

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

Nella 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

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?