

OMI e processi estimativi: l'utilizzo delle informazioni

DI MATILDE CARLUCCI*, GERARDO NOLÈ**

1 Premessa

Si è già detto negli articoli precedenti di questo numero dei Quaderni, su genesi, sviluppo e criticità dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (d'ora in poi OMI). Prima di illustrare quali siano e in che modo possano essere utilizzate le informazioni fornite dall'OMI a supporto dell'attività di valutazione immobiliare, è bene richiamare in sintesi come sono elaborate e cosa rappresentano le quotazioni dell'OMI¹.

L'OMI, di fatto, è una banca dati, che mette a disposizione le quotazioni immobiliari in modo capillare sull'intero territorio nazionale. Più specificamente, l'Osservatorio elabora dati sul valore degli immobili e degli affitti e, per i comuni d'Italia dove esiste maggiore dinamicità di mercato, con il supporto dell'inferenza statistica attraverso la rilevazione di un campione di schede su singole unità compravendute. Le quotazioni sono espresse per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e produttive. In sostanza, le quotazioni OMI esprimono un intervallo di valori, tra un minimo e un massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari "ordinarie", classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale, definito zona OMI, omogeneo per condizioni economiche e socio-ambientali e nel quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato. Va comunque precisato che le quotazioni OMI forniscono intervalli di valori unitari medi, riferiti a compravendite e a locazioni immobiliari, per le quali i valori minimi e massimi non rappresentano valori assoluti. Essi, infatti, delimitano un intervallo di confidenza², riferito alle condizioni di ordinarietà delle unità immobiliari presenti nella zona omogenea, all'interno del quale ricade con una probabilità del 95% il valore medio delle compravendite/locazioni che si realizzano nell'arco di un semestre nella zona omogenea stessa. Pertanto, è evidente che nell'intervallo così determinato non possono essere contenuti valori riferiti a immobili non ordinari presenti in quel contesto che, per proprie caratteristiche, si allontanano da questa regola, vale a dire immobili di particolare pregio o che versano in un particolare stato di degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie rispetto alla tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Da questo deriva un primo importante confine nell'uso delle quotazioni OMI all'interno dei processi estimativi; le quotazioni, infatti, possono essere utilizzate solo a supporto di una stima immobiliare, come ausilio, essendo riferite all'ordinarietà degli immobili e in particolare allo stato conservativo prevalente rilevato nella zona omogenea di ubicazione. Del resto, nel Manuale della Banca dati delle quotazioni OMI è espressamente specificato che *"le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie"*. Solo, infatti, attraverso la stima puntuale effettuata da un tecnico professionista è

*M. Carlucci, Responsabile Ufficio sviluppo metodi controllo qualità estimativa – Settore servizi estimativi – DC SEOMI

**G. Nolè, Responsabile Ufficio servizi valutazione immobiliare – Settore servizi estimativi – DC SEOMI

¹ Al riguardo cfr. E. Ghirardo e F. Papa, *Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti*, articolo in questo numero dei Quaderni.

² L'"intervallo di confidenza" del valore medio di un campione rappresenta l'intervallo entro il quale cadrà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale.

possibile rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e efficace l'immobile, motivare come si è pervenuti al giudizio di stima espresso e quindi al valore attribuito.

Premesso ciò, si può obiettivamente affermare che, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, l'OMI è divenuto progressivamente una fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano, costituendo uno strumento a forte rilevanza esterna, utilizzato da un bacino d'utenza sempre più consistente. In particolare, fanno riferimento alle quotazioni OMI molti enti e istituzioni pubbliche nella gestione dei loro patrimoni immobiliari, sulla base di disposizioni richiamate anche da specifiche norme³. Tra i fruitori ci sono poi molti operatori del mercato immobiliare, consulenti tecnici d'ufficio, università e istituti di ricerca per specifici studi di settore. Tutto ciò ha consentito all'OMI, nei suoi venti anni di esistenza, di raggiungere, grazie anche al significativo incremento di visibilità pubblica determinato dalle innovazioni tecnologiche disponibili, una sempre maggiore utilità e autorevolezza per l'informazione economica che è in grado di fornire, tanto da assumere attualmente un consolidato ruolo istituzionale nell'ambito dell'informazione economica-immobiliare nazionale.

2 Utilizzo non appropriato delle quotazioni OMI

All'attualità è frequente constatare quanto la banca dati delle quotazioni OMI sia la fonte più citata e quella che maggiormente consulenti d'ufficio e di parte ed esperti del giudice prendono a riferimento o a supporto delle loro indagini di mercato per giungere all'espressione dei loro giudizi di stima. Ma non sempre l'utilizzo che ne viene fatto risulta corretto: infatti, considerata la nota difficoltà a reperire prezzi di compravendita, può succedere a volte che alcuni periti cedano alla tentazione di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la scorciatoia offerta dall'esclusivo riferimento al valore unitario "medio" dell'intervallo di quotazioni OMI pubblicate all'epoca della stima e relative alla zona di ubicazione e al segmento immobiliare dell'oggetto di stima, in quanto considerato valore medio di mercato. Si perviene così, in via estremamente speditiva, al giudizio di stima attraverso la semplice moltiplicazione di tale valore per la superficie commerciale, soluzione verso la quale ci si orienta soprattutto se l'immobile è ubicato in un ambito territoriale nel quale scarseggiano altri dati di mercato riferiti al segmento immobiliare in esame, ritenendo di attribuire fondamento al valore determinato solo perché basato sulla citazione di una fonte istituzionalmente riconosciuta. Da quanto detto sulla natura del dato OMI, è evidente come una tale scelta sia da considerare inappropriata: infatti, la quotazione media non rappresenta affatto un valore medio di mercato di zona, ma semplicemente il valore centrale dell'intervallo di confidenza determinato.

