

Viareggio 21 Giugno 2014

Ai membri della VI Commissione permanente
del Senato della Repubblica
ROMA

Oggetto: Presentazione Metodo ValoriImmobiliari

In queste poche righe presenterò le possibilità offerte dal “metodo ValoriImmobiliari” .

L’algoritmo, già pronto, testato e utilizzato da numerosi professionisti del settore è fruibile sul sito www.valoriimmobiliari.com e applicabile alla prevista riforma del catasto.

In sostanza il metodo, sulla base delle stime inserite concernenti immobili appartenenti a specifiche zone ben circoscritte (microzone), prendendo in considerazione le caratteristiche peculiari di ogni singolo immobile, sulla base di tabelle di conversione ben definite, ne ricalcola il valore producendo un dato di riferimento uniforme su cui sarebbe possibile applicare una tassazione equa senza penalizzazione alcuna degli introiti previsti.

Avremmo in definitiva la possibilità data al Cittadino di far valutare il proprio immobile al perito di fiducia producendo una valutazione certificata dall’algoritmo. Ciò renderebbe possibile una veloce valutazione del patrimonio immobiliare che sarebbe corredato anche da numerosi dati qualificativi da utilizzare per il corretto raffronto, accelerando i tempi di applicazione della riforma.

L’equità sarebbe garantita dal fatto che la “nuova rendita” potrebbe essere calcolata in automatico, su dati consolidati ad una certa data, in relazione ad un valore di riferimento medio risultante da una pluralità di valutazioni, garantite dalla responsabilità di qualificati professionisti del settore.

Sarebbe possibile per il Cittadino produrre la stampa della valutazione certificata da allegare alla dichiarazione o, per lo Stato, produrre dichiarazioni precompilate. Il tutto basato su dati reali.

Qualora ne fosse deciso l’utilizzo lo strumento potrebbe essere interfacciato con il catasto per avere, in ogni momento, la situazione degli immobili non ancora valutati. In tale scenario sarebbe possibile incrociare le valutazioni con la banca dati dell’agenzia delle entrate per verificare eventuali anomalie nelle compravendite con attivazione delle conseguenti azioni di verifica a contrasto dell’evasione fiscale.

Certo che nel previsto incontro sarà possibile approfondire l’argomento, porgo distinti saluti.

ValoriImmobiliari srl
L’Amministratore Unico
Roberto Tauci

Metodo ValoriImmobiliari

Audizione in Commissione Finanze

26 giugno 2014



VALORI IMMOBILIARI

www.valoriimmobiliari.com

info@valoriimmobiliari.com

335 6617398

Obiettivo della riunione

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

Cosa è il Metodo Valor Immobiliari

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?

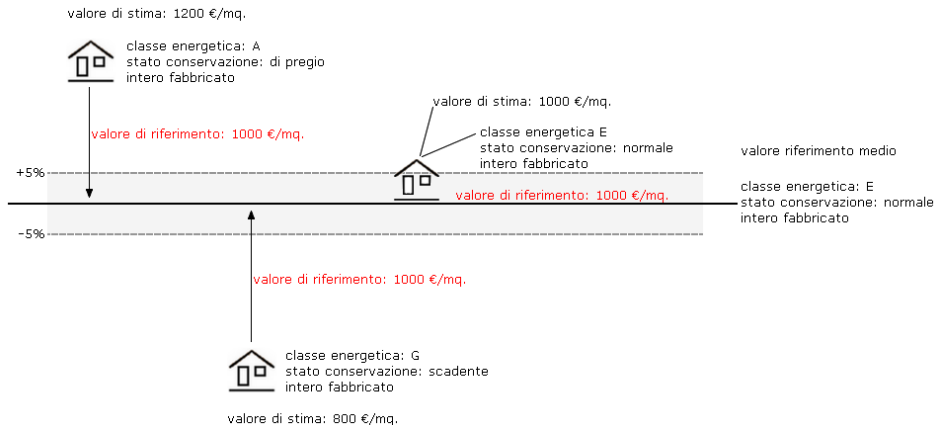
Per garantire che i calcoli del sistema si basino solo su stime effettuate da esperti valutatori, professionisti iscritti ai rispettivi ordini di appartenenza

