

Una figura certificata a livello europeo che arriva a guadagnare fino a 100 mila euro l'anno

# Il valutatore unico degli immobili

## Un professionista specializzato in real estate e finanza

DI ROBERT HASSAN

Un valutatore immobiliare con standard qualitativo europeo a disposizione del mercato. La globalizzazione, infatti, richiede un'armonizzazione delle metodologie di stima a livello europeo e impone un'effettiva opera di orientamento dei processi di valutazione immobiliare verso modelli di trasparenza, qualità e nuova professionalità. In Italia la valutazione della proprietà immobiliare potrebbe essere effettuata entro breve tempo da valutatori certificati qualificati secondo i recenti standard comuni europei di valutazione. Si avrebbe in questo modo una diminuzione del rischio, una tutela dei risparmiatori e un adeguamento a livello europeo dei processi valutativi che potrebbe aprire ulteriormente il nostro mercato agli investitori stranieri. Nasce quindi l'esigenza di reperire la figura del valutatore immobiliare, un professionista che valuta il valore e il rischio di un immobile in base a procedure che possono essere verificate. Un più elevato livello qualitativo nella valutazione degli immobili diminuirebbe il rischio degli istituti finanziari, dei sottoscrittori di fondi, degli investitori e in generale potrebbe tutelare il singolo cittadino, vista la diffusione della proprietà immobiliare in Italia.

«Per operazioni di più vaste dimensioni la tendenza alla progressiva integrazione fra il comparto immobiliare e quello finanziario comporterà una crescente richiesta di professionisti della valutazione di alto livello», osserva Frédérique Meyer, partner di D&G Amrop Hever, società di executive search. «In questo caso però le strutture che maggiormente avranno bisogno di queste figure, ovvero le banche d'affari, i fondi immobiliari, le agenzie di rating e i promoter preferiranno, piuttosto che assumere al loro in-

terno figure di valutatori, affidarsi a società indipendenti, ritenute assolutamente affidabili dalla comunità finanziaria internazionale», aggiunge Frédérique Meyer.

«Gli ultimi anni hanno visto l'affermazione sempre crescente delle professionalità legate al mondo del real estate. Le grandi operazioni di cessioni dei portafogli Npl e Real estate, la nascita dei fondi immobiliari e il massiccio arrivo in Italia dei maggiori investitori istituzionali sono stati tra i fattori che hanno portato a questa affermazione», sottolinea Antonio Zagariol, valuations director di Tecnocasa advisory group, società del Gruppo Tecnocasa che offre servizi di advisory a investitori istituzionali. «Un ruolo chiave assume in questo contesto la figura del valutatore immobiliare, ovvero colui che assegna un valore economico all'asset immobiliare.

**Percorso formativo e retribuzione.** Per quanto riguarda il percorso formativo, in genere oggi il valutatore immobiliare ha un background di tipo tecnico, ovvero un diploma di geometra o laurea in architettura o ingegneria. Tuttavia la sempre maggiore integrazione degli ultimi anni tra il mondo immobiliare e quello finanziario ha posto l'attenzione sulle competenze economiche di questa figura.

Sempre di più infatti le valutazioni considerano l'immobile come fonte di reddito e di conseguenza, pur senza trascurare l'aspetto tecnico legato al bene, vengono effettuate principalmente con modelli finanziari basati sui flussi di cassa. Un mercato così maturo richiede dunque una figura professionale con un chiaro e definito percorso formativo, in cui agli aspetti più propriamente tecnici e legislativi si accompagnano nozioni di economia, finanza e statistica. In Italia, per la figura di valutatore immobiliare, non esiste un albo professionale e

la sua professionalità è difficile da inquadrare. I loro clienti possono essere privati o società del settore immobiliare, società di leasing o banche che effettuano mutui immobiliari di piccola o media entità. La figura professionale in questione generalmente è un lavoratore autonomo, ma ci sono però anche valutatori interni alle banche, ai fondi immobiliari e ai grandi gruppi immobiliari. La scommessa dei prossimi anni riguarda dunque l'adozione di

standard comuni europei relativi alla formazione del valutatore e allo svolgimento della professione secondo gli European valuation standard, codificati da Tegova, l'associazione pan-europea che raccoglie 41 associazioni di valutatori in 25 paesi.

L'Istituto italiano di valutazione immobiliare (IsIVI) cerca di far effettuare in Italia le valutazioni immobiliari in modo simile a come vengono effettuate negli altri paesi europei. I corsi di aggiornamento su questa professione sono organizzati dal Politecnico di Milano e coordinati dal comitato tecnico-scientifico dell'Istituto italiano di valutazione immobiliare.

«Il profilo del valutatore immobiliare», spiega Andrea Pettinelli, business development manager di Seltis, società di ricerca del personale, «è quello di un professionista di 35-40 anni, laureato in discipline economiche o statistiche o in architettura. Il livello del contratto è generalmente di quadro o dirigente; in alcuni casi vengono presi in considerazione rapporti di consulenza. Lo stipendio può variare da 50 a 100 mila euro lordi annui più i benefit, in base al valore del patrimonio da gestire». «È una figura che deve avere capacità di analisi dei cash flow relativi alla gestione degli asset immobiliari e conoscenze inerenti alla normativa edilizia e urbanistica e dei fattori di rischio ambientale», aggiunge Andrea Pettinelli. (riproduzione riservata)

## L'identikit

Mansioni principali	Competenze	Stipendio lordo annuo e inquadramento
Valuta il valore di un immobile	Capacità di analisi dei cash flow relativi alla gestione degli asset immobiliari	Da 50 a 100 mila euro più benefit, in base al valore del patrimonio da gestire
Valuta il rischio di un immobile in base a procedure che possono essere verificate	Conoscenze sulla normativa edilizia e urbanistica e dei fattori di rischio ambientale	È generalmente un quadro o dirigente, in alcuni casi c'è rapporto di consulenza

14 aprile 2007 **PROFESSIONISTI QUOTIDIANO** SetteOggi

**Il valutatore unico degli immobili**  
*Un professionista specializzato in real estate e finanza*

**Chi siamo**  
Siamo un'azienda specializzata in servizi di consulenza immobiliare e finanziaria. Operiamo in Italia e all'estero, fornendo servizi di alta qualità e personalizzati per i nostri clienti.

**Offerta di lavoro**  
Cerchiamo professionisti qualificati per posizioni di rilievo. Requisiti: laurea in economia o giurisprudenza, esperienza nel settore immobiliare e finanziario. Invia il tuo curriculum a: [info@ecostampa.it](mailto:info@ecostampa.it)

**Contattaci**  
Via Roma, 123 - 00187 Roma - Tel. 06 12345678 - Fax 06 98765432