

## LA VALUTAZIONE DURANTE LA PANDEMIA

(rif.TEGoVA – Bruxelles 23.03.2020)

In data 23.03.2020 ai membri aderenti al **TEGoVA** (The European Group of Valuers' Associations) è stata inviato un messaggio relativo alla valutazione immobiliare da eseguirsi a seguito della pandemia in corso.

Prendendo spunto da ciò che attualmente accade in riferimento al quadro economico-finanziario, da ogni possibile previsione sull'immediato futuro in termini di Comunità Europea, come un recente passato ci insegna, chi finanziariamente è più forte avrà sempre comunque un maggior peso nelle decisioni strategiche di chi, come il nostro paese, sarà costretto a pagarne maggiormente le conseguenze in termini economici (oltre che di vite umane come purtroppo per ora è avvenuto).

Inutile escludere che la conseguenza di quanto sopra sarà una necessaria stretta sia sui consumi che sugli investimenti a livello nazionale, questi ultimi estesi anche in "*retail*", ovvero coinvolgenti anche e soprattutto le famiglie nell'acquisto della loro abitazione principale.

Pertanto la più che presumibile contrazione del mercato immobiliare farà venire meno una delle condizioni che si riconducono alle valutazioni immobiliari sia in termini di prezzi che di reddito, ovvero all'assenza di dati comparabili quindi il venir meno della "*comparazione*" che ne costituisce un postulato fondante.

Ricorrendo alla consueta definizione del valore di mercato (a cui fa riferimento anche il messaggio di **TEGoVA**) come indicato dagli Standard Europei per la Valutazione Immobiliare (**EVS1**) "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, **alle normali condizioni di mercato** dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*", appare evidente come il passaggio sopra indicato in grassetto possa venir meno nel prossimo periodo che il valutatore andrà ad affrontare nella proprio attività professionale.

La particolarità del mercato immobiliare circa il proprio adeguamento ai cicli economici in modalità più lenta rispetto ad altre forme di rendita, fa sì che il medesimo dovrà essere ora più che mai oggetto di attenta osservazione da parte del valutatore. In poche parole dovrà essere svolta con molta attenzione la scelta dei comparabili limitando la forchetta temporale della ricerca ed individuando le dinamiche del mercato anche internamente al segmento di mercato oggetto della valutazione stessa.

Il messaggio di **TEGoVA** si inserisce proprio in questo contesto, facendo presente al valutatore che l'inclusione nel proprio elaborato di *“clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate”*, supportate del **TEGoVA** stesso ma non consentito in tutti i paesi, conduce i medesimi valutatori a due possibilità ad essi consigliate:

- valutazione di mercato riferito ad una data pre-crisi ovvero al periodo in cui vi è la disponibilità di prove (dati) di mercato, formulando altresì un parere sul valore della proprietà in oggetto propedeutico ad una ulteriore misurazione di convenienza da farsi a cura del cliente alla data corrente (durante la crisi);

- valutazione di mercato riferito ad una data durante la crisi (data corrente di valutazione) indicando le prove (dati) comparabili su cui si basano, nonché indicare le misure di causa della crisi, oppure operando nella durata di *“un periodo di incertezza di mercato”* il valutatore non dovrebbe sentirsi obbligato ad apportare le dette misure di rettifica. Entrambe le scelte dovranno essere oggetto di idonea giustificazione nel proprio elaborato.

Inutile indicare che quale che sia il consiglio perseguito dal valutatore, per quest'ultimo sarà necessario concordarlo con il cliente al momento del conferimento dell'incarico.

Come si evince, le modalità sopra indicate consigliate da **TEGoVA** hanno conseguenze significative sulle valutazioni immobiliari da redigersi, rimandando pertanto l'assunzione delle medesime ad una scelta del valutatore, il quale operando in periodo di incertezza è chiamato ad esprimersi con una valutazione basata sullo scenario più probabile alla data di riferimento della valutazione.

Dovendo altresì tentare una identificazione di quelle che sono le cause delle incertezze in cui incorre il valutatore, facendo anche riferimento anche al recente intervento dei quadri tecnici degli standard IVSC (**The International Valuation Standards Council**) in riferimento all'emergenza COVID-19, si possono identificare nella perturbazione del mercato, nell'assenza dei dati da esso rilevabili, a cui appunto facevamo cenno sopra, ed infine nella scelta del metodo o modello di valutazione, ipotizzandone anche la presenza contestuale.