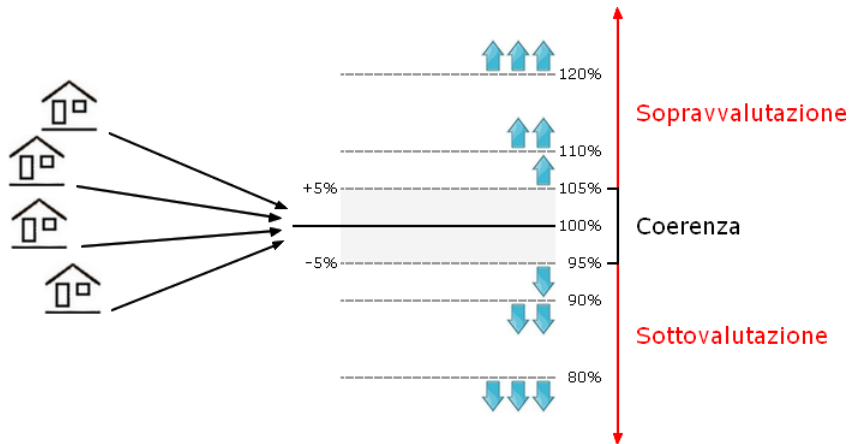
Il Metodo

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

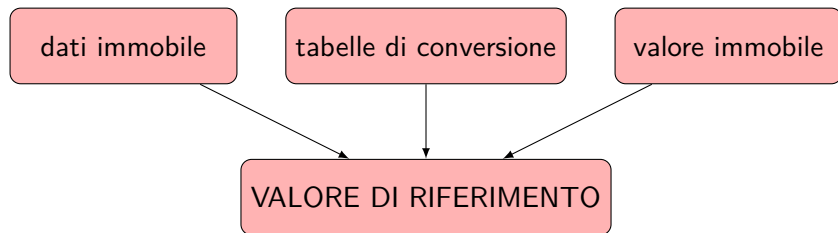
- uno stato di conservazione normale
- classe energetica E
- primo piano per immobili senza ascensore

