

## LA PRATICA PROFESSIONALE NELL'ESTIMO IMMOBILIARE<sup>1</sup>.

L'incontro tra la professione di architetto e l'estimo immobiliare è piuttosto frequente.

L'architetto segue il percorso del patrimonio immobiliare in molti dei suoi aspetti.

La valutazione immobiliare "è utile al sistema" ( consumatori, credito, investitori ).

La valutazione concorre all'inizio, in corso d'opera o in fase di *feedback* nel fornire uno strumento affidabile per un investitore che assuma decisioni: sia esso una banca, un fondo di investimento, oppure un costruttore, un investitore privato; o ad un' istituzione ( tribunale, agenzia delle entrate ).

Le valutazioni su larga scala ( *mass appraisal* ), sono utilizzate nel determinare decisioni a livello territoriale, politico e governativo, come ad esempio gli interventi complessi di trasformazione edilizia ed urbana ( la pianificazione per nuova edificazione, riqualificazione e trasformazione dell'esistente ).

### §

L'attività della valutazione immobiliare è stata ed ancora oggi spesso è rappresentata dall' *expertise*.

Essa prescinde dalla oggettività, in quanto basata sull'intuizione, l'esperienza e sulla competenza dell'esperto che esprime in modo soggettivo il suo giudizio, ove spesso i valori *sono desunti da quotazioni generiche o indicazioni di massima delle pubblicazioni di settore*<sup>2</sup>.

In questo modo tra l'altro, l'evidenza empirica, colta ed interpretata dal professionista, non può essere dimostrabile, ripetibile ne' verificabile.

### §

E' dall'industria bancaria che è arrivato il segnale<sup>3</sup>. di un' inversione di tendenza cui i valutatori professionisti devono guardare con interesse e che

---

<sup>1</sup> arch. Elena Bosciano, in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti di Milano, partecipazione al convegno URBANPROMO Valutare 3.0 ( 17-20 novembre 2015 ), organizzato dal Politecnico di Milano e SIEV, presso la Triennale di Milano

<sup>2</sup> M. Ciuna e M. Simonotti: "Razionalizzazione estimativa dell'expertise immobiliare", gen. 2013, in TERRITORIO ITALIA, ed. Agenzia delle Entrate.

<sup>3</sup> circolare nr. 263 del 27 dicembre 2006, titolo ii, capitolo i, sezione iv; in recepimento della Direttiva Europea sulla vigilanza bancaria 2006/48, ove sono introdotti sia i requisiti per una corretta valutazione degli immobili che i requisiti dei soggetti abilitati alla compilazione della stessa.

sono tenuti ad osservare anche in l'applicazione della norma UNI 11558 del 2014 che delinea i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare.

L'ABI ( Associazione Bancaria Italiana ) nel maggio 2011 ha promosso ed ha elaborato le **linee guida per la valutazione degli immobili**<sup>4</sup> in cooperazione con numerosi soggetti<sup>5</sup>, tenendo conto delle indicazioni già contenute negli standard di valutazione internazionali<sup>6</sup> e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa per quanto riguarda la realtà nazionale.

La **trasparenza** nei confronti di tutti gli attori ( siano essi privati o istituzionali ), la **correttezza** della valutazione, in quanto certa, dimostrabile e verificabile nelle sue determinazioni, sono state perciò perseguite introducendo dei principi metodologici che hanno definito i confini dell'approccio scientifico alle valutazioni immobiliari.

Le linee guida ABI hanno, tra le altre cose, codificato i metodi di elaborazione già contenuti nei principi dell'estimo:

- APPROCCIO DI MERCATO<sup>7</sup> ( market approach ) rappresenta il metodo che consente la maggiore precisione nella determinazione del valore, ma è applicabile solo quando il mercato è dinamico. E' basato sulla rilevazione dei prezzi e sulle caratteristiche dei beni ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>8</sup> del bene da valutare.
- APPROCCIO DEL REDDITO ( income approach ), basato sulla capitalizzazione del reddito immobiliare;
- APPROCCIO DEL COSTO ( cost approach ), basato sul costo del suolo e del costo di ricostruzione del bene deprezzato per obsolescenza.

---

<sup>4</sup>il prossimo 14 dicembre 2015 ne presenterà l'aggiornamento.

