

- ✎ Modifica articolo
- 📊 Visualizza statistiche
- 👁 Visualizza post



"Al Convegno di Ascoli Piceno ho parlato di Asking Price: perché vengono usati nonostante le criticità?"



Giovanni Rubuano - Valutatore Immobiliare
Project Manager nel settore delle costruzioni - Direttore operativo - Ispettore di cantiere - Componente Consiglio...



22 marzo 2025

Si sono concluse ieri le due giornate del [convegno](#), organizzato con grande cura dal [Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno](#), dal titolo "*Immobili, Territorio, Giustizia e Futuro*".

Ringrazio gli organizzatori per l'opportunità di intervenire nella giornata di giovedì su un tema che ho affrontato e [approfondito](#) più volte [negli anni](#): l'uso improprio delle quotazioni e degli *asking price* nelle valutazioni immobiliari. Il convegno, celebrando il decennale della Banca Dati Immobiliare di Ascoli Piceno, ha fornito il contesto ideale per discutere le criticità di questi "extra-dati" e chiarire perché il loro utilizzo diretto e autonomo sia metodologicamente non corretto. La Banca Dati Immobiliare di Ascoli Piceno è il risultato di un lavoro decennale condotto con rigore dai geometri locali in collaborazione con l'Ordine dei Notai, costituendo un esempio virtuoso di raccolta e analisi di dati di mercato.

Nel mio intervento, ho evidenziato fra l'altro come, anche per il territorio piceno, si possa osservare un fenomeno spesso riscontrato in altre realtà: nei segmenti di mercato "attivi", dove si registra un elevato numero di annunci di vendita (*asking price*), è altrettanto possibile trovare un numero significativo di compravendite. La domanda che sorge spontanea è: **perché basarsi sugli annunci, quando è possibile ottenere i "comparabili" analizzando direttamente le transazioni concluse?**

D'altro canto, nelle aree con bassa attività di compravendita, come nel caso di Palmiano, piccolo centro sulle colline picene, i pochi annunci disponibili non possono essere considerati rappresentativi del mercato. In tali contesti, l'utilizzo degli *asking price* diventa un esercizio metodologicamente discutibile e privo di fondamento, rafforzando la posizione degli **standard internazionali e delle procedure italiane di**

settore (norma UNI 11612:2015 e Linee Guida ABI) che ne limitano l'uso a casi estremamente residuali e giustificati (residuali e giustificati!).

Il problema, tuttavia, nasce proprio da questa previsione "... *in via residuale* ..." inserita per la prima volta nella citata norma UNI. Anche se pensata per regolamentare un impiego eccezionale (così almeno ci hanno fatto credere), essa ha aperto una piccola finestra che, nella pratica, si è trasformata in un portone spalancato all'uso indiscriminato degli *asking price*. Questo ha portato alla **falsa convinzione che il loro impiego sia conforme agli standard di valutazione**, quando in realtà ciò rappresenta una evidente distorsione.

Ma perché gli *asking price* e più in generale gli "extra-dati" continuano a essere così frequentemente utilizzati nelle valutazioni immobiliari? Questa domanda potrebbe trovare risposta nella slide che ho presentato durante il mio intervento, che mette in luce le dinamiche e le motivazioni che forse hanno portato a questa prassi diffusa.

Criticità
Conclusioni

MA ALLORA PERCHÉ?



SCORCIATOIA!
INTESA NON SOLO COME LA VIA PIÙ BREVE DA PERCORRERE, MA ANCHE COME QUELLA CHE PERMETTE DI ARRIVARE PIÙ FACILMENTE DOVE SI VUOLE ARRIVARE.
«Va' dove ti porta il cuore»

LE CRITICITÀ DELLE QUOTAZIONI E DEGLI ASKING PRICE NELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI | Geometra Giovanni Rubuano 27

E ancora: perché il loro utilizzo viene richiesto anche ai periti delle banche, nonostante le **Linee Guida ABI** non ne prevedano esplicitamente l'impiego in modo indiscriminato? Forse perché, in ambito bancario, più che stimare un immobile in maniera corretta, si preferisce spesso avere una giustificazione del prezzo di compravendita? **Giustificare anziché stimare!**

Questi sono i nodi su cui è necessario riflettere, affinché la valutazione immobiliare rimanga un processo rigoroso, fondato su dati solidi e metodologie riconosciute, evitando il rischio di costruire valutazioni su informazioni che, per loro natura, non possono rappresentare con precisione il reale valore di mercato.

