

Antonio Plati

Dottore agronomo
Dottori Forestali della Provincia di
Catanzaro

E-mail: antoniodplati@gmail.com

La professione dell'estimatore negli Stati Uniti e le Norme USPAP

The appraisal profession in the U.S. is regulated by state regulatory agencies that establish the requirements for becoming a licensed appraiser. Real estate appraisers are required to comply with USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice), which address the minimum ethical and competency obligations of appraisers. In addition, USPAP provide a model that ensure uniformity in the process of developing and reporting of appraisal reports.

La professione dell'estimatore negli Stati Uniti è a se stante e regolata distintamente in ciascuno stato da apposite agenzie che stabiliscono i requisiti per diventare un estimatore professionale. La licenza ottenuta in uno stato dà pertanto titolo ad esercitare la professione nel solo stato in cui è stata conseguita la licenza e non anche negli altri. Esistono quattro livelli di licenze e certificazioni per la proprietà immobiliare (*real property*) per come segue:

- Estimatore praticante (*trainee appraiser*);
- Estimatore Residenziale Licenziato (*Licensed Residential Appraiser*);
- Estimatore Residenziale Certificato (*Certified Residential Appraiser*);
- Estimatore Generale Certificato (*Certified General Appraiser*).

Nell'ambito della pratica estimativa vi sono tre discipline:

- proprietà immobiliare (*real estate*);
- proprietà mobiliare (*tangible personal property*);
- proprietà immateriale (*intangible property*).

Delle tre elencate discipline solamente quella relativa alla proprietà immobiliare richiede l'obbligo della licenza/certificazione, con ciò intendendosi il superamento di un esame al termine di un periodo di formazione comprendente un certo numero di crediti relativi a corsi di formazione e un certo numero di ore di pratica lavorativa. Annualmente devono poi essere accumulati un certo numero di crediti al fine di mantenere la certificazione.

Le tre discipline di cui sopra includono specifiche aree di specializzazione quali quelle inerenti gli immobili residenziali, commerciali, industriali, rurali, ecc.

Ogni agenzia statale di controllo deve attenersi alle norme USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* – Norme Uniformi per la Pratica Estimativa Professionale), le quali stabiliscono i requisiti minimi di etica e conoscenze tecniche per poter svolgere la professione dell'estimatore. In effetti, obiettivo delle USPAP è anche quello di fornire un modello comune, cui è obbligatorio attenersi, capace di garantire una certa uniformità nello svolgimento delle relazioni di stima. Le capacità professionali vengono garantite da requisiti minimi di formazione ed esperienza. Le norme USPAP includono:

- definizioni (*definitions*);
- regole (*rules*);
- criteri (*standards*);
- enunciazioni sui criteri di valutazione.

Vi sono poi "altre comunicazioni", inclusive di "pareri consultivi", "domande frequenti" e "indice" che non fanno parte delle USPAP e vengono emanate per illustrare l'applicazione di tali norme in specifiche situazioni.

Le USPAP sono state sviluppate nel 1986-87 da un Comitato ad Hoc sulle Norme Uniformi e approvate il 30 gennaio 1989 dalla Commissione sugli Standards Estimativi (*Appraisal Standards Board – ASB*) con l'esplicito obiettivo di promuovere e preservare la fiducia pubblica (*public trust*) unitamente alla affidabilità (*confidence*) della pratica estimativa professionale.

Le Norme USPAP sono obbligatorie per gli estimatori delle proprietà immobiliari e volontarie per gli estimatori dei beni mobili e immateriali.

Gli estimatori professionali (*appraisers*) offrono *servizi estimativi* (*appraisal services*) attinenti tutti gli aspetti del valore dei beni, i quali sono offerti anche da estimatori non professionisti (agenti immobiliari, venditori, intermediari, ecc.). Gli estimatori professionisti offrono servizi estimativi che abbiano i requisiti della competenza, indipendenza, imparzialità e obiettività.

La *pratica estimativa* (*appraisal practice*), così come i *servizi estimativi* (*appraisal services*), fanno parte della più ampia categoria dei *servizi di valutazione* (*valuation services*), e sono offerti esclusivamente da estimatori professionisti. In altri termini, estimatori non professionisti possono offrire servizi di valutazione ma non servizi estimativi.

