



Laura Milazzo - Giovanni Rubuano

Guida all'esame di
Certificazione
Valutatore Immobiliare

Estimo e valutazione immobiliare
con l'applicazione degli standard internazionali

- > **Norma UNI 11558:2014**
- > **Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016**



Dario Flaccovio Editore



Questo manuale mira a essere una guida di riferimento indispensabile per i professionisti che devono sostenere l'esame di certificazione per valutatore immobiliare in base alla norma UNI 11558:2014 e alla prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016 applicativa della relativa norma.

Attraverso domande, esercizi, casi studio e relative risposte con commento e svolgimento, il testo rappresenta anche un valido strumento per tutti coloro i quali intendono esercitarsi al fine di conseguire la certificazione e per tutti i valutatori immobiliari legittimati che applicano le metodologie estimative basate sugli standard di valutazione.

In base alle norme UNI e agli ordinamenti professionali vigenti, le figure che possono certificare le relative competenze specialistiche sono: architetti, agronomi, agrotecnici, geometri, ingegneri, periti edili, periti agrari, nonché gli agenti immobiliari e i periti esperti iscritti nei ruoli delle camere di commercio.

Laura Milazzo, ingegnere edile e architetto, valutatore immobiliare esperto, libero professionista e amministratore della MyEstimate s.r.l., consigliere all'Ordine degli ingegneri di Palermo, dottoranda in ingegneria. Già ingegnere presso l'Agenzia del Demanio, curatrice del sito internet scientifico www.myestimate.it. Socia E-Valuations e GEO.VAL. Docente in corsi di formazione sugli standard di valutazione e relatore in seminari e convegni in materia di estimo. Pubblica articoli in ambito estimativo su riviste di settore. Sito internet: www.milazzolaura.info.

Giovanni Rubuano, geometra valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 livello avanzato, esperto del giudice presso il Tribunale di Catania e *project manager* nel settore immobiliare. Già componente del gruppo di lavoro "Estimo e attività peritali" del Collegio dei Geometri di Catania, coordinatore E-Valuations e socio GEO.VAL. Docente in corsi di formazione sugli standard di valutazione e relatore in seminari e convegni in materia di estimo. Pubblica articoli in ambito estimativo su riviste di settore. Sito internet: www.giovannirubuano.it.



9 788857 908779

ESTIMO

€ 32,00

Laura Milazzo - Giovanni Rubuano

Guida all'esame di Certificazione Valutatore Immobiliare

NORMA UNI 11558:2014 E PRASSI DI RIFERIMENTO UNI/PdR 19:2016

ESTIMO E VALUTAZIONE IMMOBILIARE
CON L'APPLICAZIONE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI



Dario Flaccovio Editore

L. Milazzo - G. Rubuano
Guida all'esame di Certificazione Valutatore Immobiliare
ISBN 9788857908779

© 2018 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686

www.darioflaccovio.it
www.webintesta.it
magazine.darioflaccovio.it
eventi.darioflaccovio.it

Prima edizione: novembre 2018

Stampa: Officine Grafiche soc. coop., Palermo

Il presente testo è da considerarsi una guida orientativa per il professionista che intenda sostenere l'Esame di Certificazione come Valutatore immobiliare, dato il numero di organismi di certificazione e la innumerevole quantità di quesiti ipotizzabili. Pertanto **non** vengono qui proposte tutte le prove e risposte possibili, bensì una ragionevole selezione degli argomenti oggettivamente più rilevanti.

Si ringraziano per la collaborazione l'avv. Valeria Liberto, il geom. Antonello Di Teresa e il geom. Marco Sgroi.