Paolo Biscaro Livio Spinelli Enrico Rispoli LEO CROCETTI Albino Farina
Daniele Gibellieri Giampiero Bambagioni Sandro Ghirardini Maria Enrica
S. Maurizio d'Amato Roberto Tognon Eugenio d'Accardi Luca Dondi
dall'Orologio oscar mella Angelo Donato Berloco GIOVANNI ZULIAN
Antonio Benvenuti Luke Brucato Angelo Peppetti Giampaolo Marchi
Maurizio Cannone Stefano Magnolfi Maurizio Negri Alberto Taddei
MRICS Luciano Pizzichini fulven geofulven Carlo Garbuio Augusto Zilio
Nadia Crisafulli, MRICS Luigi Donato Franco Pagani Vittorio Tellarini
Alessandra Oppio Massimiliano Scarpa Benedetto Manganelli Debora
Anelli Massimo Moncelli Giacomo Morri Paolo Benedetto Giovanni
Battista Cipolotti Antonio Campagnoli Francesca Salvo enrico marone
Rocco Curto Stefano Stanghellini Antonella Faggiani Ezio Micelli
Oliviero Tronconi Antonio Ascuito Leopoldo Sdino Andrea Bassi Mauro
Iacobini

Commenti

👍 36 · 21 commenti · 3 diffusioni post



Aggiungi un commento...



Più recenti ▾

**Luciano Pizzichini** · 1°

3 mesi ...

Dal 01.01.2022 in quiescenza (pensione di anzianità). EX Banco BPM.

Il termine asking price in molti genera l'idea che sia un metodo estimativo, in italiano, invece, è il prezzo che richiede il venditore. Le banche per la concessione dei mutui devono fare riferimento al prezzo di mercato (la definizione è nota a tutti noi). La verità è che tutti i periti certificati e ormai molto esperti nel fare le perizie per le banche rispettando la norma ... altro

Consiglia · 12 | Rispondi · 5 risposte

Vedi risposte precedenti

**Alessandro Cananzi** · 2°

3 mesi ...

Geometra

Ciao [Luciano Pizzichini](#) ti ricordo sempre con piacere, un caro saluto 🙏 purtroppo ce lo diciamo da molti anni ormai, le società esterne si riempiono la bocca parlando di qualità, certificazioni ISO, ecc ecc... in realtà hanno solo abbassato drammaticamente il livello di attendibilità delle perizie. Questo gli è stato permesso dallo st ... altro

Consiglia | Rispondi

**Ugo Iezzi** · 1°

3 mesi ...

Valutatore Immobiliare presso Stimatrix City - Valutatore Immobiliare ...

Io penso invece che il motivo per cui le banche chiedono di usare gli asking prices sia più semplice...

Consiglia · 1 | Rispondi · 2 risposte

Vedi risposte precedenti

**Giampaolo Marchi** · 1°

3 mesi ...

Professor: Real Estate - Evaluation Planning and Project at Univ...

[Ugo Iezzi](#) è sempre più evidente il fatto che le Banche se ne infischino (con legittimi escamotage) dei protocolli di Basilea?

Consiglia · 1 | Rispondi

**Simone Gadenz** · 1°

3 mesi ...

Entrepreneur

Forse, invece di polarizzare la discussione su favorevoli e contrari all'uso degli asking price nelle valutazioni, varrebbe la pena di fare una riflessione su come dati di compravendita, asking price e canoni di locazione, attraverso l'uso di strumenti digitali, possono insieme offrire una soluzione migliore della singola fonte nella maggior parte dei casi. Sia i dati n ... altro

Consiglia · 2 | Rispondi · 2 risposte

Vedi risposte precedenti

**Simone Gadenz** · 1°

3 mesi ...

