

## Autorevolezza professionale (parte prima) Le stime ad 80 euro l'una

di **Moreno Cappellini**

Due anni fa, ad un convegno sulle valutazioni immobiliari<sup>1</sup>, dove, tra l'altro, fu presentato anche un efficace software di valutazione<sup>2</sup>, un docente universitario raccontò di essere stato avvicinato da una società che si occupava di fornire valutazioni d'immobili di qualsiasi tipo a istituti bancari e che gli fu proposto di lavorare per loro a € 80 a stima. Gli erano garantiti centinaia d'incarichi l'anno. Lo avrebbero anche dotato di un software adatto alla prestazione. Non conosciamo l'ammontare della parcella corrisposta dal cliente alla banca per il rimborso del lavoro del professionista. Si può presumere una cifra attorno ai 300 euro per stesura di ogni relazione.

Da qualche anno a questa parte gli **Istituti di Credito** alimentano un flusso d'incarichi estimativi per ottemperare a normative internazionali o per motivi d'idoneità interna. Tale servizio è richiesto a società specializzate o singoli professionisti che operano con uno standard, spesso adattato dallo stesso istituto di credito richiedente, che permette di dare il prodotto a **costi contenuti**, addebitati all'utenza finale, rappresentata, in molti casi, da un contraente di un prestito ipotecario, ai costi contenuti sopra accennati, **qualunque** sia l'immobile e **ovunque** sia la sua ubicazione. In concreto poi la stima potrebbe essere redatta da un valutatore che è pagato da società specializzate tra gli 80/ 100 € a prestazione, ossia, se riferite ad alloggi, da 1/10 ad 1/30 di quanto previsto dai tariffari tuttora considerati.

Personalmente ritengo - e qui mi richiamo all'articolo apparso su **PROSPETTIVE GEOMETRI** del febbraio scorso a firma del geom. Sandro Ghilardini - che impiegando un giusto programma di stima, interfacciato a una banca dati, completa di cifre attendibili e aggiornata, **una banca-dati ben fornita di cifre attendibili e costantemente aggiornata**, si possono rilasciare, con una positiva percentuale di affidabilità, stime corrette e di sicuro rilievo a prezzi contenuti.

Negli USA, negli anni scorsi, erano vendute valutazioni a 20 \$ in un mercato completamente diverso dal nostro ma ricco, per il valutatore, di dati. A questo proposito occorre rilevare che negli Stati Uniti c'è il mercato dei dati, con imprese che li acquistano, li trattano e poi li rivendono. Sicuramente, poter trattare più valutazioni in uno stesso segmento di mercato tutti i mesi, riduce i costi della valutazione. Un gruppo di professionisti organizzati, magari in grado di sfruttare una banca dati gestita dal proprio Ordine o Collegio di appartenenza, può sicuramente produrre stime attendibili a prezzi concorrenziali.

**Però**, in Italia non esistono banche dati a disposizione di tutti, e **neppure** le numerose società specializzate che hanno creato le strutture adatte a rispondere alle esigenze delle banche, per quanto mi è concesso di conoscere, **hanno investito in (costose) banche-dati** da formare e mantenere aggiornate, non c'è il mercato dei dati, per cui il miglior software specifico finisce

con il far calcoli perfetti, con dati approssimati ottenendo, spesso, **risultati non soddisfacenti**.

**Stimolare** quindi la formazione e l'utilizzo di **banche dati**?

**Sicuramente**, ma ciò non risponde alle seguenti domande:

- *perché queste società che operano nei mercati delle valutazioni per gli istituti di credito non si avvalgono, o creano banche dati che, tra l'altro, potrebbero costituire un altro business?*
- *perché i committenti (banche) sembrano non esprimere mai dubbi sulla validità dei risultati loro proposti e non chiedono alla società incaricata di giustificare la stima prodotta in considerazione della difficoltà a trovare dati comparabili?*

Le risposte sono diverse e sono riconducibili da un lato alla forse eccessiva fiducia che hanno nei propri mezzi gli erogatori istituzionali del credito e dall'altra alla **perdita di autorevolezza** di chi, per **professione dovrebbe fornire a tutti valutazioni immobiliari**.

