

# Ripercussioni sul valore di compravendita: casi pratici

Ing. Giuseppe Guarino

*Commissione Facility&Property*



16 Marzo 2018



# INTRODUZIONE AL TEMA

---

## Ruolo del tecnico:

Conformare il patrimonio edilizio a quanto legittimato



Valorizzarlo in adeguata maniera – rendita / valore



Relazione tecnica integrata  
Sanatorie e/o perizie estimative



Rapporto con Agenzia delle Entrate



# RIFERIMENTI IN LETTERATURA

## DEFINIZIONE DI VALORE

- Nell'economia politica classica, con riferimento a un bene, si distingue tra il *valore d'uso*, cioè la capacità del bene di soddisfare un bisogno, e il *valore di scambio*, la proprietà del bene di acquistare altri beni, cioè il suo «prezzo relativo»

OGGETTO DI OPERAZIONI DI STIMA

- Nel linguaggio economico contemporaneo il termine *valore* perde rilevanza presentando spesso sinonimia con le espressioni *valore di scambio* (cioè *valore commerciale*, *valore di mercato*, *valore venale*) e quindi con *ragione di scambio* o con *prezzo*

UTILITÀ

- Treccani -



# RIFERIMENTI IN LETTERATURA

---

## DEFINIZIONE DI VALORE

Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.

- art. 14, DPR 633/1972, LA LEGGE IVA -



# VALORE DI COMPRAVENDITA

---

VALORE



RAPPORTO COL FISCO

abitativo

prima casa

non abitativo

immobile di lusso

meno di 5 anni

da impresa

oltre 5 anni

tra privati



IMPOSTE:

IVA

Registro

Catastale

Ipotecaria

*Bollo*

*Trascrizione*



## IVA – IMPOSTA VALORE AGGIUNTO

L'IVA, imposta sul valore aggiunto, è una imposta indiretta, gravante cioè sui consumi (cioè una cessione di beni o una prestazione di servizi) e non sulle persone e sotto il profilo quantitativo, come gettito a favore dello Stato, rappresenta la principale fonte di entrate tributarie.

### SISTEMA PREZZO VALORE

- Fuori campo IVA nelle compravendite tra privati
- Esente IVA in acquisto da impresa con ultimazione > 5 anni
- Applicazione IVA in operazioni tra società

### PREZZO INDICATO IN ATTO

- Applicazione IVA al 4% in acquisto da impresa con ultimazione < 5 anni se prima casa, applicazione IVA al 10% se seconda casa



## IMPOSTA DI REGISTRO

L'imposta di registro è una imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.

### SISTEMA PREZZO VALORE

- Trasferimento di immobili fra privati: 9% (a decorrere dal 1 gennaio 2014)
- Trasferimento di immobili destinati a prima casa: 2%

### PREZZO INDICATO IN ATTO

- 200 € in acquisto da impresa con ultimazione < 5



## IMPOSTA IPOTECARIA

L'imposta ipotecaria è dovuta ogni qual volta si debbano eseguire le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione presso i pubblici registri immobiliari. L'imposta colpisce in sostanza il passaggio di proprietà di un immobile, nonché l'iscrizione di un diritto o di qualsiasi vincolo (ad esempio, una ipoteca) su di esso.

### SISTEMA PREZZO VALORE

- Trasferimento di immobili fra privati: 50 €

### PREZZO INDICATO IN ATTO

- 200 € in acquisto da impresa con ultimazione < 5 anni



## IMPOSTA CATASTALE

L'imposta catastale è dovuta sulle volture catastali per il trasferimento di immobili, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso, o seguenti la costituzione su di essi di ipoteche o di diritti, ad esempio il diritto di usufrutto .

