

Il valutatore immobiliare

Un'occasione di crescita importante per la figura professionale del Geometra nel nuovo millennio

di Enrico Boscaro



Enrico Boscaro

"Correva l'anno di grazia 2003 e ..."

... niente paura, questa non è una favola, ma semplicemente una battuta per ricordare ai più, una data ritenuta importante nel panorama estimativo delle valutazioni immobiliari.

Infatti, come molti addetti ai lavori sicuramente ricorderanno, sono passati ormai otto anni da quando il prof. Marco Simonotti (docente di Estimo alla facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo) traduceva in italiano il testo degli International Valuation Standard, su richiesta ed incarico dell'Associazione GEO.VAL.ESPRTI, fondata in Roma nel dicembre del 2000.

Chi, come lo scrivente, ha da sempre operato prevalentemente nel campo delle valutazioni immobiliari, sia per conto di Istituti di Credito che per conto dell'Amministrazione Giudiziaria o delle Amministrazioni Pubbliche, si è reso subito conto dell'enorme importanza di quella pubblicazione tecnico-scientifica e dei risvolti futuri che avrebbe potuto comportare, grazie soprattutto alla pubblicità data da uno "sponsor" di una lungimiranza con pochi eguali, quale è stato il compianto collega uditore Benito Virgilio, primo presidente dei GEO.VAL.

Da allora, molta acqua è passata sot-

to i ponti e (merito dei vari corsi professionali organizzati in tutta Italia, dei numerosi seminari e giornate di studio e delle innumerevoli pubblicazioni specialistiche) strane sigle, come I.V.S. o E.V.S. o I.A.S. o ancora C.V.I. (solo per citarne alcune), sono diventate gradualmente sempre più comprensibili a noi tecnici e lentamente, di linguaggio corrente, anche per i non addetti ai lavori.

Certo lo scandalo americano dei subprime e la crisi economica-finanziaria in Europa, hanno fragorosamente evidenziato come il mercato dei beni immobili non sia un ambito fine a se stesso. Con questa moderna amplificata conoscenza della comunicazione, tutti hanno scoperto che il mercato immobiliare è fortemente connesso con quello finanziario (azionario, bancario, assicurativo, societario).

Così ci si è resi conto finalmente, che le valutazioni estimative espresse dai tecnici estimatori per un qualunque bene immobile (per non incorrere in spiacevoli quanto gravi sorprese), non potevano più continuare ad essere prodotte e determinate con un semplicistico riferimento (come si dice dalle nostre parti) "un tanto al chilo," ma dovevano essere invece molto più

precise, chiare, esaustive e soprattutto, verificabili anche da organismi di controllo "terzi".

Così gran parte degli istituti bancari, un po' alla volta, hanno cominciato a richiedere ai propri "Periti di fiducia" una valutazione più analitica, per gli immobili oggetto di garanzia ipotecaria, in ossequio alle regole internazionali imposte da "Basilea 2", puntualmente riprese dalla circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia.

Gli amministratori di società di capitali hanno gradualmente incominciato a richiedere valutazioni più oggettive e meno soggettive nel conferimento di immobili nelle società stesse, in base alla emanata direttiva Comunitaria 2006/68/CE.

Le società di leasing ed assicurative hanno imposto una approfondita "due diligence" tecnica, nei confronti dei beni in locazione finanziaria, sulla base delle circolari e delle direttive appena entrate in vigore.

Nel frattempo anche l'amministrazione giudiziaria, ha provveduto ad adeguarsi ai nuovi dettati estimativi, con la Legge n.80/2005, ha avviato una riforma del Codice di Procedura Civile, ampliando i quesiti posti al Perito Estimatore nelle procedure di esecuzione forzata, inserendovi la richiesta esplicita dell'indicazione dei criteri di stima e delle fonti delle informazioni raccolte, permettendo così anche all'esecutato, di avanzare osservazioni critiche all'operato dell'ausiliario consulente giudiziario.

Tutta questa "rivoluzione Copernicana" è entrata improvvisamente nel lavoro quotidiano del mondo delle professioni, costringendo ad aggiornare le competenze intellettuali dei vecchi Ge-



ometri e Periti, ampliando le conoscenze tecniche dei funzionari degli istituti di credito e modernizzando anche le mentalità un po' pigre e tradizionalistiche degli impiegati tecnici catastali e comunali.

