



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI



PREGIA
ASSOCIAZIONE
strategie · immobili · aziende

L'EVOLUZIONE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Nuovi paradigmi e modelli interpretativi

LE VALUTAZIONI SU BASE COMPARATIVA

Le stime immobiliari: deterministiche o no?

Processo estimativo e valutazione immobiliare: tradizione ed evoluzione

L'Estimo è la scienza della misura del valore (S.C. Misseri).

Il problema della misura del valore si è originato con l'uomo stesso.

Il filosofo Protagora nel 415 a.C., affermava: l'uomo è misura di tutte le cose, di quelle che sono per ciò che sono, di quelle che non sono per ciò che non sono;

E ancora: la realtà oggettiva appare differente in base agli individui che la interpretano.

Quali le singole cose appaiono a me, tali sono per me e quali appaiono a te, tali sono per te.

Dopo Protagora, un primigenio corpo dottrinale estimativo, abbastanza organico è contenuto nei libri della Genesi, del Levitico e in Geremia, della Bibbia. In alcuni capitoli di tali libri, sono ravvisabili i paradigmi della stima sintetica e della stima analitica.

A questi primi concetti seguono successivamente, i primi schemi assiomatici della teoria estimativa.

Pur avendo la pratica delle stime origini antichissime, la nascita della teoria estimativa scientifica è molto recente e si può far risalire alla fine del XVIII secolo-inizio del XIX.

In realtà in Italia si è soliti far risalire le origini della teoria estimativa, all'opera di C. Trinci «Trattato delle stime dei beni stabili».

Dopo il Trinci e i primi autori seguono i cultori dell'Anticascuola estimativa e, successivamente, con il Serpieri (1917) inizia la Nuova scuola estimativa.

Dall'intuizione del Serpieri e dal contributo di altri valenti studiosi suoi contemporanei, quali il Famularo, il Malacarne, il Medici, il Di Cocco, ecc., è scaturito l'indirizzo teorico- metodologico della dottrina estimativa italiana.

La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni.

Partendo dal presupposto che il valore del bene è sempre un dato previsivo, si ricordano i principi di base o postulati, che il valutatore deve conoscere e applicare per poter esprimere un giudizio di stima:

la **dipendenza** del valore dallo scopo della stima;

l'**unicità** del metodo estimativo basato esclusivamente sulla comparazione;

il **prezzo** come fondamento del giudizio di stima;

la **previsione** come carattere immanente del giudizio di stima.

la **permanenza** delle condizioni come fondamento della previsione;

l'**ordinarietà** come garanzia di oggettività e di generale validità del giudizio di stima.

Altri postulati o criteri da conoscere, sono quelli dipendenti dallo scopo o ragione pratica della stima.

Quelli tradizionali sono:

- Valore di mercato
- Valore di costo
- Valore di trasformazione
- Valore complementare
- Valore di surrogazione
- Valore di capitalizzazione
- Valore d'uso sociale

La teoria estimativa su esposta, rimasta per lungo tempo, statica e legata al paradigma Serperiano, dopo un periodo di transizione, ha subito dalla fine degli anni novanta del secolo scorso, un significativo rinnovamento dovuto all'acquisizione dei principali studi della teoria estimativa statunitense, diffusasi inizialmente nei paesi anglosassoni e, successivamente, in Italia e altre Nazioni.

Valutazione immobiliare

La valutazione immobiliare rappresenta da secoli un'attività di fondamentale importanza necessaria per qualsiasi razionale decisione economica.

La prassi valutativa immobiliare riguarda tutto ciò che attiene al mercato immobiliare ovvero i beni immobiliari: edifici, costruzioni, aree, terreni e ogni altro tipo di bene che sia per sua natura immobile (art. 812 del C.C.).

Operativamente, la **valutazione immobiliare** è un'attività che viene svolta dal valutatore abilitato e qualificato che si pone l'obiettivo di determinare, in base ai principi e alle metodiche dell'estimo, il valore patrimoniale dell'immobile.

Generalmente si tratta di determinare il valore di mercato; ovvero i molteplici differenti valori previsti dalla dottrina estimativa (di costo, di trasformazione, complementare, ecc.), in funzione dello scopo dell'attività valutativa e della tipologia dell'immobile da valutare.

La valutazione immobiliare presenta, in Italia, una notevole tradizione di studi accademici, insegnamenti didattici e di pratica applicativa professionale.

Tuttavia, il quadro delle stime immobiliari in Italia è in evoluzione.

Profonde innovazioni sono intervenute negli ultimi anni, sia a livello scientifico che normativo.

Le problematiche generali che hanno influito sulla lenta e ritardata evoluzione della dottrina nel nostro paese, riguardano in primo luogo, la relativa **poca trasparenza del mercato immobiliare** italiano, comportante notevoli difficoltà nel reperire i **comparabili**, per la mancanza di una univoca e autorevole **banca dati** ufficiale.

