

STIME E PERIZIE

# Standard di valutazione: novità e prospettive

Il 2018 è stato l'anno della quinta edizione del *Codice delle valutazioni immobiliari*, delle *Linee guida per le valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*, della norma UNI 11729:2018 sulle *Linee guida per la stima del valore delle imprese concessionarie demaniali marittime, lacuali e fluviali a uso turistico-ricreativo (imprese balneari)* e, ultima in ordine di arrivo, della terza edizione delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*. Un anno di rilevanti aggiornamenti e novità con implicazioni sulle valutazioni immobiliari legate agli *standard* valutativi nazionali e internazionali. Quattro pubblicazioni rilevanti per contenuti tecnico-professionali che vanno coerentemente nella stessa direzione e che forniscono principi e linee guida sulla prassi di valutazione immobiliare da seguire secondo le diverse finalità della stima.

**Giovanni Rubuano**

*Valutatore immobiliare certificato*

In generale uno **standard valutativo** è l'insieme di definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate da un'autorità o da valutatori o loro associazioni come minimo accettabile *benchmark* nel campo delle valutazioni immobiliari. Le **linee guida** sono un insieme di istruzioni imposte sistematicamente e continuamente aggiornate con cui si raccomanda un comportamento desiderato e un *modus operandi* in campi economici, finanziari e contabili ove

trovano applicazione le valutazioni immobiliari. Gli *standard* di valutazione hanno per oggetto e come finalità le valutazioni immobiliari, le linee guida riguardano predeterminati obiettivi, per giungere ai quali sono richieste le valutazioni immobiliari.

Sono *standard* internazionali di valutazione gli *International Valuation Standards* (IVS) dell'International Valuation Standards Committee, gli *European Valuation Standards* (EVS) del The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), i *Global Professional Standards* della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), gli *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) dell'Appraisal Standards Board – Appraisal Foundation, oltre agli *standard* per le valuta-

zioni contabili *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards* (IAS/IRFS) dell'International Accounting Standards Board e dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e, per le valutazioni in ambito fiscale, gli *Assessment Administration Standards* (AAS) dell'International Association of Assessing Officers (IAAO).

Il **Codice delle valutazioni immobiliari – Italian Property Valuation Standard** rappresenta, dal 2000, anno della sua prima edizione, uno degli *standard* di valutazione a livello nazionale con principi, criteri e metodologie coerenti rispetto agli *standard* internazionali. Questa quinta edizione, profondamente aggiornata, è stata integrata con le recenti normative di riferimento vigenti a livello nazionale ed europeo, le *best practice* valutative, i principi adottati negli *standard* di valutazione internazionali, le norme legislative e le norme tecniche di riferimento per i valutatori immobiliari e le metodologie di valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (Npl). Il *Codice delle valutazioni immobiliari* è promosso da Tecnoborsa, condiviso dalla gran parte dei *player* della filiera professionale e istituzionale di riferimento (ordini delle professioni tecniche, Ministeri, ABI, associazioni, federazioni) e si prefigge di rappresentare «un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani».

Le **Linee guida per le valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili**, la prima novità del 2018, è un documento «finalizzato a definire una serie di principi/linee guida coerenti con la vigente legislazione e con gli *standard* di valutazione immobiliare europei e internazionali per favorire la trasparenza, la correttezza e l'affidabilità nelle valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti non esigibili ed è destinato ai giudici, ai valutatori, ai creditori, ai debitori e a tutti gli

*stakeholder* coinvolti nei processi di gestione e recupero del credito immobiliare».

Lo scorso 30 novembre invece è stata presentata la terza edizione delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**, che aggiorna quella del 2011 in considerazione delle novità introdotte a livello internazionale e nazionale dagli *standard* di valutazione (IVS, EVS, RICS e *Codice delle valutazioni immobiliari*). Tra le numerose novità si rileva, al punto R.2.3 – oltre all'iscrizione in un albo professionale, la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni – la definizione di perito (o valutatore) indicata nella norma UNI 11558:2014 e, in particolare, dalla circ. Banca d'Italia n. 285/2013 e ss.mm.ii., ossia che la banca deve tenere conto «... del possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli *standard* internazionali o nazionali». E due nuovi capitoli chiudono le novità di questa terza edizione: *La valutazione di "asset speciali"* (hotel, centri commerciali e agroindustrie) e un *focus* su *Efficientamento energetico e valore di mercato dell'immobile*. Le *Linee guida* sono promosse dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI), che le ha elaborate con associazioni e ordini delle professioni tecniche, e si prefiggono di rappresentare uno *standard* per le valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili e delle esposizioni creditizie.