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

Indice

Prefazione di Giampiero Bambagioni	»	7
Presentazione di Antonio Benvenuti	»	13
Introduzione	»	15
1. Il valutatore immobiliare e l'esame di certificazione	»	17
1.1. Introduzione	»	17
1.2. Organizzazioni che svolgono la valutazione e/o la convalida	»	18
1.3. Il valutatore immobiliare – Livelli di competenza	»	20
1.4. Esame di certificazione	»	22
1.4.1. Accesso	»	22
1.4.2. Metodi di valutazione	»	22
1.4.1.1. Prova scritta di tipo a.1	»	23
1.4.1.2. Prova scritta di tipo a.2	»	23
1.4.1.3. Prova scritta di tipo b	»	24
1.5. Indicazioni per la valutazione di candidati di comprovata ed elevata qualificazione	»	25
2. Prova tipo a.1: domande chiuse	»	27
2.1. Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali e internazionali di valutazione	»	27
2.2. Principi di economia e mercato immobiliare	»	46
2.3. Risposte con commento	»	50
2.3.1. Risposte su estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali e internazionali di valutazione	»	50
2.3.2. Principi di economia e mercato immobiliare	»	72

3. Prova tipo a.1: domande chiuse	» 77
3.1. Elementi di diritto pubblico e privato.....	» 77
3.2. Elementi di diritto urbanistico.....	» 82
3.3. Elementi di matematica finanziaria	» 84
3.4. Elementi di statistica	» 86
3.5. Catasto e sistema catastale.....	» 88
3.6. Elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture.....	» 90
3.7. Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica.....	» 92
3.8. Fiscalità immobiliare	» 94
3.9. Risposte con commento.....	» 96
3.9.1. Elementi di diritto pubblico e privato	» 96
3.9.2. Elementi di diritto urbanistico	» 103
3.9.3. Elementi di matematica finanziaria	» 105
3.9.4. Elementi di statistica	» 109
3.9.5. Catasto e sistema catastale.....	» 112
3.9.6. Elementi di scienza e tecnica delle costruzioni.....	» 116
3.9.7. Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica .	» 118
3.9.8. Fiscalità immobiliare	» 122
4. Prova tipo a.2	» 125
4.1. Esercizi livello base	» 125
4.2. Esercizi livello avanzato	» 145
4.3. Risposte con svolgimento (livello base).....	» 148
4.4. Risposte con svolgimento (livello avanzato).....	» 195
5. Prova tipo b	» 201
5.1. Casi studio livello base.....	» 201
5.2. Casi studio livello avanzato	» 208
5.3. Risposte con svolgimento casi studio livello base	» 211
5.4. Risposte con svolgimento casi studio livello avanzato.....	» 231
Bibliografia	» 238
Sitografia	» 239

Prefazione

di Giampiero Bambagioni¹

Il recepimento della Direttiva (UE) 17/2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, intervenuta con il Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72, ha comportato modifiche al *Testo unico bancario* (TUB)² che è stato integrato, tra l'altro, con l'art. 120-*duodecies*, *Valutazione dei beni immobili*³.

La normativa dispone l'obbligo per i finanziatori di applicare «*standard affidabili per la valutazione dei beni immobili*»; sancisce inoltre che la valutazione deve essere «*svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale e obiettiva [...] la Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo...*». A tal fine la Banca d'Italia con la Circolare n. 282/2013 (con aggiornamento del 27 settembre 2016), parte prima, titolo IV, cap. 3, allegato A, punto 2.2 (*Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni*) ha chiarito che «*le banche adottano standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale⁴ 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*». Tra gli standard elaborati a livello nazionale con principi, criteri e metodologie di valutazione coerenti con i suddetti standard internazionali è sicuramente da ricomprendere il *Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard* (edito

¹ Responsabile scientifico e coautore del *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, coordinatore dell'OT UNI che ha elaborato le norme 11558:2014 e 11612:2015.

² V. *Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia*, oggetto del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e successive mm.ii.

³ Il dispositivo dell'art. 120-*duodecies* del TUB sancisce che: «1. I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili. 2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole. 3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo...».

⁴ Circolare che in nota specifica: «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».

da Tecnoborsa)⁵, condiviso dalla filiera professionale-istituzionale di riferimento costituita dal relativo Comitato Tecnico Scientifico, a cui sono allegati le Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI).

