

IL QUADERNO DEGLI APPUNTI – ESTIMO [3]

La ricerca dei beni  
comparabili nella stima  
per confronto in  
mancanza di banca dati

*ANALISI E PROPOSTE  
OPERATIVE*

*a cura del geom. Fulvio Venturini*

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli *Standards Internazionali di Valutazione (IVS)* con il procedimento del *Market Comparison Approach (MCA)*, sia che si effettui una stima su base monoparametrica (in genere basata sulla ricerca del valore a metro quadro).

Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Ciò è vero soprattutto laddove non si è creata una sinergia tra gli altri professionisti del settore immobiliare (specie i notai) ed il tecnico che può fornire il supporto del proprio sapere per la buona riuscita di una compravendita.

Valga per tutti l'esempio proprio di Livorno, dove nonostante i ripetuti incontri con il Consiglio Notarile, non si è mai riusciti a concretizzare l'ausilio del tecnico professionista nei trasferimenti immobiliari, come avviene invece in altre province (addirittura per Firenze-Prato-Pistoia è nata una consulta geometri-notai).

In questo problematico quadro occorre quindi muoversi autonomamente nella ricerca di atti di compravendita che possono avere per oggetto beni comparabili a quello da stimare.

In questo ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile (IVS, Nota esplicativa 1, punto 5.7) che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipo di contratto** (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- **Destinazione** (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)

- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
  - **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
  - **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
  - **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
  - **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
  - **Filtering** (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente)
- (Fonte: Geoval – Corso Base “La valutazione immobiliare–La basi della valutazione e i metodi di stima”).

Lo scrivente ormai da qualche anno svolge i propri rapporti di valutazione secondo gli indirizzi degli IVS e dei codici italiani che si sono sviluppati sulla base degli stessi IVS e cioè il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI) e le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie pubblicate dall'Associazione Bancaria Italiana (LG ABI), sia per incarichi privati che per quelli giudiziari. Ciò facendo ha sviluppato una tecnica di ricerca che si vuole qui proporre, secondo precisi step, basati su indagini e visure catastali ed ipotecarie.

Procediamo con ordine.

## ❖ STEP 1

*Serve ad una prima determinazione degli indicatori legati alla localizzazione ed alla destinazione.*

Occorre individuare i limiti della zona dove è ubicato il bene da stimare (*subjet*) entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee (in genere il foglio catastale o fogli vicini), acquisendo possibilmente l'estratto di mappa catastale dell'intero foglio (anche tramite visura con Sister e stampa in formato A3).

Una volta verificata l'omogeneità territoriale del foglio catastale si può fare una ricerca sulle unità immobiliari (*u.i.*) presenti nello stesso foglio di categoria uguale a quella del *subjet*.

Dopo il collegamento a Sister ed all'Ufficio provinciale di competenza occorre fare una ricerca per “Elenco immobili” per Comune e Foglio

**Visure**

Persona fisica  
Persona giuridica  
Immobile  
Indirizzo  
Partita  
Elenco immobili  
Nota  
Mappa  
Punti fiduciali  
Elaborato Planimetrico  
Riepilogo Visure  
Cambia Ufficio  
Passa a Ispezioni  
Richieste  
Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) - [Visure](#) - Elenco Immobili  
 Utente: VNTFLV56L13E625C  
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI (CONSULTAZIONI - PROFILO B Speciale) Codice di Richiesta: C00020632007

Ufficio provinciale di: **LIVORNO Territorio**

**Elenco immobili**

Catasto: **Fabbricati**  
 Comune: **LIVORNO** scegli la sezione Sezione:   
 Identificativo catastale  
 Sezione urbana:  Foglio: **17** Particella:  Subalterno da:  a:

Partita e Categoria  
 Partita speciale: **Nessuna** Categoria: **C/1 negozi e botteghe**

Richiedente  
 Richiesta effettuata per conto di:

Motivazione  
 Motivo:

Ricerca Pulisci

Dopodichè occorre “cliccare” su “Partita e Categoria”, scegliere “Nessuna” sull’elenco “Partita Speciale” ed indicare la propria categoria sull’elenco “Categoria”.

