

L'UTILITÀ DI TECNICI CAPACI DI VALUTARE IL PREZZO IN BASE ALLA QUALITÀ

di ANTONELLO AMBRUOSI

Il mercato immobiliare sembra influenzato sempre più dalla qualità. Anche se spesso, purtroppo, misurata solo dal grado di rifiniture "esterne" come le piastrelle di un bagno o il parquet di un pavimento, e non anche da certificazioni che garantiscono la solidità dell'opera, la sua capacità di resistere ad ogni attacco e non solo a quello sferrato dal passare degli anni. Tutto questo, naturalmente, da presentare in modo semplice, senza costringere chi compra a farsi tutelare da un tecnico. E accompagnato dalle previste certificazioni che garantiscono sicurezza, si pensi alla rete elettrica, ed alla capacità dell'immobile di risparmiare per la climatizzazione. Una serie di caratteristiche in grado, insieme tra loro, di arricchire di valore l'immobile. Riscontrabili solo durante una visita nel cantiere durante la costruzione dell'opera: consigliabile quella in un edificio in fase di realizzazione a Modugno (Bari), dove domina la qualità senza se e senza ma, che sarebbe opportuna anche per tecnici e costruttori.

Proprio a causa dei tanti gradi di qualità che si riscontrano negli immobili sorge la necessità di disporre di tecnici in grado di dare il preciso valore al "mattoncino" qualunque esso sia (abitazione, ufficio, locale commerciale ecc.). Un'attività di grande urgenza specialmente di questi tempi, con un mercato che vede venditori e compratori su posizioni quanto mai distanti. Come rilevato da tempo dagli analisti, da quando si è arrestato il trend caratterizzato da compravendite e prezzi in continuo e costante aumento durato quasi dieci anni, il mercato è alimentato sempre più da venditori che non accettano di ridurre le loro pretese anche di poco e da acquirenti che, al contrario, ritengono che i prezzi non si siano solo ridotti ma addirittura precipitati. Un fenomeno che ha non solo ridotto ma del tutto frenato le compravendite. Sia degli immobili usati che di quelli nuovi. Ecco quindi la necessità di tecnici qualificati in grado di stabilire il reale

valore di un immobile (in quel preciso momento). Un compito non semplice, tenendo conto che si tratta di valori "ballerini" che variano nel tempo e che devono tener conto di un'infinità di fattori. Ostacolato da rilevazioni che, per incapacità tecnica o interessi di parte, presentano valori assai lontani dalla realtà.

Una risposta più dinamica e certamente più aderente alla realtà del vecchio sistema di stima, giunge oggi dai moderni criteri di redazione dei "Rapporti di Valutazione" degli immobili. Criteri che sono riconosciuti internazionalmente (International Valuation Standard) in Europa (European Valuation Standard). In Italia, benché non ancora divenuti legge, tali criteri (IVS ed EVS) sono stati adottati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Su questo argomento l'Associazione valutatori immobiliari indipendenti, in collaborazione con "e-valuations" Istituto di stima e valutazioni, ha promosso il convegno organizzato dalla Gate Europrogetti di Trapani («Valutazione Immobiliare come strumento di valorizzazione del territorio») che si è tenuto ieri nell'Aula Magna Polo Universitario della Provincia di Trapani.

I Rapporti di Valutazione redatti secondo i criteri IVS ed EVS non serviranno solo a stabilire il valore di un immobile in vendita. Hanno infatti applicazione in diversi campi: nei rapporti societari per l'acquisto, la cessione, la locazione di immobili in cui si ricerca un valore oggettivo del bene; nel sistema bancario, oltre che nella concessione dei mutui, per individuare un metodo certo e rigoroso per la cartolarizzazione dei propri crediti; nel giudiziario per fornire ai giudici perizie secondo criteri rispondenti a standard di prestazioni professionali volte a determinare in maniera puntuale il valore dei beni immobili (fallimenti, esecuzioni immobiliari, concordati preventivi); nel settore assicurativo per la stima degli immobili, ad oggi redatti ancora anche secondo criteri empirici.