Norme tecniche di riferimento

La norma UNI 11558:2014 sul valutatore immobiliare definisce le caratteristiche professionali di conoscenza, abilità e competenza che dovrebbe possedere il valutatore (o perito) le quali risultano del tutto coerenti con l'ordinamento nazionale che si è delineato in conseguenza del recepimento della Direttiva (UE) 17/2014. L'art. 4.3 della suddetta norma tecnica specifica che: *«al fine di giudicare se un soggetto possa ritenersi adeguatamente qualificato quale valutatore immobiliare, 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 specifica di almeno tre anni».*

Gli organismi di certificazione dei valutatori immobiliari accreditati dall'Ente Italiano di Accreditamento-Accredia, sono pertanto tenuti a verificare il possesso da parte del soggetto candidato al conseguimento della certificazione dei requisiti previsti dall'art. 4.3 della norma, in particolare la *«legittimazione allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente».*

Tale requisito, oltre a essere sancito nella norma tecnica, è stato ribadito dalla Circolare Accredia n. 12/2018 del 28/8/2018, inviata agli organismi di certificazione del personale accreditati, nella quale si rileva che *«la norma UNI 11558:2014 – così come tutta la produzione normativa UNI – implica il rispetto della gerarchia delle fonti e, nel caso specifico, degli ordinamenti professionali di riferimento. È peraltro noto che sono riservate ai soli iscritti agli albi le attività tipiche e di competenza specifica delle professioni regolamentate. Pertanto l'art. 4.3 (Requisiti del valutatore) della norma 11558:2014 ha previsto tra i presupposti di base, affinché il soggetto certificando possa ritenersi qualificato, che il medesimo sia “legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente”».*

La norma UNI 11612:2015 sulla stima del valore di mercato degli immobili, in linea con quanto previsto dalla suddetta normativa, per quanto attiene al profilo

⁵ La prima edizione del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* è stata pubblicata nel 2000, le successive edizioni sono del 2002, 2005 (tradotta integralmente in inglese nel 2006), 2011 e 2018. La nuova versione, profondamente aggiornata, è stata integrata con: (i) le recenti normative di riferimento vigenti a livello nazionale ed europeo (in particolare quelle focalizzate nel settore creditizio e delle procedure giudiziarie) con le quali sono stati innovati i processi estimativi e sono perimetrati le caratteristiche dei valutatori, (ii) le *best practice* valutative, (iii) i principi adottati negli standard di valutazione internazionali, (iv) le norme legislative e le norme tecniche di riferimento per i valutatori immobiliari, (v) le metodologie di valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (NPL), in considerazione delle procedure giudiziali regolate da specifiche disposizioni di legge, tra cui il disposto di cui all'art. 568 (*Determinazione del valore dell'immobile*) del Codice di procedura civile.

del valutatore immobiliare specifica che è il «*soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare*» richiamando, conseguentemente, la norma 11558:2014.

Ordinamenti professionali

A livello nazionale gli ordinamenti professionali che prevedono espressamente la possibilità di effettuare stime e valutazioni immobiliari attengono le seguenti professioni, disciplinate da numerose e specifiche leggi di cui si richiamano solo alcune delle principali:

- architetti e ingegneri, Legge 24 giugno 1923, n. 139 e Regio Decreto 23 ottobre 1925, n. 2537, e ss.mm.ii.;
- agronomi e forestali, Legge 7 gennaio 1976, n. 3, e ss.mm.ii.;
- agrotecnici, Legge 6 giugno 1986, n. 251 e ss.mm.ii.;
- geometri: R.D. 11 febbraio 1929, n. 274 e ss.mm.ii.;
- periti agrari, Legge 28 marzo 1968, n. 434 come modificata dalla Legge 21 febbraio 1991, n. 54 e ss.mm.ii.;
- periti industriali, R.D. 11 febbraio 1929, n. 275, integrato e coordinato con il D.L. 23 novembre 1944, n. 382, con le Leggi 25 aprile 1938, n. 897, e 3 agosto 1949, n. 536, e con le altre disposizioni legislative in forma di testo unico;
- agenti immobiliari, iscritti ex Legge 3 febbraio 1989, n. 39 e ss.mm.ii.;
- periti ed esperti iscritti nei ruoli tenuti dalle camere di commercio; R.D. 20 settembre 1934, n. 2011, come modificato dal D.M. 29-12-1979 del Ministero dell'industria di concerto con quello di grazia e giustizia, *Nuovo regolamento-tipo per la formazione del ruolo dei periti e degli esperti presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura*, pubblicato nella G.U. 25 gennaio 1980, n. 24, e ss.mm.ii.

