



UNIONE PROFESSIONISTI
LEARNING RESOURCES

corso on-line
VALUTAZIONE IMMOBILIARE
Esperto in valutazioni immobiliari

MAGGIORI INFO »

MAGGIOLI EDITORE

[Ediltecnico](#)

Cerca

Quotidiano online per professionisti tecnici ISSN 2281-4566

• [Home](#)

- [Newsletter](#)
- [APPALTI](#)
- [ARCHITETTURA](#)
- [EDILIZIA](#)
- [EFFICIENZA ENERGETICA](#)
- [PROFESSIONI](#)
- [SICUREZZA](#)
- [TOUR 2016](#)

[Valutazione immobili: i requisiti richiesti al professionista per farla](#)



Da oggi 21 marzo 2016 il Governo recepire nell'ordinamento italiano la **Direttiva 2014/17/UE (la "Direttiva Mutui")** sulla **valutazione immobili**. In Italia molte figure professionali possono svolgere il ruolo di valutatore immobiliare e questo lascia aperta la questione dell'aggiornamento e della qualifica professionale in assenza di un albo specifico.

Valutazione immobili, i requisiti richiesti

Il **riferimento italiano per la valutazione immobiliare è la norma UNI 11558/2014** "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" che mette in chiaro responsabilità specifici del valutatore immobiliare e ha lo scopo della corretta determinazione del valore degli immobili a tutela delle scelte del consumatore.

Attualmente, **i valutatori Immobiliari possono essere**: società di valutazione immobiliare; agenti immobiliari; periti esperti presso le camere di commercio; studi associati di professionisti. Ma anche professionisti Iscritti agli albi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, periti industriali e agronomi.

Il valutatore immobiliare deve avere un' **esperienza** nel settore di almeno 3 anni e avere competenze in estimo, principi di economia e mercati immobiliari, sistema catastale, fiscalità immobiliare, certificazione ambientale. Inoltre deve avere: competenze in diritto urbanistico, matematica finanziaria, statistica, e scienza e tecnica delle costruzioni.

Deve possedere inoltre le competenze necessarie nella tecnica di rilevazione dei dati e nell'applicazione dei procedimenti di stima, nell'audit immobiliare e nel riesame dei rapporti di valutazione.

In Italia rimane però aperta aperta la questione dell'aggiornamento e della qualifica professionale, dal momento che non c'è un albo specifico.



Linee guida per la valutazione immobili

Sono coordinate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e vogliono riempire questo buco, confermando il ruolo centrale del professionista iscritto agli Albi/Ordini professionali per la [valutazione immobili](#).

Il mercato ha bisogno di regole di riferimento perché i consumatori e i principali attori del mercato siano tutelati.

Messo a punto di concerto dagli stakeholders del mercato, il documento dell'ABI nasce da un'esigenza legata sia alla sempre più stringente vigilanza europea sul patrimonio, sia alla **necessità di adeguarsi alla direttiva UE sui mutui**, che pone la responsabilità della correttezza della valutazione in ordine ai creditori.

A ciò si aggiungono altri benefici: una **corretta valutazione immobiliare** è indubbiamente una forma di tutela per i consumatori e, in particolare, per gli istituti di credito in operazioni finanziarie come le cartolarizzazioni. Quando le valutazioni sono affidabili, il processo è trasparente, ne traggono vantaggio i titoli e le obbligazioni che derivano dalla fusione del mercato immobiliare con quello finanziario.

Leggi anche [Trasparenza nella valutazione degli immobili: l'Italia ha scelto?](#)

La collaborazione dei professionisti tecnici è stata importante nella redazione delle Linee Guida per la [valutazione immobiliare](#) dell'ABI. Il Coordinatore Ing. Armando Zambrano, Presidente del Consiglio Nazionale Ingegneri ha affermato che "la Rete delle Professioni Tecniche ha concorso con impegno e tenacia, ponendo sul tavolo di lavoro aspetti e i risvolti determinanti".

Infatti, le novità principali del testo dell'ABI fanno capo alla figura del professionista, di cui si conferma la centralità del ruolo. Malgrado sia riconosciuta a livello internazionale, questa figura nel nostro Paese può ancora essere svolta da molte figure professionali. E rimane aperta la questione dell'**aggiornamento** e della **qualifica professionale**, dal momento che non c'è un albo specifico.

Per ora, chi intraprende questo percorso professionale ha due possibilità per dimostrare le proprie capacità professionali:

- la norma ISO 17024
- la qualifica REV (Recognised European Valuer) di Tegova.

Restano ancora disattesi i **criteri di obiettività e di indipendenza** inclusi nel codice di condotta ABI, se l'ordinamento professionale a cui appartiene il tecnico non abilita per legge il suo operato.

