

# CAMBIA TUTTO, NON LA PROFESSIONALITÀ

**Roberto Funaro**

*Attraverso il racconto di un'esperienza sul campo, si ripercorrono le tappe storiche della professione di Perito immobiliare, fino alla realtà odierna profondamente modificata.*

**P**artendo dalla constatazione che la professione del perito immobiliare è profondamente mutata nel tempo, ho ritenuto d'interesse dei colleghi, specialmente dei più giovani, analizzare, attraverso la mia esperienza professionale, le varie tappe che hanno portato alla situazione odierna.

Torniamo, quindi, indietro nel tempo per illustrare in che modo la "Professione Perito" si sia affermata, grazie alla dedizione di tutti quei tecnici che, nel corso degli anni, hanno contribuito attivamente alla sua evoluzione.

Prima di tutto è bene chiarire le competenze di un tecnico al quale veniva richiesta la redazione di un perizia immobiliare ai fini della concessione di un mutuo da parte dell'Istituto erogante.

Il Perito, appartenente ad una rosa "ristretta" di tecnici di fiducia, regolarmente iscritto ad un Albo professionale, doveva per conto del cliente e per incarico ricevuto da un Istituto Bancario, attraverso apposita perizia, garantire a quest'ultimo la regolarità del bene da un punto di vista urbanistico-edilizio, individuarlo cata-

stalmente e dichiararne la corrispondenza alle suddette risultanze. Infine doveva esprimerne il valore commerciale e quello assicurativo.

Verso la metà degli anni '80, i cosiddetti "Periti" venivano chiamati direttamente dai funzionari della Banca responsabili del settore mutui. Da questi ricevevano l'incarico di perizia, (oggi questo avviene per e-mail) i recapiti telefonici del cliente e la copia dell'atto di provenienza. La fase successiva era il reperimento della documentazione di rito: planimetria e visura catastale, licenza o concessione edilizia e, nei casi fortunati, anche l'abitabilità. Dopo numerose visite al Catasto e alla XV Ripartizione, finalmente in possesso

**Negli anni '80 non esisteva una modulistica codificata per redigere la perizia, e ogni tecnico creava un proprio modello.**



## In seguito ci si rese conto della necessità di adottare un modello unico di perizia.

della documentazione, ci si recava sul posto per il sopralluogo di rito.

Poiché in quell'epoca non esisteva una modulistica codificata per redigere la perizia, ogni tecnico, secondo una propria logica, creava un proprio modello con un suo stile, e questa difformità della documentazione causava un notevole disagio agli impiegati dell'ufficio mutui, costretti a ricercare i dati di perizia da confrontare con le relazioni notarili, inseriti in modo diverso da ogni tecnico. Gradualmente le banche si resero conto della necessità di adottare un modello unico di perizia contenente le informazioni basilari il più possibile standardizzate. Tutto ciò, reso possibile grazie alla diffusione sempre più capillare dei computers, facilitò notevolmente il lavoro

dei tecnici e degli addetti alla fase di istruttoria.

Un episodio vissuto in prima persona è emblematico di quanto i cambiamenti nell'esercizio della professione siano stati influenzati dal progresso della tecnologia. L'episodio risale al 1992 quando, chiamato in veste di tecnico esterno dall'Ufficio Verifiche e Controlli di un primario Istituto Bancario per monitorare l'operato di alcuni suoi periti, visionai alcuni immobili dislocati tra Lazio, Umbria e Abruzzo. In quell'occasione, non ritenendo esaustive le sole parole, accompagnai la perizia con alcune foto scattate con la Polaroid. Fu così che compresi l'importanza della documentazione fotografica allegata ad ogni perizia, e non fui il solo. Grazie alle foto, in fase di sopralluogo, era possi-

## I cambiamenti nell'esercizio della professione sono stati influenzati dal progresso della tecnologia.

## Una grande innovazione fu allegare alla perizia la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

bile illustrare in poche immagini lo stato effettivo dei luoghi, a complemento della perizia e a garanzia della professionalità del tecnico.

Questa mia iniziativa fu accolta con grande entusiasmo soprattutto dai sopra citati impiegati i quali potevano rendersi meglio conto dello stato manutentivo di un immobile offerto loro in garanzia. Certo le Polaroid erano costose, ma anche qui la tecnologia ci venne presto in aiuto con l'uscita sul mercato delle prime ed ingombranti macchine digitali. Oggi senz'altro siamo in grado di scattare foto anche con un cellulare e possiamo scaricarle o inviarle sul nostro PC a studio. Cosa ci riserverà il futuro è tutto da vedere anche se in parte intuibile, ma in compenso ormai tutte le banche vogliono almeno una foto de-



gli esterni ed una degli interni dell'immobile.

Seguirono gli anni del boom commerciale delle Agenzie Immobiliari, delle Agenzie di servizi e dei broker finanziari con i quali le banche stipularono delle convenzioni, a fronte delle quali stornavano delle percentuali variabili in funzione degli importi di mutuo erogati. Sebbene si registrasse un incremento di lavoro, è anche vero che per noi le fasi di controllo e di individuazione del reale valore di mercato de-

## Oggi tutto viaggia attraverso la rete informatica: incarichi, documenti, perizie.

gli immobili divennero più difficili. Variarono anche le percentuali erogabili e si arrivò all'80 % del valore di perizia, mentre oggi sono numerosi gli Istituti che finanziano anche il 100%. Di frequente ci veniva affidata la verifica della correttezza dei compromessi stessi, spesso gonfiati per tentare di accedere ad un importo pari, se non superiore a quello del valore stesso del cespite oggetto di stima.

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia si passò dai primi anni molto austeri quando venivano bocciate pratiche anche per una semplice veranda, a decurtare i costi di ripristino per eventuali abusi sanabili ma in assenza di condono edilizio. Per gli immobili edificati antecedentemente al 01/09/1967 non fu più necessario indicare gli estremi della licenza o concessione edilizia. Gli immobili oggetto di condono edilizio furono considerati ipotecabili anche in assenza di concessione in sanatoria purché risultasse versata l'oblazione ed accertata l'inesistenza di vincoli. Oggi tutto viaggia attraverso la rete informatica: incarichi, documenti, perizie, contatti

tra banca e periti etc. A seguito della creazione dei grandi gruppi bancari nati dalle ultime fusioni, non conosciamo quasi più i nostri referenti bancari, siamo divisi in zone di competenza territoriale, trasmettiamo il nostro lavoro a dei call-center situati in città diverse da quella in cui operiamo. In questi nuovi centri, dall'altro capo del filo, nella maggioranza dei casi, non esiste quasi più un ufficio tecnico al quale far riferimento.

Insomma tutto è cambiato e il futuro di certo ha già un nome "Basilea II": ignoro dove ci porterà, ma so con assoluta certezza che l'unica costante nel tempo è la nostra professionalità. E concludo esortando i colleghi più giovani a puntare sempre sulla professionalità perché alla lunga si è sempre ripagati.

## Tutto è cambiato ma l'unica costante nel tempo è la nostra professionalità.