

IL TECNICO ESTIMATORE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E NELLE PROCEDURE CONCORSUALI



PARTE III[^]
LA STRUTTURA DEL RAPPORTO DI RELAZIONE
LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E LA DETERMINAZIONE DEL
PREZZO DI BASE D'ASTA

VENEZIA 21 APRILE 2017



Ordine dei
Dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali della Provincia di Venezia



LA STRUTTURA DEL RAPPORTO DI RELAZIONE



GENERALITA'



- Una volta esauriti gli accertamenti tecnici si procede alla stesura del *rapporto di relazione* dove verranno riportate le informazioni acquisite, verificate ed elaborate con riferimento alla documentazione visionata e al sopralluogo effettuato.
- Si tratta di un documento utile, oltre che per i soggetti della procedura anche per i possibili acquirenti dei beni che potranno avere le informazioni necessarie per valutare la convenienza o meno dell'acquisizione ed i rischi collegati.
- Le considerazioni espresse nel rapporto dovranno essere rigorosamente oggettive, evitando di esprimere pareri non suffragati da documentazione e/o elementi verificabili.

dal 27 giugno 2015, la relazione di stima deve, oltre agli elementi indicati dal vecchio art. 173 bis disp.att. c.p.c.

- indicare in caso di **opere abusive**, il controllo della possibilità di sanatoria (ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001) e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica della eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni per permettere all'aggiudicatario di presentare istanza di condono (ai sensi dell'art. 40 c. 6 L. 47/85 o dell'art. 46 c. 5 DPR 380/2001), specificando costo della sanatoria;
- verificare che i beni pignorati siano **gravati da censo, livello e uso civico** e se vi è stata affrancazione di tali pesi, o che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o derivante da uno dei suddetti titoli;
- indicare l'informazione sull'importo annuo delle **spese** fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non è ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



- La prima parte del Rapporto è dedicata all'inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di analisi, del quale va riferita l'ubicazione e l'identificazione catastale, riportando i dati desumibili dalla scheda catastale, e cioè foglio, mappale, subalterno categoria, vani e/o consistenza e rendita.
- Contestualmente si procede all'indicazione del diritto oggetto di pignoramento, basandosi sulla certificazione ipo-catastale in atti, chiarendo cosa effettivamente viene posto in vendita, ad esempio un diritto di piena proprietà oppure l'usufrutto o una quota dell'intero immobile.
- Nel caso di nuda proprietà è sempre necessario indicare la data di nascita dell'usufruttuario
- L'identificazione è poi completata con l'indicazione dei confini;
- Nel caso dei terreni, è opportuno verificare, presso il Comune competente per territorio, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE



- E' essenziale procedere, prima di addentrarsi nel pieno della relazione, a una preliminare sintetica descrizione dell'immobile oggetto di esame;
- si tratta di una breve introduzione alla trattazione analitica che seguirà poi nei successivi capitoli della relazione.

STATO DI POSSESSO



- Lo stato di possesso è un'indicazione della massima importanza perché collegata alla sua commerciabilità; per tale motivo il perito dovrà dare priorità al controllo di eventuali contratti di locazione registrati.
- In caso positivo deve essere indicato il titolo di possesso con la relativa data di registrazione, riferendo se il contratto rinvenuto sia opponibile ai terzi.
- Particolare attenzione deve essere posta a eventuali provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge separato o superstite in caso di decesso del proprietario.
- Qualora il perito riscontri che l'immobile è occupato da terzi dovrà darne subito comunicazione al giudice affinché valuti l'opportunità di nominare un custode giudiziario per l'incasso dei canoni di locazione e per un'eventuale liberazione dell'immobile.



- Il perito dovrà richiedere all'occupante il titolo in base al quale occupa il bene e la data in cui è iniziata l'occupazione, raccogliendo apposita dichiarazione.
- Se l'occupante afferma di godere l'immobile in forza di un contratto di locazione, il perito gli chiederà di indicare l'inizio del rapporto e di esibire copia del contratto registrato.
- Se l'occupante afferma di essere conduttore dell'immobile, ma di non avere copia del contratto oppure se il documento contrattuale non risulta registrato, il perito chiederà la dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei canoni e l'immissione nella detenzione in data anteriore al pignoramento.



