ORDINE DEGLI **INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA DI **CATANZARO**

Bollettino d'Informazione

Bollettino d'Informazione n. 1/2018
dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro

Poste Italiane sped. A.P. 70% art. 2 comma 20
lett. D Legge 662/96 Aut. DcDc/070/01/CZ/CAL del 09/04/2001

Approfondimenti tecnici

I metodi di stima Market Oriented nell'ambito degli International Valuation Standards e la loro adozione nella pratica professionale

Nei giorni 30 giugno, 5 luglio e 9 luglio 2018, si è tenuto a Lamezia Terme (CZ) un corso di formazione di "Introduzione agli *International Valuation Standards* – Metodi Market Oriented", organizzato dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro in collaborazione con l'associazione EX_PER_CT (periti, consulenti tecnici ed esperti), presieduta dal sottoscritto ing. Francesco Dattilo e con gli altri ordini/collegi professionali tecnici della Provincia di Catanzaro. Il corso, che ha avuto un notevole riscontro di professionisti partecipanti nonché unanimi consensi sugli esiti formativi, mirava alla divulgazione degli Standard Internazionali di Stima condivisi (IVS), ai fini del loro utilizzo nella pratica professionale; la figura di spicco tra i relatori del corso è stata la docente di Economia ed Estimo Civile presso l'Università degli Studi della Calabria, ing. Francesca Salvo, che da più lustri insegna la materia estimativa (presso l'ateneo di Arcavacata di Rende) secondo i principi riconducibili agli Standard Internazionali di Stima condivisi ed è, altresì, autrice di numerose pubblicazioni sul tema, quale - ad esempio - l'introduzione dei coefficienti di similarità e di affidabilità al fine della "riconciliazione" del *Market Comparison Approach,* argomento - tra l'altro - oggetto del corso di formazione in questione (9 luglio 2018), circostanza – questa – che rappresenta senza dubbio una novità in Italia per un corso sugli IVS.

L'adozione degli *Standard* consente di redigere perizie estimative più oggettive e verificabili in tutte le sedi competenti (Istituti di Credito, Tribunali, Pubbliche Amministrazioni, Studi Professionali, etc.), atteso che induce una compressione del margine di discrezionalità in capo al consulente/perito/esperto, riconducendo la stima al "valore di mercato" siccome definito in ambito internazionale: «*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, entrambi 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.*» (IVS, 1-3); questa definizione è sostanzialmente riprodotta al punto 76, comma 1, dell'articolo 4, del Regolamento UE n. 575 del 26 giugno 2013. In Italia gli Standard Internazionali (IVS) e gli Standard Europei (EVS) di Stima condivisi sono egregiamente esplicitati nelle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* del 14 dicembre 2015 (cosiddette "Linee guida ABI"), nonché nel codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che forniscono preziosi suggerimenti sull'applicazione dei metodi utilizzati nell'ambito degli IVS: metodo del confronto di mercato *(Market Oriented),* metodo finanziario *(Income Capitalization Approach)* e metodo dei costi *(Cost Approach),* oltre al metodo della trasformazione; è opportuno mettere in evidenza che le "Linee guida ABI" (14 dicembre 2015) sono state sottoscritte ed approvate in un tavolo tecnico nel quale erano presenti l'ABI, l'ASSOVIB, Tecnoborsa nonché i sette ordini/collegi nazionali tecnici (compreso, quindi, l'Ordine Nazionale degli Ingegneri).

Il principio economico estimativo alla base degli standard di valutazione *de quibus* è il seguente: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili",* dove per "immobili simili" si intendono beni appartenenti alla medesima unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (cd. "segmento di mercato"). La scelta del procedimento di valutazione da adottare è riconducibile all'elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile *(Subject)* di cui si vuol ricercare il valore venale, cioè il più probabile dei prezzi. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (desumibili dalle

Approfondimenti tecnici

compravendite – stipulate di recente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) preordinati all'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più attendibile metodo per valutare un immobile.

Nel corso di formazione si è proceduto ad ampia introduzione (30 giugno 2018, a cura di due valutatori immobiliari certificati ai sensi della norma UNI 11558:2014, iscritti all'Ordine degli Ingegneri di Catanzaro, con esperienza ultradecennale in ambito peritale-estimativo) concernente sia la normativa (tecnica e non) di riferimento, sia le modalità di reperimento dei dati preordinati all'acquisizione degli elementi di prova ("comparables") che rendono le stime più oggettive; sono state quindi oggetto di trattazione le modalità di reperimento dei comparabili La risposta alla domanda se è disponibile in Italia una banca dati immobiliare che attesti la presenza di un mercato immobiliare è stata fornita dalla seguente circostanza: **l'articolo 2643 c.c. ("Atti soggetti a trascrizione") sancisce che:** *"Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: 1) **i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili; [...]"***; **l'articolo 2678 c.c. ("Registro Generale")** prevede: *"Il conservatore è obbligato a tenere un registro generale d'ordine in cui giornalmente deve annotare, secondo l'ordine di presentazione, ogni titolo che gli è rimesso perché sia **trascritto, iscritto o annotato.[...]"***; oltre al Registro Generale, sono previsti dal codice civile tre Registri Particolari (Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni); la consultazione del Registro Particolare delle Trascrizioni, quindi, ci consente di verificare la sussistenza di un mercato e la sua dinamicità.

