



Dream Immobiliare offre alla sua clientela un servizio di valutazione dell'immobile totalmente gratuito, non impegnativo e fornito da professionisti esperti.



La **valutazione immobiliare** è un'attività che viene svolta da professionisti abilitati a questo

riguardo e che si pone l'obiettivo di determinare (quale scopo principale, ma non unico) un elemento patrimoniale dell'immobile, generalmente consistente nel valore di mercato, ma che può essere differente da quest'ultimo in funzione dello scopo dell'attività valutativa e della tipologia dell'immobile da valutare. Un altro obiettivo, strettamente collegato con il primo, è quello di effettuare una due diligence che può riguardare differenti ambiti (urbanistico, tecnico, catastale, ecc.) a seconda dell'incarico ricevuto dal valutatore. L'attività di

valutazione immobiliare

si concretizza con la redazione di una perizia di stima, nella quale vengono riportati ed illustrati i risultati del lavoro del valutatore. In alternativa alla perizia di stima risulta possibile l'applicazione di opportuni Standards di valutazione che in modo generico ma veloce consente una valutazione approssimativa del bene.

Standards di valutazione

La valutazione immobiliare presenta una notevole tradizione di studi accademici, insegnamenti didattici e di pratica applicativa professionale. Essa, tuttavia, ha risentito nel corso degli anni di alcune problematiche generali del nostro sistema paese che potremmo riassumere, per semplicità, in due grandi ambiti. In primo luogo la relativa poca trasparenza del mercato immobiliare italiano, nel quale i prezzi di transazione sono sempre stati di difficile reperimento (spesso per problemi relativi alla fiscalità), ha prodotto l'introduzione di metodologie basate sull'expertise immobiliare che se da un lato hanno permesso il mantenimento di livelli qualitativi adeguati agli scopi delle valutazioni, dall'altro lato hanno allontanato la pratica operativa dalla best practice internazionale. In secondo luogo la professione è esercitata da una molteplicità di categorie professionali (quali ingegneri, architetti, geometri, periti edili, dottori in agraria e ancora altri) la cui elencazione, già di per sé estesa, rende conto della difficoltà di mantenere nella professione una unitarietà di approcci, di linguaggi e di usi. Ciò non ha favorito la costituzione di una omogeneità operativa ma, al contrario, ha teso a variegare le modalità operative presenti nel nostro paese. In ambito internazionale, tuttavia, sono correnti da molti anni norme specifiche dedicate al settore dell'estimo immobiliare che, per vari versi, stanno estendendo i propri influssi anche sul nostro paese. A questo riguardo si possono citare le norme seguenti.

- Gli International Valuation Standards predisposti dall'International Valuation Standards Committee.
- Gli European Valuation Standards predisposti a cura di The European Group of Valuer's Association.

Gli argomenti trattati riguardano le definizioni tecniche, i criteri valutativi applicabili, gli aspetti legati alla qualificazione dei Valutatori ed alla deontologia professionale, con presenza di capitoli dedicati a norme guida che, pur mantenendosi ad un livello più elevato di un testo didattico di estimo, propongono indicazioni di orientamento metodologico applicativo. A partire dall'entrata in vigore di altre disposizioni quali l'Accordo sul Capitale chiamato Basilea II, le

previsione degli International Accounting Standards, le norme che regolano i fondi immobiliari e altre, i criteri generali contenuti negli standards internazionali hanno trovato la forza di diffondersi anche in Italia. Solo per citare un esempio, si può ricordare la comune definizione di Valore di Mercato presente in tutte le norme. Bisogna comunque tener presente che le norme citate, ed anche altre esistenti in singoli paesi (si pensi al cosiddetto Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito) costituiscono sostanzialmente un corpo normativo alquanto omogeneo. Non esiste, quindi, il problema della scelta tra diverse opzioni normativa in quanto queste norme si differenziano solo per il minore o maggiore accento che pongono nella trattazione di alcuni singoli argomenti.

Gli Standards di valutazione in Italia

Nel nostro paese non esiste alcuna norma generale stringente che detti i criteri ai quali devono rispondere le Valutazioni Immobiliari. Sulla spinta di quanto esiste negli altri paesi si sono sviluppate alcune iniziative importanti che ci stanno conducendo ad un allineamento con la best practice internazionale. Si deve innanzi tutto ricordare il:

- Codice delle Valutazioni Immobiliari, curato da Tecnoborsa,

la cui terza ed ultima edizione risale al 2005, del quale esiste pure una versione in inglese: Italian Property Valuation Standard. L'encomiabile iniziativa recepisce i dettami delle norme degli International Valuation Standards e le trasferisce, adattandole nei particolari, alla realtà operativa del nostro paese. Più recenti sono le:

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie, curate dall'Associazione Bancaria Italiana, che sono standards che si rivolgono alle banche nell'ambito della loro specifica attività, che ne possono spontaneamente adottare i dettami; anch'esse sono state modellate sul complesso normativo già descritto, con alcune specificazioni che derivano dal particolare settore finanziario a cui si rivolgono e delle norme legislative che lo regolano.

Il processo di diffusione della best practice è quindi in marcia anche se il cammino da compiere per la sua diffusione nell'ambito professionale e per la sua implementazione è ancora lungo.

Valutazione immobiliare. (3 novembre 2011). *Wikipedia, L'enciclopedia libera*.

Tratto il 11 novembre 2011, 23:33 da http://it.wikipedia.org/w/index.php?title=Valutazione_immobiliare&oldid=44565989

 CC BY-NC-SA