

Gli *asking price* nelle valutazioni immobiliari: una pratica distante dalla metodologia estimativa

Nelle valutazioni immobiliari con il metodo del confronto di mercato si è diffusa la pratica di impiegare i prezzi di offerta (*asking price*) per gli immobili di confronto anziché i reali prezzi di compravendita. L'utilizzo dei prezzi degli immobili in offerta sembrerebbe trovare giustificazione nel fatto che nel mercato immobiliare del nostro paese non sempre risulta facile reperire i veri prezzi, e allorquando si rilevassero gli atti di compravendita degli immobili comparabili, con o senza l'ausilio dei database oggi disponibili, potrebbe essere messa in discussione la veridicità del prezzo dichiarato. Se si aggiunge che l'utilizzo degli *asking price* è previsto dalla recente norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili" ecco che il loro impiego sembra essere entrato di diritto nella pratica valutativa.

Ma le cose stanno veramente così?

Giovanni Rubuano

Coordinatore Sezione Territoriale Catania di E-Valuations

www.giovanirubuano.it

Nella stima del valore di mercato con il metodo del confronto vale l'assunto per il quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha stabilito i prezzi di immobili simili rilevati ai fini della stima. Il **prezzo** è un dato storico definito dal mercato e rappresenta la quantità di denaro realmente pagata per l'acquisto di un bene; il **valore** è un giudizio che esprime in termini previsivi il probabile prezzo di mercato secondo la stima del perito.

Su prezzo e valore

«... è opportuno fermarsi sopra questa fondamentale distinzione: mentre il prezzo è una realtà storica, un fatto compiuto, e come tale definitivo e, quindi, univoco e per sé perfetto, il valore di stima non è altro che un giudizio, cioè una proposizione logica che si muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra, che riassume in sé il giudizio di valore: il prezzo è quindi, una realtà storica; il valore di stima è il riassunto di una proposizione teorica espresso in cifre...» (Medici 1972).

Per gli standard di valutazione *“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 agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. L’ammontare stimato *«si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato corrente. Il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione...»* (Simonotti 2011). Reali e recenti prezzi di compravendita quindi sono necessari per la stima del valore di mercato degli immobili.

Il prezzo di compravendita nella stima sintetica

«Spesso non è inteso correttamente che l’unico valore reale è dato dal prezzo che si paga e si riscuote nell’istante in cui matura lo scambio. Proposizione, questa, che viene implicitamente ad affermare che tutti gli altri valori non sono prezzi, ma sono attribuzioni di valore, frutto del giudizio di stima: sono previsioni circa il prezzo che otterrebbe un determinato bene in un dato mercato, in un dato istante...»

... La stima sintetica [...] ammette un solo criterio: quello del prezzo di compravendita [...] La prima operazione da farsi è quindi quella di prender conoscenza del maggior numero possibile di prezzi; seguirà poi l’esame e l’interpretazione di essi, onde dedurne, per confronto, il prezzo dell’immobile da stimare [...]. I prezzi raccolti devono essersi verificati di recente, poiché il loro valore indicativo diminuisce con il trascorrere del tempo...» (Medici 1937).

Prezzo di mercato e prezzo di offerta

Nella letteratura estimativa italiana ed internazionale il valore di mercato è una previsione del prezzo di mercato di un immobile, la sua stima si deve dunque basare conseguentemente sulla rilevazione dei

prezzi di mercato. Gli standard valutativi sottolineano che il prezzo effettivo è l’elemento essenziale delle informazioni riguardanti la vendita.

