



ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA
DI VERONA



Collegio dei PERITI AGRARI
e PERITI AGRARI LAUREATI
della Provincia di VERONA



e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona



ORDINE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI VERONA



Ministero della Giustizia



CERTIFICATI

Come diventare un Valutatore Immobiliare Certificato

Sandro Ghirardini
CEO STIMATRIX srl

- ESG
- Assunzioni
- Estimo
- Art. 173 bis da cpc
- E-Valuations
- UNI 11558:2014 Avanzato
- Rischi Fisici
- CTU Esperto Stimatore Qualificato
- RICS
- Market Approach
- Esperto
- Limiti
- Linee Guida ABI
- Prezzo marginale
- Perito
- CTU
- CTP
- Rapporti di Valutazione
- Prezzo medio
- **Valutatore Immobiliare**
- UNI 11558:2014 Base
- Art. 568 cpc
- Drive by
- L. 49/2023 Equo Compenso
- REV
- CRR
- UNI 11612:2015
- DeskTop
- AVM
- LCCA
- LTV
- DM 109/2023
- EVS
- UNI 11932:2024
- Due Diligence
- Standard
- Indice mercantile
- Full
- Tassonomia
- Codice delle Valutazioni
- DCFA
- UNI 11558:2014
- Cost Approach
- Risko Transizione
- Income Approach
- UNI 11915:2023

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Da dove «nasce» la domanda di Perizie?



Da dove «nasce» la domanda di Perizie?

Contenzioso

Opportunità

S	T	I
M	A	T
R	I	X



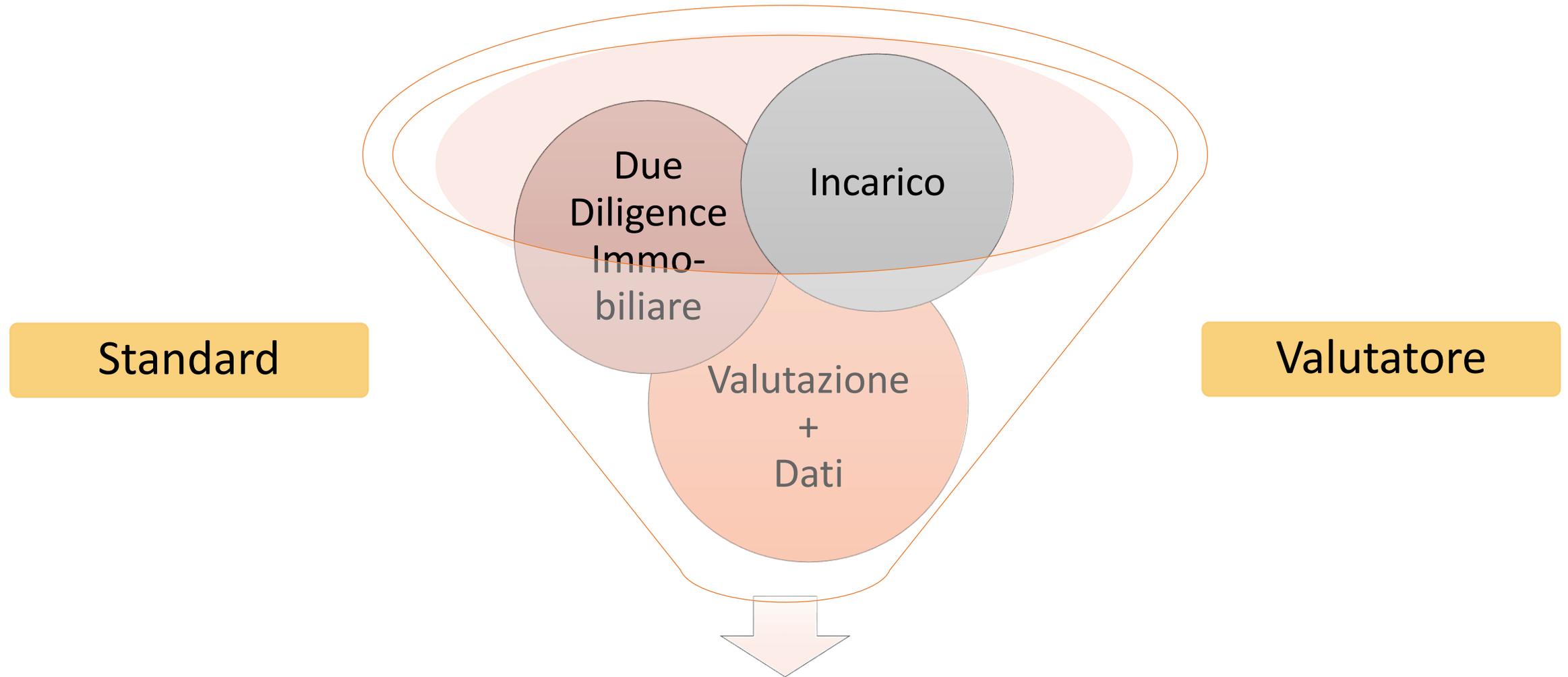
Le Perizie cosa sono e perché sono importanti?

Le Perizie cosa sono e perché sono importanti?

Le Perizie o Valutazioni Immobiliari sono **strumenti di decisione** per le famiglie, le imprese, gli agenti immobiliari, i giudici, gli investitori, gli enti, le banche etc....

Quali sono gli «ingredienti» di una Perizia Vincente?

Gli «ingredienti» per una Perizia Vincente



Report che esprime il Valore di Mercato → Valori diversi dal Valore di Mercato
(Prezzo di base d'asta – Prezzo offerta)

La Perizia è un «Prodotto» o un «Servizio» professionale?

La Perizia è un «Prodotto» o un «Servizio» professionale?

Se è un «Prodotto»
=
Obbligazione di
Risultato



Se è un «Servizio»
=
Obbligazione di
Mezzi



La Perizia è un «Prodotto» o un «Servizio» professionale?

Il Report, della Perizia, rappresenta il risultato (Prodotto) di una prestazione d'opera intellettuale regolata dalle disposizioni dell'articolo **2230 del codice civile** e seguenti, inquadrata in **incarichi** che definiscono l'attuazione di un Servizio professionale.

Per i professionisti, tale attività si qualifica come un'**obbligazione di mezzi**, non di risultato, questo implica che il professionista è tenuto a esercitare la propria attività con la **diligenza specifica dovuta**, senza tuttavia garantire il conseguimento di un determinato effetto pratico (risultato).

S	T	I
M	A	T
R	I	X*

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Incarico



Incarico

Scritto

Motivazione

Tipo di
Valutazione

Standard da
rispettare

Valore
Ricercato

Indagini
incluse

Indagini
escluse

Documenti

Limiti
Assunzioni

Tempi

Onorari
L. 49/2023

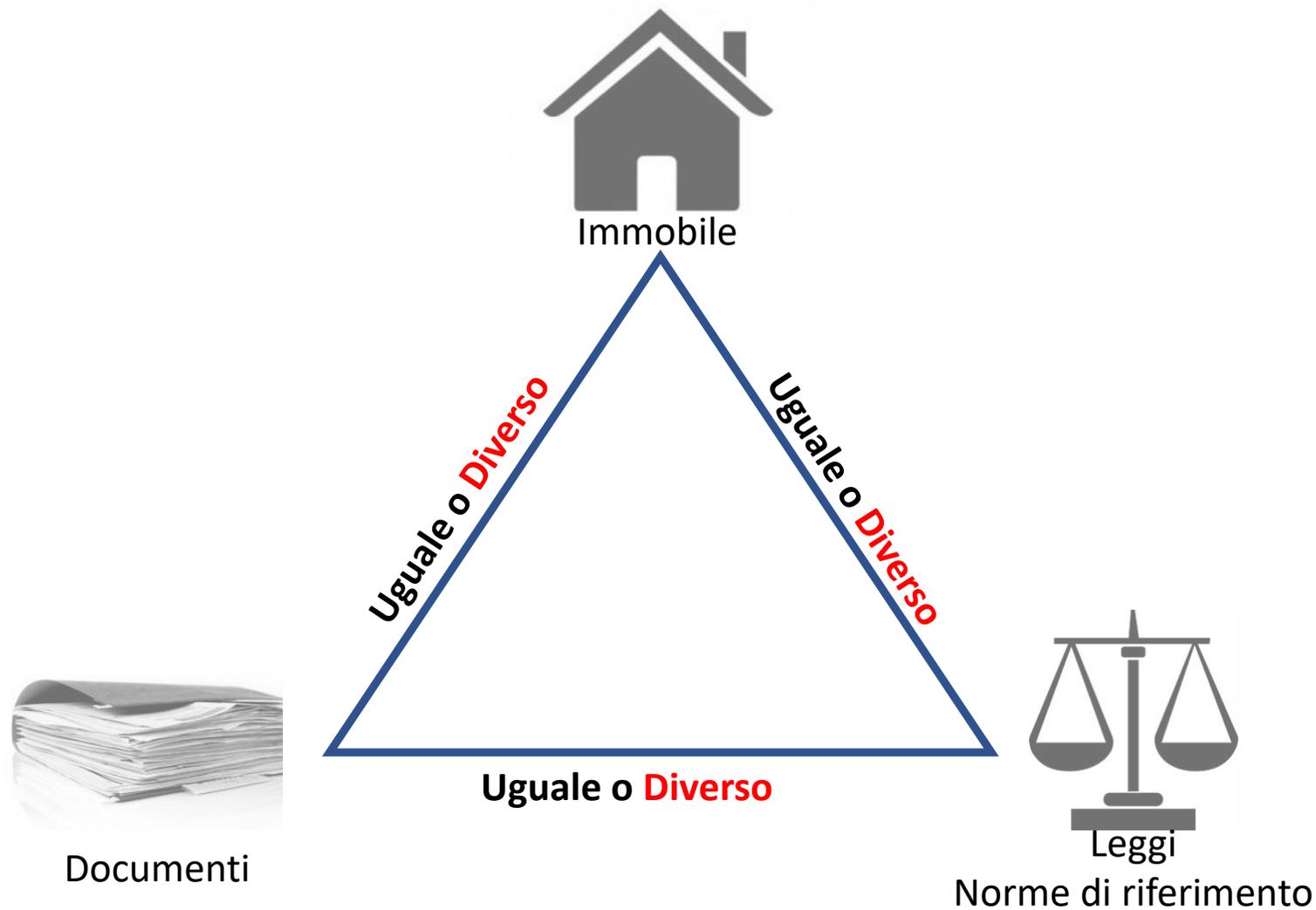
S	T	I
M	A	T
R	I	X



Due Diligence Immobiliare

Due Diligence Immobiliare

Se Diverso = COSTI in € DI NON CONFORMITA'



Quali Due Diligence Immobiliare svolgere?

Relazione sulla regolarità edilizia urbanistica e Catastale (RER)

- Catastale
- Edilizia / Urbanistica

Quelle previste nell'incarico

Art. 173 bis disp. att. c.p.c

- Possesso
- Formalità, Vincoli e Oneri
- Urbanistica / Edilizia / Agibilità
- Abusi
- Usi Civici e Livelli
-

S	T	I
M	A	T
R	I	X



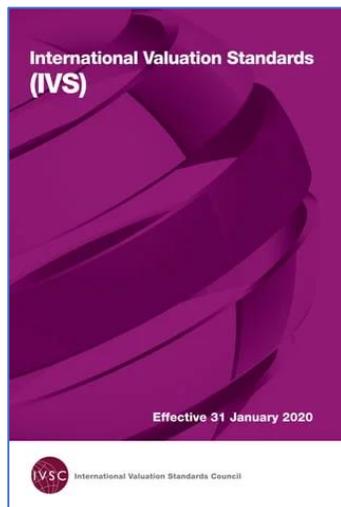
Standard Valutativi

Standard Valutativi (disponibili su www.LibridiEstimo.it)

Internazionale

Europeo

Italiano

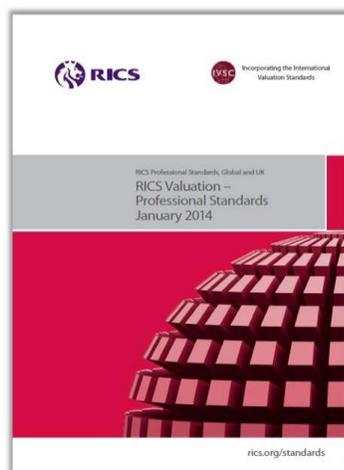


Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle **esposizioni creditizie**
Aprile 2022

ABI Associazione Bancaria Italiana

Articolo 173 Bis d.a.C.p.c.
Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

Articolo 568 C.p.c.
Determinazione del valore dell'immobile



Regolamento 575/2013/UE



OIV
Organismo Italiano di Valuatori

Egea

Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei **crediti inesigibili**
Gennaio 2018

ABI Associazione Bancaria Italiana

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

UNI 11612:2015
Stima del Valore di mercato degli immobili



S	T	I
M	A	T
R	I	X



Norme UNI

Norme UNI: cosa sono?

Le **norme UNI** sono un *corpus* di norme tecniche giuridicamente riconosciute che regolamentano i livelli di sicurezza e qualità di molteplici settori dell'attività produttiva, industriale e del terzo settore. L'acronimo UNI indica l'Ente Italiano di Unificazione, un'associazione privata a cui aderiscono imprese, liberi professionisti, istituti scientifici e associazioni di categoria, la quale produce norme ed indicazioni all'interno di diversi settori, tra cui le costruzioni, i beni di largo consumo e materiali, la meccanica, le imprese e le organizzazioni societarie. Il suo lavoro si concretizza in norme, riconosciute come giuridicamente valide dalla Direttiva Europea 98/34/CE del 1998, che stabiliscono standard di qualità e di operatività, che guidano l'operato di tutti i soci dell'associazione.



NOTA BREVE – Modifiche in materia di determinazione del valore dell'immobile espropriato
Servizio Studi del Senato

Norme UNI: ambito Estimativo

UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19:2016

La norma è finalizzata a definire i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del **valutatore immobiliare** ai fini della determinazione del valore degli immobili.

UNI 11612:2015

La norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del **valore di mercato** degli immobili.

UNI 11915:2023

Attività professionali non regolamentate - Gestore della Catena del Valore (**Value Manager**) - Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità

UNI 11932:2024

Agente Immobiliare Professionale - Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733.



