

Quale valore indicare nella valutazione immobiliare all'interno delle procedure di espropriazione?

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipenda dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), poiché ogni richiesta ha una propria ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene in oggetto.

Una stessa proprietà, intesa in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o gli aspetti economici, in base ai quali può essere valutato un immobile.

Un giudice del tribunale di Treviso ha modificato il quesito **“STIMA: determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile”**.

Il quesito, così posto, si riferisce al “valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, ...” da intendersi come somma da porre a base d'asta in senso estimativo, richiamando così fedelmente, il termine economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, IV edizione, è la seguente: “Il termine “Vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11)”.

Il valore di mercato (da cui partono i vari ragionamenti) è quindi da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa: “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.”

La stesura del rapporto di valutazione, in conformità agli standard internazionali, illustra all'acquirente gli elementi che il perito estimatore ha esaminato per determinare il valore di mercato; inoltre la valutazione è intesa come fosse un teorema:dall'ipotesi si giunge alla tesi solo attraverso la dimostrazione.

Il valore che viene determinato è così frutto di un'indagine di mercato, con rilevazione di dati immobiliari a supporto di quanto espresso nel rapporto, quindi non una stima a sentimento.

Questo può solo aumentare la percezione della convenienza dell'investimento che si andrà ad eseguire, allontanando invece, l'idea di un acquisto pieno di incognite.

Il valore a base d'asta si ottiene dunque detraendo dal valore di mercato, determinato in conformità con gli standard internazionali, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Per questi motivi, sarebbe opportuno eseguire una revisione a tavolino del rapporto di valutazione a ridosso dell'avviso d'asta con il quale si dispone della vendita dell'immobile, determinando così il valore più corretto da porre a base d'asta.