



ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI

Geo.val.Esperti – Associazione senza finalità di lucro
Full member of The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)
Membro del Comitato Scientifico di Tecnoborsa/ Member of Technical Scientific Committee of Tecnoborsa

Via Barberini 68
00187 – Roma, Italy

geoval.geometri@libero.it

www.geoval.it



Numero

1

2007

BOLLETTINO

Trimestrale di aggiornamento e new nel mondo delle
valutazioni immobiliari

In copertina: Burano (VE) - Tipiche case colorate

➤ Documenti necessari per la vendita di un immobile

La vendita inizia dalla preparazione di una documentazione completa, è essenziale avere sottomano subito questi documenti

- **Atto di provenienza dell'immobile** (rogito precedente)
- **Scheda catastale** (contiene la piantina dell'appartamento). Se vi sono state modifiche bisogna aggiornarla. Di solito è stata allegata al rogito precedente.
- **Certificato catastale** con riportate le rendite attribuite, da cui si ricaverà il valore di riferimento per il pagamento della tassa di registro
- **Documento che attesti la cancellazione o la situazione di un'eventuale ipoteca.** Nel caso esistesse un mutuo che è già stato estinto, accertarsi del fatto che l'ipoteca sia stata cancellata. Se ne occupa il notaio, su incarico del cliente. Nel caso invece vi sia un'ipoteca in corso: l'ultimo bollettino bancario, che evidenzi la situazione in corso.
- **Regolamento condominiale** (se l'appartamento si trova in un condominio). Quelli che seguono sono documenti sempre importanti, ma possono essere consegnati successivamente:
- **Fotocopia** della carta d'identità e del codice fiscale del venditore/i.
- **Eventuale domanda condono edilizio con bollettini oneri concessori e oblazione a saldo** (quando presente), o documentazione delle modifiche interne apportate.
- **"Estratto per sunto degli atti di matrimonio"** (lo rilascia il Comune in carta semplice), se chi vende è sposato. Questo documento è necessario perché nel caso che i coniugi siano in "comunione dei beni", devono sottoscrivere entrambi sia l'accettazione di vendita (se si sono affidati a un'agenzia), sia il preliminare. Se uno dei due rifiutasse, non si potrebbe successivamente procedere alla vendita.
- **Contratti di locazione** (affitto) in corso, o eventualmente disdetti di recente.
- **Dichiarazione dei redditi** (per verificare se l'immobile è stato dichiarato. Solitamente il notaio fa dichiarare sotto ammonizione il venditore). Nel caso che a vendere sia una società occorrono ulteriori documenti quali:
- **Certificato camerale** (rilasciato dalla Camera di commercio).
- **Eventuale verbale d'assemblea** con delibera alla vendita. (Quando richiesto dai patti societari).
- **Poteri di chi firma.**

La consegna di questa documentazione, almeno fino al punto 5 (regolamento condominiale), è molto importante, in quanto metterà al corrente il compratore dell'esatta situazione dell'immobile, senza lasciare spazio in futuro a eventuali contestazioni. Quindi a maggior garanzia e trasparenza dell'affare che si andrà a concludere, è bene elencare nel preliminare di vendita (il cosiddetto "compromesso") la documentazione consegnata.

➤ Diritti ed obblighi del venditore

Diritti – Il venditore ha diritto di ricevere dall'acquirente al momento della sottoscrizione del contratto di vendita l'intero importo del prezzo convenuto. E' frequente che il venditore abbia già ricevuto un anticipo di detto prezzo, in genere a titolo di caparra: avrà, pertanto, diritto in tal caso alla somma dovuta per differenza, ossia al saldo del prezzo di vendita. E' facoltà del venditore concedere una dilazione di pagamento all'acquirente, con o senza previsione del pagamento degli interessi. Sta alla discrezionalità del venditore (in

base anche alla fiducia che nutre verso la controparte) chiedere ed ottenere dall'acquirente garanzie per il buon esito del pagamento dilazionato del prezzo.

Queste le alternative: semplice menzione in atto della dilazione di pagamento; emissione di cambiali con o senza garanzia ipotecaria; iscrizione di ipoteca legale; riserva di proprietà sino al pagamento dell'ultima rata di prezzo. Stante la complessità dell'argomento e soprattutto la necessità di una valutazione in relazione al singolo caso concreto, si consiglia di rivolgersi al notaio il quale suggerirà la migliore soluzione per la tutela del vostro diritto. Un accenno, infine, alle modalità di pagamento: essendo vietata dalla legge la circolazione di denaro contante per importi superiore ad Euro 12.500, l'alternativa si pone in sostanza tra assegni circolari non trasferibili (ossia emessi dalla banca, con garanzia dell'esistenza della copertura), bancari o postali non trasferibili (privi della garanzia suddetta) e bonifico bancario (molto spesso il vero e proprio bonifico è preceduto da un mandato irrevocabile dato alla banca dal compratore di corrispondere quella data somma di denaro al venditore).