S	T	I
M	A	T
R	I	X*



Art. 568 cpc

Art. 568 cpc



Normativa vigente	Normativa come modificata dal ddl
Codice di procedura civile Art. 568 Determinazione del valore dell'immobile	
Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.	Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.	Nella determinazione del valore di mercato l'esperto si attiene alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori <i>standard</i> estimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

SENATO DELLA REPUBBLICA

----- XIX LEGISLATURA -----

2^a Commissione permanente

(GIUSTIZIA)

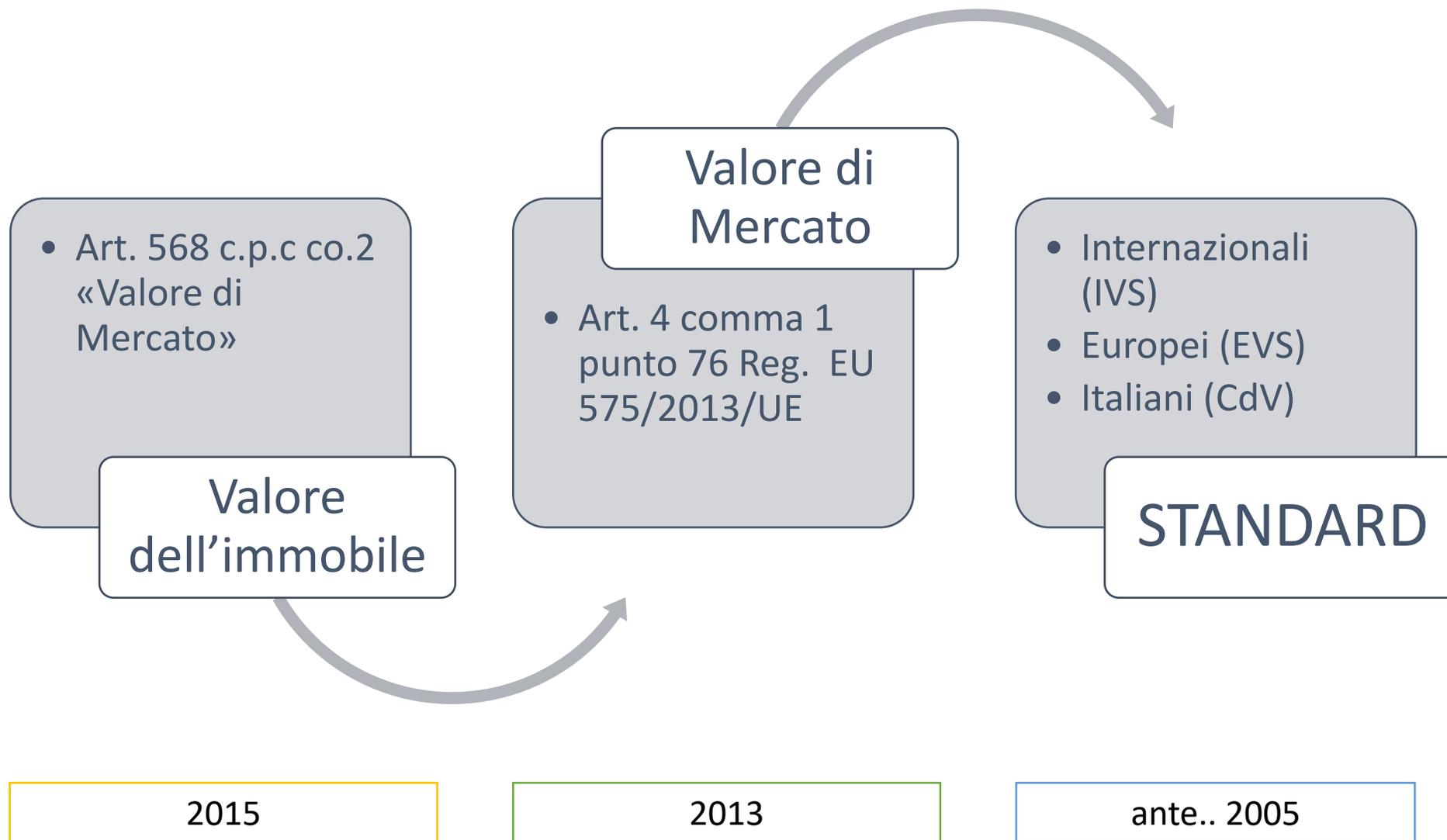
124^a seduta: mercoledì 14 febbraio 2024, ore 9,15

125^a seduta: giovedì 15 febbraio 2024, ore 9,45

ORDINE DEL GIORNO

IN SEDE REDIGENTE

568: da dove deriva il «Valore di Mercato»



Disposizioni di Vigilanza per le Banche

Disposizioni di Vigilanza per le Banche

DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE

Parte I – Recepimento in Italia della CRD IV

Titolo IV - Governo societario, controlli interni, gestione dei rischi

Capitolo 3 – Il sistema dei controlli interni

Allegato A – Disposizioni speciali relative a particolari categorie di rischio

Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013

Disposizioni di Vigilanza per le Banche

2.2. Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni.

L'organo con funzione di supervisione strategica, su proposta dell'organo con funzione di gestione, approva le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni verificandone l'adeguatezza, la funzionalità e la coerenza con il RAF e con il processo di gestione dei rischi con frequenza almeno annuale.

Tali politiche e processi definiscono almeno:

- gli standard affidabili per la valutazione degli immobili. A tal fine le banche adottano standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale (7) o standard elaborati a livello nazionale purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con i suddetti standard internazionali;
- fermo restando quanto previsto dai paragrafi 2.2.1. e 2.2.2., i requisiti di professionalità e di indipendenza dal processo di commercializzazione del credito o da aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito (8) della banca o del gruppo bancario dei periti; l'eventuale possibilità di ricorrere a periti esterni per la valutazione degli immobili e i criteri per la loro selezione;
- gli indicatori per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare che possono incidere in maniera significativa sul valore degli immobili. A tal fine le banche tengono anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

Disposizioni di Vigilanza per le Banche

2.2.1. Requisiti di professionalità e indipendenza dei periti

I periti che effettuano la valutazione degli immobili possono essere dipendenti della banca o periti esterni, persone fisiche o soggetti costituiti in forma societaria o associativa.

I periti persone fisiche (9) devono avere una comprovata esperienza nella valutazione degli immobili di almeno 3 anni precedenti all'attribuzione dell'incarico, attestata mediante apposita documentazione trasmessa alla banca. Inoltre, i periti persone fisiche e gli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa non devono essere coinvolti – neanche indirettamente – in alcuna attività relativa al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario.

Tenendo conto della documentazione prodotta, la banca verifica che il perito persona fisica sia in possesso delle competenze professionali idonee allo svolgimento dell'attività di valutazione. Nell'ambito di tale verifica la banca valuta le competenze anche in relazione alla complessità dell'incarico in concreto affidato (che può dipendere dalla numerosità e dalle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione quali, ad esempio, gli aspetti strutturali e tipologici, la collocazione geografica, il contesto urbanistico e la redditività dell'immobile).

(7) Ad esempio, si fa riferimento agli standard redatti dall'International Valuation Standards Committee, dall'European Group of Valuers' Association o dal Royal Institution of Chartered Surveyors.

(8) Cfr. sezione IV, paragrafo 1, del presente capitolo.

(9) Per periti persone fisiche si intendendo: i dipendenti della banca, i periti esterni persone fisiche e i soggetti deputati in concreto alla valutazione degli immobili nel caso in cui la banca affidi l'incarico a soggetti costituiti in forma societaria o associativa.

Disposizioni di Vigilanza per le Banche

Al fine di verificare le competenze professionali dei soggetti incaricati di effettuare la valutazione degli immobili, la banca tiene conto di uno o più dei seguenti elementi:

- nell'ipotesi in cui i periti siano persone fisiche, dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili; dello svolgimento di attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo nel campo dell'ingegneria, dell'architettura o in materie strettamente attinenti alla valutazione degli immobili; del possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali;
- nell'ipotesi in cui i periti siano soggetti costituiti in forma societaria o associativa, anche dell'adeguatezza della struttura organizzativa di tali soggetti; dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili.

Le banche, inoltre, verificano che i periti persone fisiche e gli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa incaricati di valutare gli immobili non versino in concreto in una situazione di conflitto di interessi rispetto al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario. A tal fine, tengono anche conto dei rapporti di matrimonio o di unione civile, di parentela, di affinità e di convivenza di fatto e delle relazioni di natura professionale e patrimoniale intercorrenti tra tali soggetti e:

- i soggetti coinvolti nel processo di erogazione del credito a garanzia del quale viene posto

S	T	I
M	A	T
R	I	X



ABI

ABI: Linee Guida ... 2015 2018 2022...

Linee guida per la valutazione
degli immobili in garanzia
delle esposizioni creditizie

2022

5 APRILE 2022

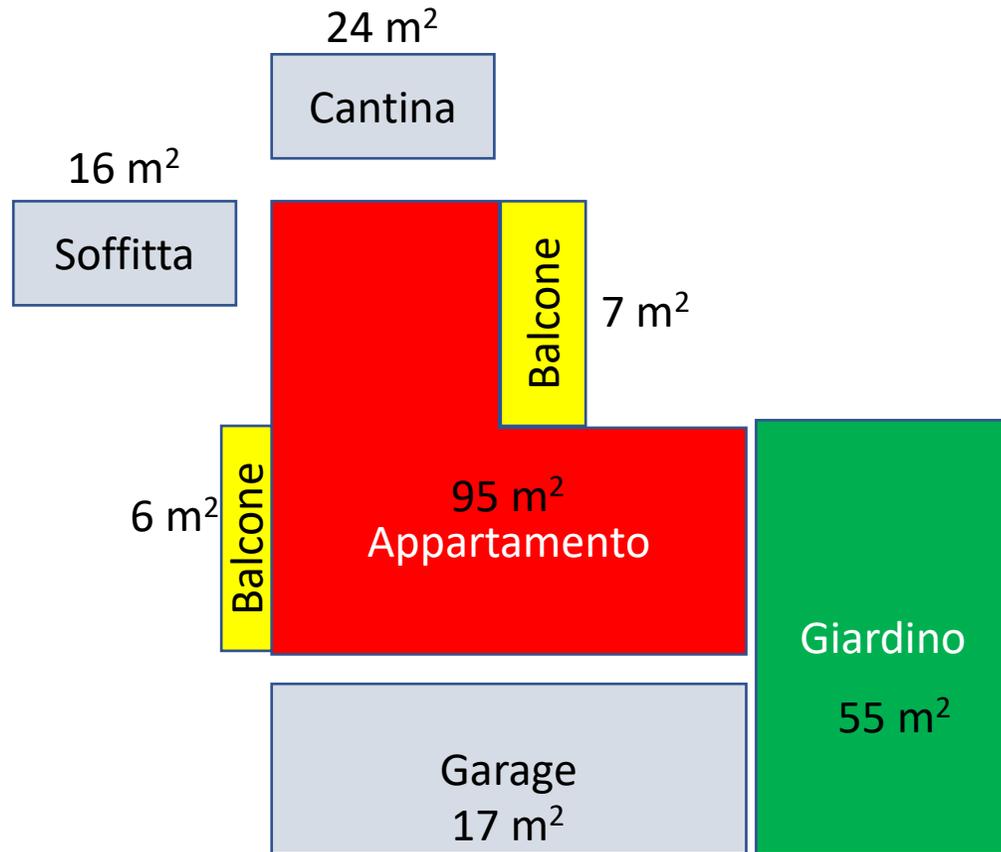
R.2.3.1 Il perito (o valutatore) è un soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare²³. (**UNI 11558:2014**)

Il perito può essere un dipendente della banca o esterno alla stessa, persone fisiche o soggetti costituiti in forma societaria o associativa²⁴.

S	T	I
M	A	T
R	I	X*

Standard di misurazione: Superficie reale / commerciale

Standard di misurazione: Superficie reale -> Commerciale

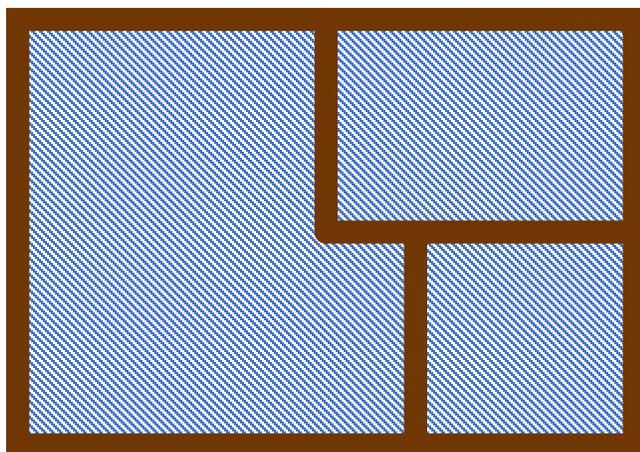


Come sono stati misurati m² Reali?
Quanti m² Commerciali sono?
Quali indici mercantili si utilizzano?
Il valore di mercato è € / m² * m² ?

Standard di misurazione: Superficie reale

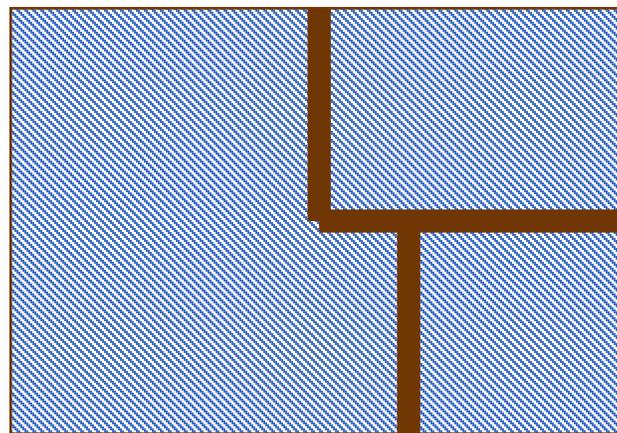
SEL

Superficie Esterna Lorda



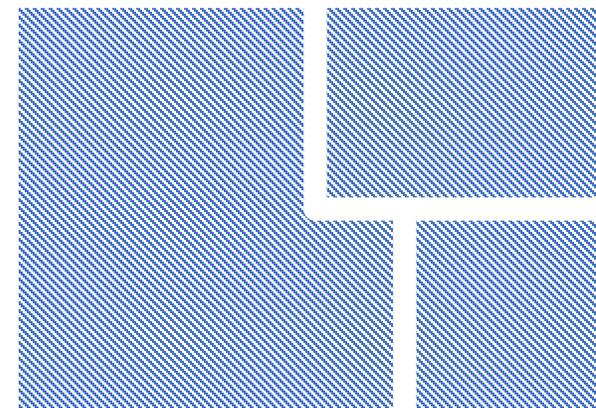
SIL

Superficie Interna Lorda



SIN

Superficie Interna Netta



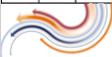
«Molto simile alla catastale»

La Superficie Commerciale non è un metodo di misura!!!