**Parrebbe** che per i primi la stima di un terzo da allegare alla pratica di credito sia più un atto formale (da esibire in caso d'ispezione interna o degli organi di vigilanza) piuttosto che un dato indispensabile per l'attuazione del servizio. In generale, come se gli Istituti di Credito ritenessero di poter controllare agevolmente, **con i loro strumenti**, le erogazioni soprattutto se garantite da ipoteche immobiliari. Ne consegue che la stima dei fabbricati potrebbe essere considerata, fra gli istituti di

<sup>1</sup> Genova, 2007

<sup>2</sup> *Stimatrix*, noto a molti professionisti del settore

credito, un costo, anziché un investimento per migliorare il servizio e la redditività aziendale. E quindi per l'“incartamento” è confacente un prodotto costato all'origine 80 € e che, in qualche caso, non garantisce il valore degli immobili.

Tecnicamente tanta sicurezza bancaria è dovuta alla proposta operativa pervenuta da parte degli operatori delle consulenze immobiliari, per cui **non si fidano degli estimatori e delle offerte estimative sul mercato. Questo esalta la scarsa autorevolezza** che in questo momento

hanno i professionisti storici delle valutazioni che non sono riusciti a rendere il loro prodotto necessario e percepito come assai utile a debitori e creditori. E qui si entra in un campo che invita i professionisti delle valutazioni a riflettere, la prima riflessione potrebbe concentrarsi su un'eccessiva fiducia nei propri mezzi che li ha portati a procedere in ordine sparso, senza supporto di azioni di marketing oggi tanto indispensabili quanto il know how.

**Che fare allora?** La soluzione potrebbe essere quella di invitare

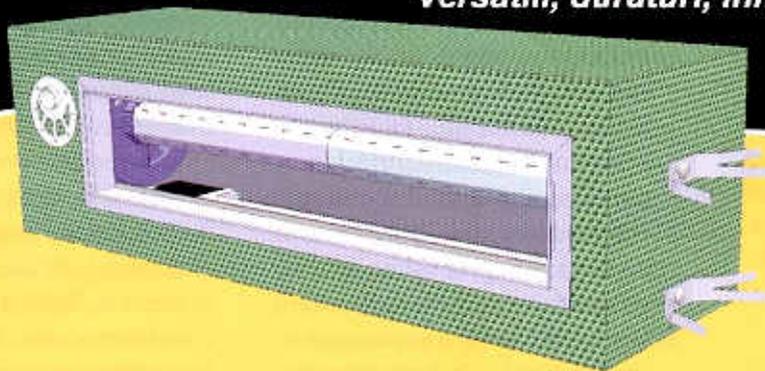
gli **Ordini professionali, le Associazioni di Categoria istituzionali** a organizzarsi ed elaborare una rete capillare di banche-dati, un protocollo di lavoro tale da solidificare uno standard, in maniera che la relazione di stima avrà una sua fondamentale importanza non sarà l'attuale stima, inclusa senza troppa convinzione, tra le carte di un fascicolo bancario.



Partner CasaClima

## Cassonetti per avvolgibili e Monoblocchi Fono e Termo isolati

*versatili, duraturi, innovativi*



I **cassonetti e monoblocchi C&Z** hanno eccezionali caratteristiche di **fono e termoisolamento** testate dall'**Università degli Studi di Trento** – Facoltà di Ingegneria e da **TÜV Rheinland Italia** risultando più che idonei ed utilizzati con assoluto successo in abitazioni **CasaClima**. Oltre ai modelli tradizionali, **C&Z** propone l'**innovativa ispezione frontale interna** che garantisce – a parità di prestazioni - facilità di intervento e di manutenzione nella massima sicurezza e soprattutto sollevando il progettista da vincoli tecnici e strutturali.

