



CERTIFICAZIONE DI PERSONE
Figura Professionale: ESPERTO VALUTATORE IMMOBILIARE
Norma di riferimento: UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016

Come riporta la direttiva europea relativa ai crediti ipotecari (2014/17/UE):

“La crisi finanziaria ha dimostrato che un comportamento irresponsabile da parte degli operatori del mercato può mettere a rischio le basi del sistema finanziario, portando ad una mancanza di fiducia tra tutte le parti coinvolte, in particolare i consumatori, e a conseguenza potenzialmente gravi sul piano socio-economico. Molti consumatori hanno perso fiducia nel settore finanziario e i mutuatari si sono trovati sempre più in difficoltà nel far fronte ai propri prestiti: ciò ha portato all’aumento degli inadempienti e delle vendite forzate. Di conseguenza il G20 ha incaricato il Consiglio per la Stabilità Finanziaria (Financial Stability Board) di fissare principi in materia di requisiti validi per la sottoscrizione in relazione a beni immobili residenziali.”

La risposta a questa situazione è stata il recepimento della direttiva 17/2014/UE (Mortgage Credit Directive – Direttiva sui Crediti Ipotecari) con il Decreto Legislativo n.72 del 21 aprile 2016 (entrato in vigore a giugno 2016) per garantire una maggior sicurezza e affidabilità delle valutazioni immobiliari.

Il Decreto si esprime anche sulla “Valutazione dei beni immobili” – art. 120 duodecies – ed in particolare indica:

art. 120 - duodecies (Valutazione dei beni immobili)

1. I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.
2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.
3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione.

La corretta realizzazione di valutazioni immobiliari non rappresenta più solo un elemento di vigilanza prudenziale ma, con il recepimento della direttiva europea sui crediti ipotecari, diventa un elemento essenziale della disciplina civilistica.

Il Politecnico di Milano ha costituito un organismo per la Certificazione di esperti Valutatori Immobiliari: un ambito dedicato alla formazione del professionista che intenda sostenere l'esame di Certificazione, conferendo totale imparzialità e trasparenza all'intero processo.

Il valutatore immobiliare è il soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare.

Egli riveste una figura professionale che richiede competenze adeguate per applicare i metodi di valutazione definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV (2011, Tecnoborsa), il quale si armonizza nell'ordinamento italiano gli International Valuation Standards (IVS) e gli European Valuation Standards (EVS). L'esigenza, per il valutatore immobiliare, di conoscere e applicare tali standard deriva dalla necessità di rendere comprensibili – a livello europeo – le valutazioni immobiliari sviluppando le attività inerenti con elevati livelli di qualificazione, conoscenza, abilità e competenza e con integrità ed onestà nel rispetto dello specifico codice di condotta.

In Italia non esiste uno specifico albo dei valutatori, e l'attività valutativa a livello nazionale, può essere svolta da numerosi soggetti appartenenti a differenti categorie professionali. Il valutatore esperto, che ai fini di favorire

una riconoscibilità da parte dei terzi potenziali committenti desidera far accertare e quindi certificare le proprie specifiche conoscenze, abilità e competenze nella valutazione immobiliare, necessita di conseguire la certificazione delle competenze da parte di un organismo di certificazione che opera ai sensi della norma internazionale UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012, quale il Politecnico di Milano.

L'attività professionale implica capacità di gestione di appropriate metodologie finalizzate alla stima del valore di stabili, con lo scopo di realizzare una stima in linea con gli standard nazionali e internazionali.

I presupposti base per la definizione di un valutatore immobiliare sono: il conseguimento di un diploma d'istruzione di secondo grado, la legittimazione allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente e lo sviluppo di un'esperienza professionale specifica di almeno tre anni.

La formazione professionale del valutatore immobiliare si basa su un apprendimento formale e/o non formale ed ulteriore apprendimento informale, per cui tale valutatore deve aver maturato conoscenze interdipendenti con la dottrina estimativa. Oltre a fondamenti di estimo e valutazione, principi di economia e di mercato immobiliare, è da considerarsi la conoscenza di elementi di diritto (pubblico, privato e urbanistico), matematica finanziaria, statistica, sistemi catastali, certificazioni energetiche e ambientali e di scienze e tecniche delle costruzioni.

Il valutatore immobiliare ha l'obbligo di seguire una formazione professionale costante al fine di mantenere un elevato livello di conoscenza e di conservazione delle relative abilità, obbligo che prevede il conseguimento di un adeguato numero di crediti triennali pari a 60 crediti formativi professionali (CPF).

Le abilità e competenze richieste alla figura del valutatore, affinché venga condotta la valutazione in modo appropriato, sono:

- la capacità di ricerca di parametri e dati caratteristici del mercato immobiliare;
- lo sviluppo della tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;
- l'attenzione per i processi di evoluzione e sviluppo dei mercati immobiliare ed edilizio attraverso indicatori socio-economici;
- l'applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;
- la redazione di un rapporto di valutazione;
- l'applicazione di procedimenti di stima del valore di beni immobiliari;
- la conoscenza dell'audit immobiliare;
- l'accuratezza di un possibile riesame di un rapporto di valutazione.

Il valutatore è, inoltre, tenuto a rispettare un certo codice di condotta, seguendo aspetti etici e deontologici conformi alla norma UNI 11558:2014. L'attività deve essere esercitata nel rispetto delle leggi dello Stato e il valutatore deve ritenersi direttamente responsabile della propria opera, sia nei riguardi della Committenza, sia dei soggetti terzi se coinvolti.

Di rilevante importanza sono i rapporti del valutatore stesso con gli Ordini, i Collegi, i Ruoli, i Colleghi e i Committenti, in vista di una massima lealtà e correttezza professionale, al fine di promuovere l'affermazione di una comune cultura in materia.