### SISTEMA PREZZO VALORE

- Trasferimento di immobili fra privati: 50 €

### PREZZO INDICATO IN ATTO

- 200 € in acquisto da impresa con ultimazione < 5 anni



# CENNI ALLE IMPOSTE

Quando il soggetto che vende è:

Privato o Impresa costruttrice o che ha ristrutturato l'immobile a condizione che: la vendita avvenga "dopo 5 anni" dall'ultimazione dei lavori

| Tipo di acquisto                              | imposta di registro<br>(minima di 1000 euro) | imposta ipotecaria | imposta catastale |
|---|--|--------------------|-------------------|
| 1° casa (escluse<br>categorie A/1 A/8<br>A/9) | 2%   | fissa di 50 euro   | fissa di 50 euro  |
| 1° casa (da impresa<br>esente IVA)            | 2%   | fissa di 50 euro   | fissa di 5 euro   |
| Altri casi                                    | 9%   | fissa di 50 euro   | fissa di 50 euro  |

**Base imponibile = Valore Catastale dell'immobile**



# CENNI ALLE IMPOSTE

Quando il soggetto che vende è:

Impresa costruttrice o che ha ristrutturato l'immobile e la vendita avvenga "entro 5 anni" dall'ultimazione dei lavori

| Tipo di acquisto                        | IVA | imposta di registro | imposta ipotecaria | imposta catastale |
|---|-----|---------------------|--------------------|-------------------|
| 1° casa (escluse categorie A/1 A/8 A/9) | 4%  | fissa di 200 euro   | fissa di 200 euro  | fissa di 200 euro |
| Altri casi                              | 10% | fissa di 200 euro   | fissa di 200 euro  | fissa di 200 euro |
| Abitazioni categorie A/1 A/8 A/9        | 22% | fissa di 200 euro   | fissa di 200 euro  | fissa di 200 euro |

**Base imponibile** = Corrispettivo pagato e dichiarato nell'atto



# SISTEMA PREZZO - VALORE

---

dal 1° Gennaio 2006 – *Decreto Bersani*

- *Casi comuni:*

Valore soggetto a tassazione  **VALORE CATASTALE**

- *Casi particolari:*

Valore soggetto a tassazione  **PREZZO PATTUITO**

- *Acquisto da impresa < 5 anni:*

Valore soggetto a tassazione  **PREZZO PATTUITO**



# VALORE CATASTALE

| DATI DI CLASSAMENTO |        |             |   |             |
|---------------------|--------|-------------|---|-------------|
| Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale   | Rendita     |
| A/2                 | 3      | 4 vani      | Totale: 61 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 54 m <sup>2</sup> | Euro 970,94 |

| Gruppo                  | Categorie            | Moltiplicatore |
|-------------------------|----------------------|----------------|
| A (residenziali)        | 1° casa (no A/1/7/8) | 115,50         |
|                         | 2° casa o di lusso   | 126            |
|                         | Uffici A/10          | 63             |
| B (uso collettivo)      |                      | 176,40         |
| C (pert. e commerciali) | Negozi C/1           | 42,84          |
|                         | Altri                | 126            |
| D (dest. speciale)      |                      | 63             |
| E (dest. particolare)   |                      | 42,84          |

**Già  
Rivalutati**



# SISTEMA PREZZO - VALORE

---

dal 1° Gennaio 2006 – *Decreto Bersani*

- *Casi comuni:*

Valore soggetto a tassazione  **VALORE CATASTALE**

- *Casi particolari:*

Valore soggetto a tassazione  **PREZZO PATTUITO**

- *Acquisto da impresa < 5 anni:*

Valore soggetto a tassazione  **PREZZO PATTUITO**

Accertamenti Agenzia delle Entrate - Valori OMI



# VALORI OMI

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata **zona territoriale omogenea (zona OMI)** di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, **per unità di superficie in euro al mq** dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