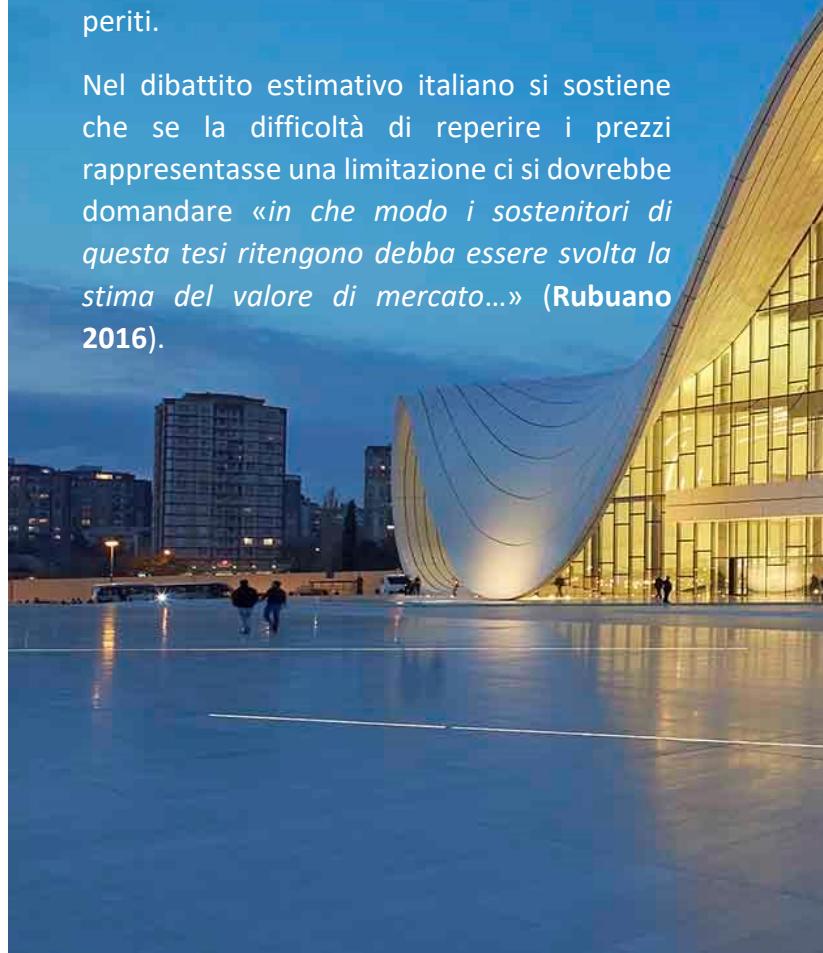
Nel nostro paese sono note le condizioni generali del mercato immobiliare e la difficoltà di reperire i prezzi di mercato degli immobili. La percezione di questa difficoltà si

Sulla difficoltà di reperire i prezzi di mercato

«... A compiere questa statistica si oppongono grandi difficoltà. Il mercato fondiario ha delle caratteristiche tutte proprie, fra cui va notato specialmente lo sparuto numero di scambi; si aggiunga che talvolta i prezzi pagati dipendono da cause tutte proprie a quel singolo caso, che talaltra la compravendita viene nascosta o il prezzo falsato per più o meno giustificati timori o soltanto per amor di segretezza...» (Medici 1937).

è acuita con la diffusione degli standard di valutazione che nel metodo del confronto di mercato impongono la rilevazione dei prezzi di immobili simili a quello da stimare. Prima con l’expertise immobiliare la raccolta dei prezzi e dei dati immobiliari non era necessaria né indispensabile, supplita dalle capacità di giudizio e dall’esperienza dei periti.

Nel dibattito estimativo italiano si sostiene che se la difficoltà di reperire i prezzi rappresentasse una limitazione ci si dovrebbe domandare *«in che modo i sostenitori di questa tesi ritengono debba essere svolta la stima del valore di mercato...»* (Rubuano 2016).



Il modo più semplice e diretto per aggirare il problema della rilevazione dei prezzi è il ricorso ai prezzi di offerta, ossia ai prezzi proposti unilateralmente dai venditori e dagli intermediari. L'uso dei prezzi di offerta nella stima del valore di mercato è improprio per definizione e per la natura intrinseca delle due grandezze. Il prezzo di mercato è un dato storico ed è stabilito in modo biunivoco tra parti con interessi contrapposti, tra acquirente e venditore, mentre il prezzo di offerta è temporaneo e unilaterale. Il prezzo di mercato e il prezzo di offerta sono diacronici e si avverano in due momenti differenti e in condizioni diverse: il prezzo di offerta si colloca all'inizio dell'eventuale trattativa ed è per sua natura effimero per successivi riposizionamenti, per strategie di vendita e per sconti legati alla trattativa; il prezzo di mercato si colloca invece a conclusione della trattativa ed è perciò unico, definitivo e imm modificabile.