Premendo quindi il tasto “Ricerca”, comparirà a video un elenco di tutte le u.i. della categoria catastale prescelta presenti nel Foglio oggetto di indagine. Oltre al numero di immobili, viene indicato il Foglio, il numero di particella ed il subalterno, la rendita e l’indirizzo come apparirebbe in visura.

**Visure**

Persona fisica  
Persona giuridica  
Immobile  
Indirizzo  
Partita  
Elenco immobili  
Nota  
Mappa  
Punti fiduciali  
Elaborato Planimetrico  
Riepilogo Visure  
Cambia Ufficio  
Passa a Ispezioni  
Richieste  
Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) - [Visure](#)  
 Utente: VNTFLV56L13E625C  
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI (CONSULTAZIONI - PROFILO B Speciale) Codice di Richiesta: C00020632007

Ufficio provinciale di: **LIVORNO Territorio**

**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**  
 Comune: **LIVORNO** Codice: **E625**  
 Foglio: **17** Partita speciale: **N**  
 Immobili individuati: **489**

**Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	17	306	1		12081	Euro: 413,58	VIA DEL LEONE, 87 Piano T
<input type="checkbox"/>	17	333	1		15980	Euro: 519,09	VIA PALESTRO, Piano T
<input type="checkbox"/>	17	333	2			Euro: 867,54	VIA GARIBALDI, 9 Piano T
<input type="checkbox"/>	17	333	4			Euro: 318,14	VIA GARIBALDI, Piano T
<input type="checkbox"/>	17	333	601			Euro: 1.527,06	VIA PALESTRO, 13 Piano T
<input type="checkbox"/>	17	606	2			Euro: 468,94	PIAZZA DELLA REPUBBLICA, Piano T
<input type="checkbox"/>	17	606	10			Euro: 1.962,59	PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 23 Piano T
<input type="checkbox"/>	17	606	15			Euro: 815,59	PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 33 Piano T
<input type="checkbox"/>	17	606	16		20556	Euro: 1.304,26	VIA DELLA DIMA DI OGGIO, Piano T

Mettendo in evidenza con il mouse l’elenco, si può procedere quindi alla stampa della “selezione” (altrimenti viene stampato anche il corollario che non interessa).

In questa maniera non si pagano diritti di visura (siamo sempre nella fase di ricerca).

Ma oltre alla stampa, che in molti casi è difficoltosa per il numero delle unità immobiliari in elenco, si può procedere a salvare la parte selezionata tramite il tasto “copia” e, dopo aver aperto un nuovo file “Excel<sup>®</sup>”, ad incollare il risultato; a questo punto andando a modificare le dimensioni delle colonne del nuovo file (normalmente è sufficiente quella relativa all’indirizzo) e l’altezza delle righe (che altrimenti vanno ad allungare oltremodo il file) si ha un file tale e quale all’elenco che appare a video su Sister.

Ma tale elenco, purtroppo, non è in ordine di numero di particella (il foglio è lo stesso per tutte le u.i.) e perciò, dopo aver messo in evidenza la colonna relativa alle particelle e quelle seguenti (è necessario mettere in evidenza tutte le colonne tranne che quella del foglio), occorre mettere in ordine crescente di numero di particella l’elenco “cliccando” l’apposita icona presente nella barra degli strumenti.

In tal modo si ottiene un file ordinato che, una volta salvato, può essere archiviato ed utilizzato come base di una banca dati personale.

Se la zona individuata ricopre più fogli catastali (anche non per intero), si ripete la ricerca anche su questi.

## ❖ STEP 2

*Serve ad una prima determinazione dell’indicatore legato alla dimensione ed una più precisa determinazione di quello relativo alla localizzazione.*

Una volta stampato l’elenco, o salvato il file, abbiamo la situazione delle u.i. della categoria del subiet presente nel foglio (o fogli) catastale.

Abbiamo anche due ulteriori indizi: la rendita catastale e l’indirizzo.

Questi due dati sono importanti per poter individuare due possibili caratteristiche degli ipotetici comparabili: dimensione ed una localizzazione più specifica.

Infatti la rendita catastale può darci una indicazione delle dimensioni delle unità immobiliari (solo indicazione perché l’elenco non specifica la classe) e l’indirizzo fornisce una puntuale comparazione con l’ubicazione del subiet.