- Nel caso di immobile occupato con contratto registrato anteriormente al pignoramento, il perito indicherà in perizia la data di prima scadenza, precisando se risulta inviata la disdetta o se il contratto si è automaticamente rinnovato utilizzando la seguente dicitura tipo: *contratto della durata di ..., registrato in data..., anteriore al pignoramento; prima scadenza:.....; automaticamente rinnovabile; non risulta inviata disdetta (oppure risulta inviata disdetta in data....)*”; sarà inoltre cura del perito avvisare immediatamente il giudice e i creditori (senza attendere il completamento della perizia) nel caso in cui si avvicini la scadenza dei termini per intimare diniego di rinnovo alla scadenza.



- Se l'immobile è occupato con contratto, anche registrato, successivo al pignoramento, il perito indicherà che l'immobile è occupato in base a contratto concluso successivamente al pignoramento e dunque non opponibile.
- Nel caso in cui l'occupante affermi di occupare l'immobile in base a contratto anteriore al pignoramento ma non produca nè il contratto registrato nè documentazione idonea a dimostrare l'inizio della detenzione in epoca antecedente al pignoramento (bollette, quietanze ecc.),
- Il perito dovrà avvisare immediatamente il giudice e i creditori affinché valutino l'opportunità di nominare subito un custode giudiziario; il perito userà l'indicazione: *l'immobile risulta occupato da Caio che afferma l'esistenza di un contratto di locazione stipulato prima del pignoramento, non fornendo tuttavia alcuna prova in tal senso.*

RISCONTRO DIRITTI VALUTATI



- Utilizzando i certificati ipo-catastali si procede all'individuazione dei diversi soggetti che hanno detenuto il diritto di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento, al fine di verificare la regolare continuità delle trascrizioni.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



- Sezione nella quale vanno riportate le varie formalità e vincoli, suddivisi fra quelli che resteranno a carico dell'acquirente del bene e quelli che invece saranno cancellati con l'estinzione del debito.
- Fra i primi vi sono le trascrizioni di domande giudiziali, servitù prediali, atti di obbligo edilizio, regolamenti condominiali mentre appartengono al secondo gruppo prevalentemente ipoteche e pignoramenti.
- Il Valutatore dovrà predisporre un elenco completo delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli indicando data e numero di formalità e se la stessa sia ancora attiva.

CONFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA



- Il Perito procederà alla verifica della regolarità edilizio - urbanistica dell'immobile pignorato, avendo cura di rinvenire gli atti autorizzativi, possibilmente con i relativi grafici di progetto, per attestarne o meno la conformità, chiarendo comunque se l'immobile sia stato edificato anteriormente all'1/9/1967.
- Nel caso si accerti l'esistenza di opere abusive, oltre alla descrizione si riferisca se le stesse sono state sanate oppure siano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47; in tal caso andranno anche quantificati i relativi costi da sostenere per la regolarizzazione.
- Si dovrà inoltre riferire circa la presenza o meno del certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile e delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle normative in materia di sicurezza.

CONFORMITÀ CATASTALE



- L'esperto dovrà accertare e riportare tutti gli elementi atti ad identificare l'immobile, l'indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini, dovrà inoltre controllare la conformità della planimetria allo stato di fatto.
- In caso di situazione difforme andrà indicato se i dati contenuti nel pignoramento sono in grado di identificare, in modo certo e univoco, l'immobile sia all'attualità sia nel ventennio precedente.
- Nelle vendite attuate in sede giudiziale, a mezzo decreto di trasferimento, non si applicano le norme che impongono la verifica della regolarità catastale a pena della nullità dell'atto, ciononostante l'accertamento è comunque sempre dovuto al fine di informarne il possibile acquirente sulla reale situazione che potrebbe in futuro incidere sulla stessa vendibilità dell'immobile e su possibili accertamenti e sanzioni; il perito deve quindi indicare nella sua relazione, oltre all'identificazione catastale del bene pignorato, anche la conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi riferendo le eventuali difformità verificate, che andranno poi riportate anche nel bando di vendita.

