

Gli IVS: questi sconosciuti

written by Rivista di Agraria.org | 30 aprile 2018
di Gennaro Pisciotta

Gli I.V.S. sono gli Standard di Valutazione Internazionali che si propongono di standardizzare il metodo di stima degli immobili, lo fanno secondo un procedimento fissato e condiviso dall'IVSC (International Valuation Standard Council, fondato a Londra nel 1981, è un'organizzazione non governativa, indipendente e non-profit).

In questo articolo, che non ha la presunzione di esaurire l'argomento, per il quale sono stati scritti fiumi di inchiostro, si daranno dei rudimenti che permetteranno a chi lo legge e non è del settore di districarsi in tutti questa serie di acronimi, che se avrà successo sarà seguito da un prosieguo.

Le novità degli I.V.S. (Standard di Valutazione Internazionali) sono:

- procedimento STANDARD ripetibile, riconoscibile, uguale per tutti gli operatori del mercato immobiliare;
- massima oggettività in quanto la stima ha inizio da dati reali e certi di mercato
- massima oggettività in quanto basato sul **CALCOLO**



Criteri e metodi

Scuola Italiana - I criteri o aspetti economici fondamentali sono:



I valori di *trasformazione*, *complementare* e di *sostituzione* (N.d.R. Principi di estimo - G. Medici) sono derivati dai criteri del valore di mercato e di costo o dei "metodi" C.A e I.A.

Procedimenti

Scuola Italiana:

- Procedimento sintetico - *dati elaborati* (listini e fonti dirette)
- Procedimento analitico - *dati elementari* (i prezzi e parametri di beni simili in quantità statisticamente significative)

Questi due tipi di procedimenti sono **Monoparametrici**, ma possono essere ponderati con un'analisi delle caratteristiche qualitative (*coefficienti di differenziazione*) e quindi diventa *multiparametrico*.

IVS - è un procedimento analitico (*un solo procedimento standard*) basato su *dati elementari* (anche pochi 1-4, ma dati certi di mercato), di conseguenza è **multiparametrico**.



Difficoltà Pratiche

- **Criteri di scelta dei "comparabili"** (quanti e quali?)
- **Criteri di scelta delle caratteristiche immobiliari** (quante e quali, quantitative e qualitative?)
- **Parametrizzazione delle caratteristiche qualitative** (scale ordinali ecc.): ritorna la "solita" del perito?
- **Difficoltà di calcolo** da affidare a una procedura software? (comprensione della procedura e attrezzatura necessaria per la didattica in ambito scolastico)

- **Difficoltà anche per i professionisti** (necessità assoluta di avere dati certi, complessità)

Il Rapporto di Valutazione

A differenza della perizia di stima:

- consente **di dimostrare il valore ottenuto**.
- Può essere controllato e **verificato**
- È soggetto a **standard** che impongono un codice di condotta

Di conseguenza chiariamo la figura dell' "Expertise"

È un sistema di quotazione immobiliare contrario all'IVS, è un sistema tradizionale, e cioè la pratica professionale **che stima il valore di mercato degli immobili, con un giudizio sintetico**.

L'attribuzione del **valore unitario** (o del saggio di capitalizzazione), si basa solo sull'esperienza e la competenza del valutatore. Il risultato è soggettivo e non può essere dimostrato, né verificato. **L'expertise** sfocia nella redazione di una perizia di stima, gli IVS in un rapporto di stima.

Tassonomizziamo la divulgazione delle varie scuole di estimo che si sono succedute nel tempo:



Bibliografia da consultare

- *IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London*
- *Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, Tecnoborsa*
- *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana - Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*
- *Simonotti - Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine*
- *Amicabile - Corso di Economia, estimo, marketing e legislazione - Hoepli editore*

Gennaro Pisciotta, laureato in Scienze e Tecnologie agrarie all'Università G. Marconi - Facoltà di Scienze e Tecnologie Applicate di Roma, è Agrotecnico ed Enologo libero professionista e docente presso l'ISIS "Falcone" di Pozzuoli (Napoli). [Curriculum vitae >>>](#)