La norma UNI 11729:2018 sulle **Linee guida per la stima del valore delle imprese concessionarie demaniali marittime, lacuali e fluviali a uso turistico-ricreativo (imprese balneari)**, in vigore dal 18 ottobre, «specifica in maniera appropriata i principi e procedimenti per la determinazione del valore di mercato dell'impresa balneare, secondo metodologie conformi agli *standard* nazionali e internazionali». È promossa dall'Ente italia-

no di normazione, che non è nuovo nell'emanare norme e prassi di riferimento nel settore delle valutazioni immobiliari: come la norma UNI 11558:2014 sulla figura del valutatore immobiliare, la norma UNI 11612:2015 sulla determinazione del valore di mercato, la prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016 sulle raccomandazioni per la certificazione dei valutatori immobiliari e la recente prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019, pubblicata lo scorso 4 febbraio, sull'analisi del mercato immobiliare, l'individuazione del segmento di mercato e la rilevazione dei dati immobiliari. Rappresentano norme e prassi volontarie rivolte all'ampia platea di operatori del settore per la definizione del valore di mercato, del valore delle imprese balneari, dei requisiti e

della certificazione delle competenze dei valutatori immobiliari e le linee guida sulla metodologia per la rilevazione degli elementi economico-estimativi (segmento di mercato) e sulla rilevazione dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative).

Sono *standard* di valutazione anche i **Principi italiani di valutazione (PIV)** promossi dall'Organismo italiano di valutazione (OIV), organismo di estrazione economica, che rappresenta lo *standard* per le valutazioni in ambito aziendale. «Costituito nel novembre 2011, l'Organismo italiano di valutazione (OIV) persegue 3 principali obiettivi: a) predisporre e mantenere aggiornati i principi

italiani di valutazione di aziende, di strumenti finanziari e di attività reali; b) partecipare al dibattito internazionale degli esperti di valutazione dando voce alle migliori professionalità del nostro Paese; c) divenire un riferimento per il legislatore nazionale».

Oltre alle citate iniziative di carattere istituzionale e alla certificazione dei requisiti del valutatore immobiliare di cui alla richiamata norma UNI 11558 e prassi di riferimento UNI PdR/19, in questi anni notevole è stato l'impulso dato alla formazione per la divulgazione e la promozione degli *standard* e della figura del valutatore immobiliare. Tanti sono stati e continuano a essere infatti i corsi sulle metodologie valutative degli *standard* e, dal 2010, gli *standard* di valutazione sono materia di studio inserita nei programmi ministeriali degli istituti superiori.

### Applicazione degli *standard*

Il *Codice*, le *Linee guida* e, più in generale, gli *standard* di valutazione, pur essendo, come visto, strumenti largamente condivisi, sono tuttavia in buona parte disattesi dai valutatori e dai committenti. Prova ne è leggere, a oggi, perizie di stima in ambito giudiziario, extragiudiziario e bancario assai distanti dai rapporti di valutazione redatti con l'applicazione degli *standard* di valutazione, con, per esempio, un uso inappropriato delle **quotazioni** (*riquadro 1*) o un uso ingiustificato degli **asking price** (*riquadro 2*).

#### Riquadro 1 - Quotazioni

L'uso delle quotazioni vale per la formulazione di stime soggettive e arbitrarie (*expertise*). L'*expertise* estimativo è una pratica professionale che stima il valore di mercato degli immobili con un giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore (l'esperto).

Nella realtà estimativa italiana si possono classificare due forme di *expertise*:

- *expertise* con giudizio libero;
- *expertise* con giudizio vincolato, entrambi formalizzati con metodi basati sul prodotto tra un valore unitario e un parametro tecnico (solitamente la superficie commerciale).

Nell'*expertise* a giudizio libero (*stima a punti di merito*), il valore di mercato dell'immobile si calcola

moltiplicando un valore medio ordinario per una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile e per la superficie commerciale. Il valore medio e i coefficienti sono stimati soggettivamente (punti di merito).

Nell'*expertise* a giudizio vincolato (*stima convenzionale* ispirata alla stima a punti di merito), il valore dell'immobile si calcola moltiplicando un valore tabellare medio per una serie di coefficienti (automatici stabiliti dalle leggi e regolamentati dalla Pubblica amministrazione) e per la superficie convenzionale. Si tratta ovviamente della stima di un valore diverso dal valore di mercato.