Nonostante questi argomenti inconfutabili, il riferimento ai prezzi di offerta trova accoglimento nel mondo delle valutazioni in Italia. È una convinzione diffusa che ai fini della stima si possano convertire i prezzi di offerta in prezzi di mercato con una percentuale di abbattimento, nella supposizione che il prezzo di offerta sia maggiore del prezzo di mercato. Dell'ammontare di tale percentuale non esiste alcuna misura, che tra l'altro risulterebbe assai ardua e costosa per la segmentazione del mercato immobiliare, l'andamento ciclico dei prezzi e l'evoluzione della domanda e dell'offerta. Nonostante ciò nell'ambiente estimativo circolano congetture sulla sua entità prive di riscontri reali, salvo quelli legati eventualmente alla circoscritta esperienza personale diretta.



L'impiego dei prezzi di offerta nel metodo del confronto di mercato ha indotto a proporre l'uso del rapporto tra il prezzo di mercato medio e il prezzo di offerta medio (in altri termini il complemento all'unità della percentuale di abbattimento). In questo modo si possono correggere i prezzi di offerta degli immobili comparabili rilevati, in modo da trasformarli in prezzi di mercato fittizi. Tuttavia questa pratica si risolve in una petizione di principio. Per applicare rigorosamente il rapporto è necessario disporre di un campione di immobili per ognuno dei quali si dispone del prezzo di mercato e del corrispondente prezzo di offerta. Il rapporto sarebbe costituito dalle due medie. In subordine si potrebbero rilevare due differenti campioni, anche di diversa numerosità, uno di prezzi di mercato e l'altro di prezzi di offerta sempreché di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tutto ciò sarebbe utile ai fini di una statistica su un fenomeno del mercato immobiliare (lo scarto tra i prezzi richiesti e quelli pagati), ma sarebbe ridondante ai fini della stima del valore di mercato una volta che i prezzi veri sono stati già rilevati per calcolare il rapporto.

Un ripiego per il calcolo del rapporto potrebbe considerare l'uso di una quotazione a numeratore e la media di un campione di prezzi di offerta a denominatore. Se la quotazione media è stata calcolata statisticamente come media di prezzi di mercato di un campione dello stesso segmento di mercato, allora questi ultimi prezzi sono disponibili ma probabilmente non a disposizione del perito; se la quotazione media è stata fissata in altro modo o si riferisce a ambiti più ampi del segmento di mercato, il rapporto diviene inconsistente.

Su annunci e quotazioni la Commissione Tributaria Regionale Lombardia e la Corte di Cassazione recentemente si sono pronunciate

Corte di Cassazione, Sezione VI, Ordinanza n. 20378 del 24.08.2017

Questa Corte ha più volte chiarito che il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori OMI per aree edificabili site nel medesimo comune non è idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile tenuto conto che il valore dell'immobile può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione (Cass. 18651/2016).

CTR Lombardia, Sentenza 6160/65/2016 del 24.11.2016

Non si può rettificare il valore di una compravendita di un terreno agricolo basandosi sui valori riportati da annunci immobiliari pubblicati su internet: tale rettifica, infatti, deve essere sempre fondata su dati ufficiali.

Corte di Cassazione, Sentenza n. 21569 del 26.10.2016

Le stime dell'OMI, meri valori presuntivi ed indiziari, inidonei da soli a determinare un maggior valore non sono idonee a fondare il differente accertamento del valore effettuato dall'Ufficio e dovevano essere integrate da altri elementi probatori, per essere considerate ragionevolmente attendibili.

Corte di Cassazione, Sezione VI-V, Ordinanza n. 25707 del 21.12.2015

Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili da giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima".

Norma UNI e motivazioni extra-valutative

Con la **Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili**, che “*definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento*”, viene introdotta in Italia la possibilità di utilizzare gli *asking price*.

Standard di valutazione nazionali

Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa

1.1 Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un **prezzo o un canone di mercato** noti, rilevati ai fini della stima.

Linee guida ABI

R.3.4.1 Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei **prezzi di mercato** e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

N.1.2.1 Dato immobiliare Il dato immobiliare è costituito dal **prezzo di mercato**, dalla data della compravendita o della stipula del contratto e dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo (elementi di confronto).