I *Servizi Estimativi* includono:

- A) Stime (*appraisals*) attraverso un procedimento di sviluppo e comunicazione di un giudizio di stima (*opinion of value*);
- B) Revisione di Stime (*appraisal reviews*) attraverso un procedimento di sviluppo e comunicazione di un giudizio sulla qualità di stime fatte da altri estimatori;
- C) Altri Servizi (*other services*) tipo analisi di mercato, insegnamento, ecc.

Tra le definizioni che si ritrovano nelle USPAP non vi è quella relativa al valore di mercato che deve essere definito e/o ricercato di volta in volta dall'estimatore in funzione dell'incarico da svolgere e del cliente al quale offer il proprio servizio. Alcune agenzie federali, istituzioni creditizie ed altre si rifanno a proprie specifiche definizioni cui l'estimatore si deve attenere.

Tra le definizioni presenti, alcune di particolare interesse riguardano:

Il cliente inteso come la parte o le parti che ingaggiano tramite assunzione o contratto un estimatore per uno specifico incarico, sicché il cliente non è sempre colui il quale paga l'estimatore. Caso tipico è la figura del consulente tecnico di ufficio nelle cause civili il cui cliente è l'Autorità Giudiziaria che lo nomina ma non è la parte che provvede al pagamento delle competenze.

L'utilizzo/impiego prestabilito (*intended use*) della stima inteso come l'uso o gli usi cui è destinata la stima, ovvero la revisione di una stima, per come identificato/i dall'estimatore sulla base delle informazioni assunte dal cliente al momento del conferimento dell'incarico. Esempi possono essere quelli di una stima o di una revisione di una stima fatta da altri, inerente il più probabile valore di compravendita, il valore attinente una espropriazione per pubblica utilità, il valore di un asse ereditario, ecc.

L'utilizzatore prestabilito (*intended user*) della stima è il cliente e ogni altra parte identificata tramite il nome o il tipo come l'utilizzatore della stima o della revisione della stima. L'estimatore identifica l'utilizzatore prestabilito sulla base delle informazioni assunte dal cliente al momento dell'incarico.

La relazione/rapporto (*report*) è costituito da qualunque tipo di comunicazione, scritta o orale, attinente la stima o la revisione di una stima fatta al cliente a completamento dell'incarico. Le relazioni scritte si distinguono in *rapporti di stima* (*appraisal reports*) e *rapporti di stima ridotti* (*restricted appraisal reports*). Nel caso di relazioni orali, l'estimatore deve comunque acquisire e conservare la stessa documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico come se questo fosse da comunicare per iscritto e deve inoltre redigere un rapporto scritto sul contenuto delle informazioni verbalmente comunicate al cliente. Ciò significa che il processo di sviluppo della stima è identico sia nel caso di relazioni scritte che orali cambiando solo la forma di comunicazione delle risultanze e delle conclusioni del procedimento estimativo.

La struttura delle norme USPAP è per come segue:

- DEFINIZIONI di termini che presentano significato specifico nelle USPAP;
- PREAMBOLO descrive l'obiettivo generale delle USPAP;
- NORME forniscono i requisiti generali di eticità e competenza che si applicano a tutte le discipline estimative;
- STANDARDS si riferiscono alle specifiche discipline. Gli standards 1 e 2 si riferiscono, rispettivamente al procedimento di sviluppo e comunicazione delle stime dei beni immobili; lo standard 3 si riferisce alla revisione delle stime; lo standard 6 si riferisce alla stima in massa; gli standards 7 e 8 si riferiscono, rispettivamente al procedimento di sviluppo e comunicazione delle stime dei beni mobili; gli standards 9 e 10 si riferiscono al procedimento di sviluppo e comunicazione delle stime dei beni immateriali (*business appraisal*);
- ENUNCIAZIONI chiariscono, interpretano e spiegano lo scopo degli standards. Queste hanno lo stesso peso degli standards e possono essere adottate dalla Commissione sugli Standards Estimativi (*Appraisal Standards Board*) dopo averle pubblicate e ricevuto commentati;

- ALTRE COMUNICAZIONI non fanno parte delle USPAP e includono pareri consultivi (*advisory opinions*), domande frequenti (*frequently asked questions*) e l'indice. I pareri consultivi sono emanati dalla Commissione sugli Standards Estimativi per illustrare l'applicabilità degli standards estimativi in specifiche situazioni e offrono suggerimenti per la risoluzione di quesiti e problemi estimativi.