Questa tendenza sembrerebbe non trascurabile, tanto che ad esempio in ambito bancario, nelle disposizioni di vigilanza per le banche e per gli intermediari finanziari sul credito immobiliare ai consumatori dettate da Banca d'Italia (Circolari n. 285/2013 e n. 288/2015 che recepiscono la direttiva 2014/17/UE) nelle quali venivano richiamate le quotazioni OMI, si è dovuti intervenire per non creare fraintendimenti. In particolare, per scongiurare il pericolo di utilizzare i valori OMI in modo improprio nelle valutazioni immobiliari, si è reso necessario l'aggiornamento delle Circolari sopra citate per l'attuazione dell'articolo 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del D.lgs. 21 aprile 2016 n. 72, recependo le osservazioni ricevute - da parte di varie associazioni che operano in campo immobiliare - in risposta alla consultazione pubblica avviata da Banca d'Italia a settembre del 2016, riguardante le suddette disposizioni. La modifica richiesta era finalizzata a rendere più chiara la previsione che *"Il soggetto che effettua la valutazione dell'immobile tiene conto dei valori contenuti nella banca*

³ Cfr. P. Pisani *Riferimenti normativi per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare* in questo numero dei Quaderni.

dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate". È stato infatti osservato che tale formulazione poteva essere interpretata come una disposizione secondo la quale è sufficiente fare riferimento ai valori indicati dell'OMI al fine di determinare il valore di mercato di un bene immobile. Il testo è stato dunque modificato precisando che i valori contenuti nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle entrate possono essere anche tenuti in considerazione ai fini di un riscontro orientativo della valutazione, non potendosi basare la valutazione, in via principale ed esclusiva, sui valori OMI. È invece oggettivamente evidente che la disposizione di cui all'articolo 120-duodecies, comma 3, del TUB - *"La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate"* – conduce a un corretto utilizzo della banca dati OMI, in quanto finalizzato al monitoraggio delle variazioni delle condizioni di mercato che possono comportare una diminuzione significativa del valore degli immobili e quindi rendere necessaria la rivalutazione degli immobili stessi.

Va pure detto che, nel corso degli ultimi venti anni, sono state emanate svariate norme e circolari da parte di enti pubblici che, avendo per fini istituzionali la necessità di valutare il loro patrimonio immobiliare, hanno fatto riferimento alle quotazioni OMI, prevedendo un uso dei valori pubblicati dall'Osservatorio non sempre coerente con le sue finalità. Tali valutazioni hanno comportato a volte l'insorgere di contenziosi che, inevitabilmente, hanno coinvolto anche l'Osservatorio, fonte dalla quale i valori dovevano essere tratti. In genere, i ricorrenti lamentavano, tra le altre cose, l'errata determinazione dei valori o canoni locativi di unità da essi condotte, arrivando addirittura a richiedere anche l'abolizione dell'Osservatorio. È il caso, ad esempio, di conduttori di unità commerciali demaniali per le quali la quantificazione del canone demaniale avveniva sulla base dei criteri stabiliti dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296, comma 251 art. 1, che ha modificato il comma 1 dell'articolo 3 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400 - Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, prevedendo, in particolare, che *"per le pertinenze destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi, il canone è determinato moltiplicando la superficie complessiva del manufatto per la media dei valori mensili unitari minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona di riferimento.....Qualora i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non siano disponibili, si fa riferimento a quelli del più vicino comune costiero rispetto al manufatto nell'ambito territoriale della medesima regione"*.

Nei contenziosi generati dall'attuazione di questa specifica previsione normativa, i ricorrenti, ritenendo spropositati i canoni imposti dalla norma, citavano in giudizio anche l'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, lamentando che la valutazione OMI relativa alle locazioni di immobili commerciali risultava *«manifestamente errata e non corrispondente all'effettivo e reale andamento del mercato»*. L'Agenzia, nelle memorie difensive opposte in giudizio, ha sempre dimostrato la correttezza delle proprie elaborazioni per la determinazione degli intervalli dei canoni locativi, evidenziando la natura e la finalità dei dati dell'OMI. Da tali controdeduzioni quindi emerge indirettamente che il loro utilizzo, secondo i criteri stabiliti dalla norma, probabilmente non risultava del tutto coerente, rispetto alla finalità dei dati pubblicati. Infatti, anche per le locazioni, il riferimento alle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale può fornire indicazioni di valori di larga massima: solo attraverso la stima puntuale elaborata da un tecnico è possibile rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e efficace l'immobile e motivare il valore del canone da attribuire al bene medesimo. Inoltre, essendo la zona OMI una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, la previsione normativa di ricorrere alla quotazione OMI del più vicino comune costiero, in assenza della quotazione nella zona di ubicazione dell'immobile, avrebbe potuto generare un effetto significativamente distorsivo sul valore da determinare. Se, infatti, non fosse verificata l'omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane dei comuni limitrofi considerati in sostituzione, è evidente che i valori immobiliari corrispondenti non

avrebbero potuto che essere diversi. Del resto, l'esistenza di zone omogenee nel territorio comunale per le quali non sono rilevate quotazioni per talune tipologie edilizie è giustificata dal fatto che esse risultano prive o quasi di unità immobiliari per quella tipologia, ovvero nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.