PIV Principi Italiani di Valutazione

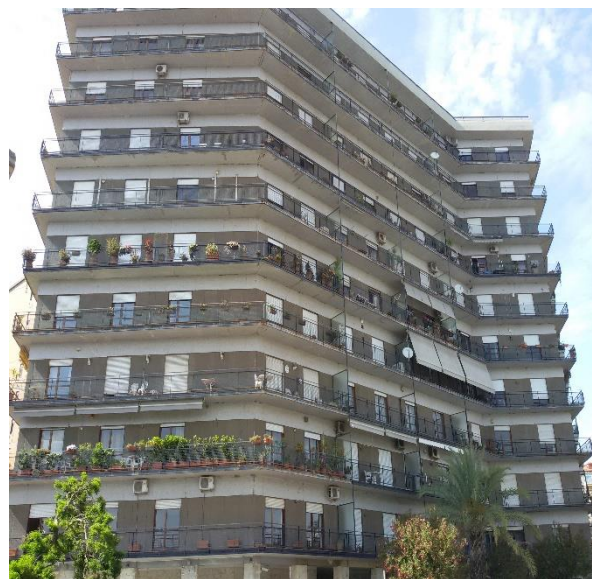
1.15.1 La metodica di mercato (market approach) fornisce un'indicazione di valore attraverso la comparazione dell'attività oggetto di valutazione con attività simili o identiche con riferimento alle quali siano disponibili indicazioni significative di **prezzi recenti**.

Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili

4.1 Metodo del confronto di mercato L'approccio di mercato si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili **transazioni**.

(Anche gli standard internazionali EVS e RICS fanno riferimento ai prezzi di mercato)

La norma dapprima afferma che il metodo il confronto di mercato “*si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili **transazioni***” (prezzi di mercato), per proseguire poi ammettendo che “*al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)*”. Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e “*in via residuale*”, possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione. Non ci si può non chiedere che validità abbiano i prezzi di offerta in un segmento di mercato in cui vi siano “*insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni*”. In un simile mercato secondo quale criterio si formulerebbero i prezzi di offerta?



Può accadere che nel segmento di mercato di riferimento le transazioni siano poche, non rilevabili e/o inattendibili per una serie innumerevole di circostanze ricorrenti nel tempo. E appare impossibile che la metodologia estimativa, la *best practice* e gli *standard valutativi* non considerino questa evenienza. In queste circostanze e quando non è applicabile il metodo del confronto si ricorre agli altri metodi estimativi che determinano il valore di mercato basandosi sul mercato degli affitti, su tanti mercati quante sono le possibili trasformazioni dell'immobile da valutare, su altrettanti mercati quante sono le possibili integrazioni con altri immobili, e ancora con il mercato delle costruzioni.

Il committente preferisce essere informato sulla razionalità della stima piuttosto che sulle potenziali criticità di un modo improprio di procedere.

In questa ottica l'uso degli *asking price* sembra divenire una contraddittoria ammissione, priva di fondamento estimativo e legata a motivazioni extra-valutative.

Occorre ricordare che nella grande famiglia degli standard valutativi rientrano gli standard di rilevazione dei dati di mercato, che offrono una serie di norme volte a fornire un comune strumento di rilevazione con il quale raccogliere, archiviare e scambiare i dati e le informazioni del mercato immobiliare. Questi standard affrontano anche la problematica della veridicità dei prezzi di mercato riportati negli atti, così alcuni tipi di compravendita non sono ritenuti validi ai fini della rilevazione quando riguardano le vendite all'asta, le vendite tra parenti o tra imprese affiliate o i passaggi di quote tra comproprietari, le vendite che riguardano gli enti con finalità benefiche, educative e caritatevoli, e così di seguito (**Ciuna, Simonotti 2011**).

Sulla prova di veridicità dei prezzi riportati negli atti di compravendita con la certificazione di parte terza secondo la **UNI 11558:2014**, il valutatore immobiliare ha "*requisiti di conoscenza, abilità e competenza*" sufficienti da potere discernere i dati di mercato raccolti.