Posso ottenere la Sup. Commerciale da ogni Metodo di misura (SEL, SIL o SIN) –

L'importante è essere coerenti fra Subject e Comparabili!!!

S	T	I
M	A	T
R	I	X



percorsi
di Estimo

Chi è un Valutatore Immobiliare?

Chi è un Valutatore Immobiliare?

Valutatore immobiliare: soggetto che possiede le necessarie **qualifiche, conoscenze, abilità e competenze** per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare.

Sulla base della norma UNI 11558:2014, al fine di giudicare se un soggetto possa ritenersi adeguatamente qualificato quale valutatore immobiliare per accedere all'esame di Certificazione, 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**.

Chi è un Valutatore Immobiliare?

Ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n.445, sotto la propria responsabilità:
DICHIARA di essere **LEGITTIMATO** allo svolgimento dell'attività di valutatore immobiliare sulla base dei seguenti riferimenti legislativi (**chi può valutare gli immobili**):

- Legge 21 marzo 1958, n.253 e Legge 3 febbraio 1989, n.39 – **Agenti Immobiliari**
- Legge 7 gennaio marzo 1976, n.3 – **Agronomi e Forestali**
- Legge 6 giugno 1986, n.251 – **Agrotecnici**
- Legge 24 giugno 1923, n.1395 – **Architetti e Ingegneri**
- R.D. 11 febbraio 1929, n.274 – **Geometri**
- Legge 28 marzo 1968, n.434 e Legge 21 febbraio 1991, n.54 – **Periti agrari**
- R.D. 11 febbraio 1929, n.275 – **Periti industriali edili**
- R.D. 20 settembre 1934, n.2011 – **Periti ed Esperti delle Camere di Commercio**

Chi è un Valutatore Immobiliare?

Liberi
Professionisti
iscritti a
ordini e
collegi

Architetti e Ingegneri

Agrotecnici

Dottori Agronomi e Forestali

Geometri

Periti agrari

Periti industriali edili

Elenchi

Agenti Immobiliari

Periti ed Esperti della Camera di commercio

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Che cosa è la certificazione del personale?

Che cosa è la certificazione del personale?

La certificazione è una procedura con cui una **terza parte indipendente** dà assicurazione scritta che un prodotto, un servizio, un processo o una **persona è conforme ai requisiti specificati**.

La certificazione del personale assicura che determinate figure professionali **possiedano, mantengano e migliorino** nel tempo la necessaria competenza, intesa come l'insieme delle conoscenze, delle abilità e delle doti richieste per i compiti assegnati. Ha **particolare valore** per la corretta realizzazione di attività ad **elevata criticità**, per le quali la sola disponibilità di risorse strumentali e procedure operative può non essere sufficiente.

La credibilità delle certificazioni **dipende dalle organizzazioni che le emettono**: la qualificazione degli organismi di certificazione viene indicata con il termine "accreditamento".

Che cosa è la certificazione del personale?

E' un Attività Volontaria

può essere di PARTE

Prima

Seconda

Terza

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Certificazioni di Parte...

Certificazioni di: Prima, Seconda e Terza Parte

Io dico che sono
bravo

Una valutazione di **Prima parte** è una valutazione della conformità eseguita dalla stessa persona o organizzazione che fornisce l'oggetto della valutazione, per esempio un prodotto.
Si tratta di una autodichiarazione.

La mia
associazione dice
che sono bravo

Una valutazione di **Seconda parte** è eseguita da una persona o da **un'organizzazione che ha un interesse** da utilizzatore per l'oggetto della valutazione: è dunque la prassi di un cliente che intende verificare la rispondenza del prodotto del proprio fornitore alle specifiche richieste.

Un Terzo (che non
ha nessuna
relazione con me)
dice che sono bravo

Una valutazione di **Terza parte** è eseguita da un organismo terzo che non ha interessi con l'oggetto o la persona da esaminare.

Che cosa non è la certificazione del personale?

- Non è **abilitante** - se sei Legittimato/a puoi fare le perizie.
- Non è **obbligatoria** per Legge.

I temi sono:

1° Sai farle?

2° Il committente cosa chiede / cosa cerca?

3° In caso di contenzioso come ti tuteli?



Chi può diventare un Valutatore Immobiliare Certificato?

Chi può diventare un Valutatore Immobiliare Certificato?

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Elenco delle Leggi di chi può valutare gli immobili;
- Legge 14 gennaio 2013, n. 4 “Professioni non organizzate”;
- Norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024 “Valutazione della conformità – Requisiti generali per gli **organismi / enti** che eseguono la certificazione di personale”;
- Norma UNI 11558 “Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”;
- UNI/PdR 19:2016 “Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti dalla norma UNI 11558: Valutatore immobiliare – Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”
- Circolare Informativa N° 12/2018 ACCREDIA del 28/08/2018 - Dipartimento DC - UNI 11558:2014 “Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”

Chi può diventare un Valutatore Immobiliare Certificato?

Contenuti della Norma UNI 11558:2014

Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

La norma UNI 11558 definisce i requisiti di **conoscenza, abilità e competenza** del valutatore immobiliare allo scopo di meglio determinare il valore degli immobili.

Tra le competenze specifiche richieste a questa figura professionale, che deve aver maturato un'esperienza nel settore di almeno **tre** anni, rientrano le conoscenze in estimo, principi di economia e mercati immobiliari, sistema catastale, fiscalità immobiliare, certificazione ambientale e, più in generale, competenze in diritto urbanistico, matematica finanziaria, statistica, scienza e tecnica delle costruzioni.

Il valutatore, inoltre, deve possedere le competenze necessarie ad effettuare la valutazione in modo appropriato, sia nella tecnica di rilevazione dei dati e nell'applicazione dei procedimenti di stima, sia nell'audit immobiliare e nel riesame dei rapporti di valutazione.

Chi può diventare un Valutatore Immobiliare Certificato?

Legittimato/a
(Iscritto/a
a Ordini e Collegi o Elenchi)

Diplomato/a
secondo grado

3 anni di
esperienza di
merito
(Autocertificati e Dimostrabili)

Adeguate
formazione
(Standard Estimativi)

Assicurazione
Professionale
(attività estimativa)

Curriculum Vitae
Estimativo



Contenuti della Prassi di Riferimento UNI/PdR 19:2016.

Contenuti della Prassi di Riferimento UNI/PdR 19:2016.

- **LIVELLI PROFESSIONALI DEL VALUTATORE IMMOBILIARE**
- **PROCESSO DI VALUTAZIONE DELLE COMPETENZE**
- **INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DEI CANDIDATI**
- **INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE**
- **PROCESSO DI ESAME**
- **CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI**
- **MANTENIMENTO E RINNOVO DELLA CERTIFICAZIONE**
- **TRASFERIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE**
- **USO DEL LOGO DI CERTIFICAZIONE O DEL MARCHIO**

[PDF della Prassi clicca qui
per scaricarla...](#)

Contenuti della Prassi di Riferimento UNI/PdR 19:2016

ESAME INIZIALE
BASE o AVANZATO
(€)

DURATA
6 anni

OBBLIGHI CFP
20 ore di
formazione annue

VERIFICA
Triennale dei
requisiti

MANTENIMENTO
annuo (€)

RINNOVO
al 6° anno (€)

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Esame di Certificazione Livello Base e Avanzato... quale?

Esame di Certificazione Livello Base e Avanzato... quale?

LIVELLI DI CERTIFICAZIONE

Lo schema stabilisce i due seguenti livelli di certificazione individuati in base alle metodiche di stima normalmente applicate e riconosciute a livello nazionale e internazionale:

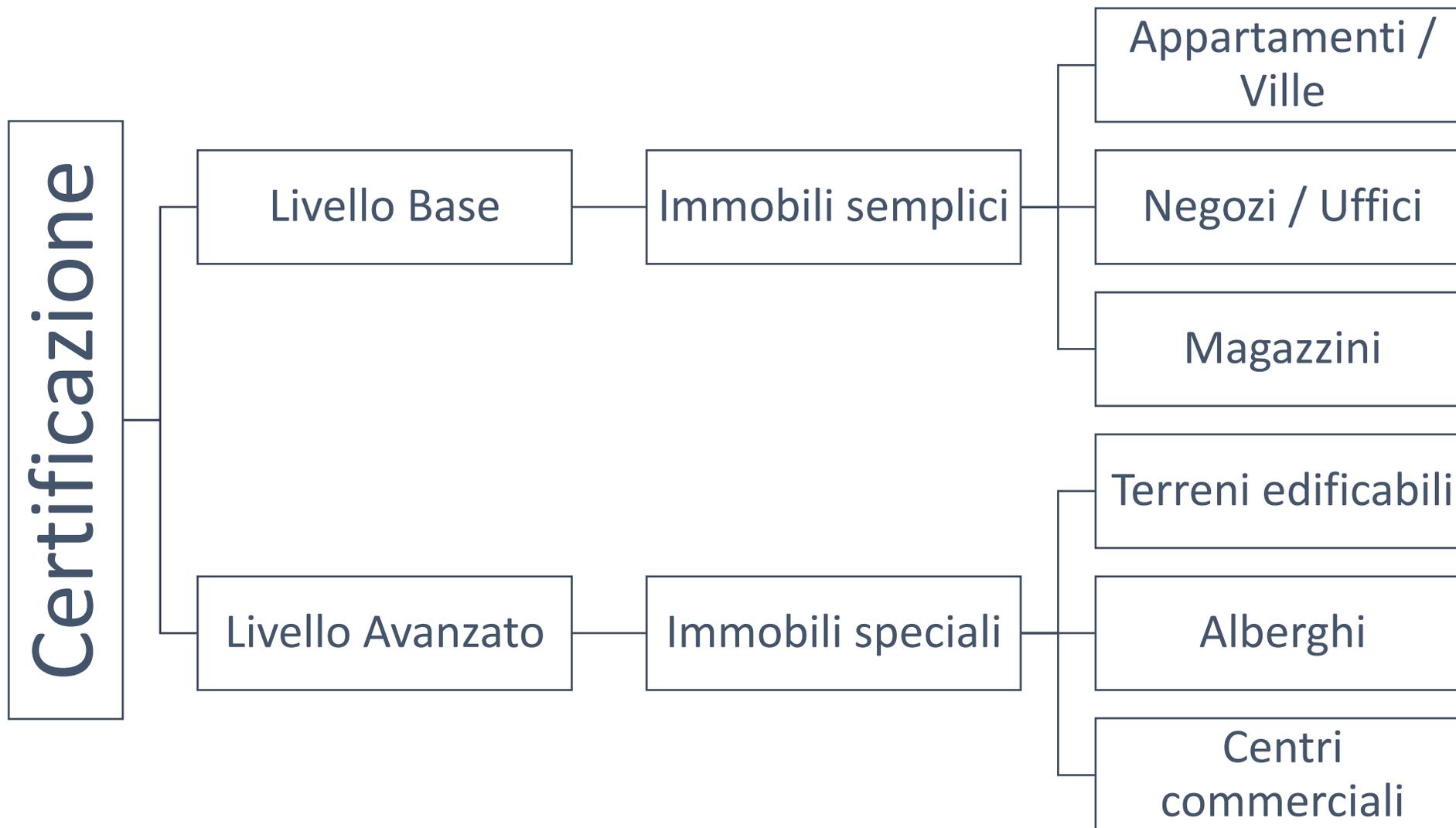
1. Valutatore immobiliare Livello Base

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;

2. Valutatore immobiliare Livello Avanzato

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

Esame di Certificazione Livello Base e Avanzato... quale?



Differenze fra Qualifiche e Certificazioni

Differenze fra Qualifiche e Certificazioni



S	T	I
M	A	T
R	I	X



Professionisti Legittimati, Qualificati e Certificati: Differenze.

Professionisti Legittimati, Qualificati e Certificati: Differenze.

Legittimati dalla Legge Italiana

Qualificati da
Associazioni/Aziende

REV
Recognised European
Valuer (TEGOVA)

RICS
(Registered Valuer)

Certificati da
Enti Accreditati

Livello Base
UNI 11558

Livello Avanzato
UNI 11558

Certificazioni

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014 PdR 19:2016 Livello Base

La Certificazione Base, del Valutatore Immobiliare, stabilisce competenze fondamentali nel settore, quali l'analisi comparativa di mercato, il costo e la capitalizzazione diretta. Include standard professionali (IVS, RICS, EVS, CdVI, UNI) e la consapevolezza socio-economica, essenziale per valutare immobili semplici, come quelli residenziali e commerciali, che non richiedono trasformazioni edili o impiantistiche particolari.



Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014 PdR 19:2016 Livello Avanzato

La Certificazione Avanzata, del Valutatore Immobiliare, copre le competenze base, aggiungendo analisi finanziarie avanzate per valutazioni immobiliari complesse. Include standard professionali elevati (IVS, RICS, EVS, CdVI, UNI) e la consapevolezza socio-economica per valutare immobili speciali come strutture ricettive, opifici e terreni di ogni tipo. Garantisce padronanza completa delle metodologie del settore, essenziale per immobili che richiedono trasformazioni edili e impiantistiche.



Qualifiche

Qualifica REV

La **Qualifica REV (Recognised European Valuer) by TEGOVA** assicura un livello minimo di formazione ed esperienza, nonché la capacità di interpretare gli impatti locali e globali delle valutazioni, grazie a una comprovata familiarità con gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (EVS) e con gli Standard nazionali, quali il Codice delle Valutazioni, le Linee Guida dell'Associazione Bancaria Italiana e le Norme UNI 11612:2015 per la stima del valore di mercato degli immobili.