I concetti generali per svolgere una valutazione in base a metodi e prassi definiti richiedono un **aggiornamento costante delle conoscenze professionali per la valutazione immobiliare**: almeno a 60 ore ogni 3 anni. Questo per assicurare quei parametri di certezza del prezzo e di trasparenza dell'operazione che rappresentano la garanzia del credito.

Il professionista, quindi, si deve assumere l'impegno di stare al passo con gli aggiornamenti. A queste condizioni, affidare a lui l'incarico della valutazione degli immobili è per il cliente una garanzia proprio per il fatto che dietro la professione, c'è una continua attività di studio, come per tutte le professioni.

Il professionista che si occupa di valutazione degli immobili deve essere considerato al pari del professionista che svolge le altre attività, tecniche o meno. Per questo deve avere la responsabilità dell'aggiornamento.

Compensi bassissimi: 3 gravi conseguenze



Vanno considerati anche il problema del **compenso** e dello **svolgimento dell'incarico**: elementi che devono essere entrambi adeguati alla complessità della valutazione, in considerazione anche della natura e dell'ubicazione territoriale dei beni.

Ci sono delle società che assumono incarichi, anche in subappalto, affidandoli ai professionisti, proponendo **onorari che non coprono neppure i costi della prestazione**.

I compensi molto bassi hanno **tre gravi conseguenze**:

- 1) abbassa la qualità della prestazione resa,
- 2) danneggia il committente inconsapevole di quanto avviene
- 3) coinvolgendo il sistema bancario crea un danno per la collettività.

Anche se è accettabile l'uso dell'espressione "per conto di" – con la firma del professionista responsabile (RICS PS.2 e IVS 103) -, gli standard internazionali non consentono che una valutazione sia formulata da una società.

L'ottica, cioè il risultato auspicabile, delle linee guida è la **modernizzazione del mercato italiano della valutazioni immobili**, che deve essere più efficiente, dinamico e integrato a livello europeo.



[Se vuoi rimanere aggiornato su "valutazione immobili" ISCRIVITI alla nostra newsletter](#)



Articolo pubblicato il **21/03/2016** in [EDILIZIA](#)

Tags [valutazione immobiliare](#)

1 Commento per Valutazione immobili: i requisiti richiesti al professionista per farla



1. **Ivan Carcassi**

30/03/2016 alle 09:14

immobiliaredaprivato.it lavora su questo punto da più di un anno: abbiamo accostato agli immobili in vendita, le figure tecniche abilitate spesso già utilizzate dalle banche nella valutazione degli immobili. Credo che un intermediario non sia la figura più idonea per una valutazione immobiliare, non per la poca preparazione tecnica ma per il conflitto di interessi che si crea tra l'agenzia e il proprietario. ImmobiliareDaPrivato.It ha come obiettivo creare un mercato più sicuro, professionale e conveniente.

[Rispondi](#)

Lascia un Commento

L'indirizzo email non verrà pubblicato. I campi obbligatori sono contrassegnati *

Nome *

Email *

Sito web

Commento

È possibile utilizzare questi tag ed attributi **XHTML**: `` `<abbr title="">` `<acronym title="">` `` `<blockquote cite="">` `<cite>` `<code>` `<del datetime="">` `` `<i>` `<q cite="">` `<strike>` ``

Ricevi un avviso se ci sono nuovi commenti. Oppure [iscriviti](#) senza commentare.

Ti potrebbe interessare anche

- [Il tecnico estimatore nell'esecuzione immobiliare: qual è il suo ruolo?](#)

20/04/2016 • Il pianeta delle procedure concorsuali e degli NPL (Non Performing Loans, ovverosia crediti deteriorati) rappresenta oggi un tema di grande attualità...

- [Valutazioni immobiliari: i tecnici sono i più adatti a eseguirle](#)

29/03/2016 • I requisiti richiesti al valutatore immobiliare al fine di una corretta stima di un immobile a tutela delle scelte del consumatore, sono complessi e...

- [Trasparenza nella valutazione degli immobili: l'Italia ha scelto?](#)

28/01/2016 • Con il regolamento UE n.575/2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento ha modificato il regolamento UE...

Condividi questo Articolo

Segui sui social network

[Segnala a un Amico](#)

[Stampa l'articolo](#)

[Commenta questo articolo](#)

Segui @EdiltecnicoIT

Mi piace Piace a Riccardo Torresi, Fabio Sbaffi e altre 15.797 persone.

[Ediltecnico consiglia](#)



Guasti in edilizia

€ 420,00

€ 108,00