Entrepreneur

[Luca Dondi dall'Orologio](#) capisco il rischio di cui parla, però ho l'impressione che si sita imputando ai dati un problema che vedo maggiormente legato all'uso che se ne fa con pratiche valutative poco ortodosse.

Consiglia · 1 | Rispondi

**Andrea Massaro** · 1°

3 mesi ...

Valutatore immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UN...

Personalmente le più grandi società di real estate utilizzano gli asking price nelle valutazioni immobiliare applicando un margine di trattativa. Questa è la realtà odierna e le società sono tutte certificate.

Consiglia · 2 | Rispondi

**Eugenio d'Accardi** · 1°

3 mesi ...

Ingegnere Valutatore Immobiliare Certificato

Un altro lato della medaglia è stato ben succintamente descritto da [Luca Dondi dall'Orologio](#): la torta è grande, basti pensare che, se non vado errato, nel 2023 sono 735.000 ca. gli immobili ipotecati a garanzia di mutui, per cui se mediamente il costo di una perizia a carico del mutuatario è di €200 i.e., si ha un controvalore di €147.000.000; è u ... altro

Consiglia · 2 | Rispondi



Eugenio d'Accardi · 1°
Ingegnere Valutatore Immobiliare Certificato

3 mesi · ...

Visto che la discussione si è spostata sulle perizie ipotecarie, tenendo presente l'osservazione fatta in precedenza, credo che sarebbe più corretto parlare di società di valutazioni e non di perito.

Consiglia · 1 | Rispondi



Luca Dondi dall'Orologio · 1°
CEO, Business Advisor & Freethinker

3 mesi · ...

Giovanni Rubuano - Valutatore Immobiliare Spunti interessanti.
L'eccezione che diventa la regola, l'illiquido trattato come il liquido, i provider che offrono pur di stare al tavolo, le banche che incassano, la vigilanza che abbaia ma non morde. Ne parliamo a Mantova!

Consiglia · 3 | Rispondi



Lorenzo TILLI · 1°
Geometra - Valutatore Immobiliare - Certificazione ai sensi della UNI ...

3 mesi · ...

Il paradosso è che le stesse linee guida Abi prevedono al requisito R.2.2.13 l'equo tempo e l'equo compenso sin dalla stesura del 2022 e al requisito R3.2.1 condizionano l'uso degli asking price (peraltro analizzati in modo critico) rappresentando che non dovrebbero essere utilizzati come unica indicazione del valore ma solo se considerati assieme ad altri metodi .. e

Consiglia · 1 | Rispondi



Sandro Ghirardini · 1°
CEO STIMATRIX

3 mesi · ...

Asking price o reali compravendite? Tema interessante. Ma forse è solo una distrazione di massa.

La vera questione è: **chi garantisce la qualità della perizia se il compenso è indegno?**

Se il mercato non vuole più pagare la competenza, allora siate c ... altro



16 anni di silenzio, illusioni normative e perizie bancarie da discount

Con un certo rammarico, constato che il tempo si è fermato. Era il 15 marzo 2009, quando il Consulente Immobiliare de Il...

Consiglia · 5 | Rispondi



Eugenio d'Accardi · 1°
Ingegnere Valutatore Immobiliare Certificato

3 mesi · ...

Giovanni Rubuano -, anche se sai che sono più favorevole all'uso degli asking price per una serie di motivi che ti ho detto ma che non è il momento di affrontare (normalmente io faccio riferimento all'analisi di entrambi, nel caso di valutazioni per privati) rispondo ad alcune tue osservazioni: ... altro

Consiglia · 2 | Rispondi



Carica altri commenti



Giovanni Rubuano - Valutatore Immobiliare

Project Manager nel settore delle costruzioni - Direttore operativo - Ispettore di cantiere - Componente Consiglio Direttivo Geo.Val. Esperti - Esaminatore EN.I.C. per la figura di valutatore immobiliare