



Perizia immobiliare o rilevamento dati?

PAG. 23

ESTIMO |

Perizia immobiliare o rilevamento dati?

Come sta cambiando la valutazione di immobili e qual è il ruolo del perito

A CURA DEL GTT ESTIMO DEL
CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI
INGEGNERI

Il mercato delle valutazioni immobiliari sta vivendo un momento di profondo cambiamento: da un lato la palese necessità che il perito sia professionalmente competente, che disponga di adeguate competenze tecniche e comprovata esperienza per lo svolgimento dell'incarico, che abbia familiarità con le leggi, i regolamenti e le norme di valutazione immobiliare applicabili, unitamente alla capacità di rispettarli, ma anche di essere in possesso delle necessarie conoscenze riguardo l'oggetto, le finalità della valutazione e il mercato immobiliare di riferimento; dall'altro lato i tempi stretti richiesti dal mercato per svolgere gli incarichi. In questo ambito si inserisce l'importanza del lavoro svolto dal **GTT di Estimo** del gruppo di lavoro di Ingegneria Economica del **Consiglio Nazionale degli Ingegneri**. Già nell'ottobre 2023, il Gruppo Tematico ha evidenziato come

le attività professionali di stima degli immobili siano sempre più orientate a un approccio specialistico, metodico e condiviso, che garantisce trasparenza, affidabilità e accuratezza nel determinare il valore di mercato di un bene immobiliare.

COSA VALUTARE IN UN IMMOBILE

La valutazione immobiliare non è un'attività di semplice "expertise" monoparametrica, come poteva essere in passato, ad esempio, valutando esclusivamente il valore del metro quadrato; infatti, le caratteristiche del mercato immobiliare e le molteplici variabili che influenzano il valore di un immobile richiedono competenze approfondite e multidisciplinari. La Norma UNI 11612:2015, le linee guida ABI e il codice delle valutazioni immobiliari di Tecno-borsa forniscono un quadro di riferimento che sottolinea come la stima del valore di mercato debba essere condotta attraverso un'analisi dettagliata e metodologicamente corretta. Proprio per questi motivi, il Consiglio Nazionale partecipa alla stesura di questi standard e ne ha analizzato le bozze con gli esperti valutatori immobiliari delegati dagli Ordini provinciali durante riunioni dedicate.

Tra i punti chiave evidenziati dal gruppo di lavoro vi sono la necessità di conoscere approfonditamente le dinamiche di mercato a livello locale e nazionale, di raccogliere dati affidabili e rappresentativi, e di applicare tecniche di rilevazione e analisi che tengano conto di molteplici parametri: lo stato di conservazione delle strutture, la conformità normativa degli impianti, la prestazione energetica, i vincoli

architettonici e ambientali, le passività ambientali, e molto altro ancora.

Questi elementi sono fondamentali per ottenere una stima del valore che sia realmente rappresentativa del mercato e che possa essere condivisa e verificata dagli attori coinvolti.

EQUO COMPENSO E VALUTAZIONI

Il lavoro svolto è stato anche rivolto a comprendere quali tipologie di attività professionali sono richieste dai committenti, individuandole nel dettaglio anche per delineare quale possa essere il rapporto qualità-prezzo per il rispetto dell'equo compenso, come previsto dalla legge 49/2014. Questa legge mira a garantire che la qualità delle prestazioni professionali sia equamente ricompensata. Dagli approfondimenti svolti si è rilevato che spesso vengono definite perizie immobiliari o rapporti di valutazione quelle che in realtà sono attività di rilevamento di dati di mercato e di elaborazione di informazioni.

Nella comprensione di queste attività spesso oggetto di incarico da parte di grandi committenti, come lungamente discusso con i rappresentanti di AssoviB e Assoimmobiliare, al fine di definire una convenzione congiuntamente con Consiglio Nazionale degli Architetti, Geometri, Conaf e Periti, si è giunti alla conclu-



sione che il rapporto qualità-prezzo non può che essere oggetto di valutazione congiunta prima dell'incarico e che il monitoraggio da parte dell'Osserva-

torio sull'equo compenso sarà utile per dare stimoli al mercato in tal senso: se si desidera avere una perizia non si può che riconoscerne l'equo compenso, se

invece si necessita del solo rilevamento dei dati di mercato la valorizzazione sarà necessariamente diversa: una rivoluzione dell'assetto del mercato? Certamente sì...favorendone la trasparenza!



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



134083