Normativa di vigilanza bancaria

In base all'art. 120-*duodecies* del TUB la Banca d'Italia ha dettato⁶ i *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 fisiche⁷ devono avere una comprovata esperienza nella valutazione degli immobili di almeno 3 anni precedenti all'attribuzione dell'incarico;

⁶ V. Circolari 285/2013 e 288/2015.

⁷ La Circolare 285 specifica che: «*per periti persone fisiche si intendono: 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*».

- 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.

Il processo logico-metodologico applicativo di standard affidabili

Il processo logico-metodologico funzionale alla elaborazione del rapporto di valutazione in base a «standard affidabili», così come indicato nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, può essere strutturato secondo la modalità riportate nello schema che segue (figura 1).

Lo schema considera essenziale, nelle stime *market oriented*, l'analisi della congiuntura e delle dinamiche del mercato di riferimento (*market analysis*) al fine di poter disporre degli elementi necessari per la stima del valore di mercato del bene immobiliare.

L'analisi di mercato costituisce aspetto fondamentale per l'attendibilità dell'*output* (valore di mercato) definito nel Rapporto di valutazione.

Le informazioni rivenienti dalla *market analysis* costituiscono, inoltre, il presupposto fondamentale per la identificazione dell'*highest and best use* (HBU).

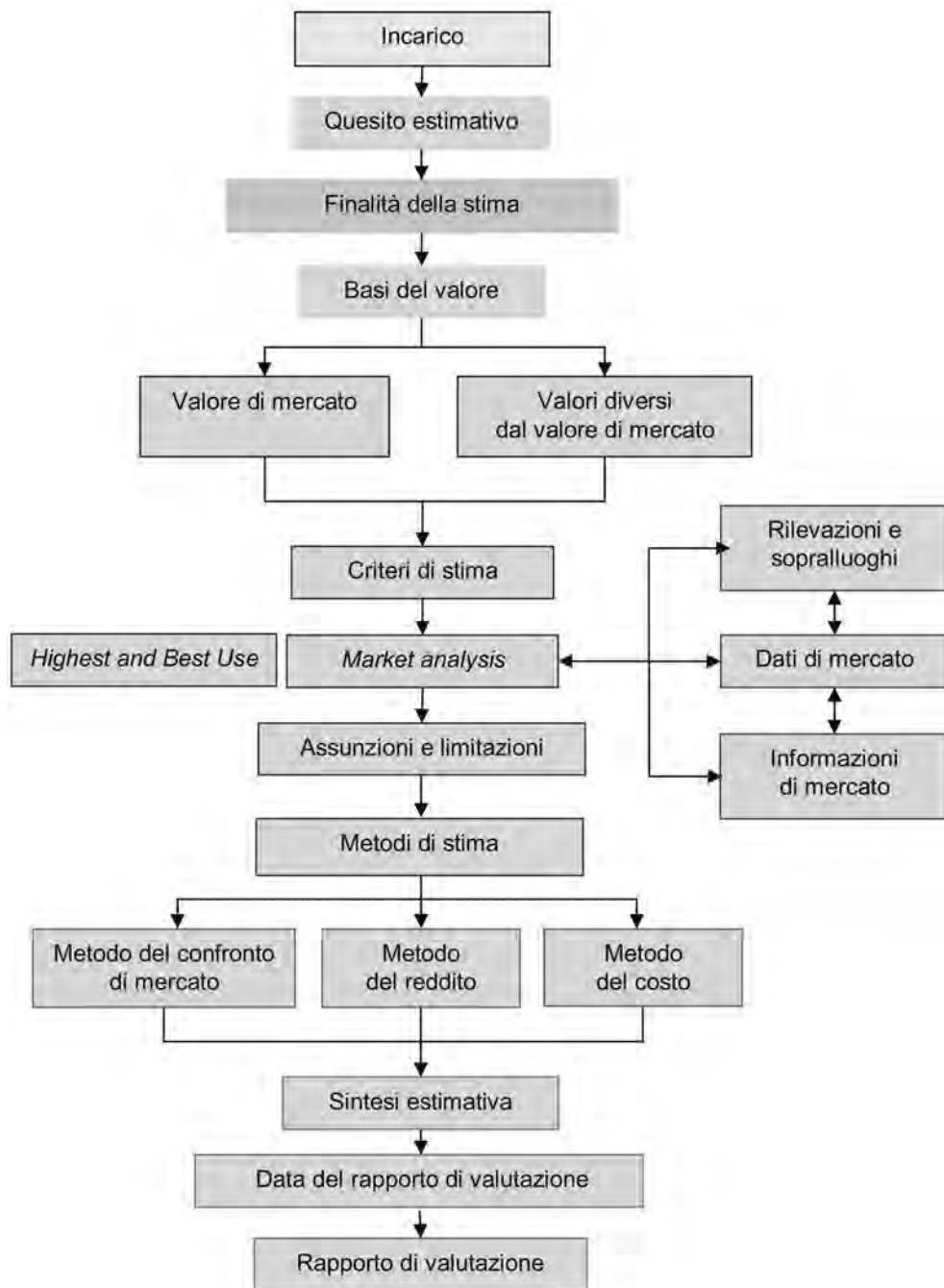


Figura 1. Sintesi del processo logico-metodologico applicativo dello standard di valutazione definito nel *Codice delle valutazioni immobiliari*

Competenze dei professionisti e qualità delle valutazioni

Il cambio di paradigma che concerne la dottrina estimativa moderna in conseguenza delle innovazioni normative e metodologiche finalizzate alla applicazione di “standard affidabili” incentrati su principi internazionali incide direttamente sia sulle metodiche applicative che sulle caratteristiche e le abilità professionali dei valutatori immobiliari (o periti).