USO CIVICO – CENSI - LIVELLI



- **Ipotesi a**

Il Comune di xxxxxxxx è stato interessato a verifica demaniale per l'accertamento dell'esistenza, natura ed estensione dei diritti di uso civico con relazione del xx/xx/xxxx; da tale documentazione l'area non risulta soggetta a diritti di uso civico su terra privata

- **Ipotesi b**

Il Comune di xxxxxxxx è stato interessato a verifica demaniale per l'accertamento dell'esistenza, natura ed estensione dei diritti di uso civico con relazione del xx/xx/xxxx; da tale documentazione l'area risulta gravata da uso civico di xxxxx (legnatico, pascolatico ecc..) su terra privata. In assenza della liquidazione dell'uso il pignoramento è nullo in quanto non sanabile perché il passaggio dei beni soggetti ad uso civico dal demanio all'allodio avviene solo per espresso provvedimento di sclassificazione emanato dalla Regione, con atto che ha valore costitutivo e non dichiarativo, con ogni conseguenza di legge in merito alla fattispecie di causa e, segnatamente, con la conseguenza dell'assoluta nullità della trascrizione del pignoramento e di tutti gli atti esecutivi successivamente compiuti.

- **Ipotesi c**

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE



- In questa sezione del rapporto di relazione, deve essere approfondita la descrizione dell'immobile indicando le varie destinazioni, la superficie lorda esterna e quella commerciale, ottenuta utilizzando i coefficienti di parametrizzazione.
- Il perito avrà cura di dettagliare le caratteristiche dell'immobile in relazione allo stato di manutenzione, segnalando la presenza di eventuali aspetti che possano incidere sul valore di mercato, come ad esempio la presenza di rifiuti tossici.

FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI



- Dopo aver visionato gli immobili pignorati il Valutatore deve esprimere il suo giudizio su una possibile e praticabile suddivisione del bene in lotti funzionali, al fine di agevolare la vendita; in tal senso dovrà preventivamente valutare se ciò sia possibile e conveniente, riferendo se vi sia la necessità di eseguire dei frazionamenti catastali indicandone anche il relativo costo.
- Nel caso di valutazione di quote d'immobili è necessario valutare se le stesse sono divisibili

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI PER L'ACQUIRENTE



- Vanno indicate tutte le informazioni raccolte, che il perito ritenga rilevanti per un possibile acquirente; tali sono, ad esempio, le spese condominiali di cui l'esperto dovrà controllare il regolare pagamento, sia ordinarie che straordinarie, per evitare che l'acquirente debba poi accollarsi eventuali quote non saldate; dovrà inoltre verificare che non siano state approvate in assemblea nuove spese straordinarie per lavori in corso o non ancora iniziati.
- Nel caso vi siano debiti verso il condominio, tale importo andrà detratto dal Valore di mercato.

STIMA DELL'IMMOBILE



- Per le **vendite** disposte **a partire dal** 27 giugno 2015, ai fini dell'espropriazione immobiliare, il giudice determina il valore dell'immobile da sottoporre ad esecuzione forzata avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto (nominato ai sensi dell'art. 569 c. 1 c.p.c. modif. dall'art. 13 c. 1 lett. p DL 83/2015).



- Per determinare il valore di mercato, l'esperto calcola la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo.
 - L'esperto deve procedere quindi agli adeguamenti e alle correzioni di stima (compresa la riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto).
 - L'esperto deve precisare gli adeguamenti e correzioni in maniera analitica, distinguendo:
 - gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - lo stato di manutenzione e d'uso;
 - lo stato di possesso;
 - i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
 - le eventuali spese condominiali insolute.
- (art. 568 c.p.c. sost. dall'art. 13 c. 1 lett. o DL 83/2015 conv. in L. 132/2015)

STIMA DELL'IMMOBILE



- E' la parte più importante e più complessa del Rapporto, anche perché implica una perfetta conoscenza non solo delle dinamiche del mercato ma anche e soprattutto del sistema di segmentazione dello stesso, nella macro area dove si trova il bene.
- Nella determinazione del valore si dovrà quindi analizzare:
- la destinazione d'uso (residenziale, direzionale etc.);
- la localizzazione (area centrale, semicentrale, periferica, etc.);
- la qualità edilizia, indicando se l'immobile sia nuovo, usato, o vecchio;
- la tipologia edilizia e la disponibilità dell'immobile.



- Una volta definiti i parametri di ricerca il perito adotterà, in base al caso, il criterio di stima che riterrà più opportuno e quindi procederà alla raccolta delle informazioni per rispondere al quesito;
- Il criterio di stima più utilizzato, specialmente per gli immobili a destinazione residenziale, è quello comparativo mono-parametrico che assume come parametro i prezzi medi per immobili simili in zona.



