Anno XVI Numero 104 - Ottobre 2026

FOCUS QI®

il Quotidiano Immobiliare®



BLOCKCHAIN

E INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Periodico di approfondimento per gli operatori del real estate



Artificial Intelligence, valutazione e valutatori



Maurizio Negri MRICS, PRAXI Valutations

Le normative (*AI Act* dell'UE) e gli standard (*Responsible use of artificial intelligence in surveying practice* di RICS) fissano principi largamente condivisibili, tra cui l'importanza e la necessità di un intervento umano a sovrintendere l'utilizzo e a verificare gli output prodotti dall'AI. Nello specifico ambito delle valutazioni, RICS richiede che il valutatore abbia consapevolezza del processo e assuma piena responsabilità professionale sul risultato.

Tutto giusto e chiaro, ma, in pratica, come fare? Come evitare che l'AI sia una *black box* in cui si inseriscono i dati e da cui si estrae passivamente il valore? Come scongiurare il rischio di crescere generazioni di futuri valutatori privi della necessaria capacità di

giudizio professionale? Come evitare di svilire l'attività professionale, rendendola una pura commodity?

A queste domande abbiamo cercato in PRAXI di dare una risposta, sviluppando una piattaforma informatica che utilizza l'AI e il machine learning per tre scopi fondamentali:

- Automatizzare e ottimizzare le attività a basso valore aggiunto, producendo una bozza del rapporto di valutazione con ubicazione, caratteristiche dell'immobile, dati catastali, situazione locativa, ecc. Questo tool, basandosi sulle note e le foto del sopralluogo e sul web, genera un testo editabile corredato di mappe, foto e diagrammi, secondo template prefissati.
- Estrarre dall'ampio database di mercato, creato da PRAXI attingendo a fonti diverse, tra cui la nostra attività professionale, il subset di comparables meglio adeguato a supportare la specifica valutazione.
  Il fondamentale vantaggio di questo procedimento consiste nella capacità del sistema di selezionare i "migliori" comparables disponibili e di sottoporli al giudizio del valutatore, che decide il trade-off fra numerosità e significatività del campione.
- Proporre, attraverso algoritmi proprietari, un parametro unitario di valore, basato sul subset di comparables selezionato; al valutatore compete la decisione sulla conferma o meno del parametro, per poi procedere alla valutazione, che viene elaborata senza ulteriori interventi dell'AI.

Riteniamo di aver così raggiunto un soddisfacente equilibrio tra spinta innovativa e tutela della professionalità, per continuare ad offrire al mercato un servizio affidabile, obiettivo e trasparente.

> **Come evitare di svilire l'attività professionale, rendendola una pura commodity?**