I professionisti legittimati a effettuare stime e valutazioni immobiliari sono chiamati, oggi più che mai, a comprovare documentalmente le relative competenze specialistiche, nel presupposto che siano state accertate da organismi terzi, ossia da organismi di certificazione di parte terza accreditati dall’Ente Italiano di Accredimento (Accredia).

Per cui, per poter sostenere gli esami previsti dalla norma UNI 11558:2014 e dalla relativa PdR 19/2016, è essenziale una rigorosa preparazione tecnico-scientifica basata, in particolare, sul *Codice delle Valutazioni Immobiliari*.

Alla conoscenza teorica dei principi, dei criteri e delle metodiche estimative moderne, dovrebbe seguire una verifica delle competenze acquisite dal valutatore mediante esercitazioni e attività pratiche, ricomprendenti esercizi similari a quelli che potrebbero costituire oggetto dell’esame di certificazione in base alla sopra richiamata normativa tecnica. A tal fine si ritiene che questo manuale – ancorché non riesaminato analiticamente – possa costituire per il valutatore un utile strumento di esercitazione e di verifica *ex ante* della preparazione conseguita, incentivante di un percorso formativo-certificativo finalizzato a elevare la qualità sostanziale del risultato (*output*).

Il sistema Paese – in particolare i tribunali, il mondo bancario e quello *corporate* – richiede, in maniera crescente, qualificati professionisti della valutazione in possesso di competenze specialistiche certificate, riconoscibili a livello internazionale, quali sono quelle basate sulle norme dell’International Organization for Standardization (ISO) con validità globale, che costituisce la base del processo di certificazione combinato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.

Soltanto mediante l’applicazione in maniera appropriata di «standard affidabili» si conseguono risultati di attendibilità e intelligibilità del Rapporto di valutazione a livello internazionale, in un’ottica di prevenzione e mitigazione dei rischi (*rating*) connessi a operazioni di finanziamento (*loan-to-value*), di compravendita o di sviluppo immobiliare, ovvero in funzione di procedure giudiziali, con la possibilità da parte di esperti terzi di riesaminare e replicare il processo estimativo in funzione della condivisione del valore, in un’ottica di maggiore trasparenza ed efficienza dei mercati.