Con l'intento di sanare probabili distorsioni generatesi nella determinazione dei canoni per gli immobili riguardanti le imprese balneari pertinenziali, è intervenuto proprio di recente il Decreto rilancio - D.L. 14 agosto 2020, n.104, che ha modificato completamente la citata previsione normativa, abrogando il riferimento ai canoni pubblicati dall'OMI.

In ogni caso, si ritiene in generale che, ai fini della stima del valore di mercato di uno specifico immobile, sia preferibile evitare l'applicazione di criteri "automatici" poiché, anche ricorrendo all'ausilio di prestabiliti coefficienti moltiplicatori, potrebbero trascurare il contributo di specifici aspetti tecnici dell'immobile oggetto di stima, incidenti in modo significativo sulla determinazione del suo valore. Per rendere fondato un giudizio di stima è infatti indispensabile riferirsi a dati noti e illustrare il percorso logico che ha condotto alla sua espressione. Per questo motivo, si renderebbe comunque più attaccabile e discutibile una valutazione basata su criteri semplificati di calcolo automatico. Avvalorano questa tesi i numerosi contenziosi sorti, ad esempio, nell'ambito della dismissione e della determinazione dei canoni di occupazione degli alloggi di servizio del Ministero della difesa, svolti secondo le disposizioni regolamentari fornite dal decreto del Presidente della Repubblica n. 90/2010. Quest'ultimo stabilisce che la Direzione generale del Ministero determina con decreto dirigenziale, d'intesa con l'Agenzia del demanio, il prezzo di vendita degli alloggi oggetto di alienazione, oltre al canone di occupazione per gli alloggi di servizio.

Per la determinazione di tali valori, il criterio di calcolo è stato basato sulle quotazioni OMI distinguendo due diverse modalità: laddove sono disponibili le relative quotazioni immobiliari, si fa riferimento alla zona di ubicazione dell'unità immobiliare relativamente all'epoca della stima e alla tipologia residenziale di interesse; se invece non sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI nella zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si fa riferimento alla tipologia residenziale di interesse, ma in altra zona contigua, sempre relativamente all'epoca della stima. In particolare, per la determinazione dei canoni locativi, in caso di mancanza assoluta di quotazioni relative alla zona di ubicazione dell'alloggio e alla tipologia residenziale di riferimento, il canone base di locazione doveva essere riferito alla media dei canoni di locazione rilevati nelle zone OMI contigue.

Nei numerosi ricorsi originati dall'applicazione dei suddetti criteri, le doglianze di alcuni ricorrenti hanno riguardato l'errato calcolo del prezzo di vendita degli alloggi tramite l'utilizzo delle quotazioni OMI (più alte) di una zona e non quelle (più basse) di un'altra molto prossima al punto di ubicazione dell'edificio; altri hanno contestato il riferimento a quotazioni per abitazioni civili, relativamente a fabbricati che presentano caratteristiche economiche contrastanti con la categoria catastale attribuita dall'amministrazione proprietaria; in altri ricorsi ancora, si lamenta che per la determinazione del canone si faccia riferimento ai soli valori unitari forniti dall'OMI, senza rilevazione di canoni di mercato. Inoltre, la previsione, in base alla quale, in mancanza assoluta di valori di riferimento relativi alla zona di ubicazione dell'alloggio e alla tipologia residenziale di riferimento, il canone base di locazione doveva essere riferito alla media dei canoni di locazione rilevati nelle zone contigue, può indubbiamente generare maggiori perplessità sulla fondatezza del valore determinato. Al di là degli esiti dell'ampio contenzioso creatosi, appare dunque evidente quanto possa essere rischioso prevedere in direttive e disposizioni il ricorso a procedimenti di calcolo automatico dei valori immobiliari, basati sui valori medi delle quotazioni OMI (o di qualunque altro "borsino"), seppure opportunamente elaborati con coefficienti moltiplicatori che tengano conto di alcune delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con riferimento alle attività interne all’Agenzia, se si esamina il contenzioso tributario, emerge purtroppo che, a volte, è capitato di utilizzare in modo non corretto le quotazioni OMI anche nello svolgimento delle attività condotte dalla stessa Agenzia delle entrate per l’accertamento della base imponibile per cessione di immobili, finalizzate a recuperare l’evasione sulle imposte derivanti dalla compravendita di un immobile. Al riguardo, oltre a diverse sentenze pronunciate da alcune Commissioni Tributarie Regionali fin dal 2012, si è espressa la Corte di Cassazione con una prima sentenza del 2015, alla quale poi ne sono seguite altre dello stesso tenore. In sostanza la Suprema Corte, riprendendo peraltro quanto chiaramente espresso dalla stessa Agenzia in merito, si è pronunciata sui valori pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle entrate, confermando che le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto e che sono idonee solamente a *“condurre ad indicazioni di valori di larga massima”* (Cassazione n. 25707/2015). Sullo stesso tema la Suprema Corte si è ancora espressa con la Sentenza n. 21569/2016 *“le stime dell’OMI sono meri valori presuntivi”* e con l’Ordinanza n. 20378/2017 *“il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori OMI non è idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell’immobile tenuto conto che il valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l’ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione* (Cassazione n. 18651/2016)”. Hanno seguito tale orientamento giurisprudenziale della Cassazione anche le tante successive sentenze di Commissioni Tributarie Regionali e Provinciali, che hanno ribadito in questi ultimi anni il principio secondo il quale le quotazioni OMI sono elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore, rappresentando *“solo il dato iniziale ai fini dell’individuazione del valore venale”*. I giudici di legittimità hanno affermato che, in materia di imposte derivanti dalla compravendita di immobili, l’ufficio fiscale che deve accertare il valore venale in comune commercio cui applicare la conseguente tassazione, nel determinare la base imponibile, deve considerare la natura, la consistenza e l’ubicazione dei beni, oltre che le caratteristiche dell’immobile. In ultimo, la Suprema Corte, conformemente ad un orientamento costante, con l’Ordinanza n.13992/2019, ha inteso chiarire ancora che le quotazioni OMI, non costituiscono fonte tipica di prova ma, semmai, strumento di ausilio e indirizzo per l’esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, ha ribadito, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, sono idonee solamente a *“condurre a indicazioni di valori di larga massima”*.

