

Valutazioni Immobiliari al “G.B. CERLETTI” di Conegliano: Innovazione nella Tradizione

Prof. Tatano Carmelo Docente di Estimo al “G.B. CERLETTI”

“Al Nome SSno. di Dio e così sia.

*Questo di Stima fatta da me Perito
eletto da e dico Stima del potere detto
Portatomi personalmente nella faccia del luogo, e
considerato tutto quello che è da considerarsi, ed
osservarsi, e fatte tutte le dovute detrazioni,
specie della Tassa di Redenzione, e repetendo il
SSmo. Nome di Dio e come sopra, stimato
secondo la mia perizia, e coscienza il suddetto
potere, è riconosciuto ascendere il suo vero e
giusto prezzo alla somma si scudi dico*

N. N. Stimatore mano propria.”

La frase è rinvenuta da un documento dei primi dell’800 che nella sostanza rappresenta ancora oggi, purtroppo, la conclusione di molte delle stime correnti.

Questo modo di procedere non contribuisce certo ad aumentare la **trasparenza del mercato immobiliare** e rende le perizie dei sostanziali “*atti di fede*” da parte del cittadino-consumatore, che non ha modo di verificare il reale valore del bene.

La necessità di **migliorare la metodologia estimativa** con cui si sostengono e si dimostrano i valori stimati, è la motivazione che ha spinto il dipartimento di Estimo dell’Istituto Statale Superiore “G.B. CERLETTI” di Conegliano Veneto a organizzare nel novembre - dicembre 2009 il primo corso di “Estimo e Valutazioni basato sugli Standard Internazionali di Valutazione (IVS)”, rivolto sia al personale docente interno sia ai professionisti del settore.

Il successo dell’iniziativa e l’entusiasmo del corpo docente, hanno spinto l’Istituto a ripetere l’esperienza nel marzo 2010 con l’adesione di oltre 45 **professionisti provenienti da tutta Italia**, con altri in lista d’attesa per la prossima sessione prevista per ottobre.

Il corso, sviluppato in collaborazione con E-Valuations (Istituto di Estimo e Valutazioni, Associazione Valutatori Immobiliari Indipendenti senza scopo di lucro) (www.e-valuations.org), si sviluppa in 40 ore di formazione, organizzate in 5 giornate di cui 3 di teoria e 2 di pratica sull’uso del software STIMATRIX® (www.stimatrix.it).

Il Corso è tenuto dal geometra Sandro Ghirardini, Segretario Generale di E-Valuations e docente nei corsi di Estimo e Valutazioni basati sugli IVS accreditati dall’Associazione.



Aula e partecipanti del 2° corso

L’eterogeneità dei partecipanti al corso consente di percepire meglio la qualità e l’interesse dimostrato per l’iniziativa. Le statistiche ci aiutano a comprendere meglio:

- **Le figure professionali presenti** – Dott. Agronomi e Forestali (30%), Geometri (30%), Periti Agrari (8%), Architetti (8%), Agrotecnici

(7%), Tecnici della pubblica amministrazione (7%), Ingegneri (5%), Economisti (3%) ed Agenti immobiliari (2%), in tutto oltre 75 persone;

- **L'età dei partecipanti** - il 79% dei partecipanti ha meno di 49 anni, il 45% ha fra i 35 e i 40 anni, mentre il 21% ha meno di 34 anni;
- **La provenienza geografica** - solo il 40% circa proviene dalla provincia di Treviso, il 10% circa dal centro sud Italia (Ancona, Pisa, Pistoia, Reggio Calabria e Trapani), il restante 50% dal resto del nord Italia (Udine, Bologna, Reggio Emilia, Brescia, Cremona, Novara etc..).



Aula magna del G.B. CERLETTI

Il "G.B. CERLETTI" di Conegliano Veneto (Tv), la più antica scuola enologica italiana fondata nel 1876, è un affermato istituto tecnico agrario con ordinamento speciale per la viticoltura e l'enologia. Esso prepara periti agrari e enotecnici.

La scuola promuove **ricerche e sperimentazioni** in ogni ambito delle proprie competenze e il dipartimento di Estimo ha iniziato ad essere un punto di riferimento per l'introduzione degli Standard Internazionali di Valutazione in Italia nel mondo scolastico, in sinergia con il mondo professionale.

Prima di ogni **importante decisione economica** riguardante un'immobile c'è sempre una valutazione estimativo-immobiliare: il cittadino consumatore per la vendita o l'acquisto della propria abitazione, l'imprenditore per l'acquisto di un terreno o di un edificio, il giudice per la

vendita all'asta, l'istituto bancario per l'erogazione di un credito, l'ente pubblico per gli espropri e la tassazione, l'agente immobiliare per la messa in vendita. Il dipartimento di ESTIMO che ognuno dei fruitori delle perizie abbia diritto ad avere un **documento chiaro e trasparente** in grado di guidare la committenza attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima.

La stessa Associazione Bancaria Italiana (ABI) ha adottato nel novembre 2009 un codice per le valutazioni degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. Lo stesso si ispira agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

L'applicazione degli IVS da parte degli operatori del mercato immobiliare italiano è solo agli inizi e presenta diversi problemi applicativi dovuti alla **scarsa disponibilità di Dati Immobiliari** puntuali (vere compravendite e affittanze) e alla difficoltà nel reperire, raccogliere ed analizzare gli stessi.

Le iniziative messe in atto dal dipartimento di Estimo del G.B. CERLETTI, unitamente a E-Valuations, per il prossimo futuro, rappresentano un significativo segnale agli operatori del mercato immobiliare per l'applicazione degli Standard Internazionali.

La prossima iniziativa sarà il **convegno nazionale** del 15 aprile 2010 dal titolo "*LE NUOVE MODALITÀ DI ACCESSO AL CREDITO AGRICOLO E GLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE*". Sono previsti interventi da parte di: ABI, Assessorati provinciali e regionali, Banche, CIA, INEA, ISMEA, Tecnoborsa, Docenti Universitari e Operatori della filiera immobiliare.

Durante il convegno sarà presentato il progetto che riguarda la costituzione del **primo Osservatorio del Mercato Immobiliare basato sugli IVS** per la provincia di Treviso.

Maggiori informazioni sui Corsi, sul Convegno e sull'Osservatorio sul sito www.scuolaenologica.it oppure www.e-valuations.org.