Presentazione

di Antonio Benvenuti¹

Il lavoro compiuto dagli Autori fornisce un pregevole aiuto a tutti coloro che, a vario titolo, desiderano sommare alle conoscenze e competenze necessarie per conseguire la certificazione nelle attività di valutazione immobiliare anche quelle relative allo svolgimento di questa importante attività professionale.

L'utilizzo efficace del meccanismo narrativo domanda/risposta – vera e propria simulazione del format utilizzato nelle sessioni di esame – consente al lettore di comprendere appieno i passaggi logici attinenti al processo di valutazione, qui analizzati e descritti in maniera esaustiva e pertinente.

Un'opera, quindi, che ben soddisfa l'esigenza di coloro che intendono pervenire a una conoscenza ampia e approfondita di una molteplicità di argomenti “a tema”, affidandosi a un testo di facile consultazione: un risultato che è tanto più apprezzabile quanto più ci si addentra nella complessità della materia.

Come noto, la certificazione è una procedura con cui una terza parte indipendente fornisce assicurazione scritta che un determinato soggetto è in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa di riferimento (ISO 17024); in altre parole: certifica la capacità del soggetto di strutturare e gestire i processi valutativi in maniera tale da soddisfare le necessità dei committenti e le esigenze della collettività, assumendo – nel contempo – l'impegno a un aggiornamento continuo e costante nel tempo.

Alla certificazione di terza parte si aggiungono altre due tipologie di valutazione della conformità: quelle di prima e di seconda parte. La valutazione di prima parte è, di fatto, un'autodichiarazione, mentre quella di seconda parte è eseguita da chi ha un interesse specifico per l'oggetto passibile di valutazione: ad esempio, la banca che verifica il processo di stima di un proprio perito.

L'attività professionale della valutazione degli immobili è stata oggetto di due norme UNI e una PdR/UNI: si tratta, in particolare, della norma UNI 11558:2014 *Valutatore immobiliare – requisiti di conoscenza, abilità e competenza*, della

¹ Project leader prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016.

norma UNI 11662:2016 *Stima del valore di mercato degli immobili e della UNI/PdR Raccomandazioni per la valutazione di parte terza accreditata ai requisiti definiti dalla norma UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare – requisiti di conoscenza, abilità e competenza"*, oltre ad altri interventi di natura scientifica (*Codice delle valutazioni, Linee guida per la valutazione di immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Linee guida valutazione immobili crediti inesigibili, ecc.*)

Le prassi di riferimento sono documenti che introducono prescrizioni tecniche o modelli applicativi settoriali di norme tecniche, elaborati sulla base di un rapido processo di condivisione ristretta ai soli autori di un determinato "profilo", cioè assicurare una rappresentatività ampiamente riconosciuta dal mercato; dopo due anni viene valutata l'opportunità (e l'interesse) di fare evolvere la prassi di riferimento in un documento normativo sul medesimo argomento, in pratica le prassi non sono norme tecniche UNI specifiche ma lo possono diventare se successivamente vengono condivise da tutto il mercato di riferimento.

In ultimo, si evidenzia la circolare informativa di Accredia² n. 12/2018 che, recependo il principio della Cassazione Penale SS.UU. contenuto nella sentenza n. 11545/2012, ha dato disposizione agli enti di certificazione accreditati di conformarsi al principio enunciato e, quindi, di verificare i corretti presupposti del soggetto che accede al percorso di certificazione.

La sentenza, infatti, afferma che *«concreta esercizio abusivo di una professione, punibile a norma dell'articolo 348 codice penale, non solo il compimento senza titolo, anche se posto in essere occasionalmente e gratuitamente, di atti da ritenere attribuiti in via esclusiva a una determinata professione, ma anche il compimento senza titoli di atti che, pur non attribuiti singolarmente in via esclusiva, siano unicamente individuati come di competenza specifica di una data professione, allorché lo stesso compimento venga realizzato con modalità tali, per continuità, onerosità e (almeno minimale) organizzazione, da creare, in assenza di chiare indicazioni diverse, le oggettive apparenze di un'attività professionale svolta da soggetto regolarmente abilitato»*.