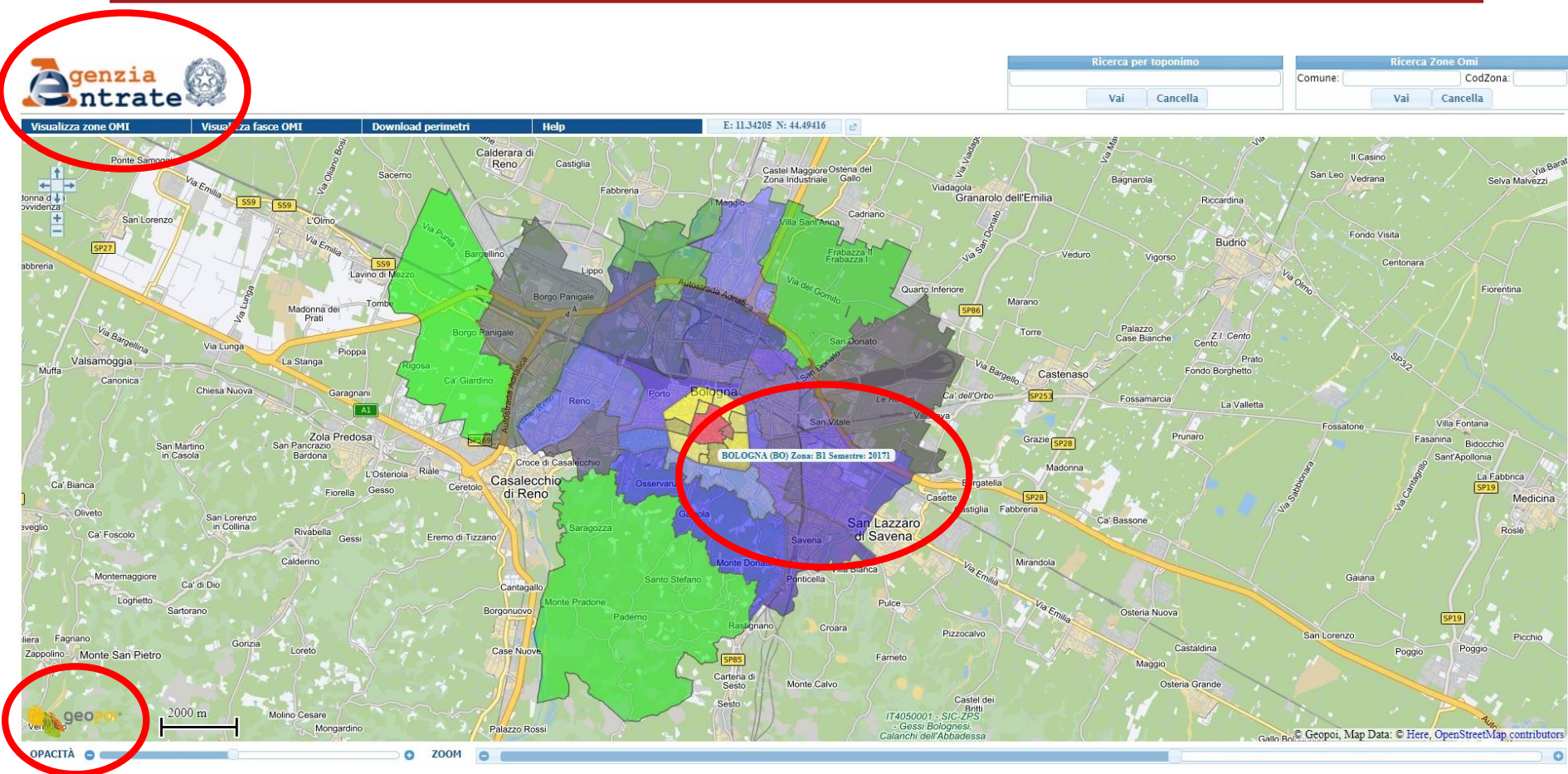
Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E' quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

**Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.**

- Agenzia delle Entrate – OMI -



# VALORI OMI



GEOPOI - GEOcoding Points of Interest

- [http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) -



# VALORI OMI

**agenzia entrate**

Seguici su:

Cerca...

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#)

**Banca dati**

**Selezionare la fascia/zona**

Selezionare la fascia/zona

Fascia/zona:

Avanti

**B1/Centrale/CENTRO STORICO**

**B1/Centrale/CENTRO STORICO**

B7/Centrale/ZAMBONI - CASTELTALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE

C3/Semicentrale/IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.I.T.