Una volta individuate le u.i. rimanenti da una prima scrematura per rendita ed indirizzo (ad esempio per un fondo commerciale da stimare che si trova a Livorno in Piazza della Repubblica, andrò a scartare i fondi commerciali che si trovano in strade secondarie a limitato traffico, come andrò a scartare le unità immobiliari che presentano rendite catastali inferiori ad almeno €. 700,00 se il mio subiet ha una rendita di €. 2.000,00), si procede alla verifica della tipologia edilizia.

Ciò avviene effettuando un secondo filtro delle informazioni in nostro possesso, confrontando i dati catastali con l’ubicazione in mappa (per questo

può essere di ausilio, per quelli che operano nel territorio livornese, il SIT della Provincia di Livorno che permette di individuare gli immobili sul territorio attraverso una ricerca per toponimo stradale o per identificativi catastali – link: <http://livorno.ldpgis.it/catasto/pub/index.php?viewer=ajax&sid=>; ma altre province hanno una cartografia simile, basta fare una ricerca attraverso i motori di ricerca indicando “ SIT provincia (nome)” ).

Identificato in mappa l'immobile, attraverso i siti di immagini satellitari (bing map oppure Google map) si individua fisicamente l'immobile e si compara con quello del sujet.

Ripetendo l'operazione per tutte le u.i. si otterrà un campione di possibili comparabili.

ATTENZIONE LO STEP 2 E LO STEP 3 POSSONO ESSERE INVERTITI COME TEMPISTICA, SOPRATTUTTO QUALORA IL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DELLA CATEGORIA CATASTALE CHE INTERESSA E PRESENTI NEL FOGLIO O FOGLI CATASTALI OGGETTO D'INDAGINE SIA IN NUMERO RILEVANTE, COME E' FACILE CHE AVVENGA PER LA CATEGORIA CATASTALE A/2.

### ❖ STEP 3

*Serve ad una prima determinazione degli indicatori legati al livello del prezzo di mercato ed al filtering.*

Occorre a questo punto verificare se tali u.i. sono state oggetto di negozi giuridici in un tempo abbastanza recente (lo spazio temporale di ricerca dipende dal ciclo immobiliare: in un mercato in espansione si può indagare fino ad un anno od anche meno, in un mercato in recessione l'indagine può essere svolta anche fino a 18 mesi).

Si passa quindi alle ispezioni ipotecarie, effettuando una ricerca per “Immobile”.

Dopo aver digitato Comune, Catasto (Fabbricati) ed inserito nel campo “Foglio” relativo a “Identificativo definitivo” occorre procedere alla restrizione della ricerca.

Ciò avviene inserendo lo spazio temporale di ricerca ed evidenziando solo il campo “Trascrizioni”.

L'Agenzia    Il tuo profilo fiscale    Cosa devi fare    Strumenti    Documentazione    Servizi online

Ti trovi in: Home dei Servizi - Ispezioni ipotecarie - Immobili

Utente: VNTFLV56L13E625C  
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI (CONSULTAZIONI - PROFILO B Speciale)    Codice di Richiesta: C00020632007

**Ispezioni ipotecarie**

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile**
- Nota
- Stato dell'automazione
- Elenchi contabilizzati
- Riepilogo Ispezioni

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: LIVORNO**

**Ricerca per immobili**

Comune: LIVORNO (LI)

Catasto: Fabbricati    scegli la sezione    Sezione censuaria:

Identificativo definitivo  
 Sezione urbana:    Foglio: 17    Particella:    Subalterno:

Identificativo provvisorio  
 Tipo denuncia:    Numero:    Anno:

**Restrizione per dati delle formalità**

Dal: 02/01/2012    al: 16/08/2013

Trascrizioni:     Iscrizioni:     Annotazioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate     Esclusione trascrizioni non rinnovate

**Richiedente**

Richiesta effettuata per conto di: Trib di LI

**Motivazione**

Motivo:

Ricerca    Pulisci

Statistiche del sito | Link utili | Redazione | Accessibilità | Privacy - Note legali | Trasparenza, valutazione e merito | Bandi di gara | Concorsi

Premendo il tasto “Ricerca” comparirà a video un elenco di immobili che nello spazio temporale indicato nella ricerca sono stati interessati da trascrizioni (che non sono necessariamente atti di compravendita).

