



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

ROMA

*Convegno
Roma, 27 maggio 2025*

*Le nuove sfide dell'Estimo
L'importanza della formazione e della certificazione
del valutatore immobiliare*

Dr. Ing. Alberto Taddei

1. Il valutatore immobiliare

Chi è il valutatore immobiliare:

È un professionista, iscritto ad un albo professionale che consente la redazione di valutazioni immobiliari

Chiunque iscritto ad un albo professionale che – per legge – consenta ai propri iscritti la redazione di perizie di stima, può effettuare una valutazione immobiliare

La legge può indicare dei limiti ma sostanzialmente gli iscritti ad ordini professionali tecnici possono effettuare valutazioni senza alcun limite



1. Il valutatore immobiliare - segue

Abbiamo detto senza alcun limite o restrizione

Ma siamo sicuri di questo?

L'esperienza di oltre 37 in campo estimativo mi suggerisce di no.

Non è sufficiente la norma che abilita un professionista alla redazione di una valutazione immobiliare, ma è necessaria innanzitutto la conoscenza.

Essere in grado di conoscere ed applicare le metodologie estimative, conoscere, comprendere ed applicare gli standard valutativi che, come abbiamo ascoltato, sono molteplici.



1. Il valutatore immobiliare - segue

Un professionista che si affaccia al mondo del lavoro ha delle solide basi che gli ha fornito l'università, ma poiché il mondo dell'ingegneria è vastissimo – ricordo che l'Ordine degli Ingegneri di Roma ha oltre 110 Commissioni Tematiche – questi dovrà necessariamente affinare e specializzarsi in uno o più campi.

Vi sono branche dell'Ingegneria che non risentono dell'influenza di altre ovvero non hanno necessità di essere interdisciplinari.

La valutazione immobiliare necessita dell'interdisciplinarietà

La valutazione immobiliare non può riassumersi in un valore del bene ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario, ma è il prodotto molto complesso di interazioni tra varie discipline.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo oltre all'Estimo dovremmo conoscere bene l'urbanistica (un bene abusivo non può essere venduto), la statica (la presenza di lesioni incide sul valore immobiliare), gli impianti che compongono l'immobile (elettrico, idrico e gas, senza dimenticare ascensore, riscaldamento ecc) ecc.



1. Il valutatore immobiliare - segue

Ne consegue che per effettuare una valutazione immobiliare occorre conoscere e bene anche materie che ad un primo esame non hanno attinenza.



2. I rischi nella valutazione immobiliare

Una valutazione immobiliare non eseguita secondo scienza e coscienza comporta una serie di problemi che andremo ad analizzare velocemente:

Valore dell'immobile inferiore o superiore a quello di mercato

Finanziamento legato al valore di perizia



2. I rischi nella valutazione immobiliare

Valore dell'immobile inferiore o superiore a quello di mercato:

Problemi tra venditore ed acquirente
rischio reputazionale del valutatore e/o delle parti
danni economici, risarcimenti
contenziosi



2. I rischi nella valutazione immobiliare

Finanziamento legato al valore di perizia:

Valore superiore – finanziamento eccessivo

Valore inferiore – finanziamento insufficiente

Con conseguenze di:

Impossibilità di recupero delle somme prestate quando il valore stimato risulta superiore al VM

Dichiarazione di non fondiarietà del finanziamento nel caso ecceda l'80% del VM



3. soluzioni

Non voglio assolutamente fornire una ricetta per le problematiche evidenziate, ma occorre lavorare sulla formazione del valutatore immobiliare.

La formazione del valutatore immobiliare si basa sia sulla volontarietà che sull'obbligatorietà.

I CFP che ciascun professionista deve effettuare nel corso del triennio, non seguono un indirizzo prefissato ma sono liberamente scelti.

Ovviamente ciascuno di noi effettuerà e frequenterà corsi e seminari sulle materie che ritiene interessanti per la propria attività formativa.

Il valutatore immobiliare certificato ha l'obbligo di conseguire almeno 20 CFP annui sulla materia estimativa.

Significa che l'obbligo dei CFP ordinistici e quelli certificati può essere assolto frequentando corsi sulla materia, che gli Ordini Professionali e gli Enti di Certificazione propongono.

L'Ordine degli Ingegneri di Roma eroga corsi e seminari sulla materia estimativa sia in sede che sul territorio. Quest'anno abbiamo iniziato la collaborazione con l'Ufficio del Territorio e sono in programma 7 seminari sulla Due diligence Urbanistica e Catastale legati alla valutazione immobiliare



3. soluzioni

La formazione continua, in linea con i dettati del CNI, consente al valutatore immobiliare di aumentare le conoscenze ed affinare le capacità.

Il confronto tra colleghi risulta particolarmente importante al fine di affinare sempre più l'esperienza.

L'acquisizione di una certificazione è un importante passo in avanti nell'acquisizione di conoscenza.

Di norma infatti, per ottenere una certificazione quale valutatore immobiliare è necessario partecipare a dei corsi e sostenere un esame che non sempre ha esito positivo.

In conclusione, l'ottenimento della certificazione consente di essere riconosciuto come valutatore, che applica determinati standard e si attiene ad un codice deontologico che assolutamente non sostituisce quello del proprio Ordine Professionale ma lo integra



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Ing. Alberto Taddei

Email: studiotecnicotaddei@gmail.com

Cell. 3386115634