La rettifica del prezzo di vendita di un immobile non può quindi essere certamente motivata avendo come unico parametro di riferimento la quotazione OMI di zona, ma per la comparazione devono essere considerati prezzi rilevati per immobili simili a quello oggetto di accertamento, trasferiti non oltre il triennio precedente alla data dell’atto in esame, o comunque debbono essere forniti altri elementi di prova.

Per le stime fiscali, dunque, la giurisprudenza di merito degli ultimi anni è costante nell’affermare che le elaborazioni dell’OMI esprimono valori medi, da integrare con altri elementi in possesso dell’Ufficio ovvero che emergono a seguito di contraddittorio, onde provarne la corrispondenza al valore del bene accertato e quindi non possono, da sole, assolvere ad un fondamento della motivazione di merito in ordine all’accertamento di un maggior valore venale. La Corte, di fatto, ha chiarito che un atto di contestazione fondato esclusivamente sui valori OMI non può ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale e, in difetto di ulteriori elementi forniti dall’Agenzia delle entrate, non può indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

D’altra parte, l’orientamento consolidato della giurisprudenza sulla rilevanza probatoria dei valori OMI è da sempre sostenuto e più volte ribadito dalla stessa Agenzia delle entrate in diverse comunicazioni di servizio e circolari. In particolare, già in una circolare del 2007 veniva evidenziato - riguardo al riferimento ai valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’allora Agenzia del territorio - che *“le predette indicazioni non devono essere assunte quale unico fondamento della rettifica del valore dichiarato in atto, ma possono essere utili per l’avvio di più approfondite analisi sulla base di altri ele-*

menti disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo.”. E ancora, in altra circolare del 2012, era stato precisato che “le quotazioni OMI – ed in particolare il «valore normale» determinato sulla loro base – rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell’individuazione del valore venale in comune commercio, per cui dovranno essere integrate anche dagli ulteriori elementi comunque in possesso dell’ufficio o acquisiti tramite il contraddittorio con il contribuente”. In seguito, veniva sottolineato che il valore venale non va determinato in rapporto esclusivo ai valori OMI, in quanto occorre fare sempre riferimento ai criteri stabiliti dall’art. 51 del DPR n. 131/86. In ultimo, in una circolare del 2016, nel richiamare le corrette modalità istruttorie da percorrere per determinare il valore venale di un immobile, veniva dichiarato che “le quotazioni OMI - pur costituendo un punto di riferimento importante perché derivanti da puntuali analisi del mercato immobiliare - rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell’individuazione del valore venale in comune commercio, per cui dovranno essere necessariamente integrate anche dagli ulteriori elementi in possesso dell’ufficio o acquisiti tramite l’attività istruttoria.”.

Nell’ambito dell’accertamento fiscale, un utilizzo senza dubbio più appropriato dei valori OMI, coerente con la finalità dell’attività da svolgere da parte degli uffici fiscali dell’Agenzia, può essere invece effettuato ad esempio selezionando gli atti da sottoporre a controllo in base allo scostamento esistente tra il valore dichiarato nell’atto e i valori OMI pubblicati all’epoca di riferimento, dopo avere individuato una soglia di scostamento ritenuta critica.

3 Utilizzo appropriato delle quotazioni OMI

All’obiettivo principale dell’Osservatorio, cioè quello di fornire sostegno operativo all’attività estimale svolta dall’Agenzia (oltre che concorrere al progetto di revisione degli estimi catastali), nel corso degli anni si è aggiunto l’obiettivo di sviluppare un sistema informativo per tutti gli operatori del settore immobiliare istituzionali e non, al fine di migliorare lo stato di conoscenza del mercato immobiliare.

