

# Metodo Valori Immobiliari

Audizione in Commissione Finanze

26 giugno 2014



**VALORI IMMOBILIARI**

[www.valoriimmobiliari.com](http://www.valoriimmobiliari.com)

[info@valoriimmobiliari.com](mailto:info@valoriimmobiliari.com)

335 6617398

# Obiettivo della riunione

- Il Metodo Valorimmobiliari - l'Obiettivo
- Valorimmobiliari e Catasto: possibili interazioni
- Valorimmobiliari e OMI: le sinergie

# Cosa è il Metodo Valorimmobiliari

Un sistema di gestione dati per

- redigere stime di immobili in modo semplice ed oggettivo, valutando la singola stima tramite il metodo del confronto
- ottenere valori medi di riferimento al metro quadrato

L'immobile, memorizzandone:

- ubicazione
- tipologia
- categoria catastale
- rappresentazione catastale
- superficie (convenzionale, secondaria, pertinenziale)
- caratteristiche
- valore
- ...

# Obiettivo del Metodo

Automatizzare il confronto, fornendo:

- giudizio di congruità (*valutazione di coerenza*) della stima
- valore medio di riferimento al metro quadrato

# A chi è riservato

Ai professionisti esperti valutatori

- geometri
- ingegneri
- architetti
- periti edili
- agronomi

# Perché la PEC

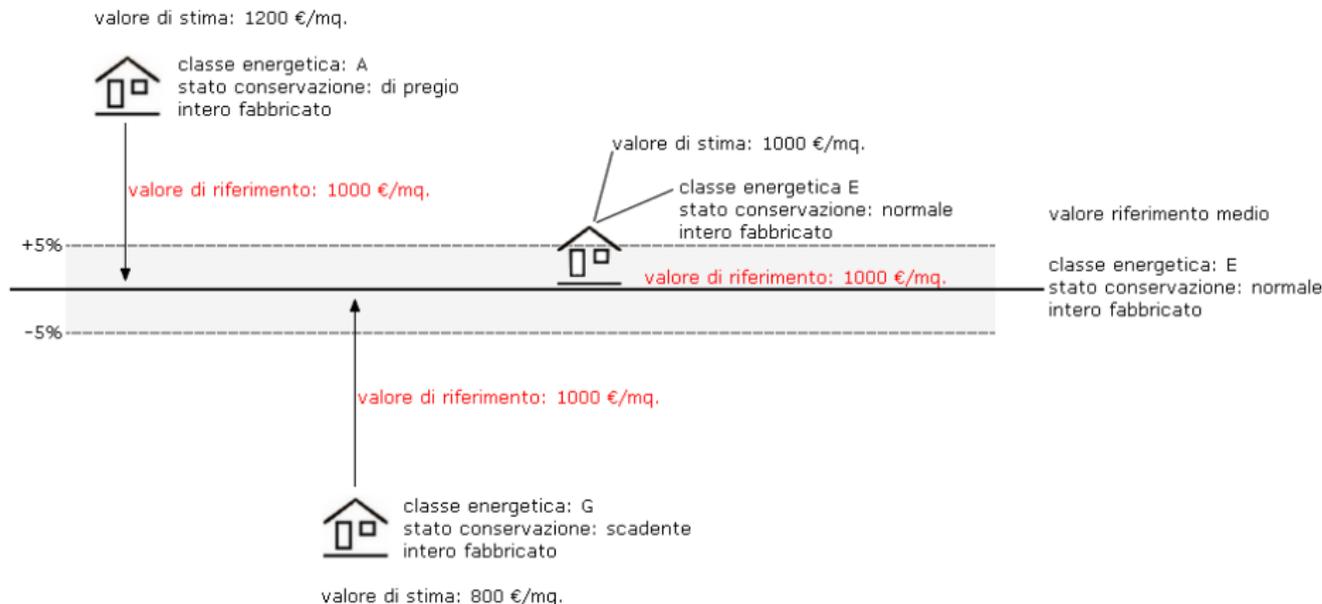
Perché richiediamo la PEC dell'ordine per l'iscrizione?