² Ente unico nazionale di accreditamento designato dal governo italiano, in applicazione del Regolamento Europeo n. 765/2008, ad attestare la competenza, l'indipendenza e l'imparzialità degli organismi di certificazione, ispezione e verifica, e dei laboratori di prova e taratura. È un'associazione riconosciuta che opera senza scopo di lucro, sotto la vigilanza del Ministero dello sviluppo economico.

Introduzione

Sempre più tecnici e periti scelgono di certificare le proprie competenze nel settore delle valutazioni immobiliari per valorizzare e promuovere la propria attività professionale. Basti pensare che negli ultimi due anni la figura del valutatore immobiliare certificato si è quasi quadruplicata arrivando a 1.732 professionisti iscritti nel registro dell'Ente Italiano di Accreditamento (Accredia)¹.

La valutazione di un immobile è un'importante attività dalla quale dipende il più delle volte la decisione da prendere, come ad esempio acquistare, vendere, affittare, finanziare, espropriare. Il valutatore immobiliare pertanto è investito di un ruolo determinante e potere dimostrare di essere in possesso di adeguate e specifiche competenze certificate sicuramente rappresenta un valore aggiunto.

La certificazione delle competenze del valutatore immobiliare di cui alla norma UNI 11558:2014 e della prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016, applicativa della suddetta norma, si ottiene solo dopo il superamento di un esame con tre prove scritte, previa dimostrazione di possedere i requisiti di accesso. E per quanto i corsi di preparazione agli esami di certificazione possano essere esaustivi e comprendenti una buona parte dedicata alla pratica (almeno il 20% del totale delle ore) in questi anni quasi unanime è stata la richiesta da parte degli esaminandi di potersi avvalere di un testo sul quale esercitarsi. Da qui questo manuale che intende mettere a disposizione del candidato una serie di domande, di esercizi e di casi studio.

Il testo è strutturato in cinque capitoli: il primo capitolo riguarda la figura del valutatore immobiliare e lo svolgimento dell'esame di certificazione con richiami alla UNI 11558:2014 e alla UNI/PdR 19:2016, applicativa della relativa norma; il secondo e terzo capitolo riguardano la prova di tipo a.1, conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale (cap. 2) e conoscenze documentate (cap. 3) per un totale di 200 domande a risposta chiusa e risposte con commento alla fine; il quarto capitolo riguarda la prova di tipo a.2 per un totale di 60 esercizi e

¹ Fonte: Accredia, luglio 2018.

risposte con svolgimento alla fine; il quinto capitolo riguarda la prova di tipo b livello base e avanzato per un totale di 13 casi studio e risposte con svolgimento alla fine.

Gli organismi di certificazione accreditati presso Accredia a oggi sono 11 (per ordine alfabetico):

- 1) CEPAS s.r.l.;
- 2) Certiquality s.r.l.;
- 3) ELTI s.r.l.;
- 4) EN.I.C. s.r.l.;
- 5) ICMQ S.p.A.;
- 6) IMQ S.p.A.;
- 7) Inarcheck S.p.A.;
- 8) Kiwa CERMET Italia S.p.A.;
- 9) Politecnico di Milano;
- 10) RICEC OOD;
- 11) TUV Thuringen Italia Srl.

Il suggerimento per individuare l'organismo di certificazione è di conoscere le relative condizioni contrattuali (esame e mantenimento nel tempo della certificazione) e prendere visione dello schema di certificazione.

1. Il valutatore immobiliare e l'esame di certificazione

di Gianni Pezzuolo¹

1.1. Introduzione

Da vari anni nell'ambito del settore delle valutazioni immobiliari è emersa l'esigenza di avere valutatori professionalmente qualificati e competenti che portino a risultati affidabili e verificabili.