All’attività di alimentazione e conservazione della banca dati delle quotazioni OMI si è, quindi, affiancata quella di analisi ed elaborazione dei dati per l’informazione economica. In particolare, si tratta di elementi base e, talvolta, anche più elaborati dell’informazione economica, sicuramente utili anche alla valutazione immobiliare.

I maggiori studi e statistiche di settore sono oggi pubblicati periodicamente dall’Osservatorio; si tratta, precisamente: delle Statistiche trimestrali (sono dati sull’andamento delle quantità scambiate sul mercato immobiliare nel trimestre di riferimento); del Rapporto immobiliare residenziale (è una pubblicazione annuale che riporta un’analisi di consuntivo del mercato immobiliare del settore residenziale, in collaborazione con l’Associazione Bancaria italiana); del Rapporto immobiliare non residenziale (è una pubblicazione annuale sull’andamento delle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale, realizzata congiuntamente ad Assilea); delle Statistiche regionali (sono pubblicazioni annuali, successive al Rapporto residenziale, sull’andamento del mercato immobiliare regionale, delle singole province e dei comuni capoluogo); del Rapporto sui mutui ipotecari (a cadenza annuale); delle Statistiche catastali (si tratta di un consuntivo annuale su numerosità, consistenza e rendita catastale dello *stock* dei fabbricati censiti nella banca dati catastale); del Sondaggio congiunturale del mercato immobiliari (è un sondaggio trimestrale realizzato in collaborazione di Banca d’Italia e Tecnoborsa e condotto presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari); del rapporto biennale “Gli immobili di Italia” (un rapporto realizzato assieme al Dipartimento delle Finanze del MEF, sull’analisi delle informazioni contenute nella banca dati integrata del patrimonio immobiliare).

Fanno parte, poi, della banca dati OMI le cosiddette schede di rilevazione tramite le quali i tecnici dell'Agenzia raccolgono i dati puntuali sulle principali caratteristiche e sui prezzi delle unità immobiliari che costituiscono i campioni di contratti di compravendite residenziali, non residenziali e di contratti di locazioni, alla base della determinazione delle quotazioni immobiliari.

Ciò premesso, ben consapevoli, per quanto argomentato nel paragrafo precedente, del significato e dei limiti delle quotazioni e delle informazioni economiche pubblicate dall'Osservatorio, ma anche di quanto esse siano necessarie ai processi valutativi, si illustra un loro corretto utilizzo, avuto riguardo anche di come vengono impiegate a supporto dell'attività di valutazione immobiliare condotta nei reparti tecnici dell'Agenzia.

Come detto, i dati OMI forniscono attraverso le quotazioni del mercato immobiliare indicazioni di valore di larga massima, distinte per tipologia immobiliare, epoca del dato e zona omogenea di mercato, oltreché informazioni sull'andamento del mercato immobiliare. Nell'ambito di un processo estimativo è questa, quindi, l'interpretazione sulla quale basare l'utilizzo corretto dei dati OMI, sia se finalizzato alla stima o all'aggiornamento del valore di un singolo bene o, più in generale, di un portafoglio immobiliare, sia se finalizzato alla determinazione di coefficienti di ragguaglio o, più in generale, di dati tecnico-economici che incidono nei processi di valutazione.

Si esamina dapprima il supporto che le quotazioni OMI forniscono in una stima del valore di mercato, vale a dire lo "scopo" a cui sono finalizzate la maggior parte delle perizie redatte dai tecnici dell'Agenzia e dai tecnici professionisti.

Nell'approccio al mercato, il presupposto metodologico è la disponibilità di una casistica di prezzi completa e attendibile, ossia di un campione di dati omogeneo rispetto all'immobile in stima (*subject*) da cui estrarre – con riferimento alle caratteristiche dell'immobile stesso che in modo più rilevante contribuiscono alla formazione del prezzo – beni a questo simili di cui siano noti caratteristiche e prezzi di compravendita prossimi all'epoca della stima. Va comunque specificato che le indagini di mercato, seppur condotte con la massima puntualità, generalmente non consentono di selezionare un campione di prezzi riferiti a immobili completamente omogenei rispetto al *subject*. È possibile cioè che permangano differenze nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che, ovviamente, è necessario considerare nel processo di valutazione. Per superare tale inconveniente, si ricorre a un processo di aggiustamento che permette di valutare e comparare tali differenze, come quello offerto dal *Market Comparison Approach* (MCA), secondo gli standard valutativi internazionali.

Il *Market Comparison Approach* è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato cioè sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. In particolare, nel processo di comparazione, il confronto è tra il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e un campione omogeneo di immobili assunti a confronto (*comparable*) dei quali devono essere note le caratteristiche individuate come influenti sul prezzo, prime tra tutte l'epoca di compravendita e la zona urbana di ubicazione.

In realtà, molto spesso è difficilmente riscontrabile la perfetta omogeneità del campione da selezionare, circostanza questa che contraddistingue la composizione del mercato immobiliare italiano caratterizzato notoriamente dalla estrema eterogeneità dello *stock* immobiliare, oltre che dalla poca trasparenza e dalla scarsità delle informazioni. Tutto ciò si riflette inevitabilmente anche nell'operatività degli Uffici tecnici dell'Agenzia, in quanto gran parte delle valutazioni richieste riguardano beni appartenenti a mercati immobiliari limitati, poco dinamici, scarsamente trasparenti e, comunque, caratterizzati da beni poco omogenei. Di conseguenza, le informazioni disponibili non sempre posseggono i requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento diretto comparativo.