Qualifica RICS Valuer Registration

La Valuer Registration è un programma di monitoraggio della qualità che verifica la conformità ai requisiti del Red Book dei Membri RICS. L'iscrizione al processo "Registered Valuer" obbliga a sottoporsi ad audit da parte del team di ispettori normativi RICS. Gli ispettori verificano che il Membro RICS rispetti tutti gli standard professionali obbligatori e le linee guida sulle best practice RICS, e che il Membro RICS adotti processi e procedure consolidati e coerenti con il Red Book.



Qualifiche

CTU Esperto Stimatore Qualificato

La **Qualifica di CTU Esperto Stimatore** unisce competenze tecniche immobiliari con la conoscenza delle procedure legali, rendendo il professionista particolarmente abile nel contesto giudiziario. Preparato nell'interpretare il linguaggio tecnico e a gestire le complessità procedurali, il CTU qualificato rappresenta l'ausiliario ideale per incarichi articolati e complessi, in grado di redigere perizie precise, affidabili e conformi agli standard dei tribunali.



Modalità di svolgimento dell'esame di certificazione.

Modalità di svolgimento dell'esame di certificazione.

Tutto Scritto

Durata
massima 4 ore

2 Prove che
diventano 3

1° Domande

2° Esercizi

3° Caso di
Studio

Modalità di svolgimento dell'esame di certificazione.

Prima prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti (2 ore):

a.1 n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale, sugli argomenti indicati al [punto 5.1](#) della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda;

a.2 n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (esame b), sugli argomenti indicati al [punto 5.2](#) della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda;

b. Seconda prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti (2 ore), differenziata per i due livelli Base e Avanzato: analisi e risoluzione 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). L'esaminatore in sede di valutazione della prova deve essere in possesso della traccia di soluzione del caso studio.

Modalità di svolgimento dell'esame di certificazione.

20
Domande
(1 ora)

5
Esercizi
(1 ora)

1
Caso di studio
(2 ore)

Modalità di svolgimento dell'esame di certificazione.

	Prova esame	Punteggio
a.1	n. 20 domande	30
a.2	n. 5 esercizi	30
b	Caso di studio	40

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

S	T	I
M	A	T
R	I	X*



Gli argomenti dell'esame.

Gli argomenti dell'esame.

5.1 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:

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

Gli argomenti dell'esame.

5.2 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:

1. nella ricerca dei parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;
2. nella tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;
3. 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;
4. nell'applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;
5. nell'applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;
6. nella redazione del rapporto di valutazione;
7. nell'audit immobiliare;
8. nel riesame di un rapporto di valutazione.

Esempi di domande, esercizi e casi di studio.

Esempi di domande...

- 1- Da cosa dipende la scelta dei procedimenti estimativi quali il market, income e cost approach?
 - a. Dalle conoscenze del valutatore immobiliare
 - b. Dal compenso previsto nell'incarico
 - c. Dalla dinamicità del segmento del mercato di riferimento.

- 2- La definizione di valore di mercato prevista dagli IVS, contempla l'uso alternativo (HBU) dell'immobile oggetto di valutazione?
 - a. Sì
 - b. No
 - c. Solo se il valore di mercato coincide con il valore di investimento

- 3- Nella stima del valore del credito ipotecario (MLV)
 - a. Non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo
 - b. Possono intervenire considerazioni di carattere speculativo
 - c. Devono essere considerate le caratteristiche del mutuatario

Esempio di esercizio...

7- Esercizio G

Nella stima del valore di mercato di un appartamento sono stati rilevati i dati immobiliari relativi agli appartamenti A, B e C che presentano gli stessi ammontari di caratteristiche a meno del livello di manutenzione e della vista mare.

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	Subject
Prezzo	€ 190.000,00	€ 240.000,00	€ 288.000,00	
Livello di manutenzione (da 1 a 4)	2	2	4	1
Vista mare (da 1 a 3)	1	3	3	2

A quanto ammonta il valore del subject.

- a) € 239.333,33
- b) € 191.000,00
- c) € 215.000,00

Dimostrazione

Esempio di casi di studio base...

2- Caso di Studio

Nella stima di un canone annuo di un appartamento si rilevano due comparabili dello stesso segmento di mercato e con le seguenti caratteristiche e i relativi indici mercantili.

Canone e Caratteristiche	A	B	S	Indice
Canone €/anno	11400	16000		
Superficie principale (S1)	180	220	250	1
Superficie balconi (BAL)	20	35	40	0,5
Panorama (PAN)	0	1	0	

Si determini il valore di mercato del canone e il reddito marginale della caratteristica panorama.

- a) Canone 15.833,33, Panorama 2.066,67
- b) Canone 17.100,00, Panorama 1.116,67
- c) Canone 16.466,67, Panorama 1.591,67

Esempio di caso di studio avanzato...

1.1.2 Valutazione di un Albergo

Una struttura alberghiera a gestione familiare costituita da 50 camere ad apertura annuale (365 gg) con un tasso di occupazione medio del 60% e un prezzo medio per camera di 80 €/camera giorno occupato presenta spese della sola gestione alberghiera pari al 60% del fatturato.

Prevedendo un margine aziendale del 20% sui costi di gestione si determini il valore di mercato dell'immobile considerando spese di gestione per la proprietà immobiliare pari al 40% del reddito figurativo lordo, una rivalutazione della zona pari al 1%, una sostanziale stabilità dei redditi e delle spese di gestione immobiliare.

Il saggio di sconto è previsto pari al 8% e il ciclo di reddito previsto è di 6 anni.

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Modalità Esame



On Line



In Aula

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Come scegliere l'Organismo di Certificazione

Come scegliere l'Organismo di Certificazione

La scelta dell'organismo di certificazione presso cui certificare le proprie competenze è un po' come la scelta dell'università nei paesi dove non esiste il valore legale del titolo e ha più importanza la nomea e la serietà dell'ente.

Come scegliere l'Organismo di Certificazione

ACCREDIA

La credibilità delle certificazioni dipende dalle organizzazioni che le emettono!

Come scegliere l'Organismo di Certificazione

Dati Febbraio 2024

Pos.	Organismo di Certificazione	qta (n.)	Incidenza
1	CEPAS srl	364	20%
2	IMQ spa	334	18%
3	Inarcheck spa	278	15%
4	Rina Services spa	188	10%
5	Kiwa spa	179	10%
6	Enic srl	168	9%
7	Icmq spa	123	7%
8	Ricec International EOOD	65	4%
9	TUV Thurigen Italia	34	2%
10	Elti srl	30	2%
11	Politecnico di Milano	23	1%
12	Intertek Italia spa	20	1%
	Sommano	1.806	100%



www.ValutatoreImmobiliareCertificato.it

Come scegliere l'Organismo di Certificazione

STIMATRIX srl

dal 2014 organizza esami con IMQ e

dal 2023 OdV Organismo di Valutazione per CEPAS



CEPAS

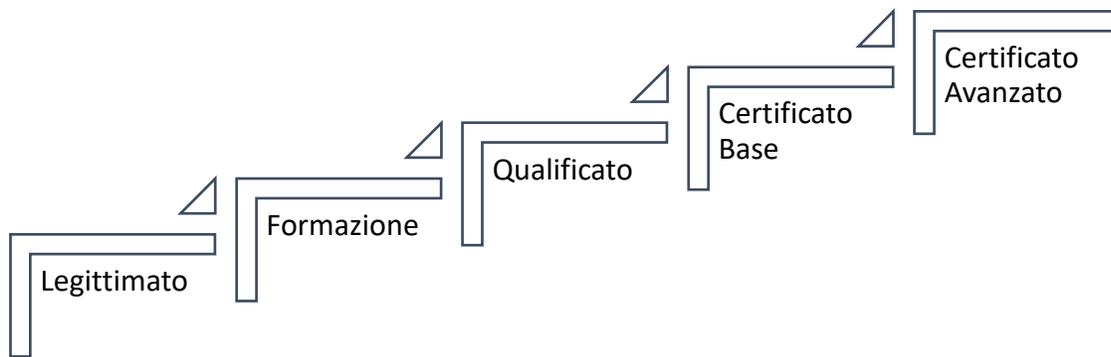




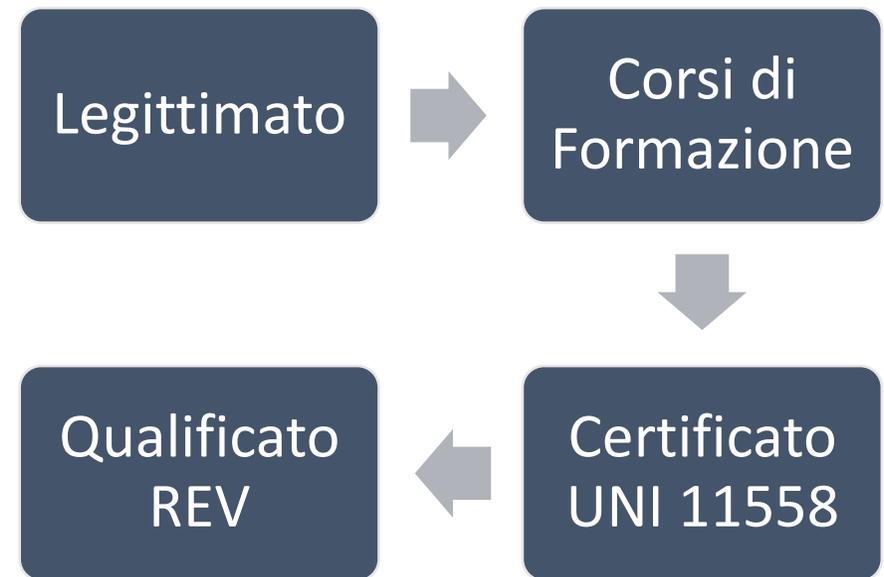
Meglio prima la qualifica o la certificazione?

Meglio prima la qualifica o la certificazione?

Sequenza «naturale» e crescente



Sequenza «ottimizzata»



S	T	I
M	A	T
R	I	X



Come verificare se un valutatore è veramente certificato.

Come verificare se un valutatore è veramente certificato.



The screenshot shows the ACCREDIA website interface. At the top left is the ACCREDIA logo with the tagline 'L'ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO'. On the top right, there are navigation links for 'Documenti' and 'Banche Dati', along with a language selector showing the Italian flag. A breadcrumb trail reads: » home » Banche Dati » Certificazioni » Figure professionali certificate. The main content area is titled 'Figure professionali certificate' and includes a search form with the following fields: 'Organismo accreditato' (dropdown menu), 'Nominativo' (text input), 'Codice Fiscale' (text input), 'Figura professionale' (dropdown menu with 'Valutatore Immobiliare' selected), 'N. di certificato' (text input), and 'Norme' (text input). Below the form are 'Reset' and 'Cerca' buttons. On the left side, there is a 'Banche Dati' sidebar with a list of navigation options: 'Accreditamenti', 'Certificazioni' (with sub-options for 'Organizzazioni/aziende con sistema di gestione certificato', 'Prodotti e servizi certificati', and 'Figure professionali certificate'), and 'Statistiche'.

www.ValutatoreImmobiliareCertificato.it

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Costi per l'accesso all'esame.

Costi per l'accesso all'esame.

VARIANO
da ente a ente

VOCI DI COSTI
DIVERSE

BASE
da 400 a 800 €

AVANZATO
da 600 a 800 €

MANTENIMENTO
da 100 a 195
€/anno

RINNOVO
da 150 a 455 €

COSTO SU 6
ANNI
da 1.100 a 2.275
€

S	T	I
M	A	T
R	I	X*



Costi della mancata certificazione.

Costi della mancata certificazione

Estromissione
dal Mercato
Bancario

Diminuzione
degli Incarichi

Aumento delle
Contestazioni

Diminuzione
della **Fiducia**
nella **Persona**

Diminuzione
dell’Affidabilità
della **Perizia**



Calendario perCorsi di Estimo per Superare l'Esame

Calendario per Corsi di Estimo per Superare l'Esame

STANDARD

(8 maggio 2024)

COMPARA

(22 maggio 2024)

CAPITALIZZA

(29 maggio 2024)

COSTI

(5 giugno 2024)

FINANZIARIA

(12 giugno 2024)

TRASFORMA

(19 giugno 2024)

DIRITTO

(e-learning)

FISCO

(e-learning)

RIESAME

(4 settembre 2024)

Sessioni

ESAME

(settembre - ottobre)

ISCRIZIONI

Albo CTU

(1 settembre – 31 ottobre)

Materiale per Corsi di Estimo per Superare l'Esame

Standard Internazionali, Europei e Italiani



Linee guida per la
valutazione degli
immobili in garanzia
delle esposizioni
creditizie
Aprile 2022

