

# L' espropriazione immobiliare e l'esperto estimatore

Torino, 12 dicembre 2007

*Da un'iniziativa congiunta tra gli Ordini e Collegi professionali tecnici di Torino è stato promosso il convegno "L'Espropriazione Immobiliare e l'Esperto Stimatore – Come gestire la procedura dopo la riforma del marzo 2006", presso l'Unione industriale di Torino. I relatori sono stati numerosi e qualificati: la dott.ssa Brunella Magnani, responsabile della Cancelleria Esecuzioni, ha parlato di "Il Perito Stimatore e la Cancelleria"; l'avv. Alberto Frasca di "La perizia, bussola per il Delegato"; l'ing. Andrea Bianchi di "L'Esperto, il fare e il sapere fare"; il notaio Roberto Barone di "Rilevanza della perizia nel sistema di circolazione degli immobili"; il geom. Andrea Mancini, dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, delle "Problematiche relative all'accesso all'immobile ed il suo stato di occupazione"; il dott. Enrico Astuni, Giudice delle esecuzioni Immobiliari di Torino, di "L'attività del perito nella riforma delle esecuzioni"; il geom. Ilario Tesio, Presidente del Collegio Geometri, di "Le stime immobiliari secondo gli standard internazionali. Riportiamo una sintesi delle relazioni del dott. Astuni e del geom. Tesio.*

## LE STIME IMMOBILIARI SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI

di Ilario Tesio

I componenti di una Commissione Tecnica dei RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ed i rappresentanti delle Organizzazioni statunitensi di valutazione diedero inizio, verso la fine degli anni '70, ad un dialogo che portò alla creazione dell'IVSC (International Valuation Standards Committee). Associazione che riunisce le associazioni di professionisti valutatori di tutto il mondo, legate da un unico statuto.

### OBIETTIVI DELL'IVSC

(International Valuation Standards Committee):

- formulare e pubblicare standard di valutazione per la stima delle proprietà immobiliari;
- promuovere l'accettazione degli Standard a livello mondiale;
- armonizzare gli Standard di tutti gli Stati del mondo;
- identificare e rilevare le eventuali discrepanze nelle formulazioni /o nelle applicazioni di tali Standard.

### LE STIME IN ITALIA

Il mercato Immobiliare Italiano, seppur notevolmente evolutosi negli ultimi 10 anni, presenta una serie di condizionamenti dovuti principalmente:

- alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari;
- alla ridotta competitività di certe aree;
- alla legislazione fiscale meno favorevole che in altri Paesi;
- alla crescente ma ancora scarsa integrazione con il mercato mobiliare.

Nel nostro Paese è largamente disattesa l'applicazione dei procedimenti di stima indicati negli standard internazionali.

Alcuni procedimenti di stima in uso in Italia non superano l'esame degli Standard Internazionali oltre a essere intrinsecamente deboli sul piano scientifico e inaccettabili sul piano professionale.

### I. V. S. 2003 – Standard 1

- 5.1.1
- Presentare la valutazione in maniera completa e comprensibile, così che non risulti fuorviante;
- 5.1.2.
- Verificare che la stima del valore di mercato si basi su dati derivanti dal mercato;
- 5.1.3.
- Verificare che la stima del valore di mercato sia ottenuta utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate;
- 5.1.4.



**Market Comparison**

**Approach (MCA)**

Le radici del MCA risalgono ai primi decenni del 900 negli Stati Uniti quando la magistratura in tema di attribuzione di valori monetari agli immobili, richiedeva ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima rassegnato. A tale fine erano considerate utili le compravendite di immobili simili a quello stimare.

Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili dati attendibili di transazioni recenti; si impiega nella stima di singoli

immobili, di complessi immobiliari e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati.

**Metodo finanziario**

- Il metodo finanziario (income capitalization approach) comprende il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che giunge al valore di mercato considerando le capacità degli immobili di generare benefici monetari; si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile.
- E' anche utilizzato per stimare il valore di investimento di un immobile.

L'income capitalization approach si articola in tre metodi:

- LA DIRECT CAPITALIZATION, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure mol-

tiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier), che esprime il numero di volte per il quale il valore è maggiore del reddito

Il metodo può prescindere dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento.

- YELD CAPITALIZATION converte i redditi futuri nel valore attuale dell'immobile con una procedura di sconto finanziario. Il metodo si riferisce alle annualità di reddito relative a un piano di investimento o a un contratto, generalmente con rate regolari. L'annualità può essere costante o variabile. La yeld capitalization è un metodo basato sulla redditività di un investimento finanziario

- DISCOUNTED CASCH FLOW ANALYSIS (DCFA) considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

**Metodo del costo**

COST APPROACH è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

**RIESAME DELLA VALUTAZIONE**

Consiste in una revisione di un Rapporto di valutazione eseguita da un valutatore diverso dal primo redattore.

Il revisore può concordare con il risultato finale della valutazione o essere in disaccordo per una divergenza di opinioni, per errori nell'applicazione dei metodi e nella determinazione dei risultati, per superficialità nelle conclusioni.

Nel riesame vi è l'imparzialità del valutatore nel giudicare l'operato di un altro valutatore.

Il riesame delle valutazioni rappresenta un cardine del controllo della qualità delle stime.

- Fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono e fanno affidamento sul rapporto di comprendere a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

**Metodo del confronto di mercato**

Il procedimento di stima più importante, più conosciuto e diffuso nel mondo è il Market Comparison Approach (MCA), procedimento del metodo di confronto che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche Immobiliari, quali termini di paragone del confronto estimativo.

E' un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.