- Nella relazione andranno indicate le fonti informative di mercato, che potranno essere dirette o indirette.
- Le **fonti dirette**, o ufficiali, sono rappresentate dai listini periodicamente pubblicati da società e centri di ricerche, come ad esempio, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.
- Le **fonti indirette** sono invece costituite da interviste a operatori di mercato e da controlli delle inserzioni sulla stampa; queste ultime ci danno però indicazioni sul sistema dei prezzi d'offerta che devono essere distinti dai prezzi effettivi in quanto più elevati di questi ultimi.



- Una volta determinato il Valore di mercato l'Esperto dovrà apportare le dovute decurtazioni in considerazione degli elementi rilevati; ad esempio alla presenza d'immobile occupato con contratto anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, oppure con provvedimento di assegnazione al coniuge avente data certa; in quest'ultimo caso l'immobile sarà valutato come se fosse una nuda proprietà.
- Altre detrazioni possono essere rappresentate dai costi stimati per dar luogo a sanatorie di abusi edilizi, regolarizzazioni catastali e acquisizione del certificato di agibilità.

IL PREZZO BASE D'ASTA



- Il prezzo base d'asta deve tener conto del Valore di mercato ma anche di molti altri fattori legati alla particolare modalità di vendita, che comporta fra l'altro la mancanza di garanzie che si riferiscono ai vizi e un'alea d'incertezza relativa ai tempi di effettiva immissione nel possesso; ne consegue che il valore di mercato di un immobile pignorato non può essere del tutto comparabile a quello di un immobile sul libero mercato.
- Non bisogna aver paura di dare un valore troppo basso perché, come ha anche sostenuto la Corte di Cassazione (Cass.6/10/1998 n.9908) perchè una perizia prudente non può che stimolare la partecipazione, e quindi l'aumento del prezzo per effetto del rilancio, mentre una stima ottimistica porta ad allontanare i possibili acquirenti provocando l'allungamento dei tempi di vendita e l'aumento dei costi.
- Approfondiremo successivamente le modalità di calcolo

NOTE E ALLEGATI



- Nelle note il perito suggerisce le procedure per riportare l'immobile in condizioni ordinarie, qualora non lo sia, e individua azioni atte a garantire una vendita rapida del bene.
- Evidenzierà inoltre eventuali criticità che non permettono la trasferibilità, ad esempio la presenza di un diritto di uso civico, offrendo, quindi, importanti elementi per la valutazione complessiva dell'operazione.
- Alla perizia si deve allegare la documentazione fotografica dell'intero compendio valutato riportando anche immagini del contesto di zona.
- Vanno inoltre inserite la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi e delle eventuali sanatorie, copia del possibile contratto di locazione o del titolo di possesso e tutta la documentazione ritenuta necessaria a supporto alla vendita.



Terminata la relazione, l'esperto deve **inviarne copia** ai creditori ed al debitore anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata (ai sensi dell'art. 569 c.p.c.) a mezzo PEC o, se ciò non è possibile, a mezzo fax o posta ordinaria.

art. 173 bis disp.att. c.p.c. modif. dall'art. 14 c. 1 lett e DL 83/2015 conv. in L. 132/2015

LA STIMA DEL BENE PIGNORATO



VALORE DI MERCATO



- Quando si parla di valore di mercato non possiamo far altro che constatare come tale concetto non si possa applicare pienamente in ambito giudiziario perché non coincide con il prezzo di base d'asta.
- Si tratta di una differenza sostanziale, il libero Mercato rappresenta, infatti, il luogo ideale in cui i prezzi dei beni sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti che, per definizione non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte e dove gli effetti aggregati delle decisioni dei singoli sono descritte dalle naturali leggi della domanda e dell'offerta.

Il Valore di mercato - definizioni



- Per l'IVSC “rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”.
- Simile la definizione che né da l'Unione Europea con la Direttiva 91/674 che lo definisce come “Il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo e costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura”.

Da un'analisi di queste definizioni emergono alcuni aspetti tipici del valore di mercato, e cioè:



- il prezzo espresso in contanti alla data della stima
- immobile esposto un tempo sufficientemente lungo sul mercato ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste (la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e della dinamica del mercato.)
- compratore e venditore motivati dal proprio interesse
- compratore e venditore bene informati (principio di trasparenza) che agiscano con prudenza e in modo indipendente
- presenza di più di un soggetto interessato all'acquisto

Valore di mercato o di vendita forzata?



