

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare

Di seguito una serie di domande e risposte sugli standard internazionali di valutazione immobiliare. Cos'è e chi può stabilire il valore di mercato degli immobili? Cosa sono gli standard internazionali di valutazione immobiliare? Cos'è una perizia? Cosa differenzia una perizia classica da una sviluppata applicando gli standard internazionali? Chi e come acquista le perizie? Quale compenso professionale per una corretta valutazione?

Sandro Ghirardini

Segretario Generale di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni

Perché la determinazione corretta del valore di mercato degli immobili è importante?

La stima corretta del valore di mercato degli immobili è fondamentale perché crea la necessaria fiducia in un sistema economico basato sugli investimenti (*spendo adesso per avere cose migliori in futuro*) e sul credito (*non ho soldi da spendere, me li faccio prestare dalle banche*). Questo ciclo riguarda tutte le figure del mercato immobiliare: dalla giovane coppia che desidera acquistare la prima casa al grande promotore/fondo immobiliare che intende sviluppare nuove iniziative immobiliari.

Dal secondo dopoguerra l'investimento immobiliare ha garantito ampi margini di rivalutazione, rendendo conveniente la stragrande maggioranza degli acquisti, anche i più incauti; ciò ha originato uno stato generalizzato di "euforia stabile" che non conside-

rava la possibilità di una caduta, quale quella conseguente il cambiamento improvviso e straordinario del clima macro-economico. Nel mercato immobiliare le condizioni di instabilità non si sono manifestate allo stesso modo in tutte le circostanze, ma in generale hanno indebolito la fiducia nel sistema.

L'integrazione con il mondo finanziario e la globalizzazione dei mercati unite alla nascita di strumenti finanziari sempre più sofisticati, con effetti leva esponenziali, hanno indotto l'attuale crisi economico-finanziaria colpendo a fondo la fiducia degli investitori e degli operatori in genere.

In questa situazione pochi operatori si sono preoccupati delle modalità con le quali era determinato il valore di mercato degli immobili, né tanto meno della qualifica/certificazione di chi svolgeva le perizie, in quanto la stragrande maggioranza era sostanzialmente certa che trascorso qualche anno

l'investimento si sarebbe certamente rivalutato assorbendo eventuali sovrapprezzi. Tale atteggiamento è valso anche nel credito immobiliare che, spinto sull'onda degli interessanti margini di crescita, ha finanziato spesso senza particolari controlli sul valore dell'immobile. Immobile che oggi, ad alcuni anni di distanza, torna a essere la garanzia per i crediti andati a default (*mutui non pagati*), e che si scopre non valere più quanto investito o peggio sopravvalutato all'epoca della concessione del mutuo.

Una corretta valutazione del valore di mercato degli immobili forse non avrebbe evitato l'attuale crisi economico-finanziaria, ma certamente avrebbe contribuito a ridurre le sgradite sorprese per molti creditori/investitori nel momento del realizzo della garanzia. Le conseguenze di tale situazione non ricadono solo sulle banche ma sull'intera filiera, che vede così ridursi ulteriormente la quantità di credito immobiliare a favore del ripianamento delle perdite subite, oltre a indurre una diminuzione della fiducia nel sistema che determina il valore degli immobili, e che a sua volta contribuisce a ridurre ulteriormente la fiducia dei nuovi investitori.

La determinazione corretta del valore di mercato degli immobili è un importante strumento per creare fiducia nel mercato.

Chi può stabilire il valore di mercato degli immobili?

L'attività di valutazione immobiliare è presente in ogni momento saliente della filiera immobiliare e durante tutta la vita dell'immobile: dalla scelta di un promotore a investire, al momento dell'accesso al credito, all'acquisto del prodotto finito, fino alla successiva reimmersione sul mercato. Poche altre attività professionali che riguardano gli immobili sono così presenti e importanti come l'attività di determinazione del valore di mercato.

Una similitudine oggi è offerta dalla certificazione energetica degli edifici, che per essere svolta richiede, in alcune regioni d'Italia, la necessità di una competenza specifica te-

stimoniata da un titolo professionale di base, da un corso di preparazione e da un esame il cui esito positivo consente di acquisire la qualifica di "Certificatore energetico".

Non solo, per il Certificatore energetico esistono specifiche restrizioni sui fabbricati per i quali può svolgere la propria attività al fine di garantire la propria terzietà e indipendenza, le stesse caratteristiche che sono richieste a un Valutatore immobiliare: "Esperto, qualificato e indipendente".

La figura del Certificatore energetico è certamente importante per uno sviluppo immobiliare climaticamente sostenibile e conforme all'ambiente. Ci si chiede allora se la figura del Valutatore immobiliare non sia almeno parimenti importante per uno sviluppo immobiliare economicamente sostenibile, conforme alle reali capacità finanziarie e ai principi di equità e di giustizia economica.

