

Le quotazioni OMI solo per *expertise estimativi*

Stesso orientamento per Cassazione e Commissioni Tributarie

Per Bankitalia nessun riferimento ma solamente *standard di valutazione affidabili*

Giovanni Rubuano

Coordinatore Sezione Territoriale Catania di E-Valuations

www.giovanirubuano.it

Dopo la sentenza [n. 30163 del 15 dicembre 2017](#) la Corte di Cassazione ancora una volta si è pronunciata sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Con la recente **sentenza n. 3197 del 9 febbraio 2018** le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto ribadendo che *sono idonee solamente a «condurre ad indicazioni di valori di larga massima»*. (**Cassazione n. 25707/2015**).

Un tema sul quale la Suprema Corte si era già espressa con la **Sentenza n. 21569/2016** *“le stime dell’OMI sono meri valori presuntivi”* e con l'**Ordinanza n. 20378/2017** *“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 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. n. 18651/2016)”*.

Sullo stesso orientamento giurisprudenziale della Cassazione anche le tante sentenze di Commissioni Tributarie Regionali e Provinciali (CTR Lazio in testa) che hanno consolidato in questi ultimi anni il principio secondo cui le valutazioni OMI sono mere elaborazioni statistiche che non possono

essere utilizzate come prova esclusiva del valore. Fra tutte la **Sentenza n. 2549/9/16 CTP Milano** *“le quotazioni OMI rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell’individuazione del valore venale”*.

Escluse le quotazioni OMI da Bankitalia

Una indicazione precisa è arrivata a fine settembre 2016 dalla Banca d'Italia che ha di fatto “bocciato” le quotazioni OMI per la valutazione dei beni immobili. Nell’aggiornamento delle Circolari 285/2013 e 288/2015 per l’attuazione dell’articolo 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) D.Lgs. 21 aprile 2016 n. 72 c.d. “Decreto Mutui” di recepimento della direttiva 2014/17/UE *-Mortgage credit directive-*, Bankitalia ha infatti escluso che gli immobili possano essere stimati facendo riferimento alle quotazioni OMI. Solo *standard affidabili e valutazione svolta da persone competenti e indipendenti*.

Non poteva essere diversa la decisione della banca centrale italiana considerato che gli *standard di valutazione* e la figura del *valutatore esperto ed indipendente* sono già da qualche anno richiesti nel manuale della [BCE per gli ispettori di vigilanza](#) (Asset Quality Review) e sono previsti nelle [Linee](#)

[Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.](#)

Le quotazioni OMI per stime soggettive ed arbitrarie

L'*expertise estimativo* è una pratica professionale che stima il valore di mercato degli immobili con un giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore (l'esperto).

Nella realtà estimativa italiana si possono classificare due forme di *expertise*:

- *expertise* con giudizio libero
- *expertise* con giudizio vincolato

entrambi formalizzati con metodi basati sul prodotto tra un valore unitario e un parametro tecnico (solitamente la superficie commerciale).

Nell'*expertise* a giudizio libero (*stima a punti di merito*) il valore di mercato dell'immobile si calcola moltiplicando un valore medio ordinario per una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile e per la superficie commerciale. Il valore medio e i coefficienti sono stimati soggettivamente (punti di merito).

Nell'*expertise* a giudizio vincolato (*stima convenzionale* ispirata alla stima a punti di merito) il valore dell'immobile si calcola moltiplicando un valore tabellare medio per una serie di coefficienti (automatici stabiliti dalle leggi e regolamentate dalla pubblica amministrazione) e per la superficie convenzionale. Si tratta ovviamente della stima di un valore diverso dal valore di mercato.

È evidente che l'*expertise* è un giudizio di stima sostanzialmente sintetico perché il valore unitario e i coefficienti considerati singolarmente soggettivi, di conseguenza il risultato non può essere né dimostrato né verificato se non con giudizi espressi da altri esperti. I valori tabellari, i coefficienti fissi e

la superficie convenzionale conducono a valori che per definizione non sono valori di mercato, nonostante che siano talvolta interpretati come tali o considerati valori ad essi ispirati.

L'impiego dell'*expertise* ancora oggi impera nel nostro Paese e in molte situazioni rappresenta la pratica professionale più diffusa in **ambito giudiziario** in evidente contraddizione, per la parte del processo valutativo, con il principio di equità.

La banca dati delle quotazioni OMI è la fonte più citata e quella cui maggiormente *consulenti d'ufficio e di parte ed esperti del giudice* prendono a riferimento a seguito o a supporto delle loro indagini di mercato per la determinazione del valore medio ordinario, nonostante sia lo stesso Osservatorio a precisare che le proprie quotazioni «*non possono intendersi sostitutive della stima puntuale*» (Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI). In questo ambito l'auspicio riguarda la recente emanazione delle [Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili](#) e il lavoro avviato da alcuni Tribunali grazie alla sensibilità dei loro giudici affinché possano fungere da volano per l'applicazione degli *standard di valutazione* (sinonimo di giustizia ed equità) così come accaduto in ambito bancario.

La banca dati dell'OMI mera fonte statistica nella stima professionale

Decisamente diversa e più affidabile dall'*expertise estimativo* invece è la **stima professionale del valore di mercato**. Oltre ad includere 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 il giudizio di stima si formalizza in regole rigide da osservare necessarie per la *best practice* e per *gli standard valutativi*. In questo contesto la banca dati delle quotazioni OMI può essere inquadrata come **fonte statistica** di ausilio per la stima, ad esempio per la determinazione dell'indice di variazione dei prezzi.