<sup>5</sup> Tecnoborsa, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori agronomi e Dottori Forestali, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche – Assovib (Crif, Gruppo Yard, Praxi, Prelios, Reag4loans)

<sup>6</sup> IVS: International Valuation Standards, RICS: Royal Institution Of Chartered Surveyors, EVS: European Valuation Standards, USPAP Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.

<sup>7</sup> Nelle sue quattro declinazioni: market comparison approach, sistema di stima, market comparison approach e sistema di stima, procedimento derivato dal MCA e definito dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari".

<sup>8</sup> Il segmento di mercato è rappresentato ad esempio dalle caratteristiche fisiche, tipologiche, di zona, del semestre in cui sono avvenute le transazioni.

Ciascun metodo deve essere scelto dal valutatore professionista in relazione alla fattispecie di indagine richiesta ed in relazione alla quantità ed alla qualità delle banche dati reperibili.

Con le linee guida ABI, si è giunti sul versante opposto rispetto all'*expertise*<sup>9</sup> ove la pratica professionale è perciò basata *sulla rilevazione di dati di mercato di immobili comparabili*, sull'accesso a banche dati dalla cui elaborazione possono essere ricavate le valutazioni.

Bisogna premettere che questo metodo di lavoro molto spesso si scontra con *la carenza di informazioni sul mercato immobiliare e la conseguente assenza di raccolte sistematiche di dati di mercato*.<sup>10</sup>

Queste condizioni sono state anche una giustificazione della *pratica estimativa italiana storicamente caratterizzata da giudizi soggettivi*.

Vale la pena di ricordare che se si consultano le quotazioni immobiliari OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate – che cura la rilevazione e la elaborazione dei valori immobiliari ) si legge la seguente raccomandazione: *“Nell’ambito dei processi estimativi, perciò, 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”*.

La raccolta dei dati ( che compongono il puzzle dei beni immobiliari comparabili ) costituisce la base sulla quale poggia il nostro giudizio estimativo.

Tornando alla oggettiva difficoltà di accedere ai dati delle transazioni, oggi esistono degli attori che operano professionalmente offrendo i dati che i valutatori hanno la necessità di porre alla base delle loro indagini, selezionando le informazioni in base alle loro specifiche esigenze ed in relazione ad ogni specifico incarico.

## §

---

<sup>9</sup> M. Ciuna e M. Simonotti: *“Razionalizzazione estimativa dell’expertise immobiliare”*, gen. 2013, in *TERRITORIO ITALIA*, ed. Agenzia delle Entrate.

<sup>10</sup> M. Ciuna e M. Simonotti: *“Razionalizzazione estimativa dell’expertise immobiliare”*, gen. 2013, in *TERRITORIO ITALIA*, ed. Agenzia delle Entrate.

Desidero introdurre un'osservazione un po' estemporanea riguardo la certificazione degli immobili codificata dal RINA, di cui oggi si sono potuti osservare solo alcuni tentativi di messa a regime.

Essa potrebbe prefigurare un' enorme, imponente raccolta di dati sul patrimonio edilizio, privato e pubblico, che consentirebbe l'accesso a moltissime informazioni che ci metterebbero in grado di fotografare gli oggetti delle valutazioni.

## §

Fatta la giusta premessa secondo la quale la valutazione deve avere un obiettivo dato dalla committenza al momento dell'incarico, che espliciti lo scopo e l'utilizzo che deve avere il valore da cercare, il professionista che approccia il tema della valutazione immobiliare è più frequentemente chiamato ad individuare il **valore di mercato**<sup>11</sup> di un bene ad oggi.

*Si deve dire che lo stesso immobile, con riferimento ad un certo tempo e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tante e quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima*

<sup>12</sup>

Infatti esistono differenti valori, oltre a quello di mercato (o valore equo), che si può voler individuare:

- il valore speciale (riferito ad uno specifico acquirente)
- il valore di fusione
- il valore di liquidazione
- il valore di realizzo

---

<sup>11</sup> secondo l'IVS" il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno gito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

<sup>12</sup> in : Tecnoborsa (2011) Codice delle Valutazioni iv edizione, Roma

- il valore di vendita forzata
- il valore cauzionale
- il valore assicurabile
- il valore di mercato futuro