



POLITECNICO
MILANO 1863



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

VI_SCH.COMP.BS.01 del 14.02.2022

Redazione
G. Fancellu

Direttore OCP PoliMi
Prof. G. Rosati

Storico delle revisioni al documento:

Revisione	Data	Variazioni

COMPETENZE, ABILITÀ E CONOSCENZE
RICHIESTE AL VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO BASE
SECONDO I METODI DEL CONFRONTO DI MERCATO E DEL COSTO

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) e la procedura del costo, in conformità ai riferimenti scientifici e normativi; 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 accertare 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 il metodo della Capitalizzazione diretta

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 ricomprendono le 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 contratti, provvigioni d'intermediazione, tariffe, costi, e altro);
- dottrina estimativa;

- evoluzione e sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizi, attraverso gli indicatori socio-economici, statistici ed altre informazioni di natura 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;
- 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 del saggio di capitalizzazione;
- calcolo dei deprezzamenti (fisico, funzionale e economico).