ABI Associazione
Bancaria
Italiana



UNI 11612:2015
Stima del Valore di
mercato degli
immobili

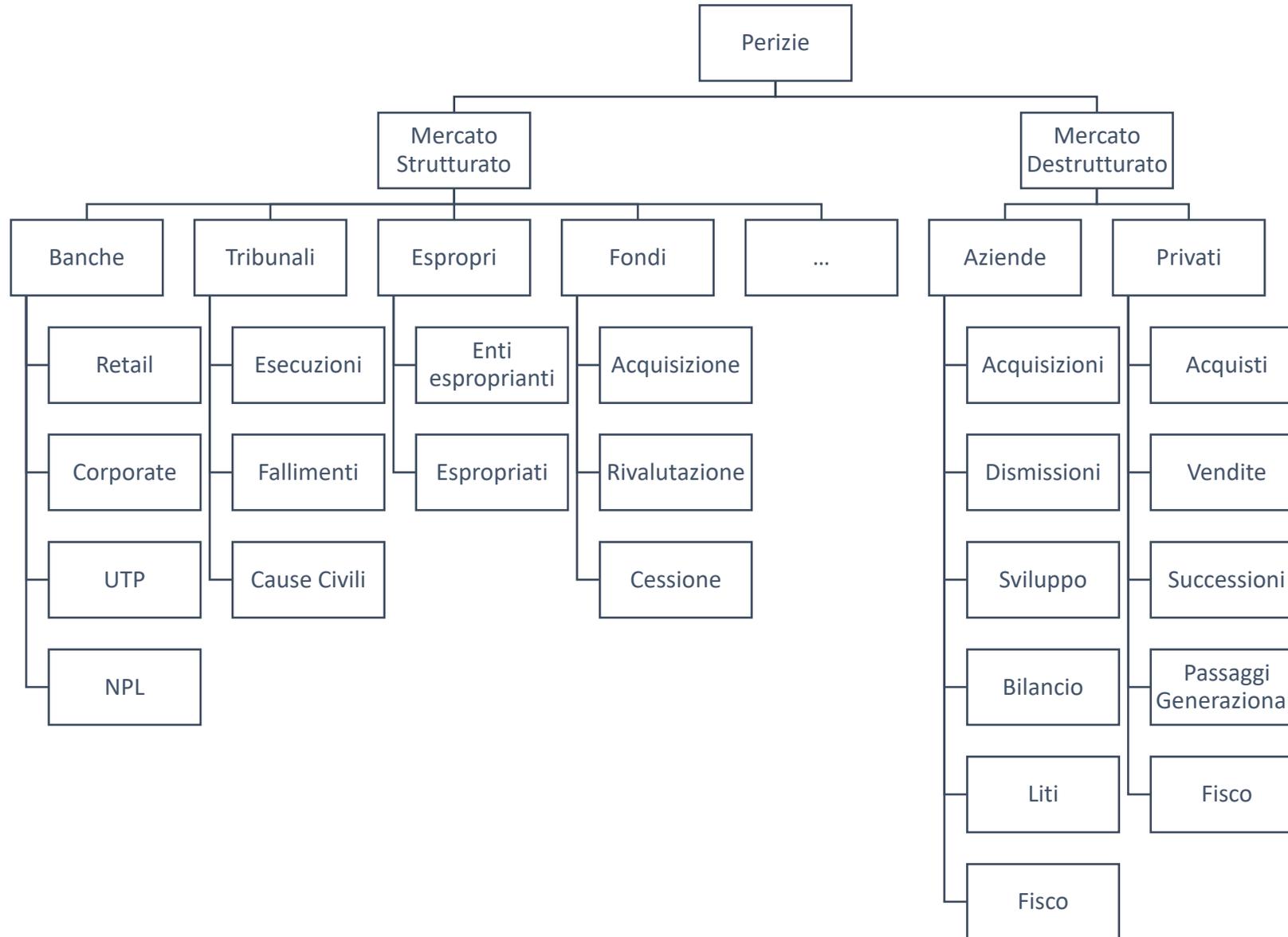


S	T	I
M	A	T
R	I	X



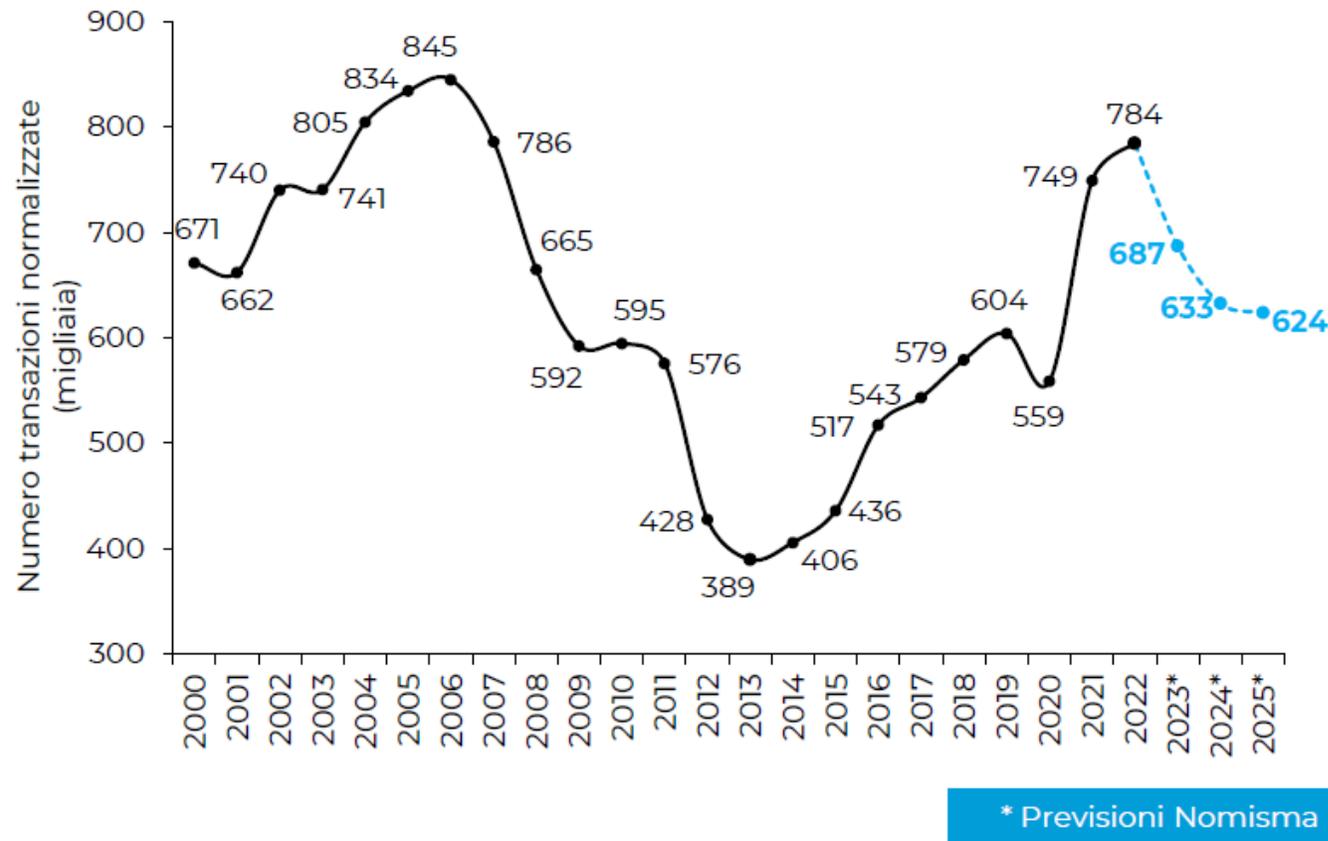
Analisi Mercato Perizie

Analisi Mercato Perizie



Analisi Mercato Perizie: Residenziale

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN ITALIA E PREVISIONI (Valori annuali in migliaia)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Analisi Mercato Perizie: Acquisto con mutuo ipotecario

Tabella 16: NTN IP 2022 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	6.790	40.855	38.971	19.448	22.323	128.387
Nord Est	2.359	18.845	23.747	14.093	18.719	77.763
Centro	3.716	25.603	24.876	14.286	13.775	82.256
Sud	1.159	9.306	16.077	13.172	10.708	50.422
Isole	775	4.707	6.699	6.792	6.326	25.299
Italia	14.799	99.316	110.369	67.792	71.851	364.127

Fonte: dati Agenzia delle Entrate Rapporto Immobiliare 2023 – settore residenziale

Analisi Mercato Perizie: Uffici – Negozi - Produttivo

Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2022/21 - uffici, negozi e produttivo

Tipologia	NTN 2022	Var. % 2022/2021	Superficie compravenduta	Var. % 2022/2021	Valore volume di scambio 2022	Var. % 2022/2021
Uffici	13.378	7,6%	2.069.230	17,9%	3.738	27,9%
Negozi	38.783	4,7%	4.922.642	6,1%	7.413	5,5%
Capannoni	16.263	7,3%	15.222.084	6,8%	7.057	3,8%
Totale	68.424	6,0%	22.213.956	7,5%	18.208	8,5%

Fonte: Agenzia delle Entrate

Analisi Mercato Perizie: Leasing

Figura 54: Numero dei nuovi contratti stipulati e valore medio (in migliaia di euro) contrattuale

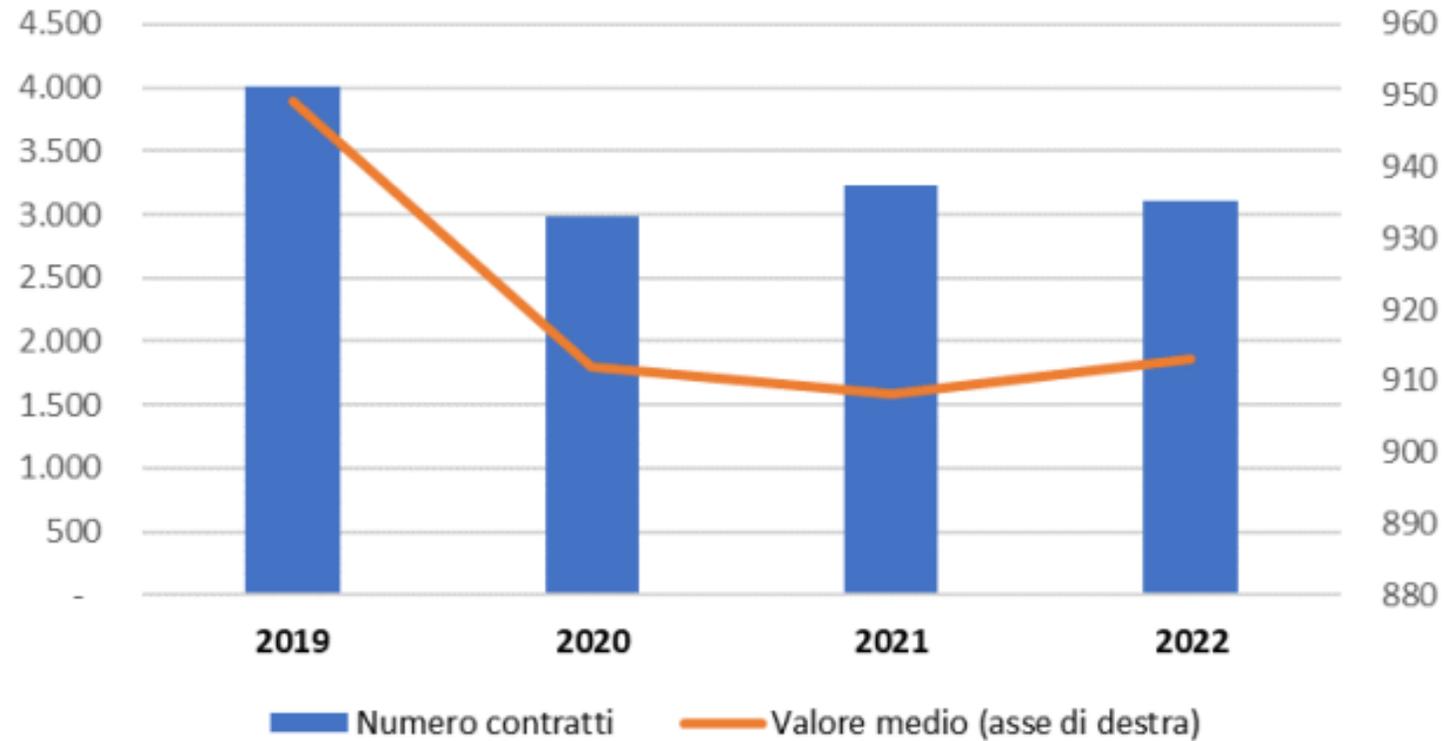


Tabella 45: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE

2022		
	N. Contratti	Val. Contratti
Da costruire <=0,5 mil euro	190	53.075
Da costruire >0,5 e <=2,5 mil euro	242	309.010
Da costruire >2,5 mil euro	161	865.018
Totale Immobiliare da costruire	593	1.227.103

Tabella 41: I nuovi contratti di leasing immobiliare stipulati – per fascia d'importo (valori in migliaia di euro)

	2022		2021		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Importo <=0,5 mil euro	1.916	435.684	2.004	451.475	-4,4%	-3,5%
Importo >0,5 e <=2,5 mil euro	930	1.006.872	962	1.036.506	-3,3%	-2,9%
Importo >2,5 mil euro	259	1.392.367	264	1.445.627	-1,9%	-3,7%
Totale	3.105	2.834.923	3.230	2.933.608	-3,9%	-3,4%

Fonte: Agenzia delle Entrate & Assilea

Analisi Mercato Perizie: Contenzioso Tributario

TAB. A.3.3.b – CGT 1° gr. - Andamento dei pervenuti distinti per tributi in contenzioso

	2020		2021		2022	
	n.	%	n.	%	n.	%
Ire e Irpef	19.321	17,8	8.331	10,7	23.213	15,9
Irap	4.175	3,8	1.983	2,6	4.276	2,9
Iva	9.061	8,3	4.589	5,9	10.911	7,5
Registro	5.577	5,1	3.630	4,7	6.394	4,4
→ Ipotecarie e catastali	2.755	2,5	1.691	2,2	4.065	2,8
Ires e Irpeg	6.533	6,0	4.169	5,4	5.767	4,0
Tributi doganali	866	0,8	843	1,1	1.094	0,7
Contributo unificato	738	0,7	572	0,7	1.510	1,0
Altri tributi erariali	13.589	12,5	9.217	11,9	29.628	20,3
Totale tributi erariali	62.615	57,6	35.025	45,2	86.858	59,5
→ Tributi proprietà immobiliari	23.851	22,0	25.317	32,6	26.966	18,5
Tributi smaltimento rifiuti	13.321	12,3	10.676	13,8	17.059	11,7
Tributi e tasse auto	3.927	3,6	3.036	3,9	8.735	6,0
Pubblicità	1.076	1,0	952	1,2	570	0,4
Cosap e Tosap	636	0,6	322	0,4	383	0,3
Altri tributi locali	3.224	3,0	2.230	2,9	5.401	3,7
Totale tributi locali	46.035	42,4	42.533	54,8	59.114	40,5
Totale generale	108.650	100,0	77.558	100,0	145.972	100,0

Fonte: Ministero delle Finanze - CGT 1° gr.: La Corte di giustizia tributaria di 1° grado