Tale elenco fornisce i dati catastali relativi al Foglio, al numero di particella ed al subalterno, oltre al numero degli immobili individuati.

Questa ricerca ha un costo di €. 6,30 se svolta con Sister dal proprio Ufficio, usufruendo dello sconto del 10% sui diritti come prevede la normativa.

Si può procedere alla stampa dell’elenco.

La figura sotto mostra quanto appare a video.

L'Agenzia    Il tuo profilo fiscale    Cosa devi fare    Strumenti    Documentazione    Servizi online

Ti trovi in: Home dei Servizi - Ispezioni ipotecarie - Immobili - Elenco Immobili

Utente: VNTFLV56L13E625C  
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI (CONSULTAZIONI - PROFILO B Speciale)    Codice di Richiesta: C00020632007

**Ispezioni ipotecarie**

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile**
- Nota
- Stato dell'automazione
- Elenchi contabilizzati
- Riepilogo Ispezioni

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: LIVORNO**

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: T 28233 del: 16/08/2013 Importo addebitato: 6,30 euro  
 Immobili individuati: 190 Comune di: LIVORNO(LI)  
 Catasto F Foglio: 17  
 Restrizioni: Trascrizioni:     Periodo dal 01/01/2013 al 16/08/2013  
 Richiedente: 80007220496

**Elenco Immobili**

	Identificativo Definitivo					Identificativo Provvisorio		
	Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input type="checkbox"/>	1		0017	00142	0602			
<input type="checkbox"/>	2		0017	00162	0004			
<input type="checkbox"/>	3		0017	00168	0004			
<input type="checkbox"/>	4		0017	00168	0006			
<input type="checkbox"/>	5		0017	00185	0003			
<input type="checkbox"/>	6		0017	00185	0007			
<input type="checkbox"/>	7		0017	00342	0003			
<input type="checkbox"/>	8		0017	00342	0605			
<input type="checkbox"/>	9		0017	00351	0006			
<input type="checkbox"/>	10		0017	00351	0009			

In alternativa alla stampa dell'elenco, oppure in aggiunta ad essa, si può procedere a selezionare l'elenco e trasporto in un file Excel<sup>®</sup> come già indicato allo step 1, andando quindi a creare un ulteriore tassello alla vostra banca dati personale.

#### ❖ STEP 4

*Serve ad una prima determinazione degli indicatori legati al tipo di contratto, ed alla forma di mercato.*

Una volta stampato l'elenco occorre fare un confronto con le u.i. presenti nell'elenco catastale già oggetto di scrematura (ved. step 2) ed individuare quelle presenti in entrambi.

Una volta stabilita questa corrispondenza si torna all'elenco presente nella ispezione ipotecaria (recuperabile scegliendo dall'elenco laterale a tendina su Sister "Elenchi contabilizzati" ed evidenziando "Elenchi formalità") e si mettono in evidenza le u.i.

Si procede quindi ad una ulteriore restrizione, andando a "cliccare" sull'apposito tasto posto in fondo all'elenco.

The screenshot displays a table with 12 columns and 17 rows of data. The first column contains checkboxes, with the checkbox for row 183 checked. Below the table are four buttons: 'Ricerca', 'Restrizioni', 'Produci Elenco', and 'Indietro'. A red arrow points to the 'Restrizioni' button. The footer contains the following text: 'Statistiche del sito | Link utili | Redazione | Accessibilità | Privacy - Note legali | Trasparenza, valutazione e merito | Bandi di gara | Concorsi' and 'Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001'.

