

## APPROFONDIMENTI

# Le stime immobiliari “I miti ricorrenti”

di Maurizio d'Amato

*Professore Associato presso la prima Facoltà di Ingegneria del Politecnico di Bari dove insegna Estimo al corso di ingegneria civile, d'Amato è stato direttore del Centro Studi dell'Associazione Italiana Consulenti Immobiliari ([www.aici-italia.it](http://www.aici-italia.it)). Attualmente è direttore scientifico dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare del Politecnico di Bari, Fellow Member del Royal Institution Chartered Surveyors da luglio 2004 e membro del comitato scientifico di e-valuations.*

In Italia il panorama delle procedure di valutazione immobiliare è permeato da un empirismo che è descritto in diversi documenti di riferimento in campo valutativo. Il primo è stato il Libro bianco della Commissione Europea (*White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets, 2005*) nel quale si afferma che nei Paesi dell'Unione Europea vi è un mosaico di regole per i valutatori e per le valutazioni immobiliari. In questo mosaico si possono ravvisare tre diversi orientamenti: un orientamento legale, un orientamento autoregolatore e nessun orientamento. L'orientamento legale riguarda le valutazioni disciplinate dalle disposizioni di legge; l'orientamento autoregolatore riguarda l'attività di associazioni di valutatori con propri codici in genere in linea con gli standard valutativi internazionali (*International Valuation Standards/European Valuation Standards*). Alla data del libro bianco, nel nostro Paese non vigevano standard di valutazione immobiliare particolareggiati, né si seguiva un indirizzo legislativo né tanto meno un orientamento autoregolatore. In questi ultimi anni sono state avviate importanti iniziative di carattere associativo e professionale: la costituzione dell'associazione *Geometri Valutatori Esperti* (2000) e i corsi di formazione in *Estimo e valutazioni immobiliari* (2005); l'*Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare* (2004); la pubblicazione del *Codice delle valutazioni immobiliari III* di Tecnoborsa (2006) che prefigura uno standard valutativo nazionale; la costituzione



dell'associazione *E-valuations: Istituto di Estimo e Valutazioni* (2007) e i corsi in tema di valutazioni per le banche secondo Basilea 2; l'istituzione della società *Crif-certification services* per la certificazione dei valutatori che operano nel settore bancario (2008). Queste iniziative impattano su una realtà professionale nella quale non è ancora possibile distinguere un comune orientamento valutativo, per come definito nel libro bianco della Commissione Europea.

Un mito è una narrazione relativa alle modalità con cui il mondo ha raggiunto la forma presente. Si tratta di una riduzione narrativa di momenti legati alla dimensione di un rito (quello professionale), insieme al quale fornisce una spiegazione a fenomeni o a interrogativi sul mondo (quello

permeato da un tecnicismo manierista, completamente autoreferenziale e distante dalla realtà di mercato. In questo approccio si inserisce una congerie di formule e coefficienti, quali quelli per la determinazione dei canoni di locazione della ex legge 392/78 e per la stima delle quote condominiali delle circolari del 1926 e del 1966 del Ministero dei Lavori Pubblici. Ancora oggi la manualistica estimativa commerciale fa ampio riferimento a questi modi di procedere nelle valutazioni immobiliari pubbliche e private.

Alla motivazione istituzionale è seguita la **motivazione individuale**. La mole di lavoro da sviluppare e contestualmente la difficoltà di reperire dati e prezzi di mercato, hanno spinto i valutatori a ricorrere a processi



www.shutterstock.com/Rich Koele

valutativo). In quest'ultima riduzione i "miti ricorrenti" vogliono essere una narrazione di convinzioni e di credenze, anche con pretesa di apparente scientificità, di vasta diffusione e prestigio, ma che sono destinate a una smentita da parte dell'analisi razionale o della realtà fattuale. I miti ricorrenti nel mondo estimativo appaiono allora miti effimeri e i suoi protagonisti non sono dei o eroi ma valutatori fallibili.

