



Nuovi strumenti di lavoro

I comparabili per le valutazioni con gli standard internazionali

di Giuseppe Mussolin, geometra valutatore certificato ISO17024-UNI11158

I geometri valutatori usano da sempre i dati medi di mercato al metro quadrato, ma oggi l'enorme massa di informazioni che si trova nelle banche dati privati, provenienti da atti di compravendita, consentono di mettere a confronto immobili aventi caratteristiche e posizione simili, e quindi di eseguire valutazioni immobiliari basate su dati certi, come richiedono gli standard internazionali e europei.

Il 10 giugno scorso si è svolto presso il Collegio dei Geometri di Padova, il corso di formazione "Le visure in conservatoria. Alla ricerca dei comparabili" a cura del dott. Antonio Zago, visurista dell'ufficio Conservatoria di Padova e del geom. Giuseppe Mussolin, professionista certificato ISO 17024 -UNI11558.

LE DOMANDE

“Cosa sono i comparabili?”

“A che servono?”

“Non ho già il mio dato al metro quadrato medio, fornito da OMI dell'agenzia Entrate o dalla FIAIP, Tecnocasa, Nomisma o immobiliare di Milano?”

“Ho fatto un bel corso, magari mi hanno venduto anche un bel programma per computer ... e poi? Alla prima valutazione con gli standards non so come recuperare i comparabili.”

“Ma non c'è una Banca dati, magari Nazionale?”

Per chiarire meglio quanto esposto durante il corso, oltre all'approfondimento del 9 luglio scorso, ho ritenuto realizzare quest'articolo che spero possa dare ulteriori spunti e interesse all'argomento dei comparabili, utili per le valutazioni immobiliari standards, ma anche non.



Ebbene, ricordiamoci che siamo in Italia, dimentichiamoci per tutta la durata di quest'articolo la parcella, e ragioniamoci su!

COSA SONO I COMPARABILI

Molto semplicemente l'essenza per poter valutare immobili con gli standards internazionali-europei. Singoli dati di compravendita, nel quale le parti abbiano agito entrambe con libertà, ovvero la zona e la tipologia d'immobile, il prezzo pagato, le su-

perfici e tutti i dati utili al fine dell'utilizzo per una valutazione di un immobile simile da valutare. Per capirci, i dati al metro quadrato OMI, FIAIP, TECNOCASA o altri, non sono nient'altro che le medie delle medie e provengono dai singoli comparabili.



La Conservatoria: una miniera di dati

In Italia ancora non esiste una banca dati nazionale o regionale specifica per le valutazioni immobiliari. Ma c'è la Conservatoria dei registri immobiliari, dove dal 2013 si può vedere tutto l'atto di compravendita con le planimetrie. Molti enti e società stanno costruendo proprie banche dati "pescando" proprio dalla Conservatoria.

DOVE SI TROVANO I COMPARABILI

Mentre all'estero e specialmente nei paesi anglosassoni, in particolare gli USA, esistono già banche dati del settore, in Italia ancora no, se intendiamo per "banca dati" qualcosa di Nazionale o Regionale "fatto apposta" per le valutazioni immobiliari.

Esiste comunque una banca dati che è ai nostri occhi ogni giorno ma utilizziamo molto al di sotto delle possibilità reali che essa ha; perché è nata per altri scopi; perché non è facilmente e completamente consultabile; perché è costosa (ma su questo punto dobbiamo continuare a dimenticarci della parcella fino alla fine di quest'articolo).

Dalla conservatoria dei registri immobiliari, così si chiama, solo dal 2013 si può vedere un Titolo, oltre alla Nota (ovvero tutto l'atto di compravendita con planimetrie, invece che il riassunto). Chi di noi utilizza la conservatoria già per altri scopi, lo fa per ottenere dati storici (trascrizioni vecchi atti) o più sensibili (iscrizioni), utili a conoscere, capire e controllare che il bene oggetto di valutazione sia di proprietà di Tizio o di Caio; oppure per verificare le iscrizioni ovvero le ipoteche legali e giudiziali, i pignoramenti eventuali che

il bene ha; o infine per verificare eventuali privilegi (quantomai rari, ultimamente). **Il tutto sul bene "oggetto" della valutazione.**

Sfugge a tutti noi l'utilizzo che alcuni Enti (Agenzia Entrate) e società (Nomisma) fanno della Conservatoria, cioè per creare i cosiddetti dati medi a mq. zona per zona (a meno che non correggano i dati a mq. dell'anno prima in positivo o negativo).