C4/Semicentrale/CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA

C5/Semicentrale/SAN VITALE - VIALE ERCOLANI -

C6/Semicentrale/QUARTIERE GALVANI: SANTO STE

C7/Semicentrale/QUARTIERE GALVANI MURA DI P

C8/Semicentrale/QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZ

C9/Semicentrale/QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE

C10/Semicentrale/QUARTIERE MARCONI PORTO:

C11/Semicentrale/QUARTIERE MARCONI: S. FELICE

D2/Periferica/SAN VITALE

D3/Periferica/SAN RUFFILLO EST

D4/Periferica/MAZZINI - FOSSOLO

D5/Periferica/SAN DONATO

D6/Periferica/PIERA

D7/Periferica/MATTEOTTI - P.ZZA UNITA'

D8/Periferica/BOLOGNINA ARCOVEGGIO

D9/Periferica/MARCO POLO- PESCAROLA

D16/Periferica/PEDECOLLINARE

**Residenziale** ▾

**Residenziale**

Commerciale

Terziaria

Produttiva

[altra immagine](#)

**agenzia entrate**

L'Agenzia

[Chi siamo](#)

[Correzione dati catastali](#)

[SISTEMA DI CONTRAZIONE](#)

- <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> -



# VALORI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: BOLOGNA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2600                  | 3700 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 4800 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 2300                  | 3100 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 4000                  | 7000 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



## Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

**Provincia:** BOLOGNA

**Comune:** BOLOGNA

**Fascia/zona:** Semicentrale/IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT

**Codice di zona:** C3

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2500                  | 2850 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3100                  | 3600 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 2300                  | 2600 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 3500                  | 4700 | L                |

$$\text{Valore OMI} = (2.850 + 2.500) / 2 \times 61 = 163.150 \text{ €}$$



**Individuazione “puntuale” del più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato a seguito di trattativa tra le parti**



Facoltà delle parti



Market Comparison Approach – standard Linee Guida ABI



Definizione oggetto di stima – Due Diligence  
Individuazione segmento di mercato  
Calcolo del dato immobiliare  
Utilizzo Market Comparison Approach



Calcolo dell'assentito  
Decurtazione valore abusi



Perizia estimativa  
puntuale



## Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

**Provincia:** BOLOGNA

**Comune:** BOLOGNA

**Fascia/zona:** Semicentrale/QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE - GRADA - VICINI - S.ISAIA - S.FRANCESCO - MALPIGHI

**Codice di zona:** C9

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2500                  | 3100 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3200                  | 3900 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 2200                  | 2700 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 3500                  | 4800 | L                |

$$\text{Valore OMI} = (3.100 + 2.500) / 2 \times 66 = 184.800 \text{ €}$$



**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

**Provincia:** BOLOGNA

**Comune:** BOLOGNA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore stimato (MCA) a Giugno 2017 = 402.000 €**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2600                  | 3700 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3500                  | 4800 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 2300                  | 3100 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 4000                  | 7000 | L                |

**Valore OMI = 4.500 x 125 = 562.500 €**



## Via Solferino – immobile a reddito | ESEMPI PRATICI

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

**Provincia:** BOLOGNA

**Comune:** BOLOGNA

**Fascia/zona:** Semicentrale/QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO - TOVAGLIE SAVENELLA - MURA DI PORTA CASTIGLIONE

**Codice di zona:** C7

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 2600                  | 3300 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 3100                  | 4200 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 2200                  | 3000 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 4100                  | 6600 | L                |

$$\text{Valore OMI} = (3.100 + 4.200) / 2 \times 43 = 156.950 \text{ €}$$



# CONSEGUENZE DEL PROTOCOLLO D'INTESA

---

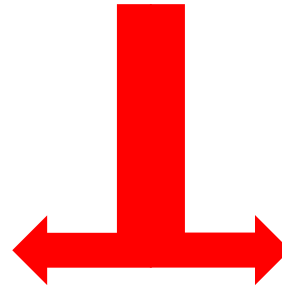
Precisa fotografia dello stato di fatto  
Piena conformità catastale  
Conformità urbanistica a meno di tolleranze