<input type="checkbox"/>	174			0017	03185	0611					
<input type="checkbox"/>	175			0017	03188	0009					
<input type="checkbox"/>	176			0017	03188	0602					
<input type="checkbox"/>	177			0017	03203	0602					
<input type="checkbox"/>	178			0017	03209	0608					
<input type="checkbox"/>	179			0017	03215	0025					
<input type="checkbox"/>	180			0017	03217	0007					
<input type="checkbox"/>	181			0017	03220	0606					
<input type="checkbox"/>	182			0017	03226	0054					
<input checked="" type="checkbox"/>	183			0017	03622	0007					
<input type="checkbox"/>	184			0017	03655	0008					
<input type="checkbox"/>	185			0017	03657	0636					
<input type="checkbox"/>	186			0017	03677	0001					
<input type="checkbox"/>	187			0017	03677	0003					
<input type="checkbox"/>	188			0017	04336	0006					
<input type="checkbox"/>	189			0017	04336	0608					
<input type="checkbox"/>	190			0017	04336	0610					

Tale restrizione identifica solo le trascrizioni relative ad atti di compravendita se si evidenzia il codice atto "T-0112 compravendita"; attenzione non bisogna evidenziare la specie di atto.



**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: LIVORNO**

**Dati della ricerca**  
 Ispezione Numero: T 28233 del: 16/08/2013 Importo addebitato: 6,30 euro  
 Immobili individuati: 190 Comune di: LIVORNO(LI)  
 Catasto: F Foglio: 17  
 Restrizioni: Trascrizioni:  Periodo dal 01/01/2013 al 16/08/2013  
 Richiedente: 80007220496

**Restrizioni per dati delle formalità**  
 Dal: 01/01/2013 al: 16/08/2013  
 Trascrizioni:  Iscrizioni:  Annotazioni:   
 Esclusioni ipoteche non rinnovate o cancellate  Esclusione trascrizioni non rinnovate

Specie:  
 ATTO TRA VIVI

Codici Atto:  
 T-0100-ATTO TRA VIVI  
 T-0101-AFFRANCAZIONE  
 T-0102-ANTICRESI  
 T-0103-ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA  
 T-0104-ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglIMENTO DI SOCIETA'  
 T-0105-ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE

Applica Pulisci  
 Torna a elenco Immobili

Applicando la restrizione, si possono aprire due scenari.

Il primo scenario, negativo, è che gli immobili identificati quali possibili comparabili non siano stati oggetto di compravendita.

**Ispezioni ipotecarie**

Ti trovi in: Home dei Servizi - Ispezioni ipotecarie - Immobili - Elenco Immobili - Elenco Note

Utente: VNTFLV56L13E625C  
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI (CONSULTAZIONI - PROFILO B Speciale) Codice di Richiesta: C00020632007

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: LIVORNO**

**Dati della ricerca**  
 Ispezione Numero: T 28233 del: 16/08/2013 Importo addebitato: 6,30 euro  
 Comune di: LIVORNO(LI)  
 Catasto: F Foglio: 17  
 Restrizioni: Trascrizioni:  Periodo dal 01/01/2013 al 16/08/2013  
 Periodo dal 01/01/2013 al 16/08/2013  
 Codici Atto: T-0100

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**  
 NESSUNA NOTA REPERITA A FRONTE DEI DATI IMMESSI

Stampa Negativa  
 Torna a restrizioni

Con questo risultato occorre effettuare una ricerca su altre zone simili, oppure fare una comparazione con offerte di vendita che si possono ricavare in rete dai siti specializzati, opportunamente ridotte in quanto non transazioni (vedi report A.d.E. o Nomisma per la percentuale da applicare) e preferibilmente integrati da interviste (IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. In generale un immobile da valutare

(*subjet*) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.”) oppure procedere alla stima con altro metodo (finanziario o a costo).

Il secondo scenario, positivo, è che vengono individuati degli atti di compravendita.

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VOLTERRA**

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: T 112735 del: 30/08/2013 Importo addebitato: 6,30 euro  
Note individuate: 2  
Annotamenti in calce individuati: 0  
Comune di: MONTESCUDAIO(PI)  
Catasto: F Foglio: 22  
Restrizioni: Trascrizioni:  Periodo dal 01/01/2011  
Periodo dal 01/01/2011  
Codici Atto: T-0112

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 3400 Pubblico ufficiale ALTERIO ANNA Repertorio 80615/16546 del 28/04/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/04/2013 - Registro Particolare 1654 Registro Generale 2283 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Repertorio 73557/22563 del 11/03/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Questo elenco sintetico delle formalità ha un ulteriore costo di €. 6,30 se la ricerca è svolta con Sister dal proprio Ufficio, usufruendo dello sconto del 10% sui diritti come prevede la normativa.

