

Il Valutatore Immobiliare: una professione che non conosce crisi

In tempi di crisi economica e finanziaria anche le libere professioni tecniche sono colpite dall'evidente calo degli incarichi; se le industrie mettono in cassa integrazione i loro dipendenti, questi non penseranno certo a comprarsi un'abitazione, se non si vendono gli alloggi costruiti, non c'è motivo di costruirne altri, pertanto si fermano le lottizzazioni, si sospendono le nuove costruzioni e si rallentano le ristrutturazioni in attesa di nuove richieste. Ne consegue che gli urbanisti, i topografi, i progettisti architettonici ingegneristici, gli impiantisti, gli esperti di sicurezza etc.. vedono rallentare il loro flusso d'incarichi.

Una figura trasversale alle professioni tecniche che meno risente di questo effetto domino è il Valutatore Immobiliare (Perito immobiliare); certamente anch'egli non è immune al fenomeno, perché se si vendono meno case, si erogano meno mutui e pertanto si richiedono meno perizie.

La diminuzione degli incarichi bancari è controbilanciata dall'aumento d'incarichi provenienti dal Tribunale che, a causa della stessa crisi, ha incrementato il numero delle procedure esecutive e fallimentari; in alcuni tribunali sono cresciute fino al 35% rispetto all'anno precedente.

Per la verità buona parte delle mancate perizie per mutui bancari, finalizzati all'acquisto di nuove abitazioni, è compensata dalle perizie per mutui in surroga, per liquidità o per acquisto all'asta.

Proprio nella procedura esecutiva o fallimentare si delinea inoltre una particolare figura volta a tutelare gli interessi delle rispettive parti rispetto all'analisi proposta dal CTU il quale per taluni versi potrebbe con la sua valutazione "danneggiare" (sottovalutando o sopravvalutando) una delle parti. L'opportunità data dalle nuove procedure consente alle parti di presentare le cd "Note critiche alle CTU" rivolte a tutelare i rispettivi interessi. Note critiche che devono però essere circostanziate nel merito delle procedure

valutative e non meramente rivolte ad attaccare il valore espresso dal CTU.

Nuove opportunità si affacciano, indotte dalla stessa crisi, un esempio ne è l'art. 58 del Decreto Legge 112/08 collegato alla Finanziaria 2009 che prevede la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali (Regioni, Province e Comuni) i quali non potranno certamente svolgere questa importante attività con le sole loro già scarse risorse tecniche e dovranno quindi rivolgersi a qualificati Valutatori Immobiliari capaci di offrire un servizio di due diligence tecnica e di valutazione immobiliare. Valutazione che dovrà necessariamente porre particolare attenzione al principio di "Highest and the Best Use" ovvero all'analisi valutativa svolta nell'ottica della trasformazione riferita alla destinazione maggiormente redditizia per il cespite.

Il lungo ciclo immobiliare positivo che ha anticipato l'attuale crisi ha contribuito a far dimenticare la capacità di misura del rischio d'investimento immobiliare, per altro chiaramente sottolineata dalle norme di Basilea II, che sulla misura del rischio in genere hanno puntato sia per determinare la quota di capitalizzazione degli istituti di credito sia per l'erogazione dei finanziamenti.

Si prospetta quindi la necessità di consulenti capaci di misurare il grado di rischio d'investimento immobiliare che, è forse utile dire, non è funzione del valore dell'immobile ma rappresenta la probabilità di perdita del denaro investito (se il rischio è alto la probabilità di perdita di 1 euro di investimento è equivalente alla probabilità di perdita di 100.000 euro di investimento).

La misura del Rating Immobiliare quindi come nuova frontiera per il Valutatore Immobiliare che oltre al Valore di Mercato degli immobili sa esprimere il Grado di Rischio dell'investimento o del progetto.



La misura del rischio immobiliare è ancor più importante se la si inquadra nell'attuale momento di crisi economico finanziaria, generata dall'eccessivo credito dato a mutui ad alto rischio (Sub prime), e dalla discesa dei tassi di interesse che dovrebbero far ripartire il motore degli investimenti.

I nuovi investimenti dovranno essere attentamente valutati, sia nel valore sia nel rischio, prima di essere finanziati dagli investitori. per evitare la ricaduta in un'altra crisi.

La crisi è brutta e non piace a nessuno, ma c'è! È un evento ciclico come le stagioni, l'importante è avere nella propria offerta di servizi professionali attività che meno subiscono gli effetti dei momenti di recessione e sfruttare tutte le nuove opportunità che il mercato offre per creare la ripresa. La Valutazione Immobiliare sembra essere una di queste attività.

Le valutazioni immobiliari in Italia sono accessibili sia alle professioni tecniche (geometri, architetti, ingegneri, agronomi) come a quelle economico-giuridiche (commercialisti, avvocati) che agli operatori del real estate (agenti immobiliari, promotori, investitori).

Non esiste un albo professionale in Italia specifico per i Valutatori Immobiliari. E' presente dal 2007 E-Valuations® Istituto di Estimo e Valutazioni.
www.e-valuations.org

E-Valuations® è l'Associazione dei Valutatori Immobiliari Indipendenti a cui possono associarsi tutti coloro che si occupano di Valutazioni Immobiliari, accedendo successivamente alla qualifica di Socio Valutatore con il superamento dell'esame di qualifica, organizzato dalla stessa Associazione.

Nota:

Questo articolo e' liberamente distribuibile, pubblicabile e utilizzabile su riviste e siti web.

In caso di utilizzo di prega di avvisare l'associazione all'indirizzo di posta elettronica info@e-valuations.org