Intervento di accertamento tempestivo



Individuazione di eventuali non conformità



*Sanatoria a carico venditore  
+  
Redazione preliminare*

*Accordo tra le parti  
vendita a minor prezzo  
+  
Sanatoria a carico acquirente  
+  
Redazione preliminare*



# CONSEGUENZE DEL PROTOCOLLO D'INTESA

Conclusione trattativa e accordo su prezzo di compravendita

Valutazione preliminare dei costi di :

*Rilievo – Accesso atti - RTI  
Presentazione titolo edilizio  
Diritti presentazione titolo  
Calcolo oneri a sanatoria  
Eventuale DL  
Costi di impresa*

Decurtazione dei costi dal prezzo di compravendita

*Prezzo finale < Valore catastale*

*Prezzo finale > Valore catastale*

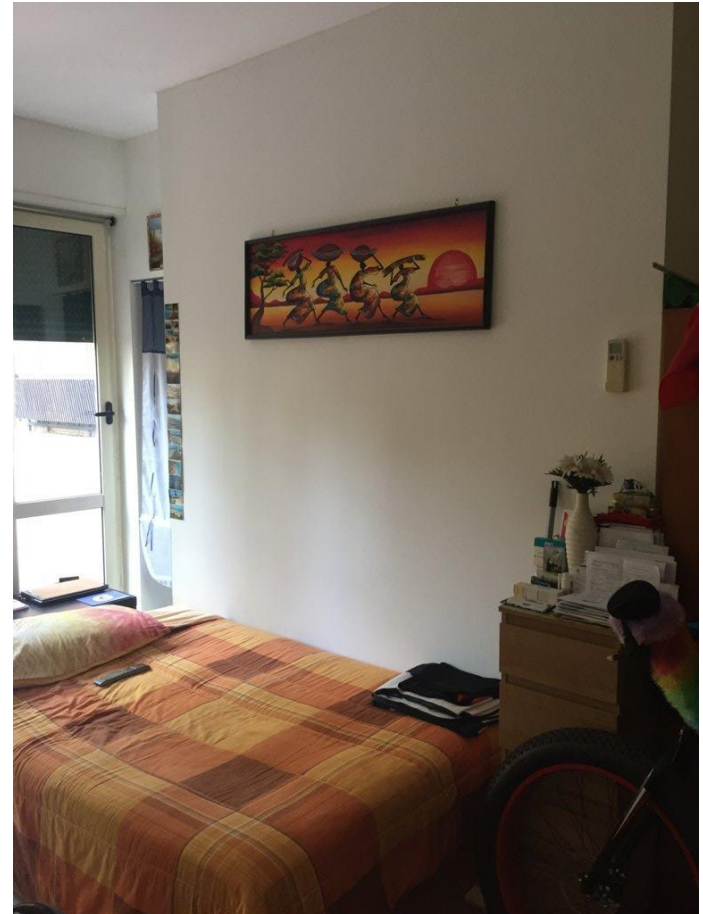
*a rogito con  
Valore catastale  
o prezzo*

