

INTERVENTO

## VALUTAZIONI IMMOBILIARI AUTOMATICHE MA CON LIMITI

di Antonio Benvenuti

I professionisti che si occupano di valutazioni immobiliari sono chiamati a fare i conti con un nuovo trend che si sta affermando: la possibilità di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso metodiche su larga scala. Si tratta di una possibilità sempre più sfruttata da investitori e *start up*, che impone senz'altro una riflessione. L'uso di un sistema di valutazione automatizzato (*automated valuation models*, in sigla Avm) apre nuove prospettive di sviluppo di business. Ha costi più contenuti e tempi di elaborazione più rapidi. Al tempo stesso, però, è necessario evidenziare che determinare il valore di mercato di un immobile con una stima puntuale o una stima su larga scala non produce il medesimo risultato. Le aspettative e le finalità sono completamente diverse. Anche sotto il profilo dell'utilizzo giuridico dei dati.

La stima puntuale di un immobile deve essere svolta da un professionista che esercita una professione regolamentata (Corte di cassazione, sentenza a Sezioni unite 11545/2012) che - nell'ipotesi di stima di un collaterale, di un'esecuzione immobiliare o di un fallimento e di un'attività di compravendita - deve comprendere anche un'attività di *due diligence* (conformità e regolarità catastale e verifica della circolazione giuridica degli immobili).

La stima attraverso gli Avm si basa sulla sistematica e uniforme applicazione di metodi di valutazione e di tecniche che consentono la stima di immobili a una determinata data, la verifica statistica e l'analisi dei risultati (Codice delle Valutazioni - Tecnoborsa). Affinché gli Avm siano efficaci, è necessario disporre di considerevoli volumi di dati di mercato aggiornati. Punto, quest'ultimo, che - associato a un rigoroso filtraggio degli *outliners* - mira ad assicurare stime affidabili del valore di mercato, sempre però, nell'ambito di una «valutazione di massima».

Esistono poche valutazioni indipendenti sull'accuratezza degli Avm, dal momento che i dati sottostanti non sono resi disponibili per essere analizzati. Negli Stati Uniti, ad esempio, i dati di operatori quali House Canary e Zillow sono a disposizione sui propri siti web e costituiscono un punto di riferimento. Anche nell'ipotesi di elevati livelli di accuratezza media le valutazioni basate su statistiche contengono comunque margini di imprecisione e - per alcune finalità specifiche - necessitano di essere integrate da un giudizio professionale.

Le linee guida dei Rics identificano le seguenti aree nelle quali vengono impiegati gli Avm (riferite essenzialmente agli istituti di credito e alle autorità pubbliche): rivalutazione per decisioni sui crediti nelle banche; valutazione degli arretrati nelle banche; identificazione di attività fraudolente nelle banche, verifiche *full valuation* nelle banche; determinazione dei coefficienti di adeguatezza patrimoniale nelle banche; stime su larga scala per imposte da parte del Governo; stima delle indennità di trasferimento da parte del Governo, analisi costi/benefici per potenziali spese pubbliche, pianificazione delle imposte sul capitale per le persone.

Se la valutazione degli immobili attraverso gli Avm è finalizzata alle aree sopra indicate, è senza dubbio accettabile. Di contro, utilizzare gli Avm nella valutazione dei collaterali oppure per una stima connessa a una vendita o un acquisto, sarebbe un errore metodologico e scientifico.

Professore a contratto di Estimo  
e valutazioni immobiliari  
Università di San Marino e Unimore