Per garantire che i calcoli del sistema si basino solo su stime effettuate da esperti valutatori, professionisti iscritti ai rispettivi ordini di appartenenza

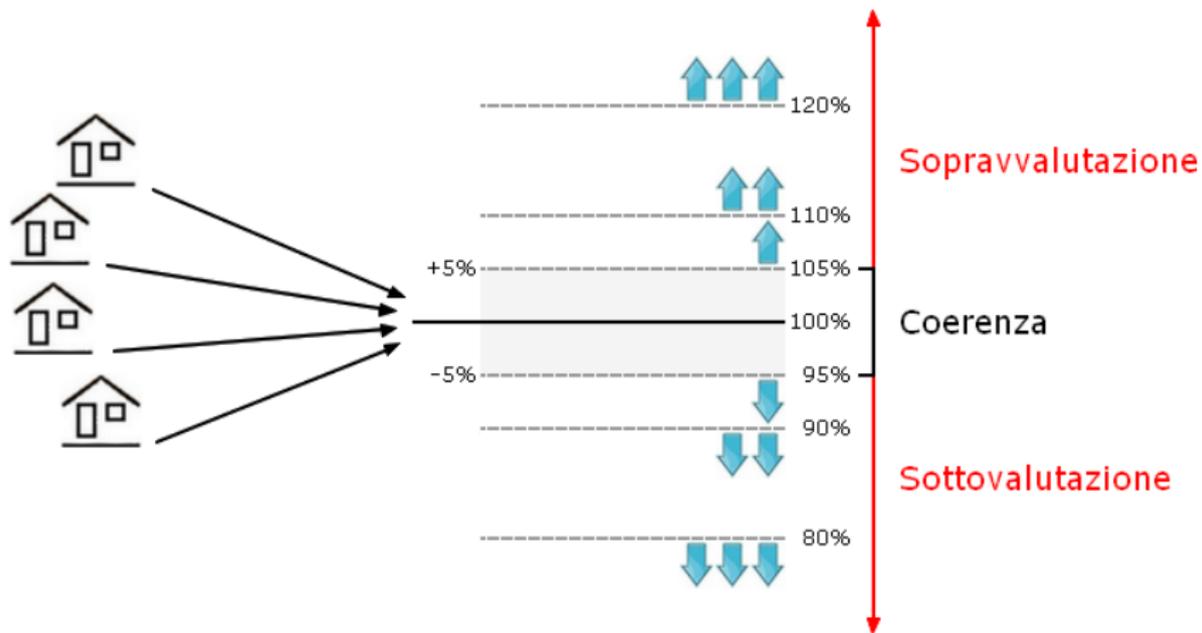
Calcola il valore medio al metro quadrato di ogni singolo immobile riportando il valore al prezzo di riferimento che avrebbe lo stesso immobile, collocato nella specifica zona di riferimento (microzona), qualora avesse

- uno stato di conservazione normale
- classe energetica E
- primo piano per immobili senza ascensore