Obblighi e compiti – Il venditore ha innanzitutto l'obbligo di consegnare l'immobile venduto nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, all'acquirente al momento del contratto notarile di compravendita, contestualmente al saldo del prezzo, dunque. E' sua facoltà, comunque, di consentire al futuro acquirente di immettersi nell'immobile anche prima del vero e proprio passaggio di proprietà, fermo restando che essendo egli ancora proprietario del bene ne è come tale sempre responsabile a livello civile, penale, amministrativo e fiscale. Viceversa il venditore può essere autorizzato dal neo acquirente a permanere nell'immobile ceduto o comunque a ritardare la consegna anche in un momento successivo. Il venditore ha l'obbligo di comunicare con apposito modulo all'autorità locale di P.S. (Polizia di Stato o, in mancanza, Sindaco) entro 48 ore dalla consegna, la cessione della proprietà del fabbricato, indicando le generalità dell'acquirente. Il venditore infine: ha l'obbligo di indicare al notaio gli estremi della concessione edilizia del fabbricato venduto; di produrre tutta la documentazione amministrativa in caso di condono edilizio; presentare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune competente in caso di alienazione di terreni; di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa; di pagare tutte le spese condominiali, anche solo deliberate, sino alla data di vendita salvo patto contrario; di pagare l'I.C.I. sino a tutto il mese di vendita, nel caso in cui il trasferimento avvenga decorsi già 15 giorni del mese stesso, altrimenti sino al mese precedente a quello di conclusione del contratto nel caso ciò avvenga nei primi 15 giorni.

➤ **Rivendita di una casa entro 5 anni**

Particolare attenzione deve essere prestata qualora si rivenda la casa acquistata da non più di 5 anni. Infatti, in questo caso (e solo in questo caso) la vendita è considerata fiscalmente un'operazione di speculazione e come tale la plusvalenza eventualmente realizzata deve essere indicata in dichiarazione dei redditi e conseguentemente tassata (pesantemente). La plusvalenza di cui si parla è data dalla differenza tra il corrispettivo percepito dalla vendita ed il prezzo pagato a suo tempo per l'acquisto. Si può evitare la tassazione della plusvalenza solo quando si verificano le seguenti circostanze:

- l'immobile è stato ricevuto per donazione
- l'immobile è ricevuto in eredità
- l'immobile ha rappresentato per la maggior parte del tempo (intercorso dall'acquisto alla vendita) l'abitazione principale del proprietario o dei suoi familiari

➤ **Perdita delle agevolazioni 1° casa**

Una volta goduto delle agevolazioni fiscali "prima casa", non è possibile rivendere l'immobile acquistato prima che siano decorsi cinque anni dalla data dell'atto, pena il pagamento di una somma pari alla differenza tra imposta pagata e imposta che si sarebbe dovuto pagare come "seconda casa", maggiorata di una sanzione pari al 30% oltre agli interessi.

L'attuale normativa consente tuttavia di rivendere la "prima casa" senza incorrere nel pagamento della sanzione suindicata nell'ipotesi in cui entro un anno dalla data di vendita della casa, si provveda a riacquistarne un'altra da adibire a propria abitazione. In questa ipotesi, inoltre, non soltanto si evita, come detto, il pagamento dell'ulteriore imposta con la relativa sanzione, ma è possibile anche detrarre dalla somma dovuta a titolo di imposta di registro per il nuovo acquisto l'importo dell'imposta (di registro o sul valore aggiunto) già pagata in occasione del primo acquisto (il classico "due piccioni con una fava!"): è questo, in termini tecnici, il cosiddetto "credito d'imposta", per le cui modalità ed ambito di applicazione è sicuramente opportuno rivolgersi al notaio di fiducia, che, valutando con specifica attenzione il caso concreto, suggerirà le possibili soluzioni e consiglierà in modo da garantire il maggior risparmio economico consentito dalla legge.