Gli standard di rilevazione hanno per oggetto l'insieme degli atti di compravendita, e per loro il prezzo di offerta non appartiene a questo insieme. Infatti il prezzo di offerta appartiene all'insieme dei prezzi di offerta, le cui elaborazioni riguardano generalmente gli annunci di immobili attualmente in vendita, di immobili con offerta condizionata e di immobili che non sono stati venduti nel periodo previsto dalla mediazione o sono stati rimossi dalle inserzioni perché invenduti.

Stime *on line* in ambito internazionale

«... Un altro vasto settore delle stime *on line* è costituito dalle stime dei prezzi in offerta, ossia stime computer-generated svolte sulle inserzioni immobiliari. Le elaborazioni dei valori avvengono con la Comparative Market Analysis (CMA) attraverso il confronto tra i prezzi di offerta e le caratteristiche dei comps con le caratteristiche dell'immobile da stimare. Le fonti riguardano generalmente gli annunci di immobili attualmente in vendita (*active listings*), di immobili con offerta condizionata (*conditionally sold listings*) e di immobili che non sono stati venduti nel periodo previsto della mediazione o sono stati rimossi dalle inserzioni perché invenduti (*expired/suspended/terminated listings*).

Nell'acquisto e nella vendita di un immobile lo strumento dei comps è considerato il *single-best tool* per stimare il prezzo di offerta. Gli agenti immobiliari usano i comps per preparare una CMA per i loro clienti...» (Simonotti 2013).

Parafrendando il principio del metodo di confronto per la CMA: "l'intermediario fisserà il prezzo di offerta di un immobile allo stesso modo come ha stabilito quelli degli altri immobili posti in vendita".

Applicazioni e soggetti

La differenza tra i prezzi di offerta e i prezzi di mercato degli immobili appare ancora più netta se la si esamina nei termini delle loro applicazioni estimative e dei soggetti che operano nel campo delle stime immobiliari. Ed è più evidente in realtà ove la determinazione del prezzo di vendita o la determinazione del valore di mercato è

specificatamente richiesta a seconda delle esigenze, in particolare nei mercati immobiliari più evoluti.

Le applicazioni del prezzo di offerta riguardano la formulazione di pareri di stima, ossia di opinioni intorno al valore di un immobile. Tali pareri sono formulati su richiesta e presentati sotto forma di un giudizio che può non essere considerato conclusivo. Sono applicazioni che hanno come soggetti gli intermediari immobiliari e possono riguardare come fonti i prezzi di offerta e i prezzi di mercato in diversa misura. Questi *opinion of values* costano meno di una stima professionale e si possono ottenere più velocemente. In generale sono richiesti nella stima del valore di liquidazione e del valore assicurativo, nel riscatto di quote societarie.

BPO e BOV

Il *Broker's Price Opinion (BPO)* rappresenta il processo utilizzato da intermediari specializzati chiamati per determinare il potenziale prezzo di vendita di un immobile, in genere quando il committente non ritiene necessari la maggiore spesa, il dettaglio e il tempo richiesti da una stima professionale. Il BPO è richiesto dalla clientela in vista dell'acquisto o della vendita di un immobile e al fine di capire il valore della garanzia per il finanziamento o rifinanziamento. Tipicamente un BPO si basa sulla ispezione dell'immobile e nella rilevazione di annunci recenti di immobili comparabili.

Il *Broker Opinion of Value (BOV)* determina sotto certe ipotesi il potenziale prezzo di vendita di un immobile commerciale in base alle condizioni di mercato e alle caratteristiche dell'immobile. Nel BOV si procede alla visita dell'immobile, alla raccolta di informazioni (reddito, spese, condizione fisica, quadro fiscale, dati ambientali, ecc.), all'analisi delle condizioni di mercato locali e degli altri fattori di impatto (trasporti, demografia, livello dell'occupazione, ecc.). Le fonti dirette ai fini dell'*opinion of value* possono essere i prezzi di offerta e i prezzi di mercato. Il BOV è generalmente richiesto dal committente che sta considerando la possibilità di vendere l'immobile e, anche se come stima non vuole essere definitiva, può divenire spesso per il committente una guida utile su quando e come procedere.