Quindi, dopo l'importazione degli International Valuation Standard, seguita a ruota dalla nascita del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa e successivamente, dalla pubblicazione delle "Linee Guida per la valuta-



zione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'ABI, ci si è resi conto che la valutazione immobiliare non poteva più essere eseguita da un qualsiasi tecnico professionista, soltanto sulla base del semplice requisito di un qualunque e banale "poter fare" acquisito da un antiquato titolo scolastico.

Ci si è resi conto che la stima doveva e poteva essere eseguita soltanto da un vero e proprio Esperto del settore che nel frattempo, si fosse specializzato nel campo delle valutazioni attraverso l'apprendimento delle più moderne "best practice" che gli consentissero di dimostrare inequivocabilmente, di essere in grado di "saper fare".

Si è passati così dalle semplici expertise delle vecchie Perizie di stima, intrise di soggettività e non dimostrabili (spesso volutamente, per sudditanza psicologica e di convenienza, dei tecnici nei confronti dei propri committenti), agli attuali più completi Rapporti di Valutazione o Certificati di Valutazione, i quali, pur mantenendo un pregnante giudizio di esperienza professionale del tecnico redattore, con la loro

scientificità e trasparenza, dimostrano compiutamente i risultati raggiunti ed il percorso logico che è stato seguito.

Ed è proprio qui, che la categoria professionale dei Geometri ha fatto un salto di qualità, muovendosi per prima nella creazione di una componente interna specialistica finalmente al passo con i tempi, capace di presentare sul mercato del lavoro un elevato numero di propri iscritti competentemente seri, motivati e preparati nel settore delle valutazioni immobiliari, da poter offrire al mercato della committenza, sia privata che pubblica.

Grazie ad un decennio di costante ed impegnativo lavoro svolto con passione ed attaccamento alla professione, da parte dell'Associazione GEO.VAL. ESPERTI, la figura del Valutatore Immobiliare, ha ridato specificità e peso al Geometra libero professionista, il quale nell'ambito estimativo, oggi non teme rivali nelle altre categorie professionali, anche dotate di lauree specialistiche.

Finalmente i committenti si sono accorti che la miglior garanzia per avere un prodotto di qualità e di significato tecnico coerente, come necessario per quello estimativo, è determinante potersi avvalere di tecnici specialistici in grado di dimostrare concretamente di conoscere la materia, di aver frequentato corsi specifici e di tenersi costantemente aggiornati, di aver raggiunto una profonda preparazione personale, anche mediante la certificazione delle proprie competenze professionali presso società accreditate ISO 17024. Oggi la figura del Valutatore Immobiliare, possibilmente Geometra per le sue qualità intrinseche ed estrinseche,

è fortemente richiesta nell'ambito bancario, a maggior tutela, non solo del rischio di esposizione dell'Istituto di Credito, ma anche della credibilità dello stesso mutuatario, in caso di eventuale insolvenza.

Questa figura, è sostenuta dall'Autorità Giudiziaria, che può avvalersi di professionisti esperti capaci ed imparziali; diventa ricercata dalla committenza privata in un più valido appoggio nelle spiacevoli vertenze con l'amministrazione pubblica del Territorio e delle Entrate, ed in molti campi ancora.

Il Valutatore Immobiliare professionista, che mette al centro della propria attività lavorativa prevalentemente la materia estimativa, deve avere un bagaglio culturale e professionale completo a 360°, dovendo possedere conoscenze in materie tecniche e giuridiche, economiche e di mercato, me-

todologiche e procedurali.

Soprattutto la conoscenza della materia e l'utilizzo delle best practice mettono, infine, al riparo da eventuali attacchi strumentali che possono essere indirizzati contro l'operato del valutatore, dimostrandone la buona fede e la capacità e l'onestà intellettuale di aver operato in maniera rigorosa, sufficientemente scientifica e trasparente, in un ambito di tempo ben preciso per il mercato immobiliare.

Rimane ancora un aspetto non secondario, che probabilmente non viene mai affrontato con il piglio e la fermezza che sarebbero necessari. Si tratta del giusto ed adeguato compenso monetario che spetta al tecnico, per un lavoro di così elevata qualità professionale, che ancora non si riesce a definire e ad ottenere, ma, forse vedremo di parlarne in un'altra occasione.