Analisi Mercato Perizie

Domanda	Settore	Valutazioni potenziali	Indicidenza per Settore	Incidenza Domanda
Strutturata	Credito Ipotecario (dato anno 2023 AdE) = Perizie Bancarie	364.000	17,1%	30%
	Not Performing Loan (sofferenze pendenti dato 2023 T6)	212.000	10,0%	
	Leasing (dato Assilea 2022)	3.000	0,1%	
	Fondi Immobiliari (dato Scenari Immobiliari 2022) 630 fondi per 9900 immobili	9.900	0,5%	
	Espropri (dato empirico 2020)	6.000	0,3%	
	Contenzioso Tributario (dato 2022 Ministero Finanze)	31.031	1,5%	
	Esecuzioni Immobiliari (dato anno 2023 Ministero Giustizia)	1.399	0,1%	
	Contenzioso cause civili in ambito immobiliare (dato empirico 2020)	15.000	0,7%	
	Fallimenti (dato annuo 2023 Ministero Giustizia)	1.300	0,1%	
NON Strutturata	Compravendite (dati previsti Nomisma 2023) (per chi acquista / chi vende)	630.000	29,6%	70%
	Successioni (dati Ministero delle Finanze 2021)	526.716	24,7%	
	Contenzioso Tributario (dato 2022 Ministero Finanze)	31.031	1,5%	
	Contenzioso privato - dati ADR Center Srl 2018 (controversie risolte da mediazioni varie stra giudiziali)	151.923	7,1%	
	Imprese di Capitali (dati ISTAT 2023 Censimento Unità Economiche) (fusioni, acquisizioni, bilanci, dismissioni, rivalutazioni)	145.000	6,8%	
	Sommano	2.128.300	100,0%	

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Aziende con > 10M fatturato

Aziende con > 10M fatturato

Provincia	Aziende presenti in provincia	Società di Capitali (spa, srl)	Fatturato Complessivo Società di Capitali	N. Aziende Fatturato > 10 M	Incidenza su Società di Capitali
Verona	101.633	19.624	96.528.686.175	952	5%
Roma	488.027	136.186	749.750.620.232	2.714	2%
Bari	123.403	22.682	42.732.325.498	680	3%
Milano	399.770	113.473	794.693.519.983	6.578	6%
Cagliari	45.012	8.603	18.881.056.041	184	2%
Vicenza	85.028	19.350	80.030.803.096	1.104	6%
Napoli	330.318	61.495	94.498.625.743	1.156	2%
Palermo	104.637	14.849	19.092.773.966	224	2%
Treviso	93.166	17.649	62.157.021.662	1.004	6%
Mantova	40.071	6.177	35.540.638.312	435	7%
Firenze	112.461	22.221	80.070.687.361	823	4%

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Equo Compenso

Equo Compenso: Ratio della Legge «l'oligopsonio»

Nel mercato delle perizie per il credito ipotecario / assicurazioni, la forma di mercato prevalente è l'**oligopsonio**.

In questa situazione, **pochi grandi acquirenti**, noti come Service Provider, hanno un potere d'acquisto considerevole su un **gran numero di venditori**, che sono i professionisti indipendenti delle perizie.

Questi Service Provider dettano le tariffe e le condizioni, mettendo i professionisti in una posizione svantaggiata.

La legge sull'equo compenso è stata introdotta per correggere questo squilibrio. Impone prezzi controllati con l'obiettivo di garantire che i professionisti delle perizie ricevano un compenso giusto per il loro lavoro.

In questo modo, la legge cerca di bilanciare il potere tra i Service Provider e i professionisti, prevenendo lo sfruttamento e instaurando un minimo di equità nel mercato.

Fonte <https://fourweekmba.com/it/oligopsonio/>

Equo Compenso: Ambito di Applicazione

Norma

Tutti i rapporti professionali
Codice Civile - Capo II – Delle professioni intellettuali Art. 2230 cc
(2229-2238)

Caratteristiche Committenti

Grandi Aziende

Banche

Assicurazioni

Società
controllate

Aziende in
genere..

> 10 Milioni di Fatturato

> 50 dipendenti

Pubblica
Amministrazione

Parametri

DM 140/2012

DM 17/06/2016

DM 36/2023

Equo Compenso: Esempio di Applicazione del DM 140/2012

Equo Compenso - Esempio di Applicazione del DM 140/2012 per un Appartamento da 150.000 € di Valore

Grado di difficoltà	Perizia (Stima e Valutazione)		
	Sintetica	Particolareggiata	Analitica
Basso (0,7)	483,12 €	966,24 €	1.932,48 €
Medio (1,0)	690,17 €	1.380,34 €	2.760,68 €
Elevato (1,3)	897,22 €	1.794,44 €	3.588,88 €

Equo Compenso: Link Web per calcolo



Grandi Aziende

DM 140/2012

<https://www.professionearchitetto.it/tools/parcella/>

Pubblica Amministrazione

DM 17/06/2016

DM 36/2023

<https://www.professionearchitetto.it/tools/parametri-2023/>

Equo Compenso: dove non è obbligatorio (non si applica)

Incarichi da
Persone fisiche
(privati)

Incarichi da PMI
(piccole e medie
imprese)

In Tribunale
Nelle CTU

In Tribunale
Nelle Esecuzioni
Immobiliari

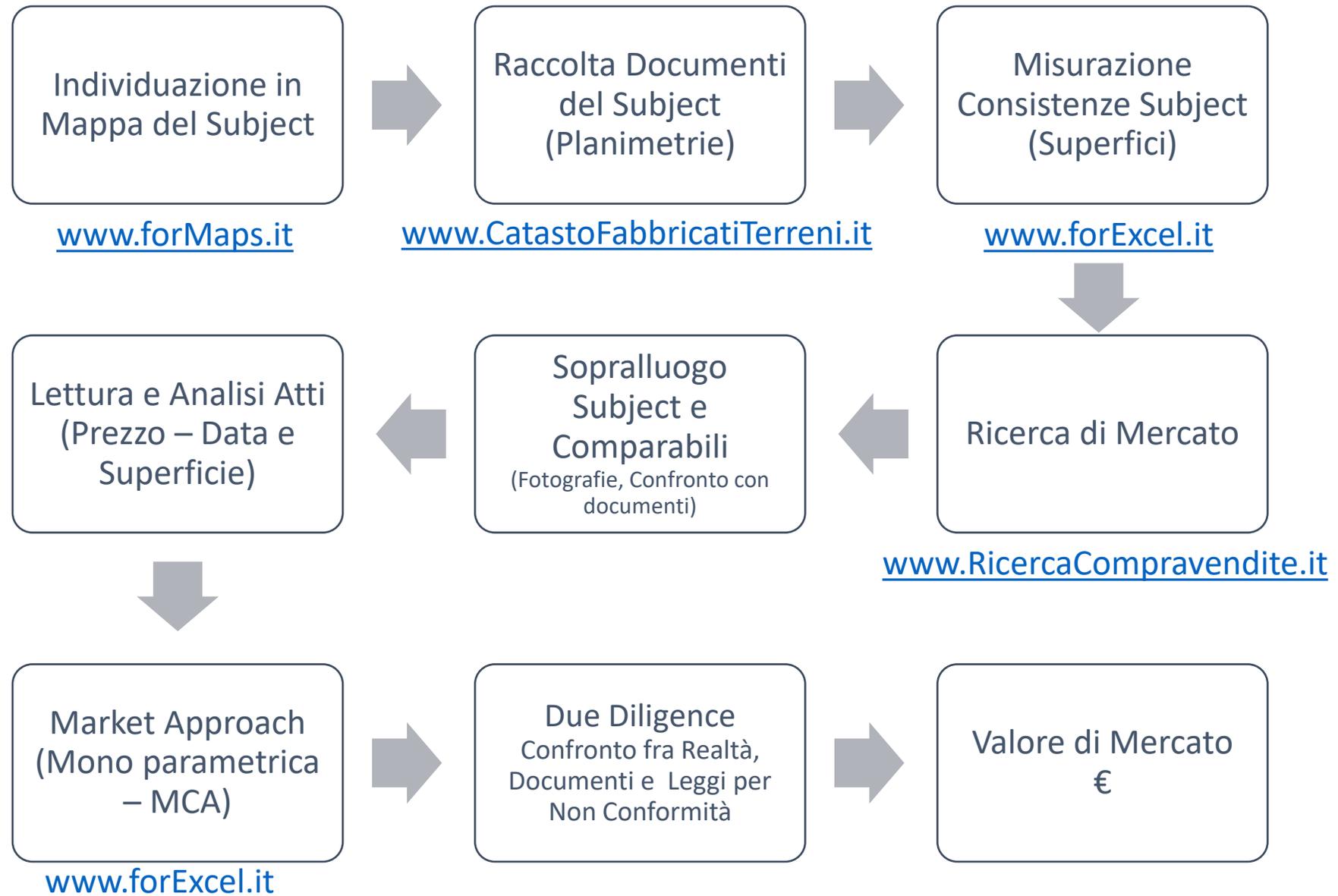
In tutti i casi
non previsti
dalla L. 49/2023

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Valutazione

Valutazione: Passi operativi per lo sviluppo



Valutazione: Valore di Mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle **normali condizioni di mercato** dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»

Definizione identica a quella presente nella norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nel European Valuation Standard e l'International Valuation Standards e nelle Linee Guida ABI.

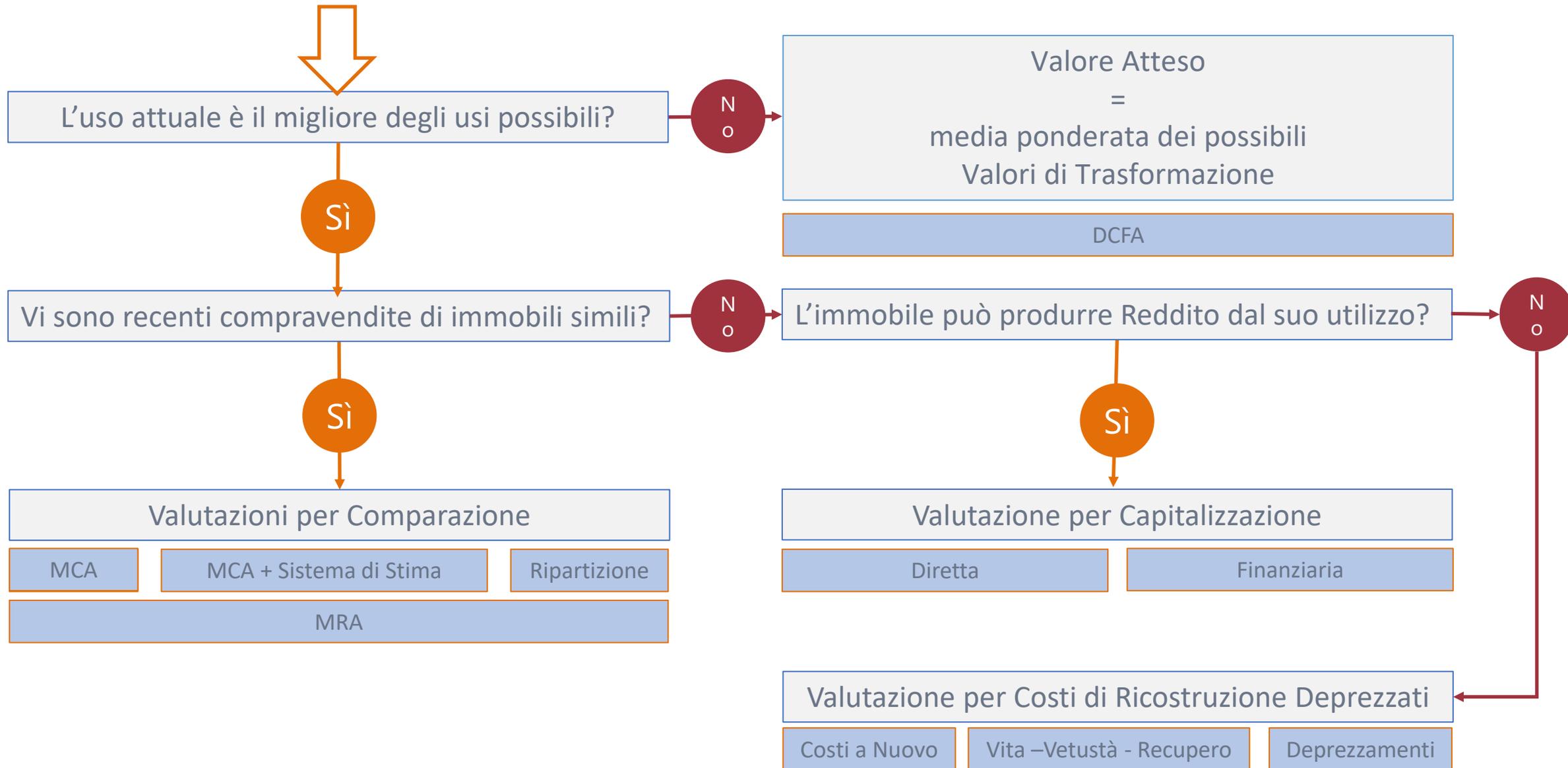
Valutazione: Valore di Investimento

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di investimento fra i valori diversi dal valore di mercato e in particolare:

Il valore di investimento è il valore che assume un'immobile per un particolare investitore, o per una categoria di investitori, con identificati o operativi obiettivi di investimento.

Si tratta di un **valore soggettivo** che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore, o con un gruppo di investitori, o ancora con un'impresa con obiettivi e/o criteri di investimento identificabili.

Valutazione: Schema Standard per la ricerca del Valore





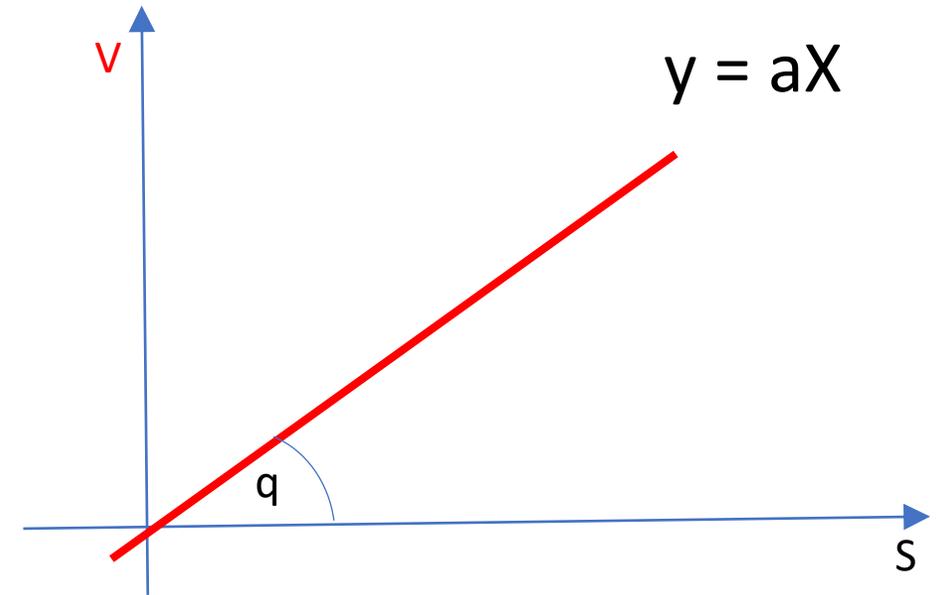
Procedimenti Estimativi Classici

Procedimenti estimativi: Classicamente utilizzati

$$V = S * q$$

$$V = S * q * c_1 * c_2 * c_3 * c_4 * c_n$$

$$V = S * q + \text{Aggiunge} - \text{Detrazioni}$$



Il Valore degli Immobili è spiegabile con una funzione lineare?
I cui termini sono apodittici e non dimostrati?