Si può procedere, premendo il tasto “Produci elenco”, alla stampa.

Come si può vedere vengono forniti i dati relativi al numero particolare e data di trascrizione, ma non a quale u.i. si riferiscono.

Per saperlo occorre fare la visualizzazione.

Attenzione però, se si tratta della sola nota disponibile in formato elettronico si individua il bene ma non il prezzo di vendita. Per questo occorre recarsi presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di riferimento (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) oppure operare in altri modi che permettano di acquisire i dati necessari (ad esempio interpellare il notaio).

L’unica eccezione è se l’atto è stato presentato per via telematica (in sperimentazione dall’ottobre 2012), come nel caso della figura sotto.

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Richieste

Assistenza

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VOLTERRA**

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: T 112735 del: 30/08/2013 Importo addebitato: 6,30 euro  
 Note individuate: 2  
 Annotamenti in calce individuati: 0  
 Comune di: MONTESCUDAIO(PI)  
 Catasto: F Foglio: 22  
 Restrizioni: Trascrizioni:  Periodo dal 01/01/2011  
 Periodo dal 01/01/2011  
 Codici Atto: T-0112

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

		Ordina per tipo nota   Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 3400 Pubblico ufficiale ALTERIO ANNA Repertorio 80615/16546 del 28/04/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/04/2013 - Registro Particolare 1654 Registro Generale 2013 Pubblico ufficiale CACCETTA ANGELO Repertorio 73557/22563 del 11/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Visualizza note Visualizza titolo Documenti correlati Produci elenco

Torna a restrizioni

In questo caso premendo sul tasto “visualizza titolo”, si può stampare tutto l’atto di compravendita con gli allegati, tra i quale, se presente, la planimetria. Questa visualizzazione ha un ulteriore costo di €. 7,20 per ogni titolo evidenziato, se la ricerca è svolta con Sister dal proprio Ufficio, usufruendo dello sconto del 10% sui diritti come prevede la normativa.

Quando dalla sperimentazione si passerà all’obbligo di predisporre gli atti in forma telematica, la ricerca potrà avvenire direttamente dal proprio studio senza recarsi negli Uffici Pubblici.

## ❖ STEP 5

### *Acquisizione dei dati dei beni comparabili.*

Una volta procurato o visionato l’atto e acquisito un elaborato grafico del bene, si può procedere alla rilevazione dei dati metrici dalla planimetria, così come altre caratteristiche (numero dei servizi igienici, pertinenze, ecc.) ed alla individuazione dello stato di manutenzione del bene (quello dell’edificio di cui fa parte si può determinare dalla visione esterna diretta).

Una prima indicazione viene da ciò che è scritto nell’atto stesso, dove sono segnalati gli interventi edilizi subiti dal bene, descritti gli impianti ed anche la classe energetica di riferimento; una seconda indicazione può avvenire, qualora il Comune di ubicazione del bene ne sia provvisto, dalla ricerca telematica di eventuali pratiche edilizie a nome del venditore e/o dell’acquirente in un lasso di tempo prossimo alla data dell’atto.

E’ evidente che ci possono essere dei casi in cui tutti i passaggi prima indicati non sono necessari.

E' il caso di una tipologia precisa coincidente con una localizzazione ristretta quale, ad esempio, villette a schiera o bi-tri familiari in una area lottizzata. In questo caso può essere sufficiente acquisire prima la porzione di mappa catastale che riguarda la zona interessata e poi, dopo aver fatto l'ispezione ipotecaria per immobile (vedere Step 3), confrontare gli identificativi dell'elenco delle trascrizioni con il numero della particella. Una volta individuati i possibili beni comparabili, si procede come da Step 4.

Una volta acquisiti questi dati si può procedere alla stima. Buon Lavoro!

N.B.: queste proposte operative, essendo derivate da prove dirette, possono essere integrate da nuove esperienze di altri colleghi, con la speranza che possano essere condivise.

*versione 2.0 dicembre 2013*