- Le vendite all'asta sono caratterizzate da un proprietario sicuramente non interessato alla vendita e che non agisce in modo indipendente, essendo di norma forzato o sotto pressione.
- Meglio adottare il Valore di Vendita Forzata che ha una definizione identica a quella di Valore di Mercato con la condizione addizionale che il tempo concesso per la commercializzazione è inadeguatamente breve e la pubblicità e l'esposizione sul mercato sono inadeguate, in confronto al tempo richiesto e le modalità promozionali necessarie per ottenere il miglior valore sul mercato.

LA STIMA DEI BENI MOBILI NEL CONCORDATO E NEL FALLIMENTO



- La stima dei beni mobili è la fase che segue l'inventario, redatto con le formalità previste, per il concordato dall'art.172 L.F. e per il fallimento dall'art. 87 L.F.; come abbiamo già visto nei precedenti paragrafi la legge, pur indicando chi materialmente debba procedere alla predisposizione dell'inventario e della conseguente valutazione, non si interessa di legiferare in ordine alle modalità di stima e all'individuazione dei relativi beni, lasciando autonomia ai vari professionisti, anche se la materia è di per se veramente complessa in quanto occorre definire preliminarmente le modalità ed il contesto della vendita.
- Appare chiaro che è cosa ben diversa valutare un bene a prezzo di realizzo piuttosto che inserendolo in un contesto di "cessione di ramo d'azienda"; si tratta ovviamente di un'esemplificazione ma serve per far comprendere che, prima di valutare il bene è necessario conoscere il mercato dove lo stesso possa collocarsi e che, di conseguenza, il perito stimatore deve essere in possesso di una grande esperienza ed elevata conoscenza del settore merceologico dove si colloca il bene mobile da valutare.



- Vi sono beni che presentano particolarità tali che non li rendono commerciabili in maniera avulsa dal contesto dove si trovano;
- basti pensare ad opifici con macchinari particolari, progettati per quel determinato sito e che, pur essendo molto costosi, una volta dismessi non solo sono privi di mercato ma diventano un costo per la procedura che deve procedere allo smantellamento;
- per tali beni occorre capire se sia il caso di mettere in vendita il ramo d'azienda comprensivo della globalità dei macchinari, valutando l'utile ritraibile lasciandoli in azienda piuttosto che sostenere spese per lo smontaggio dei singoli pezzi da vendere separatamente.
- Nella valutazione dei macchinari dovrà essere posta particolare attenzione alla marcatura CE, prevista dal DPR 459/96;
- l'eventuale assenza comporta automaticamente dei costi che dovranno essere sostenuti e che andranno pertanto detratti dal valore stimato.



- Un altro aspetto che il perito stimatore dovrà tener presente è il fatto che nelle vendite all'interno di procedure concorsuali i beni vengono ceduti con la clausola “visto e piaciuto”, con l'esclusione quindi di ogni garanzia sul funzionamento ed efficienza; si tratta di un aspetto da considerare nella formazione del valore in quanto eventuali spese che sopravvengano dopo la vendita saranno a carico del compratore.
- Gli aspetti che concorrono alla formazione del valore sono comunque molteplici e diversi fra di loro in conseguenza della tipologia di bene; il perito dovrà in ogni modo provvedere ad alcune verifiche standard riportando nella relazione di stima la descrizione, marca e modello, targa o matricola, anno di costruzione, eventuali difetti apparenti e stato di conservazione, allegando un dettagliato rilievo fotografico.

Opere d'arte e gioielli



- Molto spesso la tipologia dei beni è delle più variabili e va da complementi di arredo sino ai gioielli e alle opere d'arte;
- si tratta di beni che andranno valutati contestualizzando l'andamento di mercato e riportando una dettagliata descrizione con relativo minuzioso rilievo fotografico controllando inoltre la presenza di “expertise” e l'inserimento dell'opera in cataloghi riferiti all'autore.
- Nella stima di oggetti d'arte il perito deve garantire una buona conoscenza storico-artistica al fine di riuscire ad esprimere una datazione dei beni periziati, l'autore degli stessi nonché lo stato di conservazione e l'identificazione di possibili difetti o alterazioni dell'opera.
- Ulteriore aspetto da tener presente nella stima di oggetti d'arte, oppure semplicemente antichi, è la distinzione fra *autentico* e *originale*;
- si parla di opera autentica qualora ne venga accertato l'autore mentre la definiamo originale quando, pur non conoscendone l'autore, la si può datare ad un certo periodo in base alle caratteristiche escludendo che si tratti di una copia realizzata in epoca successiva.