E quindi le varie banche dati private di cui abbiamo conoscenza o ne sentiremo parlare, sono state tutte costruite da dati la cui appartenenza proveniente da atti di compravendita, alla fine si trova sempre in conservatoria dei registri immobiliari.

Molti enti, società, associazioni, collegi, scuole stanno costruendo banche dati; ma sempre dalla conservatoria "pescano" (possono andare direttamente da notai o agli archivi notarili ma i dati sono sempre gli stessi).

Gli standards internazionali ed europei chiedono "dati certi" per costruire le valutazioni.

Ora, se del doman non v'è certezza, come diceva un professionista (Lorenzo de' Medici), di ieri sì, quindi andiamo a prenderci dei dati storici.

A COSA SERVONO I COMPARABILI

Per valutare un bene immobile con gli standards internazionali ed europei, servono i comparabili, in particolare nel *Market comparison approach*, ma anche nell'*Income approach*. Nel *Cost approach* qualche dato può esserci utile (ad esempio di qualche terreno o immobile da ristrutturare).

I comparabili possono sembrare qualcosa di assolutamente astruso per noi tecnici, visto che da anni uti-

lizziamo i dati medi di mercato (*sulla media della media, delle medie, spesso si nutrono dei dubbi...*). Eppure, se ci dobbiamo comperare un telefonino, utilissimo e necessario strumento di lavoro per noi, sappiamo benissimo ricercare i comparabili, eccome! E ci facciamo il *Market comparison approach* a mente, e quanta memoria RAM, memoria GLGA interna ed esterna, quanti PIXEL per le foto, quanti POLLICI per il vi-

Siamo rimasti fermi al catasto del 1939

Noi geometri nella valutazione immobiliare siamo rimasti indietro di oltre settant'anni, alla legge del 1939 che istituiva il catasto fabbricati, obbligando tutti i cittadini italiani al censimento catastale con produzione e archivio di planimetria catastale. Ma allora si andava a vani, generalmente c'era un solo bagno, e i garage non esistevano. Tutti gli immobili avevano caratteristiche simili, all'epoca.



deo e via via, fino a comparare i prezzi e trovare sul mercato ciò che cerchiamo esattamente.

Per gli immobili no, eh! Tanto son tutti uguali da €/mq 1.500 a 1.800, quale dei due valori è corretto? Un bagno in più o in meno che cambia? Io 100 mq di appartamento li valuto € 150.000 e tu 180.000, che cambia? Che vuoi che sia il 20% di differenza tra le due valutazioni. Ma quanto professionali riteniamo di essere davanti ai clienti?! Supponiamo che siano ignoranti e invece sono loro che controllano i comparabili su Internet.... Che figure stiam facendo ultimamente?

Eppure nella progettazione sappiamo dare prodotti di ragguardevole livello, noi geometri. Non parliamo poi della rilevazione topografica e censimento catastale, siamo i migliori. Persino la galleria nel Monte Bianco è stata progettata da un nostro collega. Il livello di precisione dei geometri è noto.

Invece nella valutazione immobiliare siamo rimasti indietro di oltre settant'anni, più o meno alla legge del 1939 che istituiva il catasto fabbricati, obbligando tutti i cittadini italiani al censimento catastale con produzione e archivio di planimetria catastale. In quel frangente ci fu la più

imponente valutazione immobiliare in Italia. Allora si andava a vani: un vano mediamente era una stanza 4 x 4 ml, altri locali un terzo di vano se interni all'unità catastale (generalmente c'era un bagno); altri locali un quarto (la cantina perché i garage nel 1939 non esistevano). Tutti gli immobili avevano caratteristiche simili, all'epoca.

La rendita catastale era il reddito producibile da quell'immobile (all'epoca quasi il 90% delle case veniva locato). Del valore di vendita non v'era segno, anche perché le tasse all'epoca erano concepite principalmente sui redditi e non sui patrimoni.

