

• PARTECIPATISSIMO CONVEGNO A CONEGLIANO (TV)

Tempo di cambiamenti per le stime immobiliari

Una valutazione immobiliare oggettiva, basata su standard condivisi a livello europeo, è un diritto per gli operatori economici e per gli imprenditori agricoli, così come un accesso agevole al credito, soprattutto per i giovani

di **Lorenzo Andreotti**

Il mercato immobiliare italiano non è trasparente, mancano dati veri e confrontabili. Insomma ancora oggi le stime immobiliari assomigliano troppo a degli «atti di fede» che, sebbene svolti da professionisti assolutamente esperti nella loro attività, non sono riconducibili a uno standard riconosciuto almeno a livello europeo.

E la soluzione è proprio lo standard Ivs (International valuation standard), cioè le norme europee di valutazione che, secondo le direttive di Basilea 2, dovrebbero essere applicate obbligatoriamente dalle Banche per la cessione del credito e per la valutazione del rischio dal 1° gennaio 2007.

Il condizionale è d'obbligo: ancora oggi molti professionisti del settore estimativo non applicano questi standard e, a dire il vero, ancora non sanno bene come si utilizzano. Il problema è aggravato dal fatto che eventuali investitori esteri esigono l'Ivs.

L'evoluzione in atto avrà ripercussioni anche per il comparto agricolo e proprio per fare chiarezza sulle future implicazioni l'Istituto agrario «G.B. Cerletti», in collaborazione con l'Associazione E-Valuations, ha organizzato a Conegliano

(Treviso), lo scorso 15 aprile, il convegno intitolato «Le nuove modalità di accesso al credito agricolo e gli standard internazionali di valutazione immobiliare». All'incontro hanno partecipato diversi rappresentanti di istituti di credito, Cia, Inea, Ismea, Tecnoborsa, oltre a operatori della filiera immobiliare, tutti animati dall'intento di trovare una risposta a una semplice domanda.

Cosa chiede il mercato?

Oggi il mercato immobiliare chiede valutazioni trasparenti e dimostrabili. E questo si ottiene – è stato detto durante il convegno – tramite l'impiego di standard riproducibili (verificabili da organi terzi) e l'applicazione di procedimenti che superino il semplice valore medio a metro quadrato.

Nascerà a Treviso l'Osservatorio immobiliare

La prima grande evoluzione in questo senso, soprattutto per l'ambito fondiario, sarà la costituzione di una banca dati dei valori immobiliari, realizzabile soltanto se prima si costituirà un Osservatorio ufficiale.

«Nel giro di un paio di anni – ha detto Giorgio Milani, docente di estimo presso l'Istituto Cerletti e referente del progetto – l'Osservatorio del mercato immobiliare basato sugli Ivs partirà per la provincia di Treviso e inizierà a creare maggiore trasparenza del mercato immobiliare». La corretta valorizzazione del patrimonio immobiliare infatti è una necessità per tutta la filiera del mercato immobiliare urbano e rurale, dai cittadini agli enti pubblici, passando per i professionisti, le banche e gli operatori del settore immobiliare.

Il ruolo di E-Valuations

Insomma, l'esigenza di maggiore trasparenza nel campo delle valutazioni immobiliari è sentita da più parti «e in questo contesto è nato E-Valuations – ha affermato il segretario generale Sandro Ghirardini – associazione dei valutatori immobiliari indipendenti che pone al centro del proprio operato la promozione e l'affermazione delle figure del valutatore indipendente e del rilevatore di dati immobiliari, soggetti in grado di applicare principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Credito e giovani

Giuseppe Fierro, coordinatore della sezione Investimenti per lo sviluppo di Ismea, ha aperto i lavori del pomeriggio, spiegando come l'Istituto di servizi per l'agroalimentare aiuti i giovani agricoltori ad accedere ai principali strumenti per fare impresa: riordino fondiario e subentro.

Ma anche le banche hanno bisogno delle aziende agricole «e per facilitare l'accesso al credito – ha sostenuto Massimo Cettolin, della Bcc Prealpi – sarebbe utile rendere meglio interpretabili i dati di bilancio delle imprese agricole, fermo restando che, se il progetto da finanziare ha un taglio davvero imprenditoriale, le banche sono ben liete di parteciparvi».

@ Per maggiori informazioni:
www.e-valuations.org
www.scuolaenologica.it

