

Norme. Tariffe troppo basse considerando le nuove procedure

Organizzazioni alleate nell'utilizzo di regole comuni

Dopo Bankitalia e Tecnoborsa, l'Abi sposa un modello internazionale di valutazione

PAGINA A CURA DI
Enrico Bronzo

Ora che la stragrande maggioranza dei periti immobiliari ha dimostrato di non sapere prevedere l'andamento del mercato nei 12-24 mesi successivi alla data di redazione della propria stima, si cerca di impostare le regole per ridurre in futuro le spiacevoli sorprese cui molti creditori, o investitori, si sono trovati di fronte nel momento del realizzo del bene. In mancanza di una definizione puntuale di valore di mercato degli immobili nell'ordinamento giuridico italiano, meglio quindi fare riferimento a regole comuni rappresentate dagli standard internazionali di valutazione immobiliare, di cui l'ultima versione è del 2007 (si veda a lato). Definizione che sostanzialmente coincide con quelle di Tecnoborsa III e di Banca d'Italia mentre di recente il mondo bancario con l'Abi ha approvato il "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" ispirato dalle norme di Basilea II e dagli standard valutativi internazionali e nazionali, ora in fase di "condivisione" con la Banca d'Italia.

«Bisogna ripartire dai fondamentali - sostiene Alberto Maria Lunghini, presidente della società di consulenza Reddy's group - quale, ad esempio, la necessità di effettuare un sopralluogo preventivo al bene, rispetto alla redazione del rapporto peritale, e una preventiva analisi

documentale comprensiva di dettagliata due diligence, cioè di puntuale rapporto sulle caratteristiche urbanistico-amministrative, tecniche, contrattuali, commerciali, finanziarie del bene in esame».

Pollice verso invece per l'obbligo (meglio la forma del consiglio) degli esperti - ingegneri/architetti e geometri ad esempio - di essere iscritti a un'associazione di categoria con una sezione specializzata in valutazione di beni immobili. Dove di fatto è

prevista una forma pseudo-obbligatoria, come negli Usa e nel Regno Unito dove sono richiesti valutatori certificati, questo non ha impedito ciclicamente disastri immobiliari. «Sopralluogo e analisi documentale - aggiunge Lunghini - erano in passato, sono oggi e saranno in futuro presupposti base della stima immobiliare. C'è però un problema di costi: se il cliente banca, o la società finanziaria, paga una perizia da 200 euro per un appartamento e mille euro per un bene complesso, anche di grandi dimensioni, i fondi arrivano a 1.200, come si può pretendere che un perito/valutatore/esperto indipendente possa svolgere il proprio compito nel rispetto di quanto sopra esposto? Queste tariffe sono inferiori al costo orario di un operaio edile». Una posizione condivisa sia dall'Ordine nazionale dei geometri sia dall'associazione E-Valuations.

Lunghini esprime anche un giudizio positivo nei confronti delle banche perché sempre di più chiedono al valutatore di indicare nel proprio rapporto non solo il valore più probabile di mercato, ma anche quello di rapido realizzo, cioè di vendita in pochi mesi dal momento in cui viene decisa la vendita stessa. Questo viene ritenuto un primo passo fondamentale verso la necessità che il valutatore fornisca previsioni attendibili circa gli andamenti del mercato nel breve/medio termine.

DEFINIZIONE

Le condizioni «sine qua non»

«Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione». L'acquirente, quindi non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato, mentre il venditore dovrà essere motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa

Relazione degli standard valutativi internazionali con gli standard catastali e contabili



Rics - Appraisal and valuation standard

Rappresenta ed associa le eccellenze professionali ed accademiche dei settori dell'ingegneria, dell'architettura, dell'arte e in particolare delle valutazioni. Pubblica il Red book (manuale che si attiene agli Ivs) contenente le regole obbligatorie e le linee guida per la migliore pratica per tutti i membri che effettuano valutazioni di beni



Tegova - European valuation standards

Rappresenta l'associazione delle associazioni dei vari paesi europei che si occupano di valutazione immobiliare. Gli european valuation standards sono gli standard europei di valutazione immobiliare. Hanno un'edizione 2009 e si attengono agli Ivs



Iaao - Standard on mass appraisal of real property

È l'associazione internazionale che pubblica gli standard per le valutazioni catastali e fiscali



Ivsc - International valuation standards

Rappresenta l'associazione che raccoglie, presenta in modo sistematico e pubblica gli international valuation standard (Ivs) giunti alla versione 2007. Ha sede a Londra ed è un'organizzazione non governativa membro delle Nazioni unite costituita nel 1981



Iasb - International accounting standard

Rappresenta l'associazione che pubblica le International accounting standard (Ias) in cui è richiamato il fair value degli immobili



Uspap - Uniform standard of professional practice

Sono le norme genericamente accettate per la pratica di valutazione professionale nel Nord America approvate nel 1987 e applicate in Regno Unito, Russia, Cina, Messico, Giappone, Kazakhstan, Corea e Vietnam. Sono gestite dall'Appraisal standards board (Asb)



Tecnoborsa - Codice delle valutazioni immobiliari

È l'organizzazione del sistema delle camere di commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare. Pubblica il codice delle Valutazioni immobiliari III edizione che recepisce gli standard internazionali di valutazione immobiliare (Ivs)

Fonte: E-valuations