

TREVISO 15 Maggio 2015

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso



NORMA UNI 11558



Geometra Augusto Zilio

NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

UNI 11558:2014 (6 nov. 2014)

NORMA ITALIANA	Attività professionali non regolamentate VALUTATORE IMMOBILIARE Requisiti di conoscenza, abilità e competenza	UNI Progetto U98000250 <i>Rev. 14.10.2014</i>
	Property valuer Requirements of knowledge, skills and competence	
DESCRITTORI	Servizi immobiliari, valutatore esperto, valutazione immobiliare	
CLASSIFICAZIONE CT/EF	Codice e denominazione CT U98000250	
SOMMARIO	La norma è finalizzata a definire i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare ai fini della determinazione del valore degli immobili.	

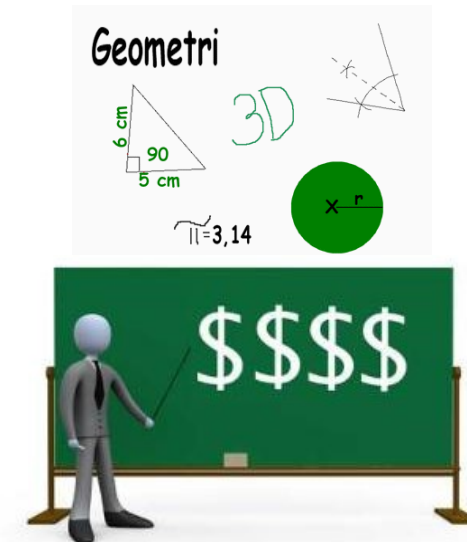
NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

VALUTATORI IMMOBILIARI

- Area Tecnica
- Area Economica
- Area Legale



NORMA UNI 11558

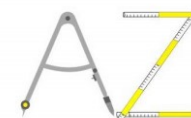


Augusto Zilio
geometra

Quanti sono i potenziali valutatori immobiliari?

- Analizzando le figure professionali che, a vario titolo, si possono occupare di valutazione immobiliare possiamo annoverare tutti gli iscritti agli ordini professionali di:
- Geometri, Architetti, Ingegneri, Dott. Agronomi e Forestali, Geologi, Periti Edili, Periti Agrari, Agrotecnici, Economisti e Legali oltre agli Agenti Immobiliari e ai Periti Esperti delle Camere di Commercio in sostanza un “esercito” di quasi **500.000** persone
- Tra le quali chi vorrà essere riconosciuto come Valutatore Immobiliare dovrà integrare le proprie competenze con dei corsi di formazione come previsto dal progetto di norma UNI sul Valutatore Immobiliare sino ad arrivare a far riconoscere le proprie conoscenze da un ente di certificazione terzo ai sensi della norma ISO 17024.
- Nella sostanza si tratta di figure professionali a cui le varie leggi italiane riconoscono la competenza per l'attività estimativa dei beni immobili e si riferiscono a tre grandi aree: Tecnica, Economica, Legale.

NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

AREE VALUTATORI IMMOBILIARI

AREA TECNICA	AREA ECONOMICA	AREA LEGALE
Geometri Periti Edili Periti Agrari Ingegneri Architetti Dott. Agronomi e Forestali Geologi Agrotecnici	Ragionieri Periti Commerciali Commercialisti Agenti Immobiliari Periti Esperti delle Camere di Commercio	Avvocati

NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

Chi è un Valutatore Immobiliare?

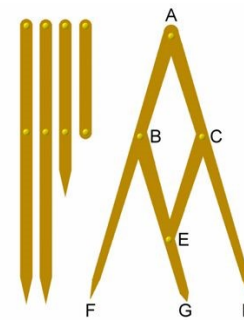
La norma UNI 11558:2014 definisce un Valutatore Immobiliare un soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare.

I presupposti sono:

- è legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente;
- ha conseguito un diploma di istruzione di secondo grado (livello EQF 4) o superiore;
- ha maturato un'esperienza professionale specifica di almeno tre anni;
- deve aver maturato conoscenze approfondite degli standard nazionali ed internazionali di valutazione;
- rispetta il codice di condotta dei valutatori immobiliari italiani.