È evidente che l'*expertise* è un giudizio di stima sostanzialmente sintetico, perché il valore unitario e i coefficienti considerati sono singolarmente soggettivi, di conseguenza il risultato non può essere né dimostrato, né verificato, se non con giudizi espressi da altri esperti. I valori tabellari, i coefficienti fissi e la superficie convenzionale conducono a valori che, per definizione, non sono valori di mercato, nonostante siano talvolta interpretati come tali o considerati valori a essi ispirati. L'impiego dell'*expertise* ancora oggi impera nel nostro Paese e in molte situazioni rappresenta la pratica professionale più diffusa in **ambito giudiziario**, in evidente contraddizione, per la parte del processo valutativo, con il principio di equità.

Decisamente diversa e più affidabile dell'*expertise estimativo* è invece la **stima professionale del valore di mercato**. Oltre a includere le informazioni dei pubblici registri, l'ispezione interna ed esterna, le piante e le foto dell'immobile, la descrizione della zona circostante, i servizi di quartiere, lo sviluppo in corso e previsto, la situazione legale e gli altri fattori potenzialmente di impatto sul valore di mercato, la stima professionale include la rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche di immobili comparabili e il giudizio di stima si formalizza in regole rigide da osservare necessarie per la *best practice* e per gli *standard valutativi*. In questo contesto le quotazioni possono essere inquadrare come **fonte statistica** di ausilio per la stima, come, per esempio, per la determinazione dell'indice di variazione dei prezzi.

### Riquadro 2 - Asking price

*Asking price* (chiedere il prezzo) sono le richieste di prezzo per immobili simili offerti in vendita (prezzi di offerta), più appropriatamente da denominare *listing price* (prezzo di quotazione).

Solo la norma UNI 11612:2015 specifica che, «in via residuale», possono essere presi in considerazione gli *asking price* nel metodo del confronto di mercato, «al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transizioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente, nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico, sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari».

Nella letteratura estimativa italiana e internazionale, il valore di mercato è una previsione del prezzo di mercato di un immobile, la sua stima si deve dunque basare sulla **rilevazione dei prezzi di mercato**. Gli *standard* valutativi sottolineano che il prezzo effettivo è l'elemento essenziale delle informazioni riguardanti la vendita. Nel nostro Paese sono note le condizioni generali del mercato immobiliare e la difficoltà di reperire i prezzi di mercato degli immobili. La percezione di questa difficoltà si è acuita con la diffusione degli *standard* di valutazione, che, nel metodo del confronto di mercato, impongono la rilevazione dei prezzi di immobili simili a quello da stimare. Prima con l'*expertise* immobiliare la raccolta dei prezzi e dei dati immobiliari non era necessaria, né indispensabile, supplita dalle capacità di giudizio e dall'esperienza dei periti.

Il modo più semplice e diretto per aggirare il problema della rilevazione dei prezzi è il ricorso ai prezzi di offerta, ossia ai prezzi proposti unilateralmente dai venditori e dagli intermediari. L'uso dei prezzi di offerta nella stima del valore di mercato è **improprio** per definizione e per la natura intrinseca delle due grandezze. Il prezzo di mercato è un dato storico ed è stabilito in modo biunivoco tra parti con interessi contrapposti, tra acquirente e venditore, mentre il prezzo di offerta è temporaneo e unilaterale. Il prezzo di mercato e il prezzo di offerta sono diacronici e si avverano in due momenti differenti e in condizioni diverse: il prezzo di offerta si colloca all'inizio dell'eventuale trattativa ed è, per sua natura, effimero per successivi riposizionamenti, per strategie di vendita e per sconti legati alla trattativa; il prezzo di mercato si colloca invece a conclusione della trattativa ed è perciò unico, definitivo e immodificabile.

Nonostante questi argomenti inconfutabili, il riferimento ai prezzi di offerta trova accoglimento nel mondo delle valutazioni in Italia. È una convinzione diffusa che, ai fini della stima, si possano convertire i prezzi di offerta in prezzi di mercato con una percentuale di abbattimento, nella supposizione che il prezzo di offerta sia maggiore del prezzo di mercato. Dell'ammontare di tale percentuale non esiste alcuna misura, che tra l'altro risulterebbe assai ardua e costosa per la segmentazione del mercato immobiliare, l'andamento ciclico dei prezzi e l'evoluzione della domanda e dell'offerta. Nonostante ciò, nell'ambiente estimativo circolano congetture sulla sua entità prive di riscontri reali, salvo quelli legati eventualmente alla circoscritta esperienza personale diretta. L'impiego dei prezzi di offerta nel metodo del confronto di mercato ha indotto a proporre l'uso del rapporto tra il prezzo di mercato medio e il prezzo di offerta medio (in altri termini il complemento all'unità della percentuale di abbattimento). In questo modo si possono correggere i prezzi di offerta degli immobili comparabili rilevati in modo da trasformarli in prezzi di mercato fittizi.

