

## L'evoluzione dei criteri tecnici estimativi per il credito

Cronaca della giornata di studio "Metodo del confronto di mercato per gli istituti di credito"

di Enrico Boscaro



Enrico Boscaro

Venerdi 8 marzo 2013 nel prestigioso Centro San Francesco della città Ducale di Cividale del Friuli, si è tenuto un seminario di studio dal titolo "Metodo del confronto di mercato per gli istituti di credito", di cui lo scri-

vente è stato uno dei relatori, assieme al collega Giorgio Frassetto ed all'ing. Carlo Mistretta.

Il convegno è stato molto apprezzato dalla numerosa platea di tecnici estimatori giunti da ogni parte della nostra Regione ed anche oltre, nonostante una giornata di fine inverno, caratterizzata da un'improvvisa nebbia mattutina.

Grazie al grosso sforzo divulgativo



I relatori  
Geom. Enrico  
Boscaro e Geom.  
Giorgio Frassetto



del nostro Comitato Regionale ed alla fattiva disponibilità della dirigenza del Gruppo Bancario della Banca Popolare di Cividale, che ha sostenuto e supportato logisticamente l'evento, hanno partecipato circa 250 tecnici e rappresentanti istituzionali della filiera immobiliare, tutti ansiosi di confrontarsi sul delicato argomento delle valutazioni immobiliari.

Il seminario si è aperto con i saluti ed i doverosi ringraziamenti espressi dal Presidente del nostro Comitato Regionale Geometra Elio Miani e dal Presidente della Banca di Cividale Dottor Andrea Stedile il quale, anche a nome del Gruppo Bancario della Banca Popolare di Cividale, ha augurato un buon lavoro a tutti i partecipanti ed in particolare, a quella parte della

platea composta dai periti "benevisi", che collaborano professionalmente con l'Istituto di Credito.

E' toccato quindi allo scrivente approfondire i temi indicati nel programma che, mai come in questo ultimo periodo, appaiono di stretta attualità.

In una breve cronistoria, ho evidenziato che il mondo estimativo, a partire dall'anno 2007, ha coinvolto negativamente il mondo economico e finanziario, non solo d'oltre oceano ma anche quello nazionale, minando la fiducia del risparmiatore ma soprattutto quella "dell'uomo della strada" il quale da sempre, si è affidato ai tecnici estimatori (principalmente Geometri) per conoscere il valore del loro immobile, da concedere in garanzia agli Istituti di Credito per un finanziamento ipotecario.



Da qui, a difesa della professionalità di ogni esperto valutatore, passa la conoscenza degli standard internazionali di valutazione espliciti attraverso la pubblicazione degli International Valuation Standard (I.V.S.) e degli European Valuation Standard (E.V.S.) oltre che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed in particolare (argomento della seconda parte della mattinata) delle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie redatte dall'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.) con cui i periti "benevisi" degli istituti di credito, hanno a che fare quotidianamente.

L'ultima parte dell'intervento di chi scrive, ha trattato in estrema sintesi, il passaggio dalla vecchia

perizia monoparametrica alla più moderna stesura di un Rapporto di valutazione immobiliare, redatto secondo modalità scientifiche, date dal procedimento più utilizzato al mondo dagli esperti estimatori del così detto "confronto di mercato" o "Market Comparison Approach".

Complice la pesantezza degli argomenti trattati, alle ore 13 la platea ha particolarmente gradito la prevista pausa pranzo, riversandosi nei caratteristici locali del centro storico di Cividale del Friuli, sino alla ripresa dei lavori pomeridiani.

Alla ripresa dei lavori, il testimone dei relatori è passato dallo scrivente, all'ing. Carlo Mistretta il quale ha affrontato il capitolo dell'importanza, per un tecnico che svolge in

prevalenza la sua attività in campo estimativo, di essere certificato per le proprie competenze professionali, da un ente terzo accreditato in base alla norma ISO 17024.

Infatti oramai tutti gli istituti di credito che hanno aderito alle Linee Guida dell'A.B.I. (anche se per il momento in forma volontaria), chiedono ai loro periti "benevisi" di dimostrare attraverso una certificazione, non solo di essere un tecnico abilitato in grado di valutare, ma di saper fare bene il proprio mestiere di esperto valutatore.

Quindi la necessità di essere certificati è prevista dalle norme, è richiesta dalla committenza e per il valutatore immobiliare è una grossa opportunità e rappresenta

un qualificante momento di accrescimento professionale.

La seconda parte della seduta pomeridiana è passata quindi all'altro relatore Giorgio Frassetto al quale è toccato l'arduo compito (complice la digestione post-pranzo) di esporre la metodologia dell'M.C.A. attraverso delle esemplificazioni pratiche e calcoli analitici.

Ha spiegato come raccogliere i dati immobiliari dei comparabili, in possesso degli operatori del mercato e come trasferirli in una tabella dei dati; ha illustrato come compilare la tabella dei prezzi marginali ed infine, con alcuni algoritmi ripresi dagli standard internazionali, il relatore ha evidenziato come redigere la tabella di valutazione conclusiva, per la determinazione



*Intervento del  
Presidente di  
GEOVAL Geom  
PierGiuseppe Sera*

del più probabile valore di mercato del bene oggetto d'esame.

Terminata l'esposizione degli argomenti in scaletta, prima del dibattito finale, è intervenuto il Presidente di GEOVAL PierGiuseppe Sera, presente in sala e che gentilmente ha colto l'occasione per anticipare alcune importanti novità dell'Associazione da lui presieduta (anticipazioni che verranno presentate durante il prossimo Congresso Nazionale dei Geometri che si terrà in aprile a Rimini) quali la creazione di una banca dati immobiliari e la traduzione in Italia degli European Valuation Standard.

Infine, in coda alla giornata, si è passati alle domande dei tecnici presenti in sala le quali, come era

prevedibile, hanno stuzzicato la curiosità di molti e stimolato un dibattito a 360° nell'ambito estimativo. Un dibattito certamente interessante ma non esaustivo, in quanto è evidente che i dubbi e gli interrogativi nei confronti di argomenti di simile portata, non possono essere chiariti nell'arco di pochi minuti, per cui sicuramente andranno discussi e sviluppati nell'immediato futuro, in altre occasioni ed altri eventi..

Alle ore 18,30 c'è stato il "rompete le righe" con un sincero ringraziamento da parte dei relatori a chi ha avuto la pazienza di ascoltare, nella speranza che questa giornata possa aver contribuito, anche in minima parte, alla crescita della cultura dell'estimo, nella nostra categoria professionale.



*Il Presidente della Banca di Cividale S.p.A. Dott. Andrea Stedile ed il Presidente del Comitato Regionale Geom. Elio Miani*