Procedimenti Estimativi: Estimo classico

$$V = S^* p$$

$$p = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{P_1 + P_2 + P_3 + P_n}{S_1 + S_2 + S_3 + S_n}$$

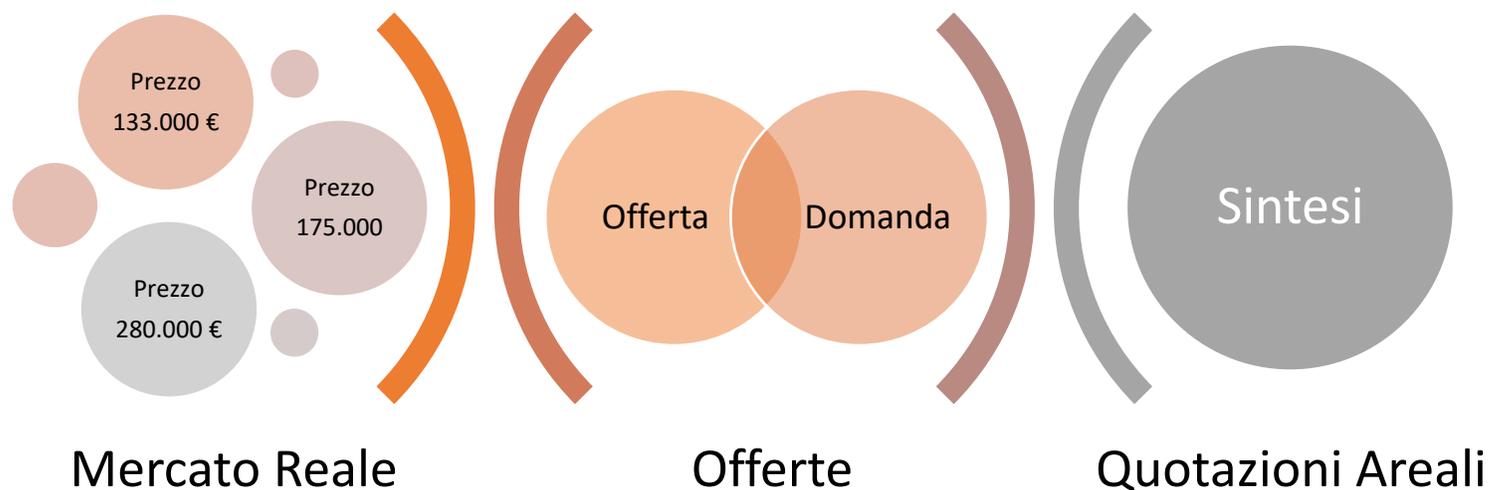
P_1, P_2, P_3, P_n sono Immobili Comparabili
Ovvero vere compravendite...

S	T	I
M	A	T
R	I	X*



Dati

Dati: Puntuali o Areali?



Il Prezzo è ciò che paghi il Valore è ciò che ottieni.

Per giudicare se un Prezzo è di Mercato è indispensabile conoscere il Valore di Mercato

Dati: L'inaffidabilità delle quotazioni (areali)



Prezzi di abitazioni civili ad Alessandria (valori espressi in Euro al metro quadrato)

FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	STATO DI MANUTENZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
Agenzia del Territorio	Centro urbano	Abitazioni civili	Normale	1.170	1.740	1.455
Consulente Immobiliare	Centro	Abitazioni	Recente	-	-	2.000
Nomisma	Centro	Abitazioni civili	Usato	1.576	2.215	1.895

Dati: da Indirizzo a Catasto e viceversa in un click

The screenshot displays the STIMATRIX forMaps web application interface. The central part of the screen shows a satellite map of Milan, Italy, with various buildings and streets visible. The interface is divided into several panels:

- Top Left:** Navigation and search icons, including a magnifying glass and a home icon.
- Top Center:** The application logo "STIMATRIX® forMaps" and social media icons.
- Top Right:** User navigation options: "Scopri le Funzionalità", "Invita un Amico", "Chat", and "Resetta la Mappa".
- Left Panel (Catasto ordinario):** A sidebar with search filters for "Catasto ordinario". It includes checkboxes for "Fabbricati" (checked), "Fogli", "Numero particella", and "Simbolo Graffa". Below these are input fields for search criteria and a "Salva immagine" button.
- Bottom Left Panel (Ricerca particelle):** A section titled "Ricerca particelle" with a warning icon. It contains dropdown menus for "Provincia catastale" (MILANO) and "Comune catastale" (MILANO), and input fields for "Foglio catasto terreni" (351) and "Particella" (273). A "Cerca particella" button is at the bottom.
- Bottom Left Panel (Quadro unione):** A section titled "Quadro unione" with a warning icon. It includes a dropdown for "Seleziona il comune" and a "Salva il quadro unione" button.
- Right Panel (Dettagli Via della Spiga, 12, 20121...):** A detailed view of a specific location. It shows the address "Via della Spiga, 12, 20121..." and a "Particella" number of 273. It features two main sections: "Ricerca Compravendite" and "Catasto Fabbricati Terreni", both for "MILANO (MI)". Each section has a "Fabbricato" and "Terreno" tab, a "Ricerca compravendite" button, and a list of services with "Acquista" buttons and costs: "Visura" (Costo: 2 €), "Elenco Subalterni" (Costo: 1 €), "Proprietari Consistenza e Rendita" (Costo: 1 €), "Planimetria" (Costo: 15 €), and "Elaborato Planimetrico" (Costo: 1 €).

S T I
M A T
R I X

per Corsi
di Estimo

Dati: Reali Compravendite => Comparabili

Stato

Data creazione
04/11/2021 10:27

Importo
20 Crediti

Acquisto csv+pdf
NO

Atto PDF

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF. Spesso contiene in allegato anche le planimetrie dell'immobile e il certificato energetico.

[Acquista PDF](#)
(Costo: 9 Crediti)

Dati atto

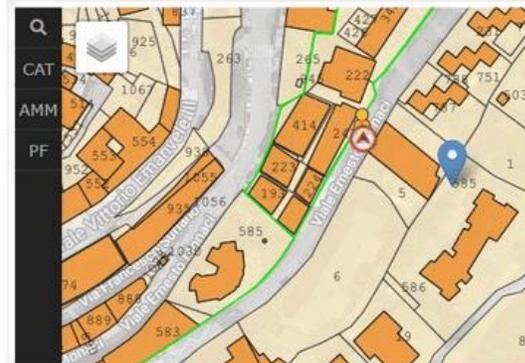
Anno Stipula 2021
Mese Stipula 9
Prezzo 83.000,00 Euro
Terreni No
Totale Immobili 2
ID 1256137

Atto composto da 2 immobili (2 fabbricati e 0 terreni)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Omi	
6562912	SORIANO NEL CIMINO (VT)	46	5**	2*	VIA VIII MARZO, n. ****	A 2 - Abitazioni di tipo civile	89,00 mq	D1	Q Visura e altro
6563047	SORIANO NEL CIMINO (VT)	46	5**	2*	VIA VIII MARZO, n. ****	C 6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	16,00 mq	D1	Q Visura e altro

Posizione dei fabbricati



Street view



S T I
M A T
R I X*

perCorsi
di Estimo

Dati: Reali Compravendite => Comparabili

Seleziona gli immobili

Visualizza i dati dell'immobile

The screenshot shows the website interface. On the left, a map displays numerous colored pins representing properties. A pop-up window over a pin provides details for 'VIA ALESSANDRO MANZONI, 24' with ID 1192261. On the right, a detailed view for 'Immobile ID:1192261' is shown, including a photo of the house and a list of 'Dati immobiliare' such as 'Comune BASSANO DEL GRAPPA (VI)', 'Categorie / Qualità A 2 - Abitazioni di tipo civile', and 'Consistenza 7,50 vani'. A green box highlights the 'Dati compravendita' section with a 'Esegui verifica' button.



Visualizza in mappa le informazioni del catasto

Scopri se è stato compravenduto

<http://www.RicercaCompravendite.it>

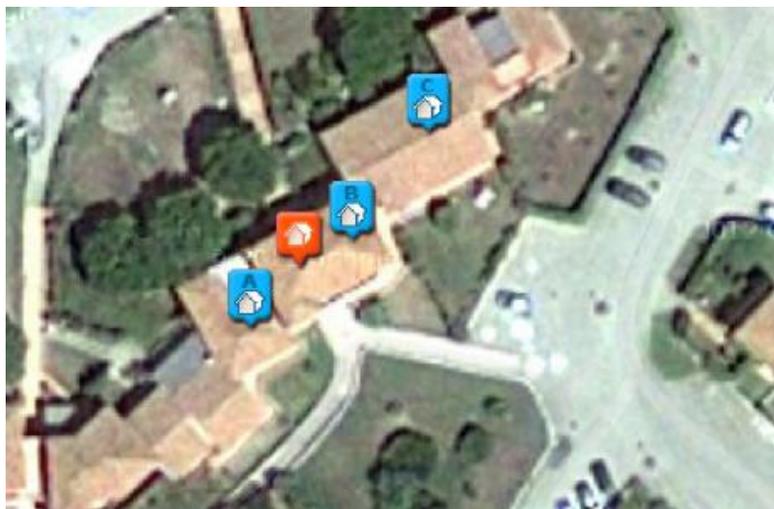


Valutazioni Immobiliari Standard | NUOVI METODI

Valutazioni Immobiliari Standard | NUOVI METODI: MCA

● Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato PRZ (euro)	260.000,00	295.000,00	310.000,00	-
Data DAT (mesi)	4	2	4	0
Superficie principale S_1 (mq)	120,4	131,0	138,5	117,1
Balconi BAL (mq)	11,5	11,3	13,0	11,0
Servizio SER (n)	1	2	2	1
Livello di piano LIV (n)	4	2	4	3
Stato di manutenzione STM (n)	1	2	2	2



I Comparabili devono essere individuati spazialmente e nel tempo oltre che per contratto di compravendita mediante:

«Nome del Notaio», «Repertorio dell'Atto», «Data Atto»
«Riferimenti Catastali»

Valutazioni Immobiliari Standard | NUOVI METODI: MCA

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	260.000,00	295.000,00	310.000,00
DAT (mesi)	$(0 - 4) \cdot 433,33 =$ -1.733,33	$(0 - 2) \cdot 491,67 =$ -983,33	$(0 - 4) \cdot 516,67 =$ -2.066,67
S₁ (mq)	$(117,1 - 120,4) \cdot 2.099,31 =$ -6.927,74	$(117,1 - 131,0) \cdot 2.099,31 =$ -29.180,46	$(117,1 - 138,5) \cdot 2.099,31 =$ -44.925,31
BAL (mq)	$(11,0 - 11,5) \cdot 629,79 =$ -314,90	$(11,0 - 11,3) \cdot 629,79 =$ -188,94	$(11,0 - 13,0) \cdot 629,79 =$ -1.259,59
SER (n)	$(1 - 1) \cdot 2.000,00 =$ 0,00	$(1 - 2) \cdot 2.000,00 =$ -2.000,00	$(1 - 2) \cdot 2.000,00 =$ -2.000,00
LIV (n)	$(3 - 4) \cdot 1.293,53 =$ -1.293,53	$(3 - 2) \cdot 1.475,00 =$ 1.475,00	$(3 - 4) \cdot 1.542,29 =$ -1.542,29
STM (n)	$(2 - 1) \cdot 12.000,00 =$ 12.000,00	$(2 - 2) \cdot 12.000,00 =$ 0,00	$(2 - 2) \cdot 12.000,00 =$ 0,00
Prezzo corretto (euro)	261.730,50	264.122,27	258.206,14

$$d\% = \left| \frac{264.122,27 - 258.206,14}{258.206,14} \right| \cdot 100 = 2,29\% < 3\%$$

$$\text{Valore di mercato} = \frac{261.730,50 + 264.122,27 + 258.206,14}{3}$$

$$= 261.352,97 \text{ euro}$$

S	T	I
M	A	T
R	I	X



perCorsi
di Estimo

Il prezzo marginale verso il prezzo medio

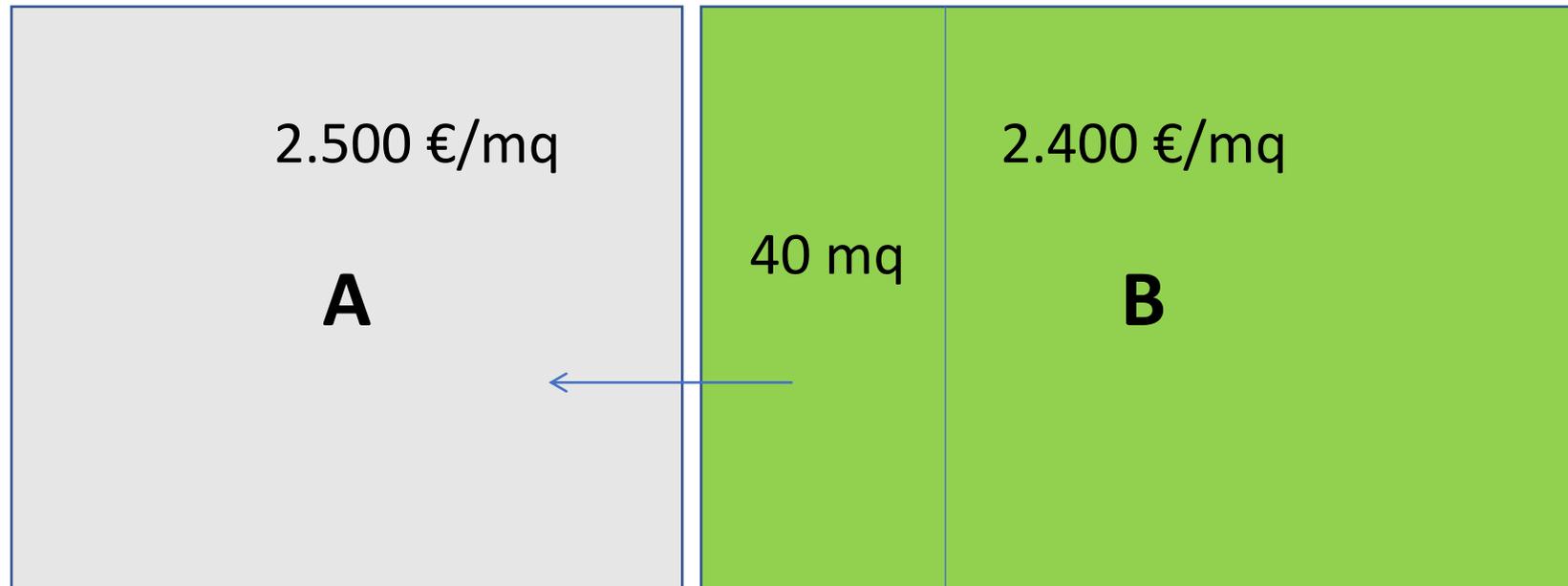
Il prezzo marginale verso il prezzo medio

