LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Stefano Spina

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

i Webinar by Directio

WEBINAR > **LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

A cura dell'ODCEC di Torino

23.4.2021

OPPORTUNITA' DELLE PERIZIE

Riferimenti

- La norma non parla della necessità di perizie
- Assirevi (Documento di ricerca 71/2000) riteneva necessaria una perizia al fine di rispettare i requisiti di validità, analiticità e verificabilità dei valori da iscrivere in bilancio

  La perizia può essere redatta:

  - da periti indipendenti
  - internamente all'azienda utilizzando procedure atte a accertarne l'affidabilità
- Assonime (Circ. 27.2.2001 n.13) riteneva che potessero essere utilizzati, in luogo delle perizie, anche listini o prezziari.

OPPORTUNITA' DELLE PERIZIE

Giurisprudenza

Beni già rivalutati (caso già citato)

In caso di rivalutazione di beni già rivalutati in passato occorre esplicitare in modo puntuale i fattori che portano ad un valore eccedente la precedente rivalutazione.

In questo caso la perizia serve a certificare tale valore (Cass. 24.11.2017 n.28173)

Rivalutazioni prive di presupposti

La rivalutazione effettuata in assenza dei presupposti di legge integra il reato di false comunicazioni sociali di cui all'art. 2621 c.c. (Cass Sezioni Unite penali 27.5.2016 n. 22474).

VALORI DI RIFERIMENTO

Listini

- Banca dati OMI

- Listini o prezziari

  Es. Listini associazioni immobiliari

- Siti We

CONTENUTO MINIMO

Contenuto minimo della perizia

- Descrizione dell’immobile
- Identificazione catastale
- Verifica urbanistica
- Eventuali garanzie e vincoli
- Calcolo della consistenza
- Valutazione con il metodo analitico (capitalizzazione del canone di locazione)
- Valutazione con il metodo sintetico (consistenza per valore unitario)
- Riepilogo finale