Pertanto dalla situazione in analisi ne potranno discendere due scenari possibili per il valutatore, aprendosi come possibilità di utilizzo a seguito di un'attenta analisi di mercato:

- il primo con valutazioni immobiliari da redigersi nell'immediato con dati (prezzi/redditi) riferiti ad epoca pre-crisi pandemica, con il valutatore portato ad applicare dati comparabili acquisiti tuttavia in quest'ultimo periodo con la conseguente necessità di indicare nel proprio elaborato le dovute assunzioni a giustificazione, adducendo altresì la totale assenza di mercato al momento della stima;

- il secondo con valutazioni non nell'immediato, bensì in epoca avanzata del periodo di crisi, con il valutatore che agirà in un nuovo contesto di mercato con prove di mercato in detta epoca poco disponibili o assenti, essendo altresì maggiormente chiamato all'uso di quelle tecniche di valutazione utilizzate in contesti di scarsa dinamicità della domanda, ovvero uso di dati da segmenti limitrofi (laddove ve ne fossero!) oppure uso di extra-dati derivanti dalle offerte di vendita e confluenti in modelli statistico-matematici di valutazione. In quest'ultimo caso sarà necessario da parte del valutatore fare presente al committente che detta metodologia è caratterizzata dalla sua trasparenza che può essere verificata alla stregua delle altre metodologie di stima indicate dagli Standard di valutazione Internazionali (I.V.S., E.V.S.) e Nazionali (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Edizioni TecnoBorsa), in quanto sottoposta a verifica di attendibilità al fine di riscontrare la bontà del risultato. L'uso delle offerte di vendita, il cui utilizzo è comunque un indice di rilievo della congiuntura del mercato pur non potendo essere considerate come prezzi in senso proprio (Capitolo 5 paragrafo 4.2 della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari - Edizioni TecnoBorsa), è consentito in "via residuale" dalla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili), in carenza di dati immobiliari e previa preventiva rappresentazione al committente delle criticità del relativo utilizzo in riferimento alle aspettative di realizzo.

Va da sé che le possibili scelte da fare avranno sicuramente anche conseguenze di natura comportamentale da parte del valutatore che, oltre alle assunzioni ed alle puntualizzazioni d'incarico sopra indicate, è chiamato inoltre ad esimersi da ogni prestazione qualora la redazione delle proprie valutazioni venga richiesta su basi che ne delimitano gli aspetti fondanti facendo riferimento all'utilizzo di "*...valori compatibili con la finalità della valutazione stessa...*" dovendo perseguire "*...principi della trasparenza, coerenza e consistenza*", il tutto come testualmente citato dagli Standard Europei per la Valutazione Immobiliare (**EVS2**) pubblicati appunto dal **TEGoVA**.

Con riferimento al documento **TEGoVA** in esame preme inoltre rilevare come per la valutazione di mercato riferito ad una data durante la crisi (data corrente di valutazione), le eventuali misure di rettifica saranno difficilmente al rialzo come ivi indicato ("*in ribasso o al rialzo*"!), e come sarebbe stato auspicabile un maggiore chiarimento in riguardo quel "*periodo di incertezza di mercato*" ivi indicato nel corso del quale il valutatore non dovrebbe sentirsi obbligato ad apportare le misure di rettifica alla propria valutazione.

In conclusione è utile ricordare come, alla stregua della passata crisi finanziaria del 2008, anche l'attuale crisi pandemica determinerà un incremento delle insolvenze ambito bancario e delle

esecuzioni immobiliari in ambito giudiziario, di fronte alle quali il valutatore sarà stato chiamato ancora una volta ad adoperarsi con un contributo altamente qualificato in base all'applicazione delle BEST PRACTICE acquisite, il tutto al fine di perseguire sia una maggiore efficienza dei sistemi creditizio e giudiziario, che la maggiore trasparenza del mercato immobiliare prefissata dalla principale MISSION dei valutatori stessi.

08/04/2020

Geometra Gianluigi LENZI



Valutatore Certificato UNI 11558:2014  
ICK/SC002 VIPRO/0287-2018



Consiglio Direttivo GEO.VAL. – GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