Il procedimento estimativo (*appraisal process*) è un metodo specifico (*distinct method*) per sviluppare qualsiasi tipo di problema estimativo. Detto processo fornisce un modello che gli estimatori sono obbligati a seguire. Il procedimento estimativo è suddiviso in due parti, lo sviluppo (*development*) e la comunicazione (*reporting*) e comprende le seguenti fasi:

1. La definizione del problema/quesito estimativo;
2. La definizione dello scopo della stima (*scope of work*);
3. L'acquisizione e l'analisi dei dati;
4. L'applicazione del procedimento estimativo (*approaches to value*);
5. La interpretazione e unificazione delle indicazioni di valore (*reconciliation of value indications*) e il giudizio di valore (*opinion of value*);
6. La relazione, scritta o orale, del giudizio di valore.

I primi cinque punti si riferiscono allo sviluppo del procedimento estimativo (*development appraisal process*) mentre il sesto alla comunicazione (*reporting*).

Le sei fasi del procedimento estimativo possono essere riassunte per come segue:

FASI	ILLUSTRAZIONE
Definizione del problema	Identificazione del cliente e degli altri utilizzatori prestabiliti. Identificazione dell'uso prestabilito. Identificazione del tipo di valore. Data del giudizio di stima. Identificazione delle caratteristiche rilevanti del bene. Condizioni dell'incarico: <ul style="list-style-type: none"> - Supposizioni straordinarie; - Condizioni ipotetiche; - Supposizioni; - Leggi e Regolamenti; - Eccezioni giuridiche; - Altre condizioni che influenzano lo scopo della stima.
Appropriato Scopo del Lavoro	Esso include: <ul style="list-style-type: none"> - Il grado con cui la proprietà è identificata; - Il grado con cui la proprietà è stata ispezionata; - Il tipo e l'approfondimento dei dati ricercati; - Il tipo e il grado delle analisi utilizzate per arrivare al giudizio di valore e alle conclusioni.

FASI	ILLUSTRAZIONE
Acquisizione e Analisi dei Dati	Risultati credibili richiedono il supporto di evidenze (dati) e logica (analisi).
Applicazione degli approcci al Valore	Costo; Confronto di compravendite; Capitalizzazione del reddito.
Interpretazione e Unificazione delle indicazioni di valore e Giudizio di Stima	Esame e interpretazione dei dati raccolti e giudizio di stima finale.
Rapporto sul raggiunto giudizio di stima	Tramite un rapporto di stima o un rapporto di stima ridotto.

Di particolare interesse le *Supposizioni Straordinarie* e le *Condizioni Ipotetiche* che devono esplicitamente essere riportate nel rapporto di stima.

Le supposizioni straordinarie si riferiscono a situazioni considerate vere dall'estimatore anche se non se ne ha prova. Un esempio è dato dalla circostanza in cui l'estimatore non abbia potuto ispezionare una proprietà al suo interno e ne desuma le condizioni dall'aspetto esteriore.

Le condizioni ipotetiche si riferiscono a condizioni contrarie a quelle conosciute dall'estimatore alla data di stima. Un esempio è dato dalla stima del valore di trasformazione nella quale si ipotizza il bene già trasformato (area già edificata, o arboreto) quando in effetti non lo è ancora (area edificabile, seminativo).

Concludendo, si ritiene che le norme USPAP possano fornire un valido esempio di uniformazione dei criteri minimi da seguire per la stesura delle relazioni di stima dei beni immobili. Seppure forse difficile da immaginare la possibilità di creare una nuova categoria professionale con specifica competenza nell'ambito delle stime, si ritiene che l'esigenza di una maggiore uniformità nei servizi estimativi offerti debba essere posta al centro dell'attenzione delle professioni tecniche aventi tali competenze. Tanto appare evidente visto che la diversa specializzazione professionale delle varie categorie abilitate ad offrire servizi estimativi così come la esperienza dei singoli iscritti conduce ad una varietà forse troppo elevata nella qualità delle prestazioni estimative offerte. Tanto, si ritiene, possa essere esteso anche ai compensi per tali servizi professionali che dovrebbero essere uniformati tra le diverse categorie.

Altro aspetto degno di riflessione è quello relativo alle consulenze tecniche di parte nell'ambito delle quali è bene sottolineare l'obbligo per l'estimatore di garantire *indipendenza, imparzialità e obiettività* nei servizi estimativi offerti così da mantenere e accrescere la fiducia del pubblico nelle prestazioni offerte dai professionisti del settore.