In secondo luogo la professione estimativa, è esercitata da una molteplicità di soggetti professionisti: ingegneri, architetti, geometri, periti edili, agronomi, periti agrari e altri operatori.

Figure con livelli di formazione e competenze diverse, che non sempre applicano la moderna dottrina estimativa ancorata agli standard valutativi nazionali e internazionali.

Pertanto, la pratica estimativa italiana è ancora oggi, largamente caratterizzata da valutazioni basate su giudizi soggettivi formulati dai valutatori sulla base della loro esperienza e competenza piuttosto che sulla rilevazione di dati di mercato di immobili comparabili.

Questa pratica, da sempre applicata, intende sopperire alla carenza di informazioni sul mercato immobiliare e alla conseguente assenza di raccolte sistematiche di dati di mercato.

Pertanto, la pratica estimativa italiana è ancora oggi, largamente caratterizzata da valutazioni basate su giudizi soggettivi formulati dai valutatori sulla base della loro esperienza e competenza piuttosto che sulla rilevazione di dati di mercato di immobili comparabili.

Questa pratica, da sempre applicata, intende sopperire alla carenza di informazioni sul mercato immobiliare e alla conseguente assenza di raccolte sistematiche di dati di mercato.

«Laddove il mercato immobiliare presenta un carente livello di informazione, nelle valutazioni immobiliari tende a prevalere l'impiego di stime empiriche basate su giudizi soggettivi formulati da esperti sotto forma di veri e propri **expertise**.

In tal modo si supplisce alla mancanza di informazioni di mercato con l'esperienza e la competenza (*animus aestimandi*).

Nel nostro Paese l'expertise tradizionale ha un vasto campo di applicazione nelle stime di mercato» (Ciuna-Simonotti)

L'expertise non consente la traduzione in regole da osservare, necessarie per la best practice e per gli standard valutativi.

La differenza di logica estimativa, tra l'expertise e i procedimenti che si basano sulla rilevazione dei dati di mercato, è nella natura del confronto: l'expertise si basa sugli scostamenti dell'immobile da valutare da quello di valore medio (reale o fittizio), correggendolo con dei coefficienti.

I procedimenti standard si basano sul confronto tra l'immobile da valutare e ciascun immobile comparabile:

«ammettendo che le differenze tra i prezzi osservati e il valore del bene in stima, siano uguali alle somme delle differenze delle mode dei caratteri moltiplicate per i rispettivi parametri»

L'attività di valutazione si concretizza con la redazione di una perizia di stima o rapporto di valutazione dove vengono riportati ed illustrati i risultati delle attività del valutatore.

Ove la perizia di stima o rapporto di valutazione non sia rispondente a predefiniti standard di valutazione finalizzati a definire il valore del bene in maniera univoca e secondo metodologie replicabili e comprensibili a livello internazionale, si definisce come "**expertise**", ovvero una stima di fatto ben lontana dagli standard nazionali e internazionali.

Procedimenti di stima

I procedimenti di stima costituiscono il corpo centrale della metodologia estimativa.

Il procedimento di stima è il percorso operativo (la strada) che il perito segue per esprimere il giudizio di stima

Il procedimento di stima è l'insieme di tutte le operazioni economiche e matematiche che permettono di formulare il giudizio di stima

Si distinguono procedimenti deterministici e procedimenti stocastici.

Procedimenti deterministici

Le stime immobiliari deterministiche sono metodi di valutazione del valore di un immobile basati su parametri e criteri certi, oggettivi e ripetibili, senza considerare incertezze o variabilità aleatorie che potrebbero influenzare il risultato.

Quando parliamo di stime immobiliari deterministiche, ci riferiamo a metodi che forniscono una valutazione precisa del valore di un immobile, basata su criteri oggettivi e noti, senza incorporare incertezze legate a variazioni del mercato o a fattori imprevedibili.

A differenza degli approcci probabilistici o stocastici, che considerano le possibili fluttuazioni e rischi, i metodi deterministici puntano a fornire un valore singolo e definito, utilizzando dati certi.

In definitiva, il termine «deterministico» implica che la stima si fonda su dati fissi e regole certe, senza considerare scenari di rischio o variabilità casuale.

I procedimenti di stima deterministici si dividono in due categorie:

Procedimenti uniparametrici uniequazionali: il valore è stimato con l'utilizzo di un solo parametro, da cui si fa dipendere il valore stesso.

Procedimenti pluriparametrici pluriequazionali: il valore è stimato con l'utilizzo di più parametri coordinati matematicamente da un sistema di equazioni.

La formulazione relativa alla prima categoria porta:

alla stima Monoparametrica, se utilizziamo un parametro fisico, es. la superficie;
alla stima per Capitalizzazione diretta, se il parametro utilizzato è monetario, es. il reddito medio.

In entrambi i casi il modello da impostare è:

$$\Sigma V : \Sigma P = V_x : p_x \quad \text{da cui: } V_x = \frac{\Sigma V}{\Sigma P} \times p_x$$

Alla seconda categoria appartengono quei procedimenti che utilizzano più caratteri e quindi più parametri.