Tuttavia questa pratica si risolve in una petizione di principio. Per applicare rigorosamente il rapporto, è necessario disporre di un campione di immobili, per ognuno dei quali si ha il prezzo di mercato e il corrispondente prezzo di offerta. Il rapporto sarebbe costituito dalle due medie. In subordine si potrebbero rilevare due differenti campioni, anche di diversa numerosità, uno di prezzi di mercato e l'altro di prezzi di offerta, sempreché di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tutto ciò sarebbe utile ai fini di una statistica su un fenomeno del mercato immobiliare (lo scarto tra i prezzi richiesti e quelli pagati), ma sarebbe ridondante per la stima del valore di mercato una volta che i prezzi veri sono stati già rilevati per calcolare il rapporto. Un ripiego per il calcolo del rapporto potrebbe considerare l'uso di una quotazione a numeratore e la media di un campione di prezzi di offerta a denominatore. Se la quotazione media è stata calcolata statisticamente come media di prezzi di mercato di un campione dello stesso segmento di mercato, allora questi ultimi prezzi sono disponibili, ma probabilmente non a disposizione del perito; se la quotazione media è stata fissata in altro modo o si riferisce ad ambiti più ampi del segmento di mercato, il rapporto diviene inconsistente.

Sulle valutazioni degli immobili posti a garanzia delle esposizioni è il caso di ricordare che la **Banca d'Italia** è intervenuta in maniera chiara nel settembre 2016 con il 17° aggiornamento della circ. n. 285 del 17 dicembre 2013 in attuazione dell'art. 120-*duodecies* (valutazione dei beni immobili) del

D.Lgs. 72 del 21 aprile 2016 di recepimento della direttiva 2014/17/UE, con cui sancisce che **le banche debbano adottare «standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale o standard elaborati a livello nazionale ...»**. E a ulteriore chiarimento, lo scorso 12 marzo,

è tornata sulla questione con la pubblicazione dell'aggiornamento della *Nota di chiarimenti in merito all'applicazione della disciplina in materia di sistema dei controlli interni, sistema informativo e continuità operativa delle banche e dei gruppi bancari, contenuta nella circolare n. 285 del 19 dicembre 2013*, dove, nel paragrafo dedicato al "Rischio di credito" (Parte Prima, Titolo IV, capitoli 3, 4 e 5 della circ. n. 285), con le FAQ dalla 4 alla 8, risponde a una serie di quesiti. In esse Bankitalia specifica, fra l'altro, che «la banca provvede a selezionare i soggetti (periti interni o esterni) che ritiene più idonei a svolgere le valutazioni mediante l'**applicazione degli standard**» e «debba definire un processo interno per il **controllo** dell'attività svolta dai periti [e che] è tenuta a **verificare** che i periti applichino gli *standard* di valutazione da essa prescelti».

L'applicazione degli *standard* per la valutazione degli immobili è assodata: da anni difatti è consolidato l'orientamento che ne riconosce l'importanza e ne suggerisce l'impiego a tutti i livelli e in tutti gli ambiti.

Il **controllo dell'attività svolta dai periti** e la **verifica sull'applicazione degli standard di valutazione** rappresentano invece un'**importante novità**, determinante al pari dell'autodisciplina, della preparazione e dell'eti-

ca professionale del valutatore. Azione di controllo e verifica puntualizzata dalla nostra banca centrale nel campo delle valutazioni a garanzia del credito che **andrebbe estesa in tutti gli altri ambiti ove opera il valutatore**. Consapevoli per di più che lo strumento di controllo e verifica esiste già, è annoverato dagli *standard* ed è il processo di **riesame** delle valutazioni.

Si può affermare che oggi si dispone degli strumenti necessari per giungere a valutazioni attendibili e affidabili a beneficio della filiera immobiliare, risultato di un lavoro condiviso svolto a seguito di una centrata visione e di fermi propositi che ha delineato inequivocabilmente la strada da seguire per il prossimo futuro.

Tuttavia di obiettivi da raggiungere ancora ve ne sono e sicuramente tra questi una **maggiore presa di coscienza** da parte dei soggetti coinvolti a vario titolo nell'ambito delle valutazioni immobiliari per l'applicazione degli *standard*; sotto questo aspetto assumono un ruolo fondamentale gli ordini delle professioni tecniche, le associazioni e, più in generale, chi ne ha promosso l'adozione intervenendo con azioni di formazione e di divulgazione indirizzate in special modo al **settore giudiziario ove ancora si registra poca sensibilità**.