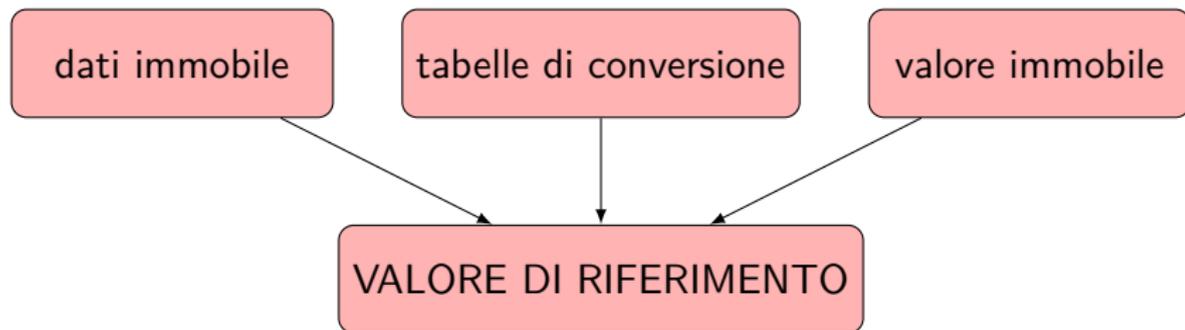
# Il Metodo



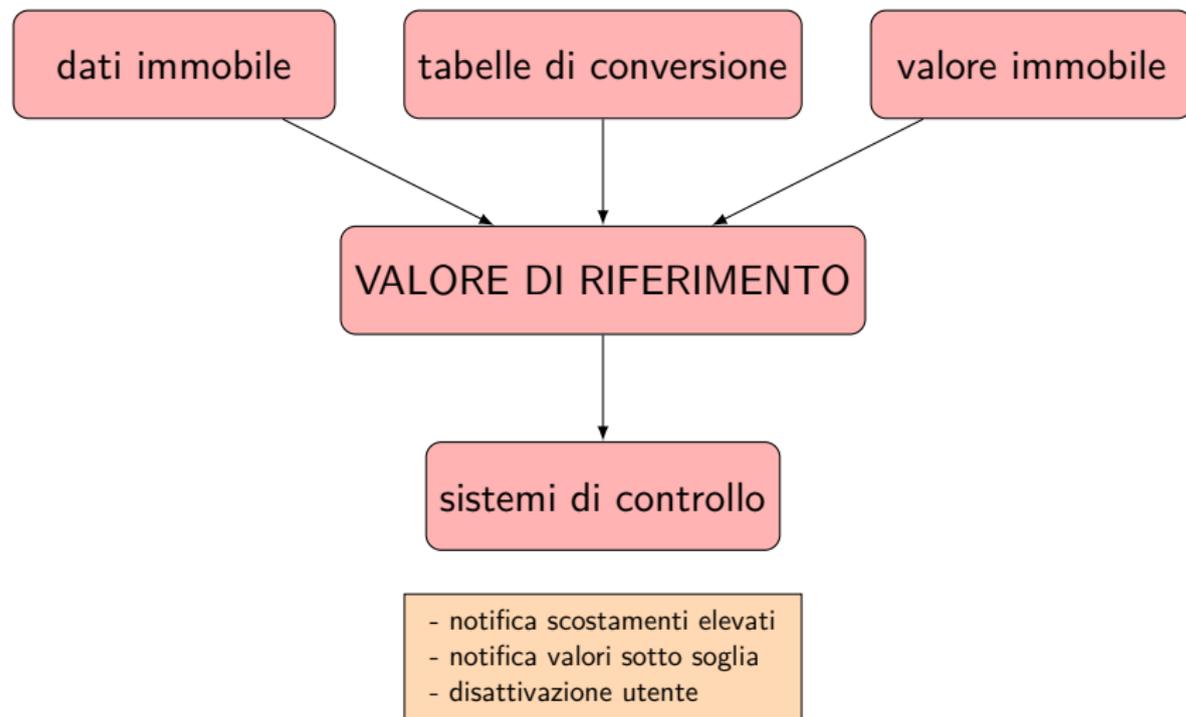
# Coerenza



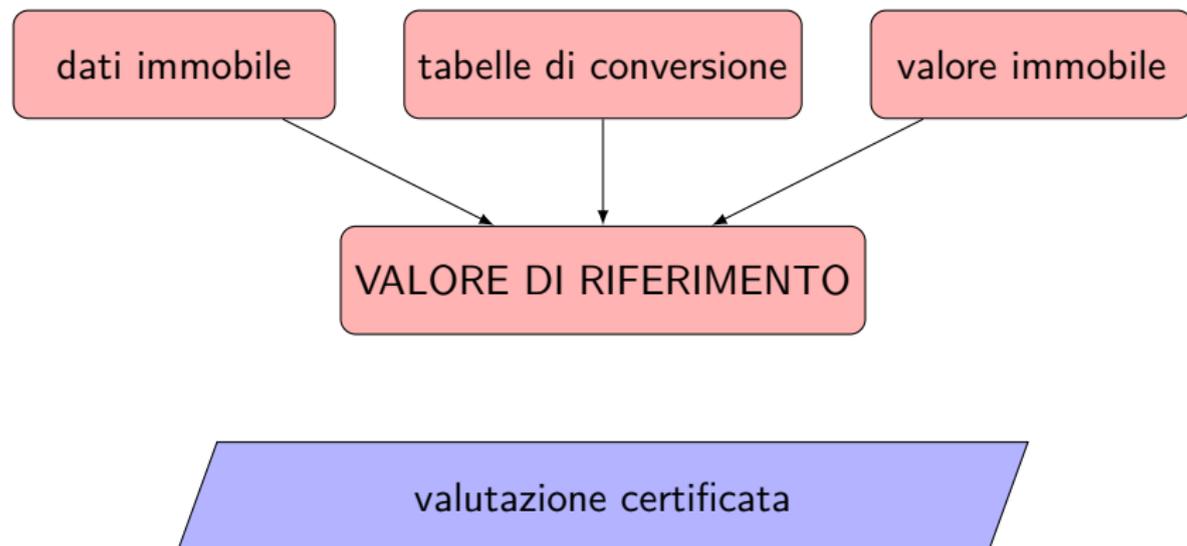
# Il Metodo: il valore di riferimento



# Il Metodo: il valore di riferimento

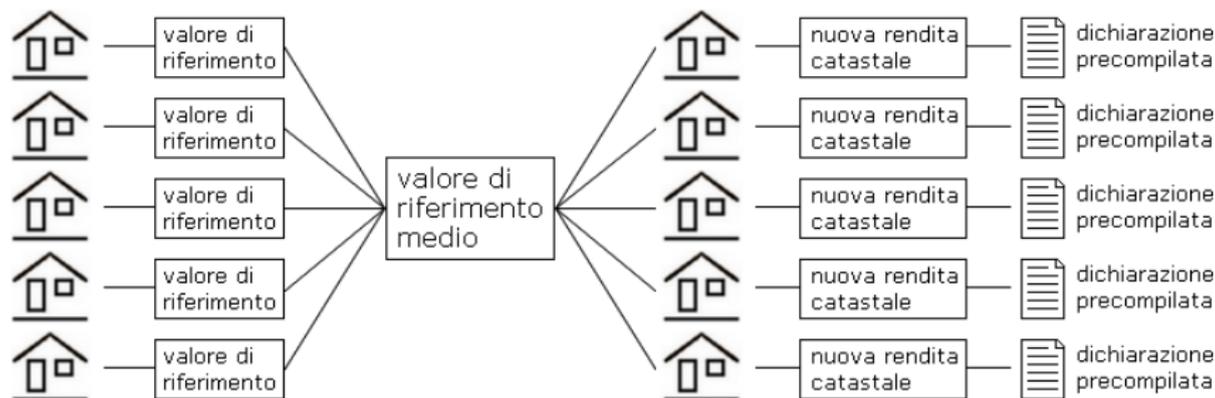


## Il Metodo: il valore di riferimento



Valutazione annuale al 31 dicembre (o altra data da stabilire).

L'immobile viene valutato (ed equamente tassato) in relazione al valore di riferimento medio.



Dal valore di riferimento alla dichiarazione precompilata.