➤ **Novità sulla assegnazione della casa coniugale**

La materia è stata recentemente oggetto di una importante rivisitazione normativa: la legge 8 febbraio 2006 n. 54, detta sull'affido condiviso, ha infatti introdotto l'art. 155 quater c.c. che dispone che il godimento della casa familiare vada attribuito "tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli", rappresentato dall'«esigenza di garantire l'interesse dei figli alla conservazione dell'ambiente domestico, inteso come centro degli affetti, degli interessi e delle abitudini in cui si esprime e si articola la vita familiare, al fine di evitare loro l'ulteriore trauma di un allontanamento dal luogo ove si svolgeva la loro esistenza e di assicurare una certezza ed una prospettiva di stabilità in un momento di precario equilibrio familiare» (Cass. 2 febbraio 2006, n. 2338). Le novità sono numerose e rilevanti e non sempre evidenti. Anzitutto l'interesse dei minori alla conservazione dell'habitat domestico va oggi valutato "prioritariamente" e non più come in precedenza, in modo esclusivo. Dalla considerazione "prioritaria" dell'interesse dei figli consegue che il diritto all'assegnazione non deriva più automaticamente per il fatto di essere "collocatario" dei figli (si ricorda infatti che oggi, salvo, casi eccezionali, i figli sono affidati ad entrambi i genitori e deve quindi essere disposta la loro collocazione presso l'uno o l'altro genitore). In ogni caso l'assegnazione della casa familiare al genitore con il quale essi convivono, cesserà quando non potrà più essere riconosciuto ai figli un interesse protetto a permanere oltre nell'immobile (e ciò senz'altro in conseguenza del raggiungimento da parte loro dell'indipendenza economica). Altra importante novità è la precisazione che "dell'assegnazione il giudice tiene conto nella regolazione dei rapporti economici tra i genitori, considerato l'eventuale titolo di proprietà": ciò sta a significare che nella risoluzione degli aspetti economici viene oggi valutato anche il beneficio economico derivante al coniuge dall'abitare nell'immobile del quale l'altro è proprietario esclusivo o pro quota. Infatti l'assegnazione della casa, specialmente nelle grandi città dove il valore degli immobili è alto, incide in maniera rilevante sugli assetti economici della separazione. È indubbio che fra i beni patrimoniali coinvolti nella crisi della famiglia, la casa occupi una posizione centrale, in quanto nella maggioranza delle separazioni comporta per uno dei coniugi (sinora nella quasi totalità dei casi, il padre) la perdita di un bene primario senza soluzioni alternative sostenibili. I costi degli affitti sono infatti elevati e così pure quello delle abitazioni, ed in ogni caso va tenuto conto che spesso i coniugi hanno investito in quella casa tutto o gran parte del loro denaro, molto spesso ricorrendo anche al credito e stipulando un mutuo garantito da ipoteca che dovrà essere pagato anche dal coniuge che ne esce.

Nel caso in cui l'immobile venga assegnato in godimento ad un coniuge questi lo occuperà senza nulla corrispondere a titolo di corrispettivo: la gratuità tuttavia non si estende anche alle spese correlate a questo uso, tra cui le spese condominiali ordinarie, quelle di riscaldamento, oltre alle bollette per i vari contratti di fornitura, sicché tali spese, in mancanza di un provvedimento espresso che ne accoli l'onere al coniuge proprietario, sono a carico del coniuge assegnatario, mentre quelle straordinarie che attengono alla conservazione del bene e le spese c.d. "generali proprietà", spettano certamente al proprietario.

Tratto dal Borsino Immobiliare

➤ **CALENDARIO CORSI IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

I geometri liberi professionisti, che da sempre si interessano di estimo immobiliare, sanno che il mercato italiano negli ultimi anni ha fatto registrare una crescita di compravendite, tale da essere ricordata nella storia dell'economia nazionale.

Questo fenomeno ha indotto l'**Associazione Nazionale di GEOVAL** (Geometri Valutatori Esperti) con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e l'indirizzo operativo indicato dalla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Geometri a studiare e impegnare risorse finanziarie per consentire all'intera Categoria di essere al passo con gli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard) .

Come è noto l'accordo di Basilea II introduce elementi di qualità e professionalità nelle valutazioni immobiliari, con l'adozione da parte degli Istituti bancari e finanziari di una metodologia basata su criteri obiettivi, effettivi e concreti nel tempo, in considerazione del ruolo che la proprietà immobiliare riveste come garanzia delle operazioni di erogazione di un mutuo e ai fini della rivalutazione periodica di tali garanzie. Lo stesso "Regolamento recante le disposizioni per le società del Risparmio" della Banca d'Italia (Gazzetta Ufficiale n.230 del 30 settembre 1999) prevede che il valore di mercato sia determinato in base al confronto con i prezzi di immobili simili, attraverso l'applicazione di aggiustamenti adeguati alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, richiamando il criterio denominato Sales Comparison Approach nell'ambito degli standard valutativi e contabili internazionali.