P_A 225.000 €

90 mq

P_B 312.000 €

130 mq

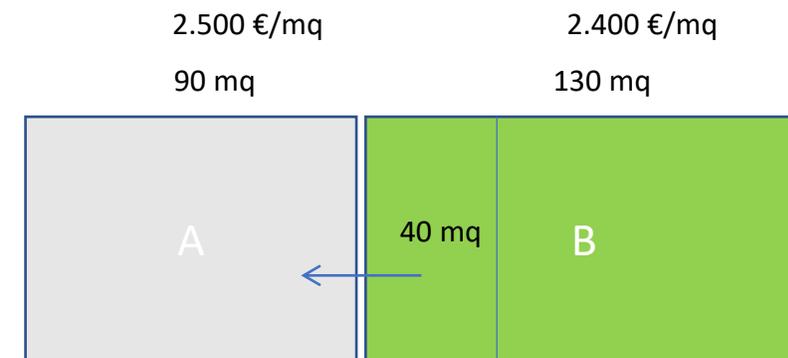
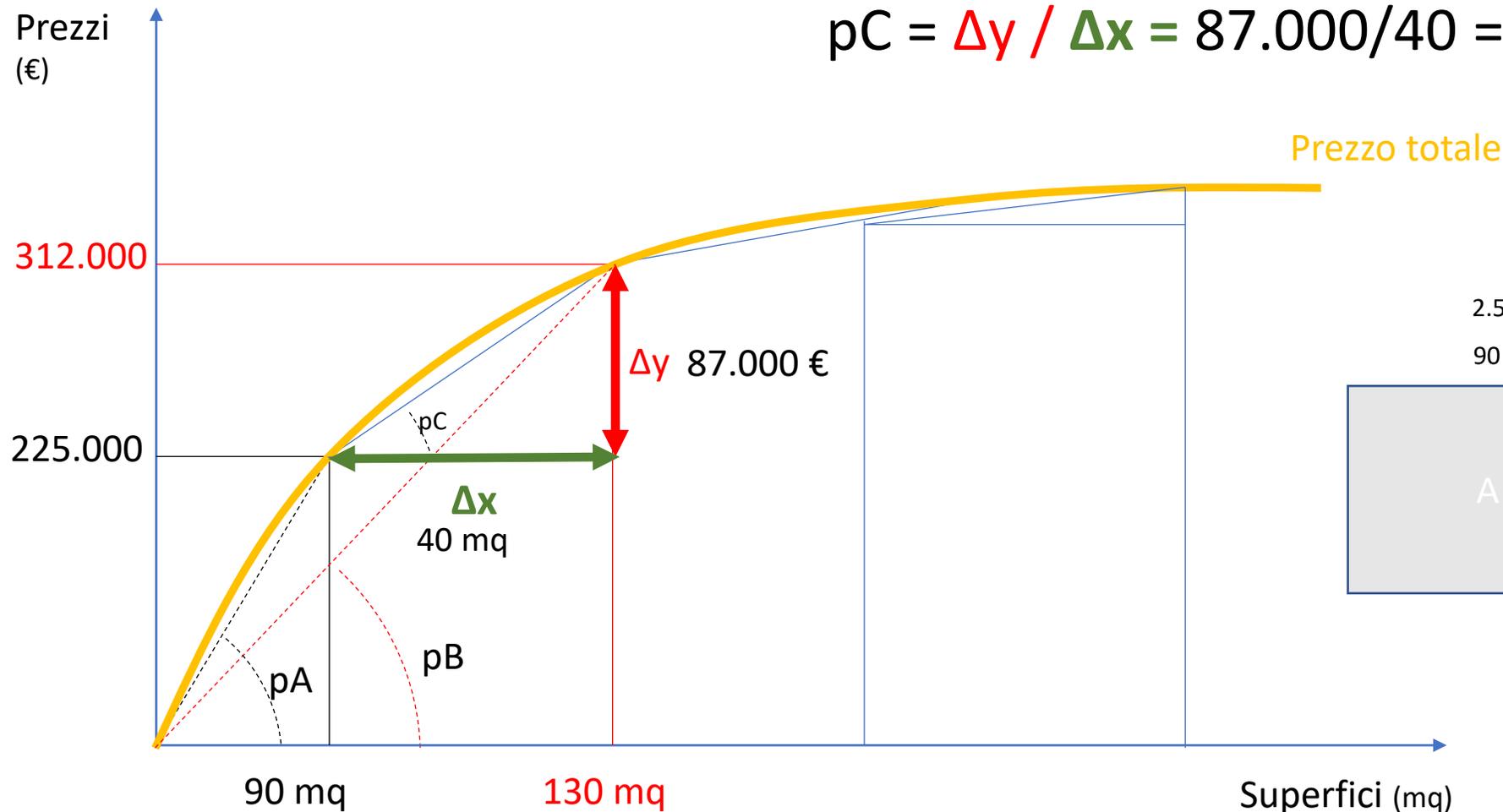


Il prezzo marginale verso il prezzo medio

$$p_A = 225.000/90 = 2.500 \text{ €/mq}$$

$$p_B = 312.000/130 = 2.400 \text{ €/mq}$$

$$p_C = \Delta y / \Delta x = 87.000/40 = 2.175 \text{ €/mq}$$



Valutare gli Immobili di Prestigio



Valutare Immobili di Prestigio: Caratteristiche Qualitative



Esempio di Stima di una Villa Liberty in zona Mondello senza vista mare

Quanto incide lo Stile Liberty e la Vista mare (Panorama)?

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	1.400.000,00	1.680.000,00	1.800.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/05/2009	28/02/2009	31/01/2009	02/07/2009
Superficie principale (S1) m ²	220,0	255,0	200,0	190,0
Superficie balconi (SUB) m ²	21,0	25,0	17,0	22,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	1.100,0	1.150,0	1.400,0	1.300,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	1	3	2
Numero di bagni (NBG) n.	3	3	2	2
Stile architettonico del fabbricato (SAF) 0=assente 1=presente	1	0	1	1
Panorama (PAN) 0=assente 1=presente	0	1	1	0

Valutare Immobili di Prestigio: Caratteristiche Qualitative

Tabella di valutazione del MCA

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		1.400.000,00		1.680.000,00		1.800.000,00
Data (DAT)	(0-2)	23.333,33	(0-5)	70.000,00	(0-6)	90.000,00
Superficie principale (S1)	(190,0-220,0)	-145.770,00	(190,0-255,0)	-315.835,00	(190,0-200,0)	-48.590,00
Superficie balconi (SUB)	(22,0-21,0)	2.429,50	(22,0-25,0)	-7.288,50	(22,0-17,0)	12.147,50
Superficie esterna esclusiva (Se)	(1.300,0-1.100,0)	50.909,09	(1.300,0-1.150,0)	43.826,09	(1.300,0-1.400,0)	-25.714,29
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-2)	0,00	(2-1)	35.000,00	(2-3)	-35.000,00
Numero di bagni (NBG)	(2-3)	-4.000,00	(2-3)	-4.000,00	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		1.326.901,92		1.501.702,59		1.792.843,21

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.792.843,21 - 1.326.901,92) * 100] / 1.326.901,92 = 35,11\% > 5\%$

Valutare Immobili di Prestigio: Caratteristiche Qualitative

■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

■ Tabella dati caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	1.326.901,92	1.501.702,59	1.792.843,21	-
Stile architettonico del fabbricato (SAF) 0=assente 1=presente	1	0	1	1
Panorama (PAN) 0=assente 1=presente	0	1	1	0

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Stile architettonico del fabbricato e Panorama.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

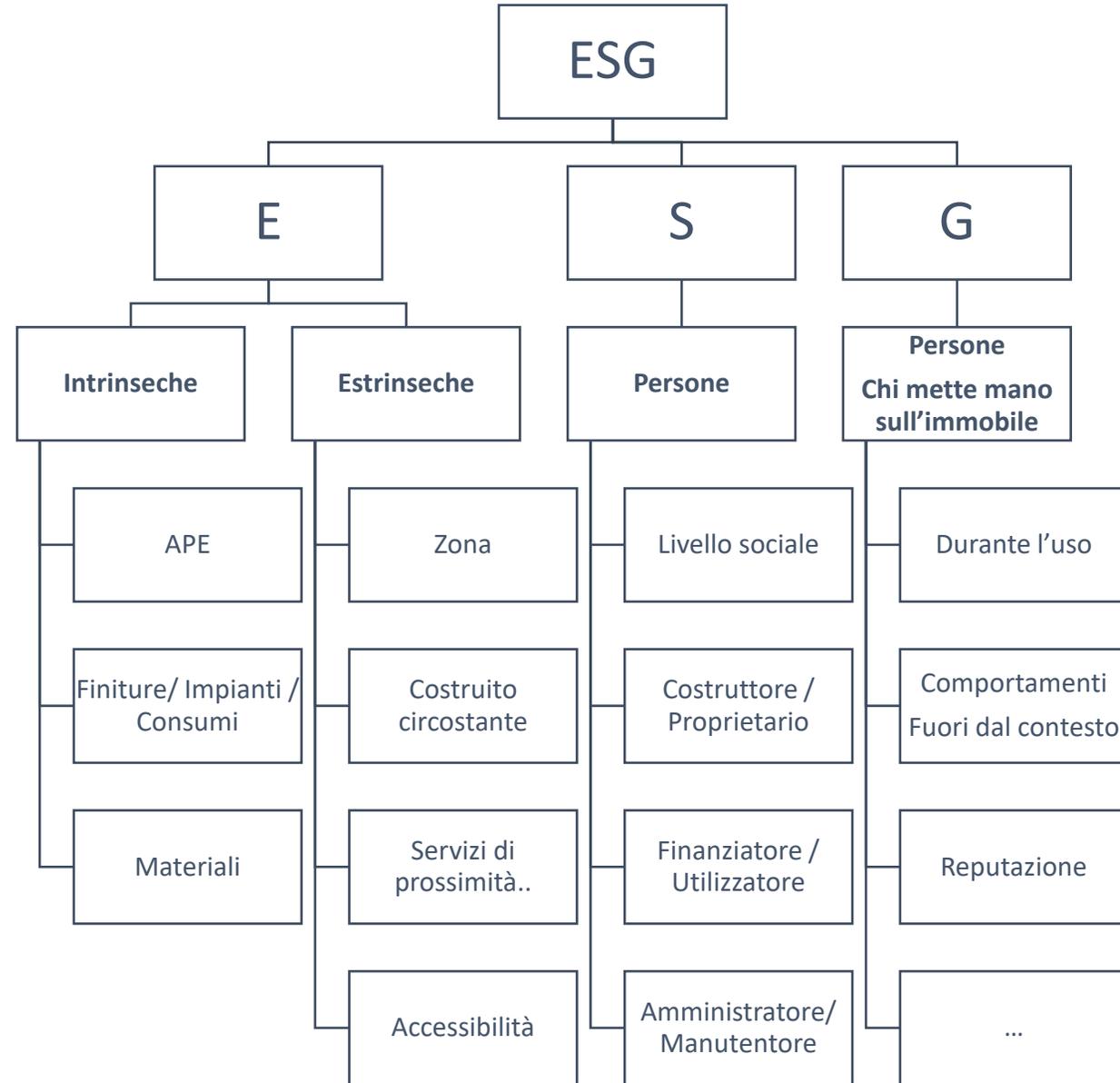
Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	1.326.901,92
Stile architettonico del fabbricato (SAF)	291.140,60
Panorama (PAN)	465.941,30

S	T	I
M	A	T
R	I	X



Prossime sfide estimative

Prossime Sfide Estimative



Prossime sfide estimative

Valore di Mercato
Sostenibile

Asset Class
Speciali

Envirometal
Social
Governance

Transizione
Energetica

Intelligenza
Artificiale

Compensi

S	T	I
M	A	T
R	I	X*

Spazio Domande



S	T	I
M	A	T
R	I	X

 perCorsi
di Estimo

Grazie per l'attenzione

Sandro Ghirardini

C. 335.6791235

Email Sandro.Ghirardini@stimatrix.it



CEO STIMATRIX & Secretary
General of E-Valuations -
Institute of Estimation and
Valuation Full Member
TEGOVA

www.sandroghirardini.it

www.stimatrix.it

www.perCorsiEstimo.it

www.e-valuations.org

Maggiori Informazioni sui perCorsi di Estimo

<https://www.perCorsiEstimo.it>

E. info@perCorsiEstimo.it

T. 0376.263305

C. 375.7817860 (anche WhatsApp)

Elisa Chiozzi
Sales & Training Manager