- **al cittadino**

perché ognuno potrebbe conoscere il valore della propria casa e degli altri immobili che possiede perché potendo confrontare il prezzo richiesto o da richiedere in una compravendita immobiliare sarebbe più difficile cadere nella trappola di faccendieri senza scrupoli.

perché lo Stato, conoscendo con ottima approssimazione il valore degli immobili potrebbe applicare più equamente il carico fiscale.

perché sarebbe più facile l'accesso ai mutui avendo una valorizzazione dell'immobile certificata.

- **allo stato italiano**

perché la più volte nominata riforma del catasto per cui sono previsti almeno 5 anni di lavoro tende a questo.

- **ai professionisti**

(ingegneri, architetti, geometri, periti edili ed agronomi ed esperti di estimo)

perché potrebbero utilizzare lo strumento per gestire la propria banca dati di perizie ed utilizzare il metodo del confronto per confermare la qualità del proprio operato.

- **alle banche**

perché potrebbero confrontare l'operato dei propri periti con il lavoro di altri professionisti riducendo il rischio di truffe o di valutazioni errate evitando il rischio di concedere mutui non supportati da adeguate garanzie.

La verifica del valore dell'immobile a garanzia sarebbe automatica e richiedibile in qualsiasi momento.

## Valorimmobiliari e Catasto

## *Valorimmobiliari*

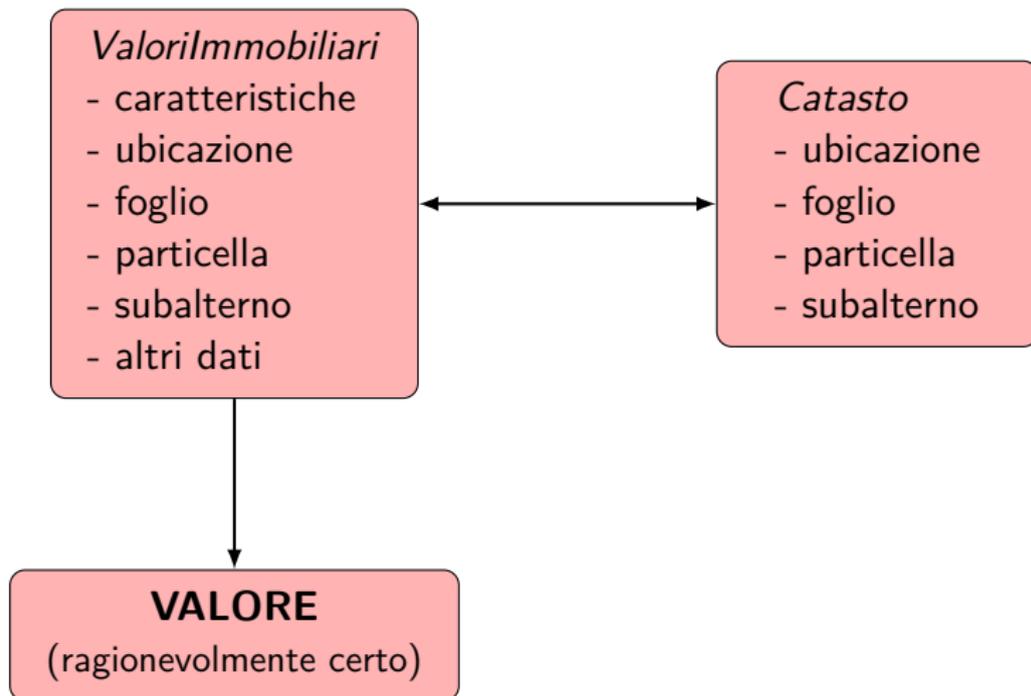
- caratteristiche
- ubicazione
- foglio
- particella
- subalterno
- altri dati



**VALORE**

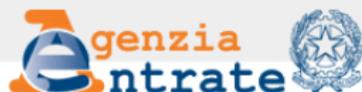
(ragionevolmente certo)

# Valorimmobiliari e Catasto



Valorimmobiliari			Catasto		
F	P	S	F	P	S
-	-	-	1	1	1
2	1	1	2	1	1
3	1	1	3	1	1
-	-	-	3	1	1
-	-	-	5	1	1

Verifica immobili non ancora valutati e possibili integrazioni dati catastali.



## Quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Per approfondimenti, si rimanda alla pagina [Metodologie e processi OMI](#). Si consiglia di consultare anche la [Guida alla consultazione delle quotazioni OMI - pdf](#).

## Valorimmobiliari e OMI

## *Valorimmobiliari*

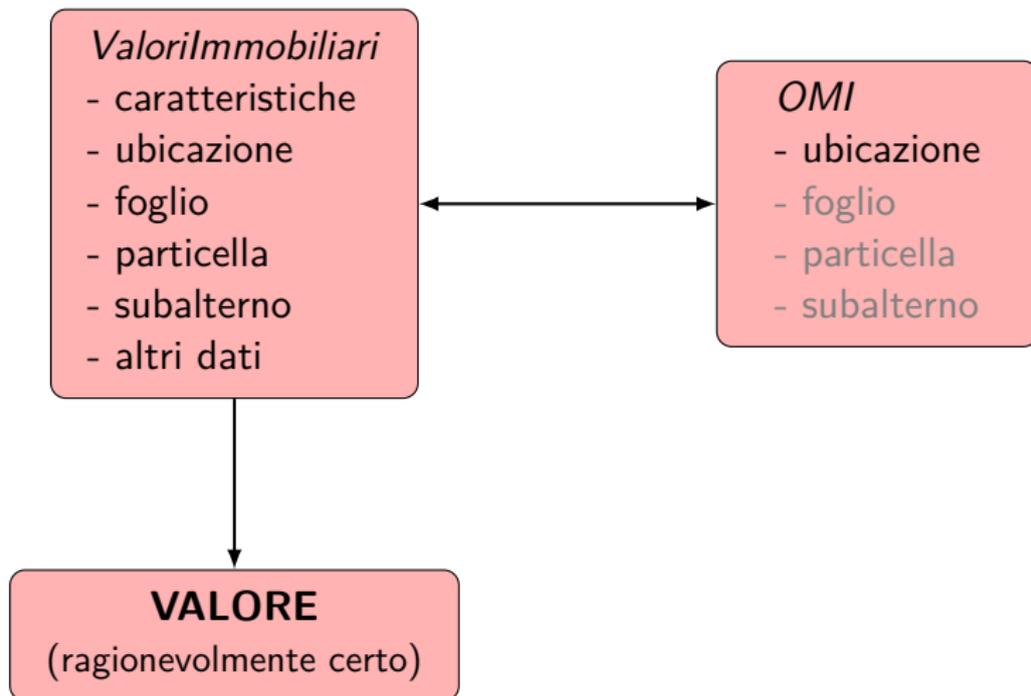
- caratteristiche
- ubicazione
- foglio
- particella
- subalterno
- altri dati