A differenza dell'*opinion of value* una **stima professionale del valore di mercato** è più complessa. La stima professionale include le informazioni dei pubblici registri, l'ispezione interna e esterna, le piante e le foto dell'immobile, la descrizione della zona circostante, i servizi di quartiere, lo sviluppo in corso e previsto, la situazione legale e gli altri fattori potenzialmente di impatto sul valore di mercato. La stima professionale include la **rilevazione dei prezzi di mercato** e delle caratteristiche di immobili comparabili e l'applicazione dei criteri di stima appropriati e delle metodologie rigorose attraverso le quali si giunge al valore di mercato. In questo campo operano i valutatori certificati che applicano gli *standard di valutazione*. I soggetti erogatori di mutui ipotecari richiedono una stima professionale del valore di mercato nei prestiti per l'acquisto di un immobile in modo da potere valutare i potenziali rischi connessi con l'immobile posto a garanzia.

Le condizioni applicative dei prezzi di offerta riguardano tipicamente i soggetti intermediari, che negli *opinion values* si possono avvalere anche dei prezzi di mercato e delle altre informazioni di mercato.

Le condizioni applicative dei prezzi di mercato attengono alla stima professionale del valore di mercato svolta dal valutatore, in conformità con la *best practice* e gli *standard valutativi*.

Nel nostro paese impera l'*expertise* immobiliare che è una pratica professionale che stima il valore di mercato degli immobili con un giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore. Appare evidente che l'*expertise* è il giudizio di un esperto che non può essere né dimostrato né verificato se non con giudizi espressi da altri esperti. L'esperto basa il suo

giudizio sulla conoscenza del mercato sotto forma di notizie e di dati composti in genere in raccolte informali con diversi livelli di dettaglio. Questo giudizio non consente la formalizzazione in regole da osservare necessaria per la *best practice* e per gli *standard valutativi*. Un *expertise* può essere svolto da un soggetto intermediario, da un imprenditore immobiliare, da un valutatore professionista, ciascuno nel proprio campo, sempreché a questi soggetti possano essere riconosciute competenze estimative e la pertinenza del giudizio. Nell'*expertise* la rilevazione dei prezzi di mercato può non costituire un elemento essenziale nella stima.

In questo quadro infine il riferimento ai modelli di valutazione automatica nel *mass appraisal* degli immobili richiama all'uso esclusivo dei prezzi mercato, la cui analisi statistica impone un campionamento rigoroso: *garbage in, garbage out*.

BIBLIOGRAFIA

- Ciuna M., Simonotti M. (2011). [Linee guida per la rilevazione dei dati del mercato immobiliare](#). In "Geocentro", n. 15 e 16.
- Medici G. (1937). Lezioni di estimo. Bologna, Zanichelli.
- Medici G. (1972). Principi di estimo, quarta edizione. Bologna, Calderini.
- Polelli M. (2008). Nuovo Trattato di Estimo. Santarcangelo di Romagna, Maggioli Editore.
- Rubuano G. (2016). [Market Comparison Approach: metodo che non si vuole applicare](#), Consulente Immobiliare. Il Sole 24 Ore, n. 995, 31 marzo 2016.
- Simonotti M. (2011). [Valutazione Immobiliare Standard](#). Mantova, STIMATRIX.
- Simonotti M. (2013). Valutazioni immobiliari on line on site in Italia. XLII incontro di studi Ce.S.E.T Palermo 22-23 novembre 2012. Pianoro, Medimond International Proceedings.

Articolo pubblicato su **Monitorimmobiliare.it**

[Giovanni Rubuano, coordinatore sezione territoriale Catania E-Valuations](#)

Hanno replicato:

Osservatorio e Società di valutazioni

[Luca Dondi, Managing Director Nomisma](#)

[Maurizio Negri, coordinatore nazionale Praxi Real Estate](#)

[Stefano Magnolfi – executive director CRIF real estate services](#)

[Massimo Moncelli, director of department evaluations FBS Real Estate](#)

[Luke Brucato, head business development Prelios Valuations](#)

Mondo accademico

[Maurizio d’Amato FRICS, Professore Associato di Estimo presso il DICATECh del Politecnico di Bari](#)