

Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati.

L'ISTITUTO PER LA VIGILANZA SULLE ASSICURAZIONI PRIVATE
E DI INTERESSE COLLETTIVO

VISTA la legge 12 agosto 1982, n. 576, concernente la riforma della vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo;

VISTA la legge 9 gennaio 1991, n. 20, recante integrazioni e modifiche alla legge 12 agosto 1982, n. 576;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 385, recante la semplificazione dei procedimenti amministrativi in materia di assicurazioni private e di interesse collettivo di competenza del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato;

VISTO il decreto legislativo 13 ottobre 1998, n. 373, recante la razionalizzazione delle norme concernenti l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo;

VISTO il decreto legislativo 26 maggio 1997, n. 173, recante attuazione della direttiva 91/674/CEE in materia di conti annuali e consolidati delle imprese di assicurazioni ed in particolare l'art. 18, comma 2, che attribuisce all'ISVAP il potere di stabilire con proprio provvedimento le modalità ed i metodi per la determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati;

VISTO il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 ed in particolare l'art. 64, comma 3, che attribuisce all'Agenzia del Territorio la funzione di gestire l'Osservatorio del mercato immobiliare ed i connessi servizi estimativi che può offrire direttamente sul mercato;

RITENUTA la necessità di stabilire i suddetti metodi che, ai sensi dell'art. 18, comma 5, del predetto decreto legislativo 173/797 dovranno essere indicati nella nota integrativa al bilancio di esercizio

Dispone

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Ambito di applicazione

1. Le imprese che rientrano nell'ambito di applicazione individuato dall'art. 1 del decreto legislativo 26 maggio 1997, n. 173 determinano il valore di mercato dei terreni e fabbricati secondo i metodi e le modalità stabiliti nel presente provvedimento.

2. Le disposizioni contenute nel presente provvedimento si applicano anche ai fini della determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati di proprietà delle società immobiliari nelle quali l'impresa di assicurazione detenga più del 50 per cento del capitale sociale aventi ad oggetto esclusivo la costruzione o la gestione di immobili per l'edilizia residenziale non di lusso o per uso industriale o commerciale o per l'esercizio dell'attività agricola.

Art. 2
Definizione di valore di mercato

1. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Art. 3
Modalità delle valutazioni

1. Il valore di mercato è determinato attraverso una valutazione distinta di ogni terreno e di ogni fabbricato.

2. La valutazione di più cespiti può essere effettuata in maniera congiunta qualora gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è adeguatamente illustrata nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 9.

Art. 4

Periodicità delle valutazioni

1. La valutazione dei terreni e fabbricati deve essere aggiornata in presenza di variazioni significative nelle loro caratteristiche o nel mercato omogeneo di riferimento e, in ogni caso, almeno ogni cinque anni.

TITOLO II

METODI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Art. 5

Determinazione del valore di mercato

1. Il valore di mercato dei terreni e fabbricati è determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso è individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.

2. Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.

3. Il valore di mercato è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.

Art. 6

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili

1. Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione ecc.).

2. Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni al bene quali, ad esempio, quelle di tipo giuridico (vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, ecc.) ed economico (costi di manutenzione, redditività, ecc.).

3. Rientrano tra le caratteristiche di tipo estrinseco le possibilità di destinazioni di uso del cespite alternative rispetto a quella attuale, a condizione che le caratteristiche dello stesso, oggettivamente valutate, lo consentano.

Art. 7

Valutazione comparativa

1. Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante.

2. L'applicazione della disposizione di cui al comma precedente è consentita a condizione che le caratteristiche degli immobili presi a comparazione presentino un sufficiente grado di omogeneità con quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

Art. 8

Casi particolari

1. Il valore di mercato di un terreno o fabbricato concesso in locazione con facoltà di acquisto è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto del cespite, secondo un tasso individuato facendo riferimento al rendimento di attività finanziarie a basso rischio aventi durata residua coerente con quella del contratto di locazione. In alternativa, il valore di mercato può essere individuato in misura pari al valore di mercato al momento in cui il terreno o fabbricato è concesso in locazione, ridotto della quota-parte, maturata al momento della valutazione, della differenza tra il predetto valore di mercato ed il valore di riscatto al termine del contratto.

2. Il valore di mercato di un fabbricato in corso di costruzione è determinato in misura pari alla somma del valore di mercato dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione o, in alternativa, al valore di mercato del fabbricato al termine della costruzione dedotti i costi che si dovranno sostenere per il completamento dello stesso.

TITOLO III

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Art. 9

Relazioni di stima

1. Il valore di mercato di ciascun terreno o fabbricato risulta da una relazione di stima, sottoscritta da un esperto di cui all'art. 10 contenente, tra l'altro, l'identificazione del bene, la descrizione delle sue principali caratteristiche, la sua ubicazione, la destinazione urbanistica, il corrente utilizzo e la redditività.

2. La relazione di stima deve essere particolareggiata e deve esporre, con chiarezza, il percorso logico delle operazioni svolte e delle scelte operate che conducono alla determinazione del valore di mercato.

3. L'esperto motiva adeguatamente i casi in cui non sia possibile determinare il valore di mercato di un terreno o fabbricato.

4. Con la sottoscrizione della relazione di stima il perito, sotto la propria responsabilità, deve attestare di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità.

Art. 10 *Esperti*

1. Le imprese di cui all'art. 1, comma 1, affidano l'incarico di determinare il valore di mercato dei terreni o fabbricati ad esperti iscritti ininterrottamente da almeno cinque anni in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità ad effettuare valutazioni tecniche ed economiche di beni immobili.

2. Gli esperti incaricati devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità previsti per gli esponenti delle imprese di assicurazione ai sensi dell'art. 9, comma 2, lett. c), del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 174 e dell'art. 11, comma 2, lett. c), del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 175.

3. L'incarico può essere affidato ad una persona giuridica a condizione che:

- la società sia dotata di una struttura organizzativa adeguata all'incarico che assume;
- nell'oggetto sociale della stessa sia espressamente prevista la valutazione di beni immobili;
- le relazioni di stima di cui all'art. 9 siano sottoscritte da almeno un amministratore in possesso dei requisiti di cui ai commi precedenti.

4. L'affidamento dell'incarico forma oggetto di deliberazione del competente organo amministrativo dell'impresa (Consiglio di amministrazione o Comitato esecutivo) il quale accerta:

- il possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 2 e delle condizioni di cui al comma 3;
- che i soggetti incaricati siano dotati di un'esperienza nel campo delle valutazioni immobiliari adeguata all'incarico conferito.

Art. 11 *Giudizio di congruità*

1. L'ISVAP, ove lo ritenga opportuno, può disporre che l'impresa di cui all'art. 1, comma 1, incarichi l'Agenzia per il Territorio, di cui all'art. 64, comma 3, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, di esprimere un giudizio di congruità tecnico-economica sulla relazione di stima di cui all'art. 9.

2. Le spese per il giudizio dell'Agenzia per il Territorio sono a carico dell'impresa committente.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 12
Informazione in nota integrativa

1. Le imprese indicano i metodi seguiti per la determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati nella nota integrativa, Parte B.

Art. 13
Entrata in vigore

1. Il presente provvedimento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica Italiana.

2. Sono valide le valutazioni già effettuate in conformità alle disposizioni di cui ai Titoli I e II ed agli artt. 9, commi 1 e 3, e 10, commi 1, 2 e 3.

Art. 14
Pubblicazione

1. Il presente provvedimento sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma,

Il Presidente
Giovanni Manghetti