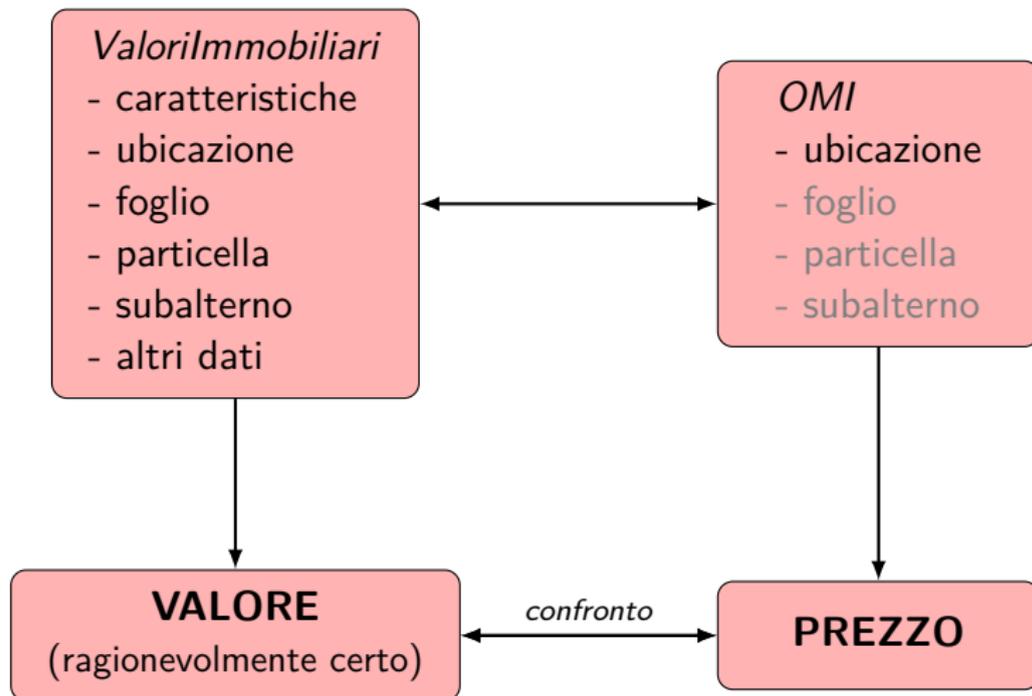
**VALORE**

(ragionevolmente certo)

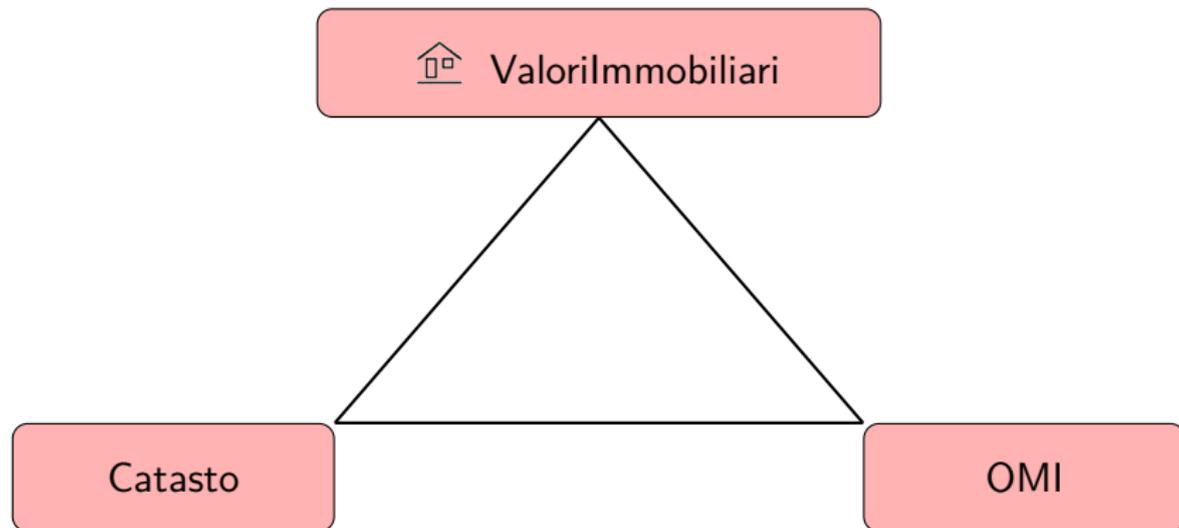
# Valorimmobiliari e OMI



# Valorimmobiliari e OMI



*Controllo incrociato dati per **contrasto all'evasione***



# Valorimmobiliari: peculiarità

- Equità fiscale
- Metodo già operativo
- Valori reali
- Rivalutazione automatica rendite catastali
- Contrasto all'evasione
- Precompilazione dichiarazioni
- Metodo basato sul metro quadrato



**VALORI IMMOBILIARI**