PROCEDIMENTI DI STIMA DEI BENI MOBILI



- La stima dei beni mobili è influenzata da numerosi variabili, non ultimo il contesto produttivo dove gli stessi sono inseriti.
- A causa della presenza della formula “visto e piaciuto” non è possibile esprimerci in termini di valore di mercato in quanto il possibile acquirente, a parità di prezzo, opterà per il bene che offra una reale garanzia di funzionamento; la stima resta pertanto ancorata ad altri concetti di valore ed in particolare, secondo i casi, a:
 - Valore di vendita forzata
 - Valore in uso
 - Valore di costo di riproduzione deprezzato

Valore di vendita forzata



- Il valore di vendita forzata non è un vero e proprio criterio perché si riferisce alla condizione nella quale si trova un soggetto costretto a vendere; ne deriva che il bene non è disponibile per un adeguato periodo di commercializzazione. Occorre preliminarmente stimare il valore di mercato del bene apportando poi le detrazioni conseguenti alle particolari e straordinarie condizioni di vendita.
- Il valore di vendita forzata non va confuso con il valore di realizzo che è proprio di un bene che abbia compiuto il suo ciclo economico.

Valore in uso



- Tecnicamente il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi che scaturiscono dall'utilizzo continuativo di un bene e dalla sua alienazione al termine della vita economica.
- Nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il Valore in Uso esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore

Valore di costo di riproduzione deprezzato



- Rappresenta il costo attuale della realizzazione a nuovo del bene, ottenuto dalla sommatoria delle spese da sostenere detraendo una somma adeguata pari all'invecchiamento tecnologico e al deterioramento; il concetto di ricostruzione va inteso in relazione all'utilità del bene già esistente, per tale motivo il costo si ottiene con riferimento a mezzi, tecnologie e prezzi attuali e detraendo, dal valore determinato, la percentuale di deprezzamento o vetustà.
- Per la determinazione del coefficiente di vetusta il perito può far riferimento a tabelle che tengono conto dell'epoca di costruzione in relazione alla tipologia di bene valutato.

LA STIMA DEGLI IMMOBILI IN PORTAFOGLI CARTOLARIZZATI



- Nella cartolarizzazione la banca provvede alla collazione di un portafoglio composto da vari finanziamenti non più performanti, che vengono così “riconfezionati” e offerti agli investitori, trasferendoli dal mercato del credito a quello dei capitali.
- Nella ricollocazione dei crediti ipotecari gli immobili posti a garanzia assumono una fondamentale importanza in quanto la loro vendita consente il recupero delle somme finanziate, motivo per cui la Società veicolo, costituita specificamente per acquistare gli asset ceduti dall'originator ed emettere i corrispondenti titoli, ha necessità di valutare l'idoneità degli immobili a costituire una valida garanzia per il credito cartolarizzato.



- Si tratta di una stima molto articolata anche perché, trattandosi di crediti *captive* spesso il debitore non è a conoscenza di quanto sta accadendo e quindi il perito non potrà accedere fisicamente all'interno dell'immobile.
- Una stima, quindi, che ha bisogno di un'importante attività investigativa al fine di ricercare tutti gli elementi possibili per definire il più probabile valore di Mercato del bene, la cui definizione è solo la parte finale di una complessa analisi, nel corso della quale saranno estrapolati documenti tecnici quali visure catastali, perizie bancarie e giudiziarie, utili per completare le informazioni non verificabili con il sopralluogo.

STIMA DRIVE BY



- Con il termine *drive by* si indica la stima svolta, previo, sopralluogo nell'area ove è ubicato l'immobile, con modalità operative caratterizzate dall'impossibilità di accesso al bene e alla valutazione in base all'ordinarietà di zona.
- Per supplire a tale carenza il perito avrà a disposizione una copiosa documentazione, fornita dal committente al termine della fase di *data room in due diligence* generalmente rappresentata da:
 - Relazione peritale nel processo di esecuzione immobiliare
 - Visure catastali
 - Planimetrie
 - Estratto di PRG
 - Atti di provenienza
 - Relazioni di stima dell'Istituto di Credito



- Il perito dopo aver esaminato il carteggio fornitogli provvederà ad effettuare il sopralluogo e quindi alla stesura del referto di stima basandosi sulla documentazione in atti e su quanto desumibile dal sopralluogo.
- L'organizzazione del sopralluogo è un punto focale per il perito, che organizzerà la sua giornata secondo un percorso precalcolato al fine di visionare un alto numero di immobili.