Si comprende, quindi, che a stabilire il valore di mercato degli immobili è utile che sia una figura specializzata qualificata, certificata e indipendente capace di applicare standard valutativi internazionali e nazionali, appartenente a organizzazioni professionali che ne garantiscano le competenze attraverso percorsi formativi comprensivi di momenti di verifica (esami) e ne monitorizzino la preparazione.

Solo una cultura condivisa tra tutti gli operatori della filiera immobiliare, basata sull'applicazione degli standard internazionali di valutazione immobiliare, può consentire un'affrancamento della figura del perito valutatore.

Cos'è il valore di mercato degli immobili, perché è necessario dividerne la definizione?

Nell'ordinamento giuridico italiano la definizione puntuale del valore di mercato degli immobili non è presente, ma è surrogata da altre denominazioni quali: valore venale, valore normale, valore di comune commercio, tutte nate prevalentemente per scopi amministrativi e di verifica fiscale.

Ugualmente se si chiede agli operatori del

settore di definire il valore di mercato degli immobili, si ottengono definizioni generiche e spesso contrastanti. Il valore di stima rassegnato nella perizia non ha in genere riferimenti precisi e dettagliati alle basi sulle quali poggia la valutazione medesima. Il perito difficilmente distingue tra il valore di mercato e il valore assicurabile, tra il valore di investimento e il valore di uso, pur potendo fornire una loro misura monetaria. Questi valori sono le basi della stima immobiliare secondo gli standard internazionali.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee: «Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel capitolo 5 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, capitolo I, Sezione IV, punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- *"importo stimato..."* si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- *"... alla data della valutazione..."* richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momen-

to differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

- *"... in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."* entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
 - *"... dopo un'adeguata promozione commerciale..."* per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
 - *"... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."* presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.
- La definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come per esempio un finanziamento atipico, una vendita con

patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Cosa sono gli standard internazionali di valutazione immobiliare?

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

Gli International Valuation Standards (IVS) sono redatti dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) Londra, organizzazione non governativa membro delle Nazioni Unite costituita nel 1981.

Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate. La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale.

Se in un'estrema sintesi si volessero rappresentare i contenuti degli standard valutativi, ci si potrebbe riferire a due concetti fondamentali: la *best practice* e la rilevazione dei dati puntuali di mercato.

Per *best practice* si intendono in genere le esperienze più significative o dai migliori risultati in un dato contesto. Secondo l'ambito, le migliori pratiche possono essere definite come raccolta di esperienze formalizzate in regole che possono essere osservate, come quelle dettate dagli standard.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Cos'è una perizia o rapporto di valutazione immobiliare?

Il rapporto di valutazione immobiliare ha il compito di comunicare il valore stimato, in

modo che coloro che leggono il rapporto possano comprenderne a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni e farvi affidamento.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione Tecnoborsa, che recepisce completamente gli International Valuation Standards (IVS), al capitolo 9 fornisce una chiara definizione di una perizia o meglio di un rapporto di valutazione immobiliare.

Il rapporto di valutazione (*ex*: rapporto di stima, relazione di stima, consulenza estimativa, perizia di stima ecc.) mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Nel rapporto di valutazione sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Degno di nota è il passaggio in cui il Codice rimarca la parola "lettore" indicando come il "Rapporto di valutazione" debba guidarlo attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione, ciò esclude evidentemente che una perizia, per considerarsi tale, si possa ridurre a una mera indicazione del valore senza un'esaustrativa dimostrazione.

È da precisare che questa analisi nei confronti delle perizie si riferisce sostanzialmente alla mera parte di determinazione del valore e non alla parte di analisi dell'immobile oggetto di valutazione, cosiddetta "due diligence" o analisi di conformità, in cui il valutatore dopo aver preso visione del bene e dei documenti tecnico-legali-amministrativi ne verifica la situazione e l'eventuale conformità.

È sufficiente navigare in Internet nei siti che pubblicizzano le aste giudiziarie per comprendere a fondo il problema: i rapporti peritali per gli immobili posti all'asta presentano per oltre il 95% del contenuto un'analisi più o meno approfondita delle condizioni

dell'immobile e per meno del 5% del contenuto si limitano a semplici affermazioni/assunzioni dalle quale si giunge sinteticamente a un valore.

Cosa differenzia una perizia classica da una sviluppata applicando gli standard internazionali di valutazione immobiliare?

