

## **CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE UNI 11558:2014 - UNI/PDR 19:2016**

L'attività professionale del valutatore immobiliare sia essa esercitata come professionista ricompreso nell'ambito delle professioni regolamentate o quale professione non organizzata in ordini o collegi implica competenze e capacità di gestione di appropriate metodologie finalizzate alla stima del valore degli immobili, conseguentemente, si rende necessario definire uno strumento normativo volto a disciplinare requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare, a beneficio di tutti i soggetti potenzialmente interessati.

### **Compiti, abilità e ambiti di intervento**

Le abilità richieste al valutatore immobiliare ed i compiti che il medesimo deve porre in essere al fine di realizzare una stima in linea con gli standard nazionali e internazionali di riferimento, devono tener conto: della finalità della valutazione della proprietà e/o dei diritti reali, delle caratteristiche del bene, nonché della specificità dei soggetti potenzialmente interessati quali, ad esempio, istituti di credito, tribunali, società immobiliari, fondi immobiliari e fondi pensione, società di leasing, organi di vigilanza, società di revisione, cittadino-consumatore, agenzie di rating.

### **Requisiti del valutatore**

Sulla base della presente norma, al fine di giudicare se un soggetto possa ritenersi adeguatamente qualificato quale valutatore immobiliare, è necessario che sussistano i seguenti presupposti base:

- sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente;
- abbia conseguito un diploma di istruzione di secondo grado (livello EQF 4);
- abbia maturato un'esperienza professionale specifica di almeno tre anni.

### **Conoscenze, abilità e competenze associate all'attività professionale del valutatore immobiliare**

La formazione professionale del valutatore immobiliare si basa su un apprendimento formale e/o non formale ed ulteriore apprendimento informale, per cui il valutatore deve aver maturato conoscenze interdipendenti con la dottrina estimativa ed in particolare:

a) conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale nelle seguenti discipline:

- Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione
- Principi di economia e mercato immobiliare

b) conoscenze (documentate) di:

- Elementi di diritto pubblico e privato
- Elementi di diritto urbanistico
- Elementi di matematica finanziaria
- Elementi di statistica
- Catasto e sistema catastale
- Elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture
- Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica
- Fiscalità immobiliare

### **Abilità e competenze del Valutatore**

Il valutatore, oltre ad avere un'adeguata conoscenza delle dinamiche che caratterizzano gli specifici mercati a livello locale e nazionale alla data della valutazione, deve possedere abilità e le competenze necessarie a condurre la valutazione in modo appropriato, in particolare:

- nella ricerca dei parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;
- nella tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;
- nell'analisi dei processi di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizio attraverso gli indicatori socio-economici, indici di mercato e altre informazioni commerciali;
- nell'applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;
- nell'applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;
- nella redazione del rapporto di valutazione;
- nell'audit immobiliare;
- nel riesame di un rapporto di valutazione.

Qualora il valutatore non possieda un adeguato livello di competenza attinente una specificità della stima, al fine di gestire alcuni aspetti dell'incarico - previa autorizzazione del committente – deve coinvolgere le appropriate figure professionali, ad esempio: valutatori competenti nello specifico ambito, consulenti ambientali, esperti contabili o legali. In questo caso il rapporto di valutazione specificherà i soggetti coinvolti per le relative competenze.

Il valutatore deve accertarsi che i dati necessari all'analisi ai fini della redazione della stima siano corretti e affidabili, salvo esplicitare limitazioni nelle verifiche effettuate ed eventuali condizioni limitanti, in conformità a quanto previsto dall'incarico ricevuto.

### **Cos'è la Certificazione?**

La Certificazione è un'attestazione di conformità a standard e norme di riferimento di prodotti, processi, sistemi o persone eseguita da una terza parte indipendente.

## **I VANTAGGI DELLA CERTIFICAZIONE**

I vantaggi della Certificazione del Valutatore Immobiliare ottenuta correttamente, acquisendo o confermando il possesso dei requisiti di conoscenza e abilità, non solo riconoscibili e comprensibili da tutti, ma comportano:

- Maggiori opportunità lavorative
- Riconoscimento sul mercato
- Evidenze delle competenze
- Confronto con i concorrenti

Per la certificazione di persone, RINA Services ha creato un proprio "Regolamento Generale per la Certificazione di Persone" che regola le procedure applicate da RINA per la certificazione e le modalità che devono seguire gli interessati per chiedere, ottenere e mantenere la certificazione.

## **CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI**

### **Le norme di riferimento per la Certificazione del Valutatore Immobiliare**

Norma tecnica di riferimento contenente i requisiti per la *Certificazione del Valutatore Immobiliare*

- UNI 11558:2014 – Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Prassi di riferimento con raccomandazioni per la terza parte responsabile del processo di certificazione

- UNI PdR 19:2016 - Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 'Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

### **Livelli Professionali del Valutatore Immobiliare UNI PdR 19:2016 - § 6.1**

### Valutatore immobiliare Livello Base

Valutazione di immobili che comportano metodiche di stima per le quali è possibile calcolare il valore mediante il confronto di mercato (escluso i criteri applicabili alle stime di massa), la capitalizzazione diretta oppure il criterio del costo

### Valutatore immobiliare Livello Avanzato

Valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato

### Prova di Esame e Criteri di Valutazione - UNI PdR 19:2016 - § 7.3.4.2

Prima prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti:

Prova di esame		Punteggio
a.1	n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale	30
a.2	n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute su tematiche non trattate nel caso di studio (esame b)	30

Seconda prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti, *differenziata per i due livelli Base e Avanzato*:

b.	presentazione di n.1 un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci (almeno tre risposte chiuse di cui una corretta)	40
----	---	----

Per ciascuna prova d'esame il candidato deve riportare un punteggio uguale o maggiore al 50%.

Il valore assegnato ad ogni singola domanda deve essere in funzione della ponderazione attribuita e della difficoltà della stessa.

L'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve specificare le modalità in base alle quali è stabilita la difficoltà delle domande.

Superate le prove previste, l'organismo di certificazione accreditato che effettua la valutazione rilascia un certificato della validità di 6 anni, con valutazione intermedia dei crediti formativi ogni 3 anni.

Il certificato, può avere forma di lettera o altra forma, e deve essere approvato da un membro responsabile del personale dell'organismo di certificazione accreditato che ha effettuato la valutazione di conformità alla UNI 11558, nel rispetto della UNI CEI EN ISO/IEC 17024.

Il certificato per il valutatore immobiliare secondo la UNI 11558 sarà chiaramente riconducibile al candidato, e deve riportare le seguenti informazioni minime:

- il nome ed il cognome della persona certificata, il numero di certificazione e il livello di certificazione;
- il riferimento alla UNI 11558;
- la data di prima certificazione, la data dell'attuale emissione e la data di scadenza; il nome, il logo ed i dati relativi all'organizzazione che ha effettuato la valutazione con i relativi eventuali riferimenti di accreditamento dell'organismo di accreditamento riconosciuto dal proprio stato membro ai sensi del Regolamento 765/2008, firmatario degli accordi MLA per la certificazione del personale;
- la data dell'ultimo rinnovo (ove applicabile).