- Prima raccomandazione è quella di muoversi in maniera discreta, al fine di evitare violazioni della privacy del debitore;
- evitare di chiedere informazioni dalle quali possa trapelare quello che effettivamente si sta facendo;
- se qualcuno, vedendoci fotografare gli immobili ci chieda spiegazioni non possiamo assolutamente dire “sto fotografando la casa del Sig. Rossi perché ha debiti in contenzioso”; basta limitarsi a spiegare di avere un incarico professionale per rilevare il mercato immobiliare in quella zona, che è poi la verità!

Individuazione dell'immobile da valutare



- L'esatta individuazione del bene da stimare è un'operazione solo apparentemente facile, perché non sempre si dispone di dati completi e quindi, frequentemente, occorre compiere una ricerca per indirizzo, molto spesso errato o senza numero civico.
- Nel caso in cui si disponga di un dato catastale aggiornato sarà possibile risalire all'ubicazione mediante sovrapposizione di foto aerea con la planimetria catastale; se anche tale dato non corrisponde non resta altro che identificare, all'interno della micro-zona, un immobile che presenti caratteristiche ordinarie, prendendolo come base della valutazione.



- L'assenza di dati è tipica nei mutui concessi a stato avanzamento dei lavori, quando l'ipoteca è iscritta prima dell'agibilità e quindi non si conosce ancora la via.
- Esistono oggi dei software che sovrappongono il dato catastale alla foto aerea fornendo le coordinate del punto; in questo modo grazie ad un gps è possibile risalire al bene da esaminare.
- Ma non sempre ciò è possibile ed in questo caso il perito deve aiutarsi con le planimetrie in scala 1:10.000 dove individuerà la particella catastale, che poi cercherà presso l'ufficio viabilità del Comune interessato.
- Nel caso di abitazioni molto spesso è utile cercare l'indirizzo del debitore in quanto spesso coincide con quello del bene pignorato

Il sopralluogo nella stima drive by



- Una volta individuato l'immobile occorre effettuare un rilievo fotografico inquadrando l'immobile, i particolari che si ritengono importanti ed il contesto di zona.
- Durante le operazioni è basilare inquadrare mentalmente il bene valutato per comprendere l'ordinarietà di zona e se lo stesso vi rientra.
- Non potendo accedere internamente all'immobile si devono comunque percepire i dati essenziali: verificare la presenza di caldaie per riscaldamento, la tipologia delle finiture e la situazione urbanistica generale.
- Se possibile è buona norma osservare il citofono perché permetterà di capire se l'immobile è abitato e se è occupato direttamente dal debitore.
- Per nessun motivo, tranne nel caso sia stato esplicitamente richiesto, va contattato il debitore.



- Per immobili di tipo speciale le modalità di sopralluogo cambiano; nel caso di albergo ad esempio non sarà difficile accedere alla hall e verificare come è la situazione interna, magari si potrà trovare una brochure o un riferimento al sito internet.
- Nel caso di aziende agricole e terreni il sopralluogo è più complesso e spesso l'accesso esterno non riesce a farci comprendere la reale situazione; in tal caso è utile individuare la zona e verificare con le foto aeree la reale consistenza della stessa suddividendola fra boschi, seminativi, vigneti e frutteti



- Nello scattare le foto occorre evitare di esser visti, al fine di garantire il rispetto massimo della privacy, in quanto chi ha beni pignorati potrebbe essere molto suscettibile e quindi, vedersi fotografare la casa, anche se legittimamente, sicuramente lo indisporrà verso di voi.

Esame del contesto di zona



- E' un analisi fondamentale nella stima drive by in quanto, a causa dell'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile da valutare, l'area dove lo stesso è inserito può darci preziosi indicazioni, ovviamente oltre a quelle relative agli accessi e alla localizzazione urbanistica.
- La tipologia e il decoro architettonico, la presenza di servizi ed esercizi commerciali, scuole ed aree verdi sono tutti indicatori preziosi per farci comprendere meglio il valore del bene valutato.
- Deve essere riportato anche un parere relativo all'immagine del quartiere, delle infrastrutture presenti e del target occupazionale nonché dell'alea di sfritto rilevata e, nel contempo, andrà evidenziata la presenza di segni di degrado urbanistico, oppure la vicinanza a complessi inquinanti.