La differenza sostanziale sta nella metodologia valutativa e nella ricerca dei dati di mercato comparabili. Nelle perizie tradizionali il perito surroga la conoscenza del mercato in cui si trova l'immobile da valutare con locuzioni del tipo "in base alle conoscenze di mercato" e talvolta con il rimando ad altre "fonti", quali listini e quotazioni.

Il perito non rileva i dati reali delle compravendite e degli affitti di mercato.

Nelle perizie svolte con gli standard internazionali il valutatore svolge una puntuale ricerca delle compravendite recenti di immobili comparabili con l'immobile oggetto di valutazione. I prezzi e i fitti di questi immobili sono impiegati per stimare il valore di mercato dell'immobile da valutare e sono riportati come prove nel rapporto di valutazione. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando modelli valutativi pluriparametrici quali per esempio: il Market Comparison Approach, il Sistema di stima, l'MCA e Sistema di stima, Sistema di ripartizione ecc.

Il rapporto di valutazione è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni ed è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standards (IVS) 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;

- circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, capitolo I, Sezione IV, punto 1 (che ha recepito la direttiva europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Credit Requirement Directive).

I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci:

- Market Approach o metodo del confronto di mercato;
- Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri;
- Cost Approach o metodo dei costi.

L'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili e i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Chi ha paura degli standard internazionali di valutazione immobiliare?

Le parole “standard internazionali” possono indurre a ritenere che criteri di stima uniformi e condivisi aprano la possibilità per tutti di svolgere l'attività valutativa, quella stessa che si è costruita con tanti anni di esperienza.

Nulla di tutto questo!

Chi ha avuto modo di approfondire la conoscenza degli standard internazionali di valutazione ha certamente compreso che la conoscenza del territorio, le relazioni sociali, la vicinanza degli immobili nel luogo in cui si è chiamati a svolgere l'attività valutativa sono indispensabili per poter applicare gli IVS, che sono viceversa un'articolata enunciazione dei requisiti delle “Best Practices” (le migliori pratiche valutative sviluppate dal mondo delle valutazioni), le quali senza la puntuale conoscenza del mercato locale non sono in grado di esprimere il loro reale potenziale: la trasparenza di un processo valutativo.

Gli standard internazionali uniti all'esperienza e alla conoscenza puntuale del mercato immobiliare locale sono imprescindibili per lo sviluppo del mercato immobiliare e per il consolidamento della figura del Valutatore immobiliare esperto e indipendente.

Chi e come acquista le perizie?

L'intera filiera immobiliare utilizza il servizio di valutazioni immobiliari in ogni momento in cui deve scegliere se e come investire.

Alcuni grandi insiemi di operatori si contraddistinguono per la tipologia delle richieste valutative:

- il mondo bancario, per le operazioni di credito;
- il mondo giudiziario, nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione;
- il mondo dei fondi immobiliari, per gli investimenti;
- il mondo del leasing, per i finanziamenti;
- il mondo delle imprese, per i bilanci;
- il mondo dell'utenza privata, per acquisti e vendite dell'abitazione.

Fra tutti questi “gruppi di acquisto” si è sempre connotata un'eterogeneità della richiesta, anche all'interno dello stesso gruppo, e della offerta, senza che nessuno si fosse mai preoccupato di verificare se fosse disponibile un “linguaggio” comune in grado di rendere condivisibile il processo valutativo.

Di recente il mondo bancario tramite l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) ha approvato il “Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” ispirato dalle norme di Basilea II e dagli standard valutativi internazionali e nazionali, ciò pone nel prossimo futuro i periti del mondo bancario in prima linea nell'applicazione operativa degli standard valutativi internazionali.

È probabile che anche gli altri operatori della filiera si accorgeranno presto che un importante mondo, quello bancario, ha cambiato rotta nelle specifiche di richiesta del servizio di valutazione.

Quale compenso professionale per una corretta valutazione?

Il compenso del valutatore immobiliare è un nodo centrale nella discussione della qualità del servizio di valutazione.

Anche volendo mantenere fermo il principio che una prestazione professionale non può dipendere dal *quantum* economico corrisposto, e deve essere svolta sempre al meglio dei “mezzi della conoscenza” del professionista, non si può tacere la situazione in cui si trovano i compensi per i periti valutatori.

Nel settore delle valutazioni immobiliari, soprattutto nell'ambito del credito bancario, è da tempo venuto meno qualsiasi riferimento alle tariffe professionali, arrivando a livelli di poche centinaia di euro per valutazione. È facile intuire come tali importi non incentivino alcuna attività professionale, e anzi come possano offrire il fianco a situazioni abnormi. Il tema non è di poco conto in quanto si tratta di capire l'importanza del ruolo del valutatore immobiliare nel processo di credito, sia dal punto di vista di chi acquista sia di chi finanzia.