Di questi procedimenti fanno parte:

- il metodo comparativo di mercato
- il metodo del reddito
- il metodo del costo di costruzione

Ovvero:

- Market Comparison Approach
- Income Approach
- Cost Approach

La metodica di mercato si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato (principio di comparazione); Questa metodica si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con gli immobili simili compravenduti con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione; per svolgere il confronto si devono determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze nelle caratteristiche prese in esame.

La **metodica reddituale** può essere sviluppata attraverso tre procedimenti principali:

1. capitalizzazione diretta;
2. capitalizzazione finanziaria (DCF–Discounted cash-flow di un immobile da reddito);
3. analisi del flusso di cassa scontato, o "metodo della trasformazione" (DCF–Discounted cash-flow di una operazione di sviluppo immobiliare).

La capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuo dell'immobile da valutare nel valore di mercato, dividendo il canone per il tasso di capitalizzazione.

La capitalizzazione finanziaria (DCF) determina il valore dell'immobile attualizzando il flusso dei benefici futuri (cash-flow, lordo o netto) che si prevede verrà generato dall'immobile.

L'analisi del flusso di cassa scontato, DCF–Discounted cash-flow di una operazione di sviluppo immobiliare) dal punto di vista della matematica finanziaria, è assolutamente analogo a quello descritto in precedenza (capitalizzazione finanziaria).

Anche in questo caso, quindi, il valore dell'immobile viene determinato attualizzando il flusso futuro dei benefici che si prevede verranno generati dall'operazione di sviluppo; la differenza risiede nella diversa natura del bene oggetto di stima, e quindi nelle diverse caratteristiche dei ricavi e dei costi che compongono il cash flow.

La metodica del costo si basa sulla stima dei costi di ricostruzione (o di sostituzione) dell'immobile ed è utilizzata nella valutazione di siti strumentali a produzioni industriali, infrastrutture, beni speciali che non abbiano mercato "ordinario", ecc., che raramente vengono comprate o vendute separatamente dal business al quale sono funzionali e per il quale esse sono state specificamente progettate e realizzate.

La formalizzazione di questi procedimenti dà luogo a tante equazioni quante sono le differenze tra i prezzi osservati e il valore del bene da stimare

A completamento, l'attività di valutazione si concretizza con la redazione di una perizia di stima (o rapporto di valutazione) dove vengono riportati ed illustrati i risultati delle attività del valutatore. Ove la perizia di stima non sia rispondente a predefiniti standard di valutazione finalizzati a definire il valore del bene in maniera univoca e secondo metodologie replicabili comprensibili a livello internazionale, si definisce come "expertise", ovvero una stima di fatto ben lontana dagli standard nazionali e internazionali.

Conclusioni

La valutazione professionale è un campo disciplinare particolarmente complesso, in quanto può riguardare beni estremamente diversificati;

Comuni sono però, la logica e i principi fondamentali su cui la pratica della valutazione si regge.

Una buona valutazione non può prescindere da una buona formazione del valutatore.

In questo breve excursus, ho voluto illustrare, l'origine, la tradizione e l'evoluzione della scienza delle valutazioni.

E, il futuro?

Considerato che:

il giudizio di stima è sempre soggettivo;

che la stima si fonda sulla comparazione;

che la scientificità della dottrina estimativa sta nel metodo;

che il valore è una previsione, ovvero un dato probabile; ecc.

Se in un futuro (non molto lontano) dovessero venir meno questi capisaldi dottrinari e si diffonderanno maggiormente i modelli di valutazione automatica (AVM), le piattaforme informatiche e i calcolatori di valori (?) si arriverà ad uno scadimento della professione estimativa, in quanto queste procedure non garantiranno valutazioni oggettive e attendibili.

Naturalmente mi auguro che questo non accada.

Chiudo riportando a questo proposito, un brano di un articolo del prof. Angelo Donato Berloco, presidente di E-Valuations, che sintetizza il mio pensiero:

"Le piattaforme informatiche potranno essere un utile strumento a supporto del professionista in fase di analisi dei dati complessi e quale contributo per ottimizzare il lavoro, ma non potranno sostituire la relazione tra consulente e committente, ovvero un servizio modellato su misura in base alle esigenze del cliente. Da questo discende l'assoluta necessità per il valutatore di garantire la qualità della sua prestazione e questo avviene solo attraverso un adeguato curriculum estimativo di base (SAPERE DI BASE), un aggiornamento continuo ed in linea con i vigenti standard valutativi nazionali e internazionali (SAPERE AGGIORNATO), l'utilizzo di comparabili certi e riesaminabili (SAPERE INFORMATO)."

In conclusione alla domanda:

LE STIME IMMOBILIARI: DETERMINISTICHE O NO?

RISPONDO SI E NO, DIPENDE....