Dati da rilevare



- - Tipologia edilizia
- - Qualità del tessuto socio urbanistico
- - Presenza di fognature
- - Funzionalità strade pubbliche
- - Esercizi commerciali
- - Esercizi pubblici
- - Aree verdi
- - Collegamenti stradali e mezzi pubblici
- - Presenza di banche
- - Presenza di uffici e studi privati
- - Sviluppo urbanistico
- - Presenza di elementi inquinanti (es. amianto)
- - Livello occupazionale
- - Alea di sfitto

- Si tratta, ovviamente, di un elenco indicativo e non esaustivo, utile comunque per individuare gli elementi necessari al possibile acquirente.
- Si consiglia di attribuire ad ogni variabile indipendente un peso, tramite un punteggio variabile da 0 a 5 secondo una tabella valori individuata dal valutatore;
- La sommatoria dei singoli parziali ci permette di definire un giudizio complessivo sull'area che risulterà poi utile per la determinazione del valore di mercato del bene.

Tabella tipo



Punteggio	Definizione
5	Contesto ottimale per l'investimento con ottima propensione al profitto e altissima possibilità di inserimento sul mercato
4	Ottima propensione all'investimento, alto grado di profitto, inserimento sul mercato in tempi proporzionati alla realizzazione
3	Buona predisposizione per l'investimento, buoni margini di profitto, buona remunerazione e facilità di intervento
2	Contesto appena sufficiente all'investimento
1	Parametri insufficienti con possibile assenza di profitto
0	Pessimo rapporto costi benefici, investimento improponibile

Descrizione del bene in valutazione



- La descrizione deve essere svolta in base ai documenti forniti dal committente e sulla scorta di quanto rilevato durante il sopralluogo con riferimento ai particolari esterni e al contesto di zona.
- Chiaramente non è semplice descrivere ciò che non si è visto, ma il perito dovrà ugualmente individuare gli aspetti fondamentali per esprimere un giudizio di valore, sia pur condizionato da una pesante assunzione come quella del mancato sopralluogo interno all'immobile.
- Anche in questo caso si consiglia di procedere per punti di rilievo delle caratteristiche, al fine di descrivere quanto effettivamente possibile;

Esempio di punti di rilievo



- caratteristiche estrinseche

- Si tratta di elementi rilevati nell'analisi del contesto di zona

- caratteristiche intrinseche

- - Destinazione d'uso
- - Tipologia edilizia (casa singola, abitazione in condominio, ecc.)
- - Tipologia costruttiva (muratura, cemento armato, prefabbricato, mista)
- - Qualità delle finiture
- - Qualità degli impianti
- - Età e stato di manutenzione
- - Superficie

- aspetti tecnico- legali

- - Presenza di un titolo autorizzativo alla costruzione
- - Presenza della dichiarazione catastale
- - Certificazione di conformità degli impianti
- - Contratti di affitto in corso
- - Eventuali diritti reali
- Come si può vedere sono soltanto due gli elementi sui quali si potrà difficilmente dare una risposta e cioè la qualità delle finiture e degli impianti.

STIMA DESKTOP



- Con il termine desktop, mutuato dall'inglese, si intende un elaborato redatto al tavolo di lavoro, inteso come computer, senza procedere a nessun sopralluogo, né presso l'immobile né presso la zona dove lo stesso è ubicato, avvalendosi soltanto della documentazione acquisita durante la due diligence in fase di data room.
- Chiaramente il rapporto estimativo raggiunto non può considerarsi un vera e propria stima ma soltanto un'ipotesi sul più probabile valore di un bene, in condizioni di ordinarietà e senza verifiche sullo stato d'uso dello stesso; un tipo di indagine commissionata in fase di cartolarizzazione per valutare patrimoni immobiliari di secondaria importanza o per i quali vi sia stata una recente relazione di stima in fase di esecuzione o fallimento.



- Questo tipo di operatività si basa su una serie di assunzioni che condizionano pesantemente il lavoro del valutatore, il quale dovrà esprimere un valore basandosi su informazioni assunte e verificate da altri, limitandosi soltanto ad una ricerca di mercato per procedere ad una stima che, per la scarsità di informazioni, non potrà che essere di tipo monoparametrico, assumendo come parametro di comparazione il prezzo al mq di superficie commerciale.