Per superare tale criticità, utilizzando comunque la metodologia fondata sull'oggettiva comparazione tra le caratteristiche dei beni immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, l'Agenzia ha scelto di applicare un procedimento comparativo di natura empirica, derivato dall'MCA⁴, prevedendo in particolare che l'indagine di mercato possa essere ampliata con *comparable* di prezzo realizzato in data diversa dall'epoca della stima e/o ubicati in una zona omogenea di mercato diversa da quella del *subject*, purché della stessa fascia urbana e in analoghe condizioni economiche e socio-ambientali. Tale soluzione è praticabile grazie alle informazioni deducibili dalle quotazioni OMI, per il segmento di mercato di interesse, sia in termini di variazione dei valori per epoca che per localizzazione, dal momento che le quotazioni sono pubblicate semestralmente e si riferiscono a tutte le zone omogenee nelle quali si articola il territorio comunale.

Così facendo, si è ovviamente consapevoli che, utilizzando dati desunti da una ricerca di mercato ampliata, si introducono nel processo estimativo elementi non esattamente simili al *subject* per caratteristiche posizionali e per epoca di riferimento. Pertanto, si rende necessaria l'omogeneizzazione dei *comparable* con cui è stato ampliato il campione rispetto alla localizzazione e/o all'epoca di riferimento. Ciò consentirà, successivamente, di filtrare tra essi solo quelli idonei a integrare il campione e ricondursi quindi alla situazione tipo del campione di *comparable*, necessaria per una corretta applicazione del procedimento MCA (ossia epoche pressoché coincidenti e stessa zona omogenea).

Per l'omogeneizzazione, rispetto alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione di dettaglio, dei *comparable* "aggiunti" si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia considerata, secondo le seguenti operazioni:

- epoca del dato: si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti di omogeneizzazione dedotti dall'andamento del mercato locale (coefficienti di omogeneizzazione espressi come variazione percentuale del valore centrale OMI relativo alla zona di appartenenza del *comparable* all'epoca della stima rispetto all'analogo valore riferito all'epoca di realizzazione del prezzo del *comparable*);
- localizzazione generale: si riallineano i prezzi unitari dei *comparable* situati in zone diverse da quella del *subject*, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori (coefficienti di omogeneizzazione espressi come variazione percentuale tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima).

Definito, quindi, il generico prezzo unitario omogeneizzato per ciascuno dei *comparable* con cui si è ampliato il campione, si ritiene opportuno controllare che tali prezzi unitari ricadano nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima, opportunamente ampliato dei costi unitari necessari per eventuali interventi di ristrutturazione. Ciò in quanto le quotazioni OMI si riferiscono, come più volte evidenziato, a un campionamento di immobili in stato manutentivo ordinario, mentre i prezzi rilevati potrebbero essere riferiti a immobili in differenti condizioni manutentive.

I *comparable* i cui prezzi unitari non verificano tale condizione devono essere eliminati, poiché potrebbero rappresentare prezzi anomali; diversamente, possono ampliare il campione originario ed essere inclusi nel processo di aggiustamento previsto dall'MCA derivato.

Sempre con riferimento all'approccio al mercato, oltre alle quotazioni OMI, anche le informazioni desumibili dai vari rapporti (prima elencati) pubblicati dall'Osservatorio sull'andamento del mercato immobiliare offrono, come si è già accennato, un valido supporto nel processo valutativo. Esse infatti contribuiscono ad inquadrare l'ambito economico nel quale "maturano" i valori espressi nelle perizie di stima. In particolare, le pubblicazioni annuali sul mercato immobiliare e sulle statistiche regionali aiutano a trarre informazioni sulla situazione globa-

⁴ Cfr. Agenzia del territorio, (a cura di) AA.VV. *Manuale operativo delle stime immobiliari*, Franco Angeli, Milano, 2011

le contingente e a collegare il contesto che si sta esaminando con l'andamento del mercato locale. Poiché le indagini vanno poi orientate a livello di segmento di mercato a cui appartiene l'immobile oggetto di stima, sono di ausilio, per tale approfondimento, l'andamento generale delle quotazioni, il *trend* del numero delle compravendite e lo studio sui prevedibili sviluppi di domanda e offerta relativamente alla specifica tipologia considerata. In particolare, dall'analisi dell'andamento dei volumi di compravendita rispetto allo *stock* esistente, è possibile dedurre la capacità di assorbimento del mercato e quindi ipotizzare i tempi di attesa per la completa collocazione sul mercato dei beni oggetto di stima, con riferimento alla congiuntura economica del momento. Evidentemente, l'andamento dei volumi di compravendita nel tempo influisce sui tempi di realizzo delle transazioni che, inevitabilmente, determinano un effetto correttivo sulla quantificazione del valore di mercato.

Infine, sono di supporto operativo all'indagine di mercato le schede di rilevazione e, in particolare, le informazioni puntuali in esse contenute sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari compravendute o locare campionate e dei relativi prezzi. Tali unità, infatti, possono costituire in tutto o in parte il *set di comparable* da prendere in considerazione nello sviluppo dell'MCA derivato.