L'esistenza di elaborati peritali privi di un'approfondita analisi, e soprattutto sprovvisti di un ragionamento metodologico robusto, è legata a molteplici fattori. *In primis* è possibile indicare le **motivazioni istituzionali** legate in origine al valore automatico del testo unico 131/1986 che ha introdotto i valori virtuali al posto della rilevazione dei dati di mercato e del loro impiego nella valutazione immobiliare. È progressivamente seguita una serie di calcoli a cascata che hanno avvicinato il processo valutativo ad un processo

alternativi al fine di colmare il vuoto lasciato dal confronto diretto con il mercato. Venendo meno la qualità del ragionamento estimativo, il giudizio di valore scivola verso forme di empirismo e sposta il suo fondamento dalla consequenzialità delle argomentazioni all'affidabilità e alla reputazione di chi sottoscrive il rapporto peritale o delle fonti di riferimento o alla terzietà della funzione ricoperta. In questo processo, cui si è passivamente assistito nei decenni trascorsi, non si riesce più a distinguere il dato esperienziale, derivante da una specifica competenza, da quello che è il frutto maldestro di un'improvvisata attività estimativa. Si generano motivazioni razionali o presunte tali per coprire il vuoto dei dati di mercato molto spesso nel silenzio e nella rassegnazione. Si possono indicare sette miti ricorrenti che sono alla base delle conclusioni peritali. Questi miti contribuiscono a giustificare le valutazioni, coprendo in maniera pietosa la



manca della ricerca di dati comparativi e mostrando una rassegnata mestizia nel modo in cui ci si astiene dall'uso di procedimenti matematici. Il lettore del rapporto di valutazione ha la sensazione che la valutazione sia perennemente qualcosa di inespresso, di indefinibile, di indimostrabile. Ossia che la valutazione essendo indimostrabile *ab origine* sia arte spesso irrazionale ed inspiegabile.

I miti estimativi ricorrenti sono:

- il Mito della Previsione Totalizzante,
- il Mito della Sintesi Perfetta,
- il Mito della Fonte Autorevole,
- il Mito della Superiorità,
- il Mito della Verifica Finale,
- il Mito della Valutazione Industrializzata,
- il Mito della Funzione Autorevole.

È appena il caso di sottolineare come più miti possano coesistere nello stesso elaborato peritale. La permanenza di questi miti ostacola un ritorno alla ricerca dei dati di mercato e limita le analisi estimative scientificamente fondate, anche se sono ormai alla portata degli estimatori.

### Il Mito della Previsione Totalizzante

Questo mito si manifesta in termini operativi attraverso previsioni di valore prive di qualsiasi giustificazione di mercato. In tali contesti le valutazioni si basano esclusivamente sulla base dell'esperienza individuale, sull'empirismo e sul mero *expertise*. Si giustifica questo approccio fondandolo sul carattere previsivo e aleatorio della disciplina estimativa (quella stessa empirica). Si redigono rapporti peritali validi nell'elaborazione del quesito estimativo e nella descrizione degli *asset* da valutare, ma leggeri se non inconsistenti nell'*apparatus* metodologico.

### Il Mito della Sintesi Perfetta

Il mito si basa sull'assunzione che il valutatore è in grado di compiere soggettivamente sintesi efficienti sulle informazioni che riceve. Queste sintesi gli consentono di spaziare liberamente anche fra differenti segmenti del mercato immobiliare, tra immobili diversi per localizzazione e per destinazione. Nel *modus operandi* il valutatore non ha un rapporto interpretativo e dialogico con i dati di mercato. Il dato reale è surrogato da informazioni mediate (listini e quotazioni) e da una rappresentazione personale della realtà fenomenica.

Questo *modus operandi* ha una premessa metodologica in una supposta abilità del valutatore di rappresentare il fenomeno estimativo, di essere capace di elaborare "sintesi perfette" che gli consentono di surrogare il mercato anche attraverso coefficienti numerici ipotetici.