Il Metodo

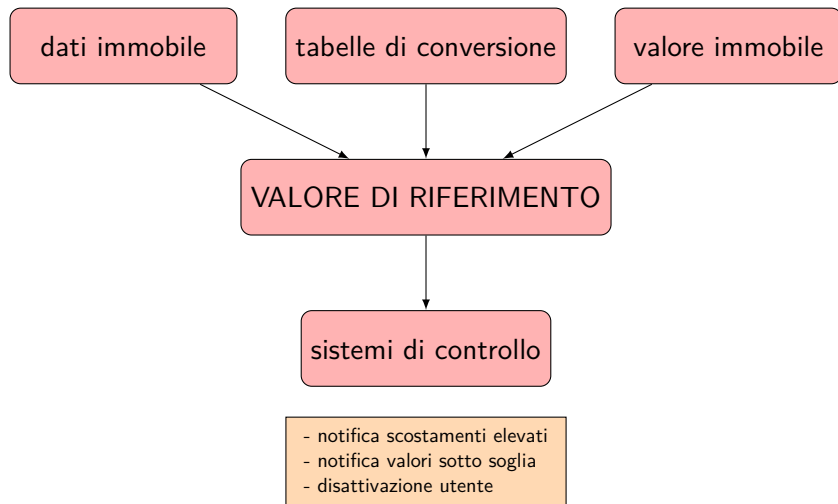




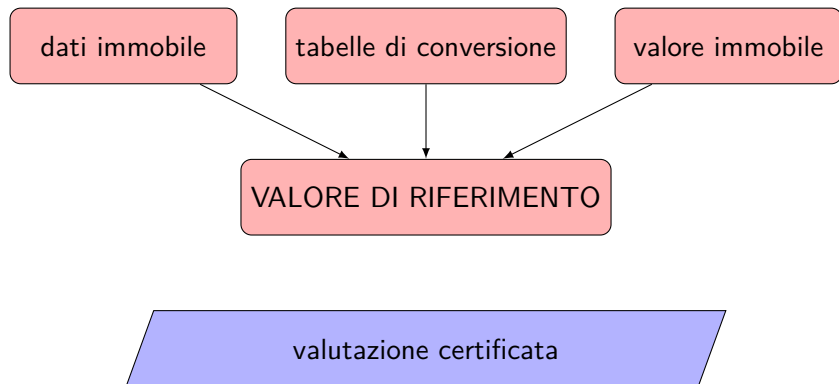
Il Metodo: il valore di riferimento



Il Metodo: il valore di riferimento

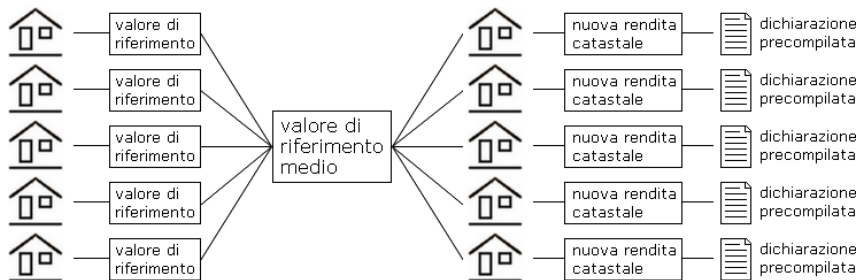


Il Metodo: il valore di riferimento



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.

A chi serve

- **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.

Valor Immobiliari e Catasto

Valorimmobiliari

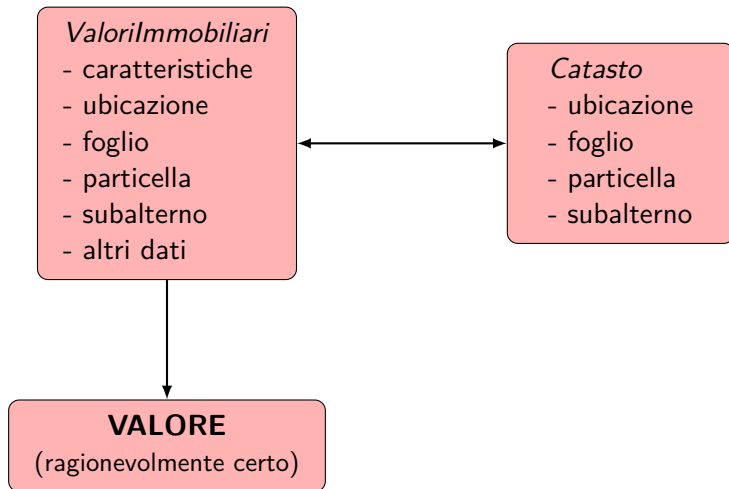
- caratteristiche
- ubicazione
- foglio
- particella
- subalterno
- altri dati



VALORE

(ragionevolmente certo)

Valorilmmobiliari e Catasto



Valorilmmobiliari			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](#).

Valor Immobiliari e OMI

Valorimmobiliari

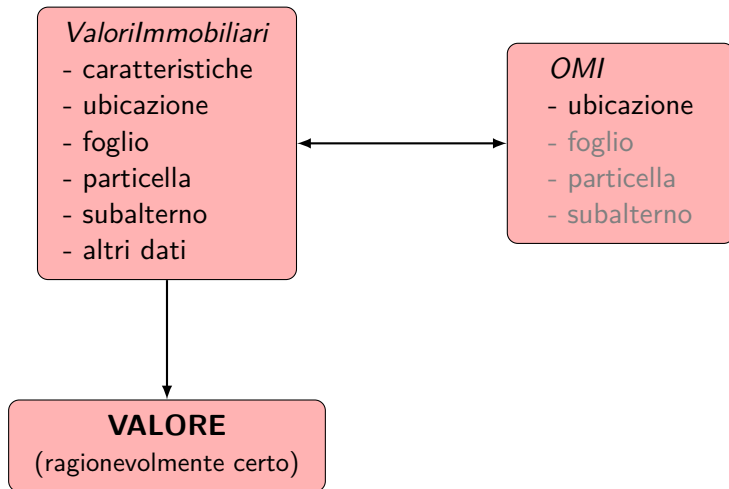
- caratteristiche
- ubicazione
- foglio
- particella
- subalterno
- altri dati



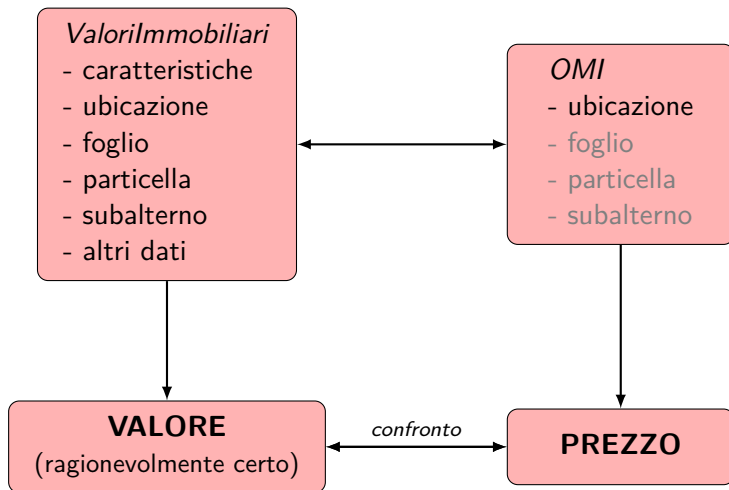
VALORE

(ragionevolmente certo)