Le quotazioni OMI possono essere utilizzate anche per l'aggiornamento di valori immobiliari ai fini inventariali, tenendo conto della variazione media delle quotazioni registrate, per il segmento di mercato di interesse, nell'arco temporale di riferimento e nella zona omogenea di mercato nella quale ricade l'immobile in esame, sempreché, ovviamente, la corrispondente tipologia immobiliare sia quotata nella banca dati. In particolare, il tasso di variazione dei prezzi unitari da applicare al valore da aggiornare è determinato calcolando la variazione esistente tra il valore centrale dell'intervallo delle quotazioni della zona OMI, espresso in euro a m², riscontrato nel semestre in corso relativamente alla specifica tipologia immobiliare di appartenenza (abitazione civile, economica, signorile, ecc.) e quello rilevabile, per la stessa tipologia, nel semestre in cui è stata effettuata la stima del valore originario.

Secondo questa stessa modalità, ma stavolta per un aggiornamento di valori in senso contrario, l'Agenzia ha operato, basandosi sulle quotazioni OMI, a seguito della norma (D.L. n. 41 del 23 febbraio 2004, modificato e convertito nella legge di conversione n. 104 del 23 aprile 2004) che ha introdotto i cosiddetti *coefficienti aggregati di abbattimento* nell'ambito dei processi di cartolarizzazione dei beni immobili degli enti previdenziali, al fine di riportare i valori periziati negli anni compresi tra il 2003 ed il 2005, ai valori del 2001. Tali coefficienti dovevano essere calcolati dall'Agenzia per tener conto di eventuali aumenti di valore degli immobili, registrati tra la data dell'offerta in opzione e i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, secondo i dati pubblicati dall'OMI nell'intervallo temporale intercorso.

Inoltre, sempre nell'ambito delle valutazioni immobiliari, l'OMI può fornire ancora supporto nella determinazione del valore di unità pertinenti (es. cantina, box, posto auto), qualora per esse non siano disponibili sufficienti dati di mercato di confronto, attraverso l'applicazione di un coefficiente di ragguglio al valore puntuale determinato per l'unità principale. Tale coefficiente deriva dal rapporto dei valori centrali delle quotazioni OMI relative rispettivamente alle due diverse tipologie (dell'unità principale e di quella pertinente), registrate nella medesima zona per lo stesso semestre.

Sempre ai fini inventariali, un ulteriore supporto che può fornire l'Osservatorio è nella stima *asset by asset* del valore di un portafoglio immobiliare. Il processo valutativo, infatti, può essere basato - come sarà più avanti illustrato - sulle quotazioni OMI. Inoltre, dalle analisi periodiche sull'andamento del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio, è possibile dedurre le potenziali dinamiche del mercato immobiliare e quindi, dai dati disponibili in termini di volumi di compravendita rispetto allo *stock* esistente per segmento immobiliare, si possono ipotizzare, come già detto, i tempi di assorbimento dell'offerta nel caso gli *asset* dovessero essere immessi tutti contemporaneamente sul mercato.

Tale tipo di valutazione, per la quale si ottiene un grado di attendibilità adeguato ad una stima indicativa, conduce comunque a un valore complessivo dell'intero portafoglio collocabile all'interno di un'alea più contenuta, in quanto statisticamente le approssimazioni dei valori attribuiti ai singoli asset tramite le quotazioni OMI potrebbero parzialmente compensarsi. Ciò è tanto più verificato quanto meno ristretti sono gli ambiti territoriali entro i quali sono distribuiti gli asset e quanto più omogenee sono le loro destinazioni d'uso. Di conseguenza, la determinazione del valore delle singole unità immobiliari è finalizzata solo a fornire una valutazione complessiva del portafoglio di cui esse fanno parte e, conseguentemente, tale valore non può essere utilizzato per nessun altro scopo.

Tale processo di valutazione prevede dapprima la stima indicativa all'attualità dei singoli asset del portafoglio, che può essere effettuata: tramite aggiornamento del valore degli immobili eventualmente già stimati ossia applicando al valore originario, come già illustrato, il tasso di variazione medio delle quotazioni registrate nell'arco temporale di riferimento e nella zona omogenea di mercato nella quale ricade l'immobile in esame; oppure moltiplicando la consistenza commerciale dell'immobile per il valore centrale dell'intervallo di quotazione OMI, relativo alla specifica tipologia immobiliare e alla zona omogenea di mercato in cui ricade il bene.

In ragione, poi, della numerosità degli immobili facenti parte del portafoglio che si ipotizza di immettere sul mercato e della circostanza che i procedimenti estimativi indicativi e di larga massima adottati sono pur sempre riconducibili a indicatori di mercato correnti, è necessario svolgere un approfondimento sul concreto realizzo dei valori prima determinati ed eventualmente correggerli, tenendo conto della congiuntura economica nella quale essi dovrebbero realizzarsi.

