

Il mattone si valuta con i confronti di mercato. Lo dicono i banchieri

DI MARCO SIMONOTTI*

Il codice di valutazione emesso dall'Abi, che propone uno standard di valutazione delle esposizioni garantite da immobili, segue gli standard estimativi nazionali (il codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e le indicazioni dell'Istituto Italiano di Valutazioni immobiliari, Isivi) e i canoni internazionali di valutazione. In entrambi i casi si tratta di criteri applicabili a tutte le valutazioni di beni immobili, comprese quelli posti a garanzia di prestiti.

In generale gli standard valutativi e il codice Abi si fondano sull'assunto secondo il quale chi richiede la valutazione deve poter comprendere il processo valutativo riportato nella stima. A questo scopo il modo più semplice è quello di riportare nella perizia i dati di mercato degli immobili confrontabili con quello oggetto di valutazione. Questi immobili sono scelti in base alle caratteristiche e al prezzo di mercato.

Il resto del processo valutativo riportato nella perizia potrà apparire al committente poco comprensibile o complicato nei dettagli tecnici, ma gli immobili di confronto e i loro prezzi risaltano facilmente alla sua attenzione e gli consentono di considerare

il risultato della stima e la qualità del lavoro svolto dal valutatore.

Questo modo di procedere è quello che ha dato origine agli standard valutativi. Infatti agli inizi del Novecento negli Stati Uniti i giudici di merito ritenevano opportuno chiedere ai valutatori di documentare la loro stima sintetica, accludendo nel rapporto di valutazione i dati di mercato relativi alle compravendite di immobili paragonabili a quello da stimare.

L'alternativa all'impiego degli standard è l'attuale expertise immobiliare, fondato sul giudizio sintetico del valutatore (l'esperto) che, in base alla propria esperienza e alla propria competenza, formula un'opinione soggettiva sull'immobile da valutare, senza riferimento diretto alle compravendite e senza altra dimostrazione.

L'esperto immobiliare e il valutatore che applica gli standard accumulano nel corso della loro carriera professionale un patrimonio di dati e

di informazioni, spesso generatesi spontaneamente, sotto forma di appunti, schede, ritagli, annotazioni ed elaborati completi custoditi in archivi personali. La raccolta dei dati può essere episodica e frammentaria e la loro archiviazione incompleta ma le indicazioni che

riportano sono veridiche e circostanziate.

È probabile che un singolo professionista conservi più dati del mercato locale che del mercato nazionale, più appunti numerici che letterari, ed è certo che un professionista che applica gli standard estimativi dispone di dati dettagliati e finalizzati alla stima, oltre che di un archivio ordinato.

Se fosse vero l'argomento opposto, secondo il quale gli esperti e coloro che basano le perizie sull'expertise non si riferiscono in modo diretto o mediato a dati di mercato e non dispongono di un qualsiasi repertorio di dati, occorrerebbe domandarsi in quale altro modo eseguono (o hanno eseguito) finora la valutazione immobiliare.

I committenti per parte loro potrebbero per primi cominciare a porsi questa domanda e pretendere una valutazione suffragata dai dati rilevati nel mercato e perfino conforme agli standard valutativi nazionali, compreso quello dell'Abi. (riproduzione riservata)

*Università di Palermo

Il metodo dei comparables negli Stati Uniti si applica fin dall'inizio del Novecento