Dopo 70 anni, ma che dico, già dopo 40 anni, i bagni negli appartamenti son diventati due o più, i vani sono diversificati con riferimento alla superficie, son fioriti i poggioli e son nati i garage. Gli immobili così son diventati più variegati e quindi più difficili da comparare.

Da ultimo, nel 1940 le mediazioni immobiliari erano appannaggio quasi dei soli avvocati o meglio dei loro assistenti; oggi abbiamo di tutto e di più e non dimentichiamo i siti internet che rendono spesso i nostri clienti più professionali di noi stessi. Sì, perché ci chiedono una valutazione, ma già loro sanno quasi tutto del loro immobile.

COME VANNO UTILIZZATI I COMPARABILI

I comparabili da utilizzare devono essere di età recente o comunque di un periodo nel quale aumenti o diminuzioni siano state lineari, ovvero non altalenanti (max 15-18 mesi possono andare bene). Inoltre devono es-

sere dello stesso segmento di mercato ovvero: della medesima zona o zona simile, delle medesima tipologia di immobile cioè: appartamento con appartamento (sup. media con media, vecchio con vecchio, nuovo con nuo-



La terminologia delle valutazioni

- Market comparison approach: metodo del confronto di mercato.
- Income approach: stima per capitalizzazione.
- Cost approach: stima con il metodo dei costi.

vo o seminuovo, piano terra-giardino con piano terra-giardino, piano intermedio con piano intermedio, piano attico con piano attico etc.), casa con casa, villetta con villetta etc.

Inoltre i comparabili devono essere stati acquisiti in libera contrattazione; quindi no alle divisioni tra familiari, no alle vendite da imprese edili, quando queste hanno il monopolio del quartie-

re, no ai decreti di trasferimento per esecuzioni immobiliari o fallimenti. Una volta utilizzati per il calcolo del *market comparison approach* o *income approach*, il risultato rende i comparabili veritieri o meno; mi spiego: se uno dei comparabili dà un valore troppo alto o basso rispetto agli altri, evidentemente non è utilizzabile perché non ha i requisiti sopra descritti.

COME SI TROVANO I COMPARABILI

Se non abbiamo colleghi, agenti immobiliari, notai che ci danno dei dati, dobbiamo ricorrere alla conservatoria dei registri immobiliari. Ma come?

Per prima cosa è importante effettuare il sopralluogo, non solo all'immobile da valutare, anche al quartiere intorno, segnandoci eventuali immobili comparabili su un estratto di mappa. Se non è possibile o non siamo abituati a fare ciò, può esserci utile utilizzare google map ed in particolare street view; in ogni caso non deve mancare la conoscenza del territorio ove operiamo.

Una volta segnati dei possibili comparabili sull'estratto di mappa, procediamo utilizzando Geoweb entrando nell'ambiente delle visure catastali, a noi ben noto.

Procederemo ad una visione e visura per elenco immobili, segnando il comune e il foglio. I risultati possiamo selezionarli, copiarli, incollarli in un foglio excel o word ed archivarli, oppure effettuare la visura.

Dai risultati potremo scegliere, con l'ausilio dell'estratto di mappa, del nostro sopralluogo e/o street view, i

comparabili da richiedere alla conservatoria dei registri immobiliari, semplicemente cambiando ufficio in Geoweb. Per la scelta è molto importante verificare bene, oltre alla posizione, la categoria-vani o mq-rendita degli immobili comparabili al nostro (residenziale piuttosto che commerciale, piccolo, medio piuttosto che grande immobile, il piano se terra, intermedio o attico) oltre a tipologia edilizia naturalmente (appartamento piuttosto che villa o casa a schiera). Il tutto allo scopo di ottimizzare la ricerca del comparabile "dello stesso segmento di mercato".

Attenzione, non effettuando visure per immobile, non avremo spese catastali ma non sapremo niente del tipo di atto (compravendita o altro). Quindi facciamone molte di visioni o visure per immobile (possiamo anche reperire l'elaborato planimetrico) così ci creiamo molte più possibilità di scelta, presso la conservatoria dei registri immobiliari. Si consigliano le visure, così si trova anche il tipo di atto e il numero di trascrizione.

Una volta recepiti dati per almeno una decina se non più di immobili,

La parcella deve essere proporzionata al lavoro

Non partiamo dalla parcella ma dal lavoro.