In generale, infatti, i procedimenti estimativi, facendo riferimento a indagini di mercato correnti, valutano quale sia "oggi" il più probabile valore di un bene. Tuttavia, questo ragionamento presuppone una situazione ordinaria di mercato, in cui si registra un normale andamento dei prezzi e soprattutto una normale capacità di assorbimento da parte della domanda. In realtà, i beni oggetto di valutazione potrebbero non trovare una immediata collocazione, per un eccesso di offerta e/o per una riduzione della domanda.

Se si deve però tenere conto degli effetti sui valori di una concreta o prevedibile situazione contingente del mercato immobiliare - ad esempio, in un regime di crisi economica e finanziaria come quella che negli ultimi anni ha coinvolto a più riprese tutti i mercati e nella ipotesi di immettere in vendita contemporaneamente un rilevante numero di beni simili -, è necessario adottare un fattore correttivo dei valori calcolati.

Tale criteri hanno trovato applicazione nelle attività condotte dall'Agenzia nel 2009, nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione degli immobili pubblici, allorché, terminata tale operazione e messa in liquidazione la società di cartolarizzazione Scip, le è stata affidata la stima del valore del cd. "portafoglio dell'invenduto Scip" in base alla norma che prevedeva la retrocessione agli Enti previdenziali, originariamente proprietari dei beni, del portafoglio immobiliare rimasto invenduto. Pertanto, nelle condizioni critiche di mercato uguali a quelle prime descritte, l'Agenzia ha optato per una metodologia di valutazione di tipo prudenziale.

In particolare, per tener conto delle suddette condizioni e calcolare quindi il corrispondente fattore correttivo, si è applicato un processo di attualizzazione dei valori degli asset (stimati sia per aggiornamento, tramite i tassi di variazione OMI, dei valori precedentemente determinati sia direttamente, in quanto relativi a unità mai valutate, a partire dai valori centrali degli intervalli di quotazione OMI). A tal fine, partendo dalle analisi del *trend* del numero di transazioni normalizzate (NTN) fornite dall'OMI con riferimento ai segmenti immobiliari nei quali rientravano le unità componenti il portafoglio, si è previsto per ciascun valore stimato una differente potenzialità di essere prontamente "assorbito" dal mercato. Tale previsione è stata fatta in funzione sia dei volumi di compravendita provinciali registrati nel periodo e per il segmento immobiliare in esame, sia di alcune caratteristiche del bene (ad esempio se libero/occupato). Si è cioè tracciato un ipotetico orizzonte temporale entro cui prevedere, con buona probabilità, quando il singolo bene potesse essere compravenduto al valore stimato

“all’attualità”, tenuto conto della congiuntura economica del momento e delle caratteristiche del bene stesso. Di conseguenza, ipotizzando di immettere “oggi” sul mercato quel bene, il valore stimato doveva essere opportunamente corretto dal corrispondente fattore di attualizzazione.

In generale, pertanto, nella stima di un portafoglio immobiliare *asset by asset*, una volta condotta la valutazione di massima degli immobili facenti parte del portafoglio e una volta individuato il fattore correttivo che tiene conto sia delle condizioni del bene che delle condizioni attuali e prossime del mercato immobiliare, si può definire un valore “prudenziale” del singolo immobile e di conseguenza un valore prudenziale *asset by asset* dell’intero portafoglio immobiliare di cui fa parte.

Infine, un’ulteriore informazione fornita dall’OMI e utilizzabile nelle valutazioni immobiliari è rappresentata dai saggi ottenuti dalle quotazioni di locazioni e valori, da impiegare come possibile riferimento per il calcolo dei saggi di capitalizzazione nelle valutazioni di tipo reddituale. Dal momento che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza desunta direttamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile, dalle quotazioni OMI si può infatti trarre, in modo del tutto indicativo, un probabile intervallo di oscillazione dei saggi. In particolare, provenendo il reddito lordo dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, è possibile ricavare, per ogni zona omogenea e per ciascun segmento immobiliare che riporta le quotazioni sia per i canoni locativi che per i valori di compravendita per una stessa tipologia, un intervallo di valori per il saggio lordo, che potrebbe essere determinato per aggregazione dei dati riferiti alla fascia urbana (centrale, semicentrale, periferica) oppure all’intero ambito comunale.

4 Conclusioni

In conclusione, nell’ambito delle valutazioni immobiliari è largamente riconosciuto che le quotazioni OMI rappresentano un valido elemento presuntivo, qualificate anche perché provenienti da una fonte istituzionale. In base a quanto ampiamente argomentato, risulta evidente che non possono assolutamente costituire la fonte dalla quale determinare il valore unitario di mercato di un immobile oggetto di stima. Tuttavia, da esse è possibile trarre una serie di informazioni e indicatori economici utili nell’elaborazione di un giudizio di stima, a partire dall’andamento del mercato immobiliare su base annuale e semestrale, dalle variazioni, in termini di valori e canoni, registrabili in uno stesso segmento immobiliare relativamente a diverse zone omogenee comunali ovvero ad ambiti comunali della stessa provincia, alla stessa epoca. L’uso corretto dei contenuti informativi di ampia potenzialità dell’OMI, che potranno in futuro essere ancora più sviluppati e implementati se sarà possibile dedicarvi maggiori risorse, è fortemente legato alla piena consapevolezza da parte dell’utilizzatore della natura del dato trattato e dei limiti oltre i quali si inficerebbe evidentemente la fondatezza del giudizio di stima espresso.