità ipotecarie o pregiudizievoli gravanti sul bene, vincoli relativi a convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);
- d) la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza dell'attestazione o certificazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, lo stimatore le descriverà sommariamente, indicando se incidono sul valore, nonché si esprimerà sull'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

La relazione di stima dovrà contenere:

- 1) la descrizione del bene anche con rilievi grafici e fotografici, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
- 2) l'identificazione catastale del bene oggetto di stima e tutti gli estremi necessari, nonché quella edilizia specificando la sussistenza o meno di difformità edilizie;
- 3) la posizione giuridica dei beni ovvero dovranno essere indicati chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
- 4) la determinazione del valore di vendita forzata, così definito dalle Linee Guida ABI 30.11.2018 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 mercato¹. 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 concreto²”, previa indicazione del valore di mercato dei beni anche attraverso la verifica del miglior e più conveniente uso, procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato lo stimatore deve specificare il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di motivare 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 ed 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 ed in questo caso il valutatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da esso. 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 esclusivamente su quotazioni derivanti da listini immobili o dall’O.M.I.;

- 5) Per la determinazione del valore di vendita forzata, le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali a) l’assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato; b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l’acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all’asta; c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all’acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile; d) che la modalità di vendita competitiva prevede un sistema incrementale di offerte ed è finalizzata ad ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo avverabile e con la maggiore trasparenza.
- 6) Lo stimatore pertanto dovrà esporre il valore di mercato, il valore di vendita forzata ed infine un ulteriore valore ipotetico di aggiudicazione, diminuendo il valore di vendita forzata di un ulteriore 25% per simulare la riduzione prevista per il secondo esperimento, come indicato nelle linee guida.
- 7) Informazioni in merito al regime fiscale della vendita ovvero se questa sia soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro.

¹ EVS 2016 – EVS 2 – punto 8.1e Standard RICS 2017 –

² EVS16. Evs1. Nota 5.10.7.5. e Standard RICS 2017 - VPS4 – par. 1

**FAC SIMILE DI SCHEMA DI RAPPORTO DI VALUTAZIONE
(LA PERIZIA DEVE ESSERE GIURATA)**

PROSPETTO RIASSUNTIVO

- ✓ Identificazione prestazione
- ✓ Oggetto di valutazione
- ✓ Esito sintetico delle analisi
 - Conformità titolarità
 - Rispondenza edilizia-urbanistica
 - Rispondenza catastale (soggettiva e oggettiva)
 - Stato di possesso
- ✓ Valore di mercato
- ✓ Prezzo base d'asta

ANALISI PRELIMINARE

- ✓ Inquadramento immobile oggetto di analisi
- ✓ Ubicazione
- ✓ Tipologia
- ✓ Destinazione
- ✓ Breve descrizione u.i.

IDENTIFICAZIONE E RISPONDENZA (DUE DILIGENCE)

- ✓ Titolarità
- ✓ Occupazione e possesso
- ✓ Identificazione Catastale
- ✓ Conformità catastale
 - Coerenza soggettiva
 - Coerenza oggettiva
 - Dichiarazione di rispondenza (ed eventuali azioni e costi di regolarizzazione)
- ✓ Rispondenza Edilizia ed Urbanistica
 - Titoli edilizi
 - Abitabilità/agibilità
 - Dichiarazione di rispondenza (ed eventuali azioni e costi di regolarizzazione)
- ✓ Vincoli
- ✓ Presenza di Certificazione impianti
- ✓ Vincoli ed oneri condominiali
- ✓ Presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

DESCRIZIONE DEL BENE

- ✓ Descrizione del bene e consistenza immobile
- ✓ Dotazioni e caratteristiche del bene
- ✓ Descrizione e caratteristiche del fabbricato (se condominio)
- ✓ Parti Comuni incidenti sul valore e relativi millesimi
- ✓ Contesto generale della zona di ubicazione

VALUTAZIONE

- ✓ Metodologia di stima- Approcci e metodi adottati
- ✓ Determinazione del Valore di mercato attuale del bene
- ✓ Valore di mercato del bene trasformato (in caso di HBU)

- ✓ Valore atteso (se presenti valore attuale e valore trasformato)
- ✓ Determinazione del Prezzo base d'asta (valore di vendita forzata)

CONCLUSIONI

- ✓ Dichiarazioni previste dagli standard di valutazione
(a titolo di esempio: il sottoscritto, in accordo con gli standard etici e professionali dichiara di non aver agito in conflitto di interesse, di aver svolto l'incarico con indipendenza, obiettività ed imparzialità e che le conclusioni a cui è giunto sono fondate e non sono basate su alcun tipo di pregiudizio).

A parte:

Dichiarazione asseverata legittimità edilizia (art. 34-bis DPR 380/2001) se ne ricorrono le condizioni.