Gli Istituti bancari hanno da sempre utilizzato periti esterni che hanno seguito una impostazione storica di valutazione, basata essenzialmente su una discrezionalità ed esperienza soggettiva; oggi è evidente che una valutazione immobiliare efficace, precisa e standardizzata, acquisisce per l'Istituto Bancario una vitale importanza, in quanto deve fornire i dati reali e certi necessari per assumere decisioni potenti e dinamiche al riparo da risvolti sconvenienti.

I principali paesi europei già da alcuni anni utilizzano criteri estimativi inequivocabili. L'Italia fino ad oggi ha seguito molto l'effetto tartaruga, restando indietro sotto questo aspetto. GEOVAL si è fatta promotrice di un progetto studiato appositamente per i geometri liberi professionisti, capace di colmare questa distanza con un processo innovativo, che consente velocemente di determinare il reale valore dell'immobile. Dopo un corso intensivo, tenuto dal prof. Marco Simonotti, al quale hanno partecipato venti colleghi di ogni parte d'Italia, qualificati tutors in valutazione immobiliare è stato messo a punto un programma per formare periti GEOMETRI altamente qualificati, capaci di inserirsi in un mercato che è in fase di completo incremento.

Il Consiglio Direttivo di GEOVAL, porterà presso tutti i Collegi provinciali che ne faranno richiesta un programma di formazione, capace di fornire tutte quelle indicazioni e nozioni necessarie ad un Geometra per redigere la NUOVA PERIZIA, nel pieno rispetto degli standards internazionali. I geometri iscritti all'albo, che non hanno la possibilità di poter seguire il Corso presso il proprio Collegio, possono scrivere alla Geoval, e saranno informato sul programma dei corsi, nei Collegi limitrofi.

I Collegi provinciali e i geometri iscritti all'Albo interessati al Corso possono scrivere a : **Associazione Geometri Valutatori presso il Consiglio Nazionale Geometri via Barberini 68 – 00187 ROMA oppure inviare una e-mail a geoval.geometri@libero.it o geoval@geoweb.it o chiamare il numero 3351833684**

Per effettuare i corsi presso i Collegi è necessario raggiungere il numero di 25 iscrizioni.

Sarà fornito il materiale didattico e il software del programma.

Il Corso si articola in lezioni teoriche e pratiche. La quota stabilita è di € 620 per i non iscritti alla Geoval e di € 570 per i soci e le donne geometra, per queste ultime così come concordato con la Consulta Nazionale Femminile "Donne Geometra".

Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, sul Conto Corrente intestato alla Geoval - presso la Cassa di Risparmio di Ferrara - Filiale di Roma Abi 06155 Cab 03200 Cin F c/c 246.

Per motivi organizzativi la corrispondenza dovrà essere inviata a :

Geom. Mario Gigliucci Viale Martiri della Libertà, 101 – cap 62024 Matelica (MC)-oppure Via Fax allo 0737 787233 – oppure tramite posta elettronica geoval.geometri@libero.it

➤ CALENDARIO DEI PROSSIMI CORSI IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

>>4-5-6 Giugno 2007 - Cremona - Corso

Avvio della prima edizione del Corso di Estimo in Valutazioni Immobiliari, presso l'interprofessionale area tecnica di Cremona.

[Clicca qui per maggiori informazioni...](#)

>>5 Giugno 2007 - Genova - Convegno

Il Collegio dei Geometri di Genova organizza per il 5 giugno alle ore 15:00 presso la sede del Collegio in viale

Brigata Bisagno 8/1 - Genova, il Seminario di Studi dal titolo: "L'importanza dei rapporti di valutazione in un mercato immobiliare asimmetrico ed edonico." [Clicca qui per maggiori informazioni...](#)

>> 12-13-14 Giugno 2007 - Brescia

Corso di Estimo in Valutazioni Immobiliari, organizzato dal Collegio dei Geometri di Brescia.

Maggiori informazioni presso il Collegio dei Geometri di Brescia. Tutors Ilario Tesio e Paolo Frediani [Clicca qui per maggiori informazioni...](#)

>> 14-15-16 Giugno 2007 - Trapani

Corso di Estimo in Valutazioni Immobiliari, organizzato da Geo.Val.Esperti relatori geom. Antonello Di Teresa e geom. Francesca Rindinella. Maggiori informazioni presso il Collegio dei Geometri di Trapani. [Clicca qui per maggiori informazioni...](#)

>> 18-19-20 Giugno 2007 - Pordenone

Corso di Estimo in Valutazioni Immobiliari, organizzato da Geo.Val. Esperti relatori geom. Ilario Tesio e geom. Stefano Giangrandi.

Maggiori informazioni presso il Collegio dei Geometri di Pordenone. [Clicca qui per maggiori informazioni...](#)