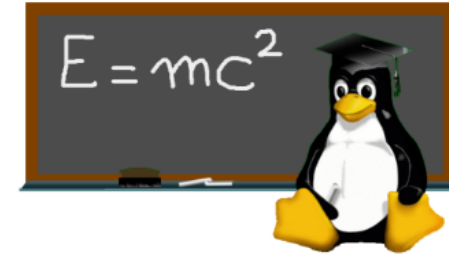
REQUISITI

- Legittimato
- Diplomato
- Esperienza

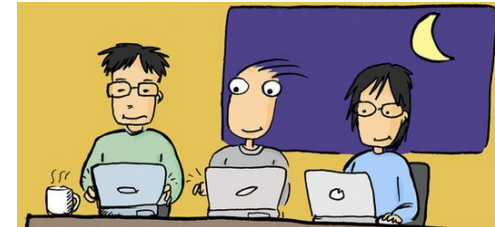


FORMAZIONE

- Apprendimento Formale



- Apprendimento Non Formale



- Apprendimento Informale



CONOSCENZE

- Conoscenze **Approfondite** in ambito **formale e/o non formale** di:
 - **estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione;**
 - principi di economia e mercato immobiliare.
- Conoscenze Documentate di:
 - diritto pubblico e privato, urbanistico;
 - matematica finanziaria e statistica;
 - catasto;
 - scienza e tecnica delle costruzioni;
 - certificazione ambientale ed efficienza energetica;
 - fiscalità immobiliare.

ABILITA'

- Nella ricerca dei parametri e dati del mercato immobiliare;
- Nella rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima;
- Nell'analisi dei processi di evoluzione e sviluppo del mercato immobiliare.

COMPETENZA

- Nell'applicazione degli standard di valutazione.
- Nell'applicazione dei procedimenti di stima.
- Nella relazione del rapporto di valutazione.
- Nell'Audit immobiliare.
- Nel riesame di un rapporto di valutazione.

Conoscenze	Area Tecnica	Area Economica	Area Legale
Estimo e valutazione.	✓	✓	✗
Standard nazionali ed internazionali di valutazione.	✗	✗	✗
Principi di economia e del mercato immobiliare.	✓	✓	✓
Elementi di diritto pubblico, privato.	✗	✓	✓
Elementi di diritto urbanistico.	✓	✗	✓
Elementi di matematica finanziaria.	✓	✓	✗
Elementi di statistica.	✗	✓	✗
Catasto e sistema catastale.	✓	✗	✓
Elementi di scienza e tecnica delle costruzioni.	✓	✗	✗
Elementi di statica e meccanica delle strutture.	✓	✗	✗
Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica.	✓	✗	✗
Fiscalità immobiliare.	✗	✓	✓

VALUTAZIONE E CONVALIDA



NORMA UNI 11558

CREDITI



NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

ASPETTI ETICI



NORMA UNI 11558

OLTRE LA NORMA UNI 11558

NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

U98000240

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Determination of the market value of properties

Estimo e valutazione, stima immobiliare, valutatore esperto, requisito, criteri, servizi professionali

Codice progetto U98000240

Italiano

La norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, tenuto conto della specifica definizione adottata nel Regolamento (UE) N. 575/2013 del parlamento Europeo e del Consiglio. sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento.

OLTRE LA NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

<http://www.lineeguidavalutazioneimmobili.it/guide/>

- Il codice di procedura civile all'art. 173 bis descrive il contenuto della relazione di stima e i compiti dell'esperto, lasciando ampia discrezionalità alle modalità, forme e procedimenti estimativi che l'esperto possa mettere in atto.
- La trasparenza e la rapidità delle procedure di vendita forzata, nella garanzia di equità e giustizia, rappresentano elementi essenziali per il corretto funzionamento dei procedimenti giudiziari.
- L'obiettivo che si intende perseguire è introdurre principi che consentano di eseguire la valutazioni degli immobili oggetto di vendita giudiziaria secondo standard riconosciuti ed in applicazione delle migliori pratiche tecnico-legali-estimative (best practice operative), nell'ottica di concorrere a contribuire all'evoluzione del settore immobiliare e delle vendite all'asta, rendendolo più trasparente, efficiente e dinamico.
- Le presenti linee guida sono state redatte attraverso il riferimento e le indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

OLTRE LA NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

OLTRE LA NORMA UNI 11558



Augusto Zilio
geometra

ESECUZIONI IMMOBILIARI

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Grazie per l'attenzione
Geometra Augusto Zilio
Altivole

geometra@augustozilio.it

Cell. 337/244825