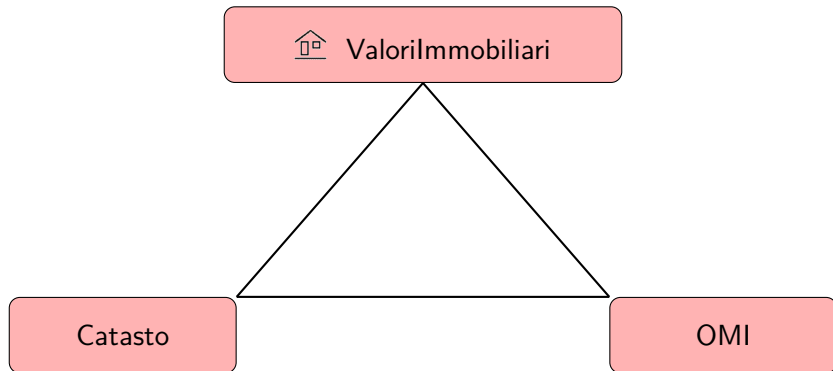
Valorilmmobiliari e OMI



Valorilmmobiliari e OMI



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



Valor Immobiliari: peculiarità

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



VALORI IMMOBILIARI

scheda immobile

localizzazione	regione	provincia
	TOSCANA	Lucca
	comune	frazione
	Viareggio	
zona		
Centro Storico		

caratteristiche	tipologia	categoria catastale	
	Porzione di Fabbricato	A/3 Alloggio Tipo Economico	
	foglio (catasto)	particella / mappale (catasto)	subalterno (catasto)
	11	201	6
	stato di conservazione	classe energetica	
	2 - Normale	G (ipotizzata)	
	anno di costruzione	anno di ristrutturazione	ascensore
	1966	2000	no
	piano	costo dell'ascensore se installabile	data della stima
	Secondo Piano	8.000	23/06/2014
valore dell'immobile (valore di stima)		valore commerciale	
420.000,00		412.000,00	

superfici	superficie unità immobiliare (SEL)		ponderazione			=	108.00	
	108	100	min 100	max 100				
	secondarie	area esclusiva / max sup. U.I.	0	9	8	20	=	0.00
		veranda (balcone coperto)	0	40	30	50	=	0.00
		balcone scoperto	14	16	12	30	=	2.24
		lastrico solare / altana	0	25	20	30	=	0.00
		loggia	0	30	25	35	=	0.00
		porticato	0	30	25	35	=	0.00
		retro negozio	0	50	40	60	=	0.00
		soppalco	0	35	30	40	=	0.00
	pertinenziali	autorimessa	0	60	50	70	=	0.00
		posto auto	12.5	35	30	40	=	4.38
		cantina	0	30	25	55	=	0.00
		sotto negozio-magazzino	0	40	30	60	=	0.00
		sottotetto	0	50	30	60	=	0.00
		taverna	0	40	35	65	=	0.00
		tettoia	0	15	10	20	=	0.00
		vani di servizio	0	20	15	50	=	0.00
	superficie convenzionale in metri quadrati						=	115
	valore convenzionale al metro quadrato, euro						=	3.652,17
valore riferimento al metro quadrato, euro						=	3.820,00	

VALUTAZIONE COERENTE

Valutazione di coerenza espressa (in data 23/6/2014) sulla base delle **77 stime comparabili** presenti nella banca dati aventi data compresa tra il 23/6/2014 ed i 12 mesi precedenti.

Valutazione di coerenza ad uso esclusivo del perito, calcolata con algoritmo proprietario da ValorImmobiliari.com, fornita senza responsabilità. Non è consentita né la cessione né la comunicazione a terzi, salvo autorizzazione scritta da parte di ValorImmobiliari.com.

descrizione	In Viareggio, centro storico, appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale . Si compone di : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, doppi servizi e locale armadi. Il tutto corredato da due balconi e da posto auto al piano terreno nonchè della proporzionale quota delle parti a comune dell'edificio come per legge e destinazione dei luoghi.
-------------	---