Pertanto, la banca dati che attesta la presenza di un mercato immobiliare è quella consultabile presso il Servizio Pubblicità Immobiliare

Approfondimenti tecnici

dell'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) attraverso le ispezioni ipotecarie; in altre parole, la banca dati è costituita dagli atti di compravendita trascritti. Ovviamente, dipende dalla capacità del valutatore immobiliare utilizzare solo i prezzi attendibili e scartare gli atti di compravendita che non rispondano alla definizione di "valore di mercato" siccome definito in ambito internazionale (cfr. IVS, 1-3), anche se le norme vigenti dal 2006 (**prezzo-valore,** *ex* articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, nonché legge n. 248/2006 sull'obbligo della **tracciabilità** dei flussi di denaro, da indicare nell'atto) stanno certamente contribuendo a far emergere – nei rogiti - i reali prezzi pagati dagli acquirenti di immobili. Dette circostanze non possono essere trascurate da chi si occupa di perizie di stima, giacché una relazione peritale estimativa impostata sulla scorta del reperimento dei *«comparables»* risulterà (senza dubbio) probatoria e più affidabile di una perizia basata sull'expertise (asserita capacità del perito fondata esclusivamente sull'esperienza acquisita), sulle quotazioni immobiliari desunte dal *web* ovvero sui valori OMI; per quanto concerne questi ultimi, cioè i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si mette in evidenza (tra l'altro) che la Suprema Corte si è espressa di recente più volte sul punto, sancendo che i valori OMI rappresentano mere indicazioni di larga massima, ma non possono essere sufficienti a redigere una stima puntuale di un immobile (cfr., *ex plurimis,* Cass. civ., sez. VI, 26 ottobre 2016, n. 21659)

Nella seconda giornata di corso sono stati specificamente trattati tutti i metodi cosiddetti "Market Oriented" nell'ambito degli IVS: Sales (o Market) Comparison Approach, Sistema Generale di Stima, MCA associato al Sistema Generale di Stima e Sistema di Ripartizione anche con l'ausilio di esemplificazioni numeriche e indicazioni sui criteri di scelta del metodo più adatto in relazione all'oggetto della stima *(Subject).*

Scendendo nel particolare, il ***Market Comparison Approach*** non stima il ***Subject*** (immobile del quale si vuol determinare il valore di mercato), bensì provvede a ricondurre i comparabili al *Subject* mediante i cosiddetti **«aggiustamenti»** correlati ai valori delle caratteristiche quantitative e qualitative che li differenziano (cioè che differenziano i comparabili ed il *Subject*) e determinati in funzione dei "prezzi marginali" delle singole caratteristiche. Quindi, nel *Market Comparison Approach,* l'attore protagonista è il comparabile (**«comparable»**), laddove il ***Subject*** riveste un ruolo del tutto secondario, posto che il suo valore incognito dipenderà esclusivamente dai prezzi dei comparabili opportunamente «modellati» applicando una metodologia condivisa a livello internazionale (cfr. IVS, EVS).

L'approccio, quindi, è completamente diverso rispetto allo schema di stima incentrato sull'immobile di cui si vuol determinare il valore: operando con gli standard internazionali la qualificazione (e, quindi, la quantificazione) ai fini estimativi dell'immobile oggetto di stima dipende esclusivamente dal valore degli immobili comparabili (quindi ad esso simili) ubicati nel segmento di mercato di riferimento (quello del *Subject*).

Nell'ultima giornata del corso di formazione (9 luglio 2018) è stata oggetto di studio ed approfondimento (anche) numerico una evoluzione del Market Comparison Approach fondata sull'adozione degli indici di similarità e di affidabilità ai fini della "riconciliazione" (in termini di migliore convergenza) del metodo MCA e che costituiscono, in diversi casi, un valido ausilio anche per un controllo dell'attendibilità dei comparabili utilizzati.

In conclusione, l'utilizzo degli *standard* internazionali (IVS) ed europei (EVS) di stima risulta conseguenza del convincimento del valutatore immobiliare che abbia consapevolmente ravvisato nei metodi condivisi di stima il felice connubio tra la metodologia scientifica e la migliore pratica (*best practice*) per produrre un elaborato peritale estimativo affidabile.

Dott. Ing. Francesco Dattilo
(Ordine Ing. di Catanzaro, n. 1420)