Ovvero il nostro preventivo dovrà essere adeguato alla professionalità dello stesso e non tanto al valore dell'immobile da valutare.

passiamo alle visure in conservatoria, direttamente in Geoweb. Effettuiamo quindi visione per immobile, segnando comune e catasto urbano, restringendo la richiesta agli ultimi due anni e solo per trascrizioni. La risposta ci darà i subalterni con atti recenti. A questo punto incrociamo i dati con quelli catastali già in nostre mani, verificando il tipo di atto, il piano dell'immobile e quindi scegliamo quali atti vedere. Attenzione, chiediamo il "titolo", non la nota.

Se siamo fortunati troviamo atti con planimetrie catastali e quindi abbiamo ciò che ci serve. Ce ne bastano due o tre, ma se ne abbiamo di più, meglio perché alcuni potrebbero non essere "buoni". Una riguardatina all'immobile in loco o a mezzo street

view in ambiente google map, può esserci d'aiuto per capire lo stato conservativo del nostro comparabile.

Anche se non avete ancora effettuato un corso sulle valutazioni standards, potete benissimo utilizzare dei comparabili per controllare la vostra valutazione monoparametrica ($\text{mq} \times \text{€}/\text{mq} = \text{€}$), segnandoli quindi nella vostra relazione come giustificativi. Non occorre che vi ricordate di perfezionare la vs. valutazione, dopo aver effettuato la monoparametrica al contrario dei comparabili ($\text{€} : \text{mq} = \text{€}/\text{mq}$).

Per maggiori ragguagli su come trovare i comparabili vi consiglio questo sito:

<http://geometriarezzo.it/images/C-E-08-Articolo%20Venturini.pdf>

LE RISPOSTE E LE CONCLUSIONI

Comparabile certo? Una volta effettuata la valutazione con *market approach* prestiamo attenzione a quel comparabile "troppo fuori" e utilizzando la monoparametrica al contrario ($\text{€} : \text{mq} = \text{€}/\text{mq}$) possiamo verificarne la bontà e "certezza".

La parcella? Se il nostro lavoro, con riferimento al mercato odierno delle valutazioni (*su internet ci sono esempi a non finire*), tornerà ad essere "professionale", anche la parcella potrà esserlo e aumenterà nel tempo. Altrimenti le altre categorie come architetti ed ingegneri in testa ci porteranno via il mercato delle valutazioni immobiliari in pochi anni se non mesi. Se progettiamo bene e rileviamo bene perché non valutare "bene"? (*I corsi stanno arrivando in collegio dei geometri*). Non partiamo dalla parcella ma dal lavoro. Ovvero il nostro preventivo dovrà essere adeguato alla professionalità dello stesso e non tanto al valore dell'immobile da valutare. Dimenticavo, le spese per trovare i comparabili si possono ottenere da Geoweb conservatoria (ricevuta) e quindi aggiungere in fatturazione come art. 15 D.P.R. 633/72 oltre Iva. Il cliente, a meno che non chiediamo follie, rimborsa tranquillamente le spese vive.

Siamo in Italia? Sì, nel paese degli inventori, degli artisti ed artigiani...dei santi, poeti e navigatori....si dice anche, il paese del miracolo Ferrari e della mafia; un paese nato solo poco più di 150 anni fa dall'unione di tanti staterelli che ancor oggi esistono culturalmente, anche se l'Europa ora mai è fatta. Dalla dominazione francese abbiamo imparato l'economia, da quella austriaca abbiamo imparato la tecnica, dalla dominazione spagnola la burocrazia. Tutte utili, se non si esasperano. Nel mondo d'oggi ci manca l'organizzazione e la rete tra di noi (*sta arrivando la mailing list del collegio per scambiarsi comparabili*) e sarebbe bello trovare anche dei fondi allo scopo di aiutarci ad ottenere corsi, tecnologie e organizzazione per valutare meglio gli immobili e farci ritornare protagonisti nel mercato delle valutazioni immobiliari.

Cominciamo da qui, da noi, dal nostro collegio, con ciò che stiamo facendo e ci proponiamo di fare, dalla nostra passione! Non dobbiamo aver timore dei cambiamenti ma dobbiamo cercare di incontrarli. Guardatevi questo video: www.youtube.com/watch?v=gGICaWcutzE