

STIME E PERIZIE

## ***Market Comparison Approach: metodo che non si vuole applicare***

Nella stima del valore di mercato degli immobili con il metodo del confronto di mercato (*Market Comparison Approach*), un'osservazione ricorrente sostiene che questo metodo sia inapplicabile in pratica per l'impossibilità in Italia di rilevare i prezzi, le superfici e le altre caratteristiche degli immobili comparabili. Ci si domanda allora in che modo i sostenitori di questa tesi ritengono debba essere svolta la stima del valore di mercato. Dove e come rilevano i dati e le informazioni di mercato, se non nel mercato stesso?

---

**Giovanni Rubuano**  
*Geometra, socio di E-Valuations*

**N**ella valutazione immobiliare odierna basata sugli standard di valutazione, intesi come procedimenti scientifici fondati su regole uniformi, dimostrabili e condivise (*best practice*), emerge un'osservazione riguardo al metodo del confronto nella stima del valore di mercato degli immobili. Questo metodo si basa sulla rilevazione del prezzo di compravendite recenti di immobili simili all'immobile da stimare. Gli standard valutativi nazionali e internazionali indicano questo metodo come *Market Comparison Approach* (MCA).

L'osservazione sostiene che il metodo sia inapplicabile per l'impossibilità di fatto, in Italia, di rilevare i prezzi, le superfici e lo stato di manutenzione degli immobili comparabili; mentre all'estero esistono banche dati che riportano prezzi, superfici e altre carat-

teristiche, in Italia si ricorre alle cosiddette "quotazioni ufficiali" dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e a borsini immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato è applicato regolarmente in Italia nelle stime cauzionali e nelle stime catastali degli immobili della Pubblica amministrazione (*Manuale operativo delle stime immobiliari*). È previsto nelle *Linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* (presentata a Roma il 14 dicembre la versione aggiornata 2015 delle Linee guida) ed è richiesto esplicitamente nel manuale della BCE per gli ispettori di vigilanza (*Asset Quality Review AQR - Phase 2 Manual*): «l'immobile deve essere valutato in linea con le norme europee European Valuation Standards EVS-2012 (*Blue Book*)». Ne è fatto obbligo di applicazione agli esperti nominati dai giudici di alcuni tribunali italiani. Anche l'Organismo Italiano di Valutazione (OIV), fondazione promossa da associazioni professionali ed enti del settore economico, ha recentemente pubblicato i Principi italiani di valutazione

(PIV), ispirati agli International Valuations Standards (IVS), consigliandone l'impiego ai propri associati dal 1° gennaio 2016; così pure ne è suggerito l'utilizzo dalla norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili", appena emanata (in vigore dallo scorso 10 dicembre). Nel resto del mondo rappresenta la normalità come metodo di stima più diffuso e probante, utilizzato nella pratica degli affari, nella giurisdizione e nelle stime amministrative.

Chi afferma che questo metodo è inutilizzabile compie una profezia che si avvererà da sé: perché non utilizzando questo metodo non rileverà i prezzi di mercato degli immobili, che così resteranno ignoti, ostacolando la trasparenza del mercato. L'osservazione allora va rivolta ai sostenitori della tesi dell'inutilizzabilità del metodo. Questi dovrebbero mostrare come svolgono le stime degli immobili senza riferimenti ai prezzi di mercato. Se ripiegano sull'uso dei dati riportati nelle pubblicazioni di settore, riferiti generalmente ad ampi contesti e a situazioni generiche, dovrebbero indicarne il livello di aderenza alla realtà del mercato. In particolare le loro argomentazioni dovrebbero rivolgersi alla clientela che ha affidato loro il compito di valutare i propri immobili nella piena fiducia. Come fanno i sostenitori dell'inutilizzabilità del metodo del confronto a eseguire le loro stime? Dove e come rilevano ed elaborano le loro informazioni?

### **Estimo della tradizione estimativa italiana**

È da ricordare e forse a tanti spiegare come, nel metodo del confronto della tradizione estimativa italiana – Stima sintetica del valore di mercato: metodo monoparametrico –, comunque bisogna disporre fra l'altro di prezzi, superfici e stato di manutenzione. Nella letteratura estimativa italiana si legge infatti:

- › «Sinteticamente si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione con immobili simili per condizioni estrinseche e intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato»;
- › «Si assume un parametro facilmente misurabile ... superficie espressa in metri quadrati»;
- › «Condizioni estrinseche e intrinseche ... intrinseche sono quelle proprie dell'immobile e fra le più importanti notiamo: ... stato di manutenzione e conservazione».

Dal rapporto fra la sommatoria dei prezzi corrisposti e la sommatoria delle relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario, fattore essenziale del procedimento sintetico monoparametrico.

È invece in ambito operativo che è consuetudine ormai, per il perito, ricorrere alle quotazioni dei borsini immobiliari per ricavare il valore unitario ordinario.

E allora sarebbe più corretto osservare:

1. se i tre requisiti prezzi/superficie/stato rappresentano una limitazione tale da rendere inapplicabile il metodo del confronto (MCA), lo stesso vale pure per l'applicazione della metodologia secondo le stime della tradizione italiana;
2. non disponendo di immobili simili/comparabili, mentre il MCA non può essere applicato e bisogna ricorrere ad altra metodologia, con la metodologia tradizionale si ricorre a borsini immobiliari che sono in genere estesi anche a realtà di assenza di contratti;
3. se si dispone dei dati, quindi superata la limitazione prezzi/superficie/stato, sicuramente il MCA rappresenta una metodologia di fatto più puntuale, nonché dimostrabile e verificabile, incentrata su modelli razionali e formalizzati matematicamente.

E sui borsini immobiliari più di uno studio è stato condotto, individuandone il loro rilievo

puramente indicativo anche per la netta discrepanza dei dati forniti dalle varie fonti ufficiali e non ufficiali. Discrepanze che non di rado portano, per lo stesso immobile, a ricavare un valore massimo anche fino al doppio del valore minimo.

Se poi per la stima dei comodi e scomodi al valore medio ordinario desunto da borsini si applicano coefficienti, ecco ben servita una stima ove la soggettività del perito influisce arbitrariamente sul valore, dando spazio anche alla possibilità di “giustificare, anziché stimare”.

### **Provvedimento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio**

Sempre su prezzi, superficie e stato di manutenzione, in un provvedimento dello scorso 19 gennaio 2015 sulla gestione collettiva del risparmio, anche la Banca d'Italia scrive: «Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali,

tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e a ogni altro fattore ritenuto pertinente».

Stante l'osservazione iniziale, sarebbe interessante capire, se in Italia non è possibile rilevare i prezzi, le superfici e lo stato di manutenzione degli immobili comparabili, perché la banca centrale dello stesso Paese lo scriva in un provvedimento ufficiale.

In conclusione, fino a ieri si è stimato con procedimenti del tutto soggettivi, nella maggiore parte dei casi ricorrendo a borsini immobiliari per ricavare il valore unitario ordinario, quasi da “sensali vestiti da periti estimatori”.

Oggi, dinanzi a una metodologia incentrata su modelli razionali e formalizzati matematicamente, dimostrabile e verificabile, la più diffusa e probante nel resto del mondo, si fa presto ad affermare che di fatto è inapplicabile. È il caso di dire: il metodo non si vuole applicare! Sarà che è più facile, nel nostro Paese, inventare che dimostrare?