*Redazione elaborato peritale di stima*

*a rogito con  
Valore catastale*



# ESEMPI PRATICI



Modifica del numero dei vani



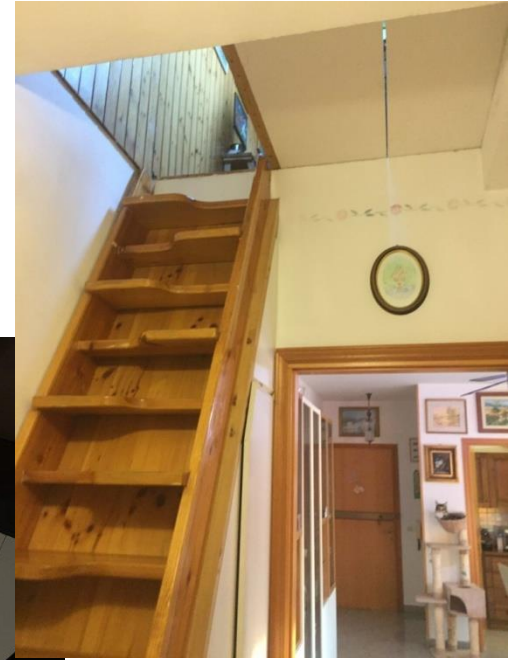
# ESEMPI PRATICI



Diversa distribuzione tra differenti unità



# ESEMPI PRATICI

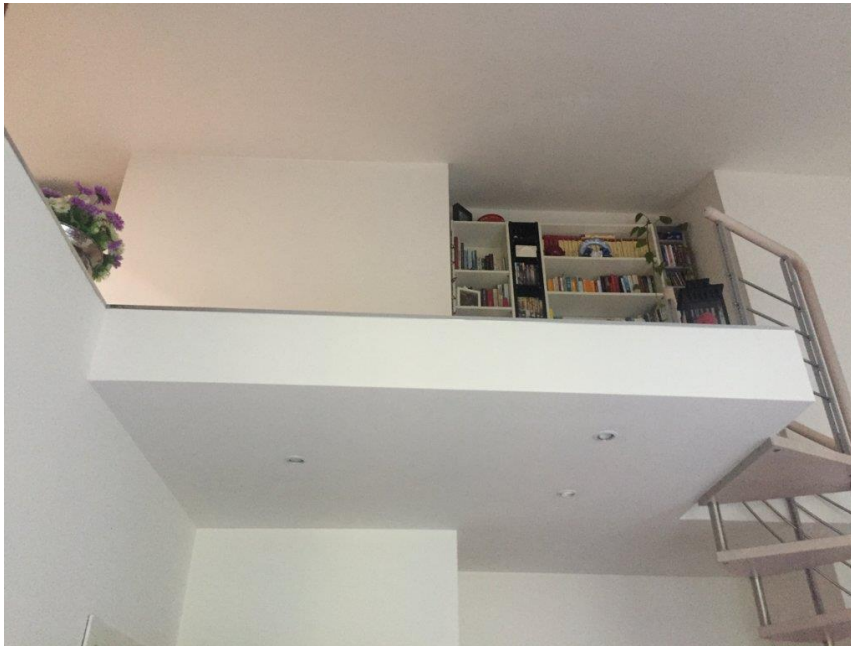


Fusione differenti unità



# ESEMPI PRATICI

---



Recupero di sottotetti – Realizzazione di soppalchi



# ESEMPI PRATICI



Porticati esterni



# ESEMPI PRATICI



Porticati esterni



# ESEMPI PRATICI

---



Abuso in presenza di vincolo



# ESEMPI PRATICI

---



Fattori esterni



# ESEMPI PRATICI



Rimessa in pristino



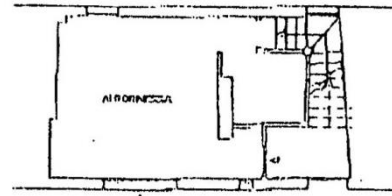
# ESEMPI PRATICI



Rimessa in pristino



# ESEMPI PRATICI



PIANO TERRA  
H=2.50m.



Rimessa in pristino parte onerosa e sanatoria abuso minore



# ESEMPI PRATICI



Abuso non rilevabile su subalterno abitazione principale



# ESEMPI PRATICI



Abuso non rilevabile su subalterno abitazione principale



# LA TUA CASA VISTA DA:



TE



IL TUO ACQUIRENTE



LA TUA BANCA



DAL PERITO  
DELL'ASSICURAZIONE



DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Grazie dell'attenzione

Ing. Giuseppe Guarino

giuseppe.guarino@  
ordingbo.it