### Il Mito della Fonte Autorevole

Di fronte a un problema delicato, il valutatore abdica la sua attività attenendosi pedissequamente a una fonte "autorevole". Si decide di evitare qualsiasi mediazione fra i deboli segnali del mercato e la complessità della valutazione da compiere. Il dato reale è surrogato da informazioni indirette e spesso remote. Di fronte a gravose responsabilità, oppure a compensi esigui, il valutatore cerca una valutazione semplificata in un unico parametro che gli consenta di potersi sollevare da eventuali responsabilità. Ciò avviene nonostante le palesi contraddizioni e l'incompletezza dei dati tabellati nei listini e nelle quotazioni.

### Il Mito della Superiorità

Il valutatore sceglie di sostanzare le proprie affermazioni spesso denigrando l'operato del tecnico dell'altra parte, seminando sospetti che possono avere rilevanza anche





personale oppure esprimendo la propria superiorità. Si procede a screditare la parte avversa con velati sospetti oppure con il ridicolo. Si focalizza l'attenzione su aspetti personali, spostando l'attenzione dal problema estimativo. Questo comportamento produce palesemente violazioni delle norme di comportamento e del codice deontologico.

### Il Mito della Verifica Finale

Questo mito consiste nell'apparente verifica finale della stima. È ricorrente quando si procede all'utilizzo di due o più metodi di valutazione cercandone il valore mediato, come conferma dell'esattezza del giudizio di valore formulato. Il valore mediato avrebbe il potere taumaturgico di risolvere il dilemma tra le argomentazioni a supporto del prezzo medio nel procedimento basato su un unico parametro, quale a esempio la superficie commerciale, e del saggio di capitalizzazione nel procedimento per capitalizzazione del reddito. Il primo stimato senza la rilevazione dei prezzi di mercato e il secondo indicato in modo sintetico e apodittico.

### Il Mito della Valutazione Industrializzata

Questo mito è conseguenza del processo di semplificazione "apparente" dei processi di valutazione immobiliare attraverso la loro industrializzazione nelle perizie. Se è prerogativa del valutatore elaborare i prezzi medi, i coefficienti e i punti di merito, se a lui è affidata la responsabilità di definire quale sia un adeguato valore medio senza necessariamente giustificarlo, i rapporti peritali perdono di consistenza metodologica ma guadagnano in termini di rapidità di esecuzione. Il risultato finale vede l'estimatore coinvolto in una catena di montaggio che utilizza moduli prestampati.

### Il Mito della Funzione Autorevole

Questo mito è basato non sull'autorevolezza del redattore della perizia, non sull'importanza della fonte utilizzata, ma sulla terzietà del ruolo ricoperto dall'estensore della perizia. In questo ambito se un valutatore ricopre una funzione pubblica e in questa veste elabora un rapporto peritale, non è necessario che argomenti e dimostri le sue conclusioni perché l'autorevolezza e la terzietà del suo compito garantiscono per la bontà e la correttezza dei suoi risultati. Un mito talmente radicato in alcune valutazioni rilasciate da enti pubblici che la sentenza n. 8890/2007 della Corte di Cassazione ha stabilito che le valutazioni effettuate da un ente pubblico sono comunque valutazioni "di parte".

I miti ricorrenti nelle valutazioni estimative sono considerati modalità normali per il mondo professionale nella sua forma presente. Tuttavia questi miti sono destinati a essere irreversibilmente sostituiti nel campo scientifico dagli avanzamenti della metodologia estimativa e negli altri campi dall'affermazione degli standard nazionali e internazionali. Basti pensare a quelli più prossimi quali gli standard contabili (*International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards*), gli standard catastali (*International Association of Assessing Officers*) e quelli bancari (*Basilea 2*). Il graduale processo di armonizzazione culturale e professionale promosso dagli standard internazionali consentirà prospetticamente il ridimensionamento dei miti ricorrenti nelle valutazioni immobiliari nel nostro Paese, riconducendo l'attività del valutatore nell'alveo della ricerca dei dati comparativi, della loro elaborazione scientifica e della dimostrazione dei risultati della stima. Questi cambiamenti presuppongono anche una crescita del profilo di responsabilità professionale e civile nell'elaborazione dei rapporti peritali.