

Dal Listino alla Stima

E' di assoluta attualità la necessità di giungere ad un criterio scientifico e condiviso per la determinazione del valore di mercato degli immobili per soddisfare le più diverse esigenze.

Il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa (III edizione) volendo offrire una metodologia di valutazione condivisa, allineata con le *best practices* internazionali, offre una introduzione pratica-operativa agli Standard Internazionali (IVS - EVS) divenuti ora imprescindibili a seguito, in particolare, delle direttive (Basilea II) sulle valutazioni degli immobili posti a copertura delle esposizioni creditizie.

L'utilizzo degli standard consente di rendere esplicito e verificabile il processo di valutazione e i criteri adottati dal valutatore, passando da un giudizio puramente soggettivo e discrezionale a quello basato sulla rilevazione di dati reali, comparabili con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (market approach).

La vera criticità è l'inesistenza, in Italia, di database, costantemente aggiornati, che garantiscano l'attendibilità e la completezza dei dati in essi contenuti e nel contempo la possibilità/facilità di individuare gli immobili effettivamente comparabili, sia per ubicazione che per caratteristiche tipologiche.

E' evidente che l'unica figura professionale che possa disporre di tali dati è quella dell'agente immobiliare, avendo contemporaneamente una profonda esperienza dell'andamento del mercato nel suo territorio di operatività e una diretta e completa conoscenza degli immobili trattati, non solo in ordine alle tipologie e alle consistenze, ma anche alle caratteristiche qualitative (finiture, distribuzione degli spazi, pregi architettonici, esposizione, panoramicità, ecc.), e conoscendo infine l'effettivo prezzo della vendita intermediata.

Gli **Agenti Immobiliari Accreditati** e i **Rilevatori** della **Borsa Immobiliare di Roma**, che hanno aderito alle norme del Codice Deontologico e al Regolamento di Borsa, la cui condotta è sottoposta all'apposito Comitato di vigilanza, elaborano centinaia di schede di rilevazione che garantiscono da un lato l'omogeneità nella raccolta delle informazioni e dall'altro la veridicità, la completezza e l'accuratezza dirette conseguenze della diligenza prestata nella compilazione.

Le schede di rilevazione vengono singolarmente vagliate e analizzate dal **Comitato Tecnico** che, applicando i diversi coefficienti incrementativi o decrementativi relativi alle singole caratteristiche dell'immobile oggetto di esame, restituisce il dato, che viene reso pubblico con il presente **Listino Ufficiale**, relativo alla **quotazione ordinaria** per mq per le diverse zone, tipologie e fasce.

Con un processo analogo, diremo speculare, partendo dalla quotazione presente nel Listino è possibile giungere a una puntuale stima di qualsiasi immobile utilizzando gli stessi coefficienti incrementativi o decrementativi, opportunamente applicati dal tecnico incaricato per la stima in relazione alle caratteristiche dell'immobile preso in esame, secondo quanto riportato nel capitolo "Indicazioni e Avvertenze".

In considerazione della complessità del processo valutativo, anche al fine di contribuire alla trasparenza del mercato, la Borsa Immobiliare di Roma ha istituito un **Servizio Stime** erogato da Agenti Immobiliari Accreditati inseriti, dopo il superamento di un apposito corso formativo, nell'elenco degli **Agenti Valutatori** che applicano le procedure e i sistemi definiti dalla B.I.R..

Note alla presente edizione 1/2010 del Listino Ufficiale:

Il Comitato Tecnico della Borsa Immobiliare di Roma ha rilevato in alcuni rioni/quartieri/zone/comuni zone una riduzione del divario fra la prima e la seconda fascia con un aumento delle quotazioni di quest'ultima attribuibile anche all'attività di riqualificazione del territorio posta in essere dalle Amministrazioni Comunali e al diffuso recupero edilizio incentivato dalle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

