



**COMPETENZE, ABILITÀ E CONOSCENZE
RICHIESTE AL VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO**

VI_SCH.COMP.AV.01 del 14.02.2022

Redazione G. Fancellu	Direttore OCP PoliMi Prof. G. Rosati
--------------------------	---

Storico delle revisioni al documento:

Revisione	Data	Variazioni
0	xx/xx/xxx	Emissione della procedura

COMPETENZE, ABILITÀ E CONOSCENZE
RICHIESTE AL VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO
SECONDO I METODI DEL CONFRONTO DI MERCATO, DEL COSTO E DELLA
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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.

Il valutatore immobiliare, ai fini del presente schema di certificazione, deve possedere le competenze necessarie per applicare la procedura del confronto di mercato (Market Approach), la procedura del costo e la procedura della capitalizzazione del reddito in conformità ai relativi riferimenti normativi e scientifici; più specificamente, il valutatore immobiliare, ai fini del presente schema di certificazione, deve possedere le seguenti competenze finalizzate a:

- accertare e identificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un bene immobile al fine di verificare la sussistenza dei presupposti necessari per il trasferimento della proprietà e/o per l'accensione dell'ipoteca legale;
- determinare il valore di mercato degli immobili mediante la procedura del confronto di mercato (Market Comparison Approach o Market Approach, sistema di stima, sistema di ripartizione), la procedura del costo e la procedura della capitalizzazione del reddito con i metodi della Capitalizzazione diretta, della capitalizzazione finanziaria e dell'Analisi del flusso di cassa scontato (DCFA).

Conoscenze e Aree di Apprendimento

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:

- 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;
- 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.

Nello specifico, le suddette competenze si estrinsecano nelle conoscenze di seguito elencate:

- capacità di quantificazione del valore economico dei diritti, degli interessi e dei gravami sugli immobili (privati e pubblici) e dell'influenza di tale impatto nel processo di valutazione immobiliare;
- normativa in tema di Catasto immobiliare;
- normative edilizie e urbanistiche;
- disposizioni generali che regolano la proprietà (Libro Terzo del Cod. Civ.);

- conoscenza analitica delle tecniche di rilevazione dei dati funzionali alla valutazione dei cespiti immobiliari;
- tecniche di misurazione delle caratteristiche quantitative e qualitative di un immobile (superfici, stato di manutenzione, orientamento, ecc.);
- struttura e funzionamento del mercato immobiliare (domanda, offerta, prezzi, canoni di locazione e redditi correnti, contratti, provvigioni d'intermediazione, tariffe, costi, saggi di capitalizzazione, ed altro);
- dottrina estimativa;
- evoluzione e sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizi, attraverso gli indicatori socio- economici, statistici ed e altre informazioni di carattere congiunturale/commerciale;
- standard internazionali di valutazione immobiliare;
- standard nazionali di valutazione immobiliare.

Inoltre, i candidati devono possedere copia e dichiarare la conoscenza della norma UNI 11558:2014.

Abilità e Competenze

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.

Nello specifico, le suddette conoscenze comprendono le seguenti abilità principali:

- localizzazione e individuazione della modalità di accesso all'immobile;
- rilevazione e/o verifica della consistenza metrica dell'immobile;
- verifica della scala metrica delle planimetrie in funzione delle quali può essere determinata la consistenza metrica dell'immobile;
- ~~co~~verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di diritto derivante dagli atti catastali, dalla documentazione edilizio-urbanistica e dal titolo (o dai titoli) di proprietà;
- accertamento delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato degli immobili;
- accertamento dello stato di manutenzione dell'immobile;
- accertamento, anche indiretto, dello stato e della conformità degli impianti;
- rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;
- calcolo della superficie commerciale;
- calcolo dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari quantitative;
- compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- compilazione della tabella di valutazione;
- calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- calcolo del rapporto complementare (terreno e fabbricato);
- applicazione delle tecniche residuali;
- applicazione della procedura del costo;
- calcolo dei deprezzamenti (fisico, funzionale e economico);

- calcolo del moltiplicatore del reddito (gross rent multiplier);
- calcolo del saggio di capitalizzazione;
- calcolo del saggio di redditività (equity capitalization rate);
- calcolo del saggio di rendimento interno.