Con l'introduzione degli standard internazionali di valutazione, recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari² sin dalla prima edizione del 2000, sono state date specifiche regole di *best practice* sia per quanto attiene la modalità di svolgimento della valutazione che la presentazione dei risultati della stima. In particolare, il «Codice» oltre ad armonizzare la dottrina estimativa nazionale con i principi, i criteri e le metodologie adottate a livello internazionale, identificava anche competenze e principi etico-deontologici necessari per il buon valutatore immobiliare.

Tuttavia, in assenza di una specifica norma di riferimento, il valutatore poteva dimostrare le proprie abilità e le competenze specialistiche nella elaborazione di stime conformi agli standard solo mediante un'autocertificazione.

A fronte di queste esigenze l'Ente Italiano di Normazione (UNI) ha avviato il processo funzionale alla elaborazione di una norma tecnica nella quale fossero definiti i requisiti minimi di conoscenza, abilità e competenza che devono (dovrebbero) essere posseduti dai soggetti che, avendone titolo, intendono svolgere l'attività di valutatore immobiliare.

Il risultato di questo lavoro è stato l'emanazione della norma UNI 11558:2014, *Valutatore Immobiliare – Requisiti di conoscenza, abilità e competenza*.

Fermo restando che ciascuno, purché legittimato per legge, può svolgere l'attività di valutatore immobiliare, la norma definisce dei requisiti specifici sulle conoscenze, abilità e competenze che devono essere possedute da chiunque svolga tale

¹ Componente gruppi di lavoro UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016.

² La prima edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, è stata pubblicata nel 2000, le successive sono del 2002, 2005 (tradotta integralmente in inglese nel 2006), 2011, sino alla nuova edizione del 2018, di cui Giampiero Bambagioni è Responsabile Scientifico e coautore, e Marco Simonotti Corresponsabile Scientifico e coautore.

attività – indipendentemente da albo, ordine o ruolo di appartenenza – e introduce anche una novità significativa sulla modalità con cui tale competenza possa essere dimostrata “in maniera oggettiva”.

Nella tabella 1.1 sono riportate tutte le figure professionali legittimate secondo il DPR 28 dicembre 2000, n. 445, art. 47.

Tabella 1.1. Figure professionali legittimate secondo il DPR 28 dicembre 2000, n. 445, art. 47

Figura professionale	Norma
Architetti e ingegneri	Legge 24 giugno 1923, n. 1395
Agronomi e forestali	Legge 7 gennaio 1976, n. 3
Agrotecnici	Legge 6 giugno 1986, n. 251
Geometri	R.D. 11 febbraio 1929, n. 274
Periti agrari	Legge 28 marzo 1968, n. 434 Legge 21 febbraio 1991, n. 54
Periti industriali edili	R.D. 11 febbraio 1929, n. 275
Periti ed esperti delle camere di commercio	R.D. 20 settembre 1934, n. 2011
Agenti immobiliari	Legge 21 marzo 1958, n. 253 Legge 3 febbraio 1989, n. 39

Fino all'entrata in vigore della UNI 11558 era valido quanto riportato nelle Linee Guida ABI 2011, nelle quali era previsto che, per la dimostrazione della competenza, poteva essere sufficiente che il soggetto fornisse al proprio committente un curriculum vitae adeguato, con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000 di aver svolto attività nel settore delle valutazioni immobiliari da almeno due anni. Dopo l'entrata in vigore della UNI 11558 la competenza a operare non può più essere autodichiarata ma deve essere “comprovata”.

Per provarla occorre fare riferimento a quanto previsto dal sistema normativo italiano e dalla UNI/PdR 19:2016.

1.2. Organizzazioni che svolgono la valutazione e/o la convalida

Al punto 6.3 della UNI 11558:2014 si legge:

«L'organizzazione che effettua la valutazione e/o la convalida dei risultati di cui alla presente norma deve:

- *avere i requisiti di indipendenza, imparzialità, trasparenza, competenza e assenza di conflitti di interesse;*
- *assicurare l'omogeneità delle valutazioni;*
- *verificare il conseguimento dell'aggiornamento professionale previsto;*
- *definire, adottare e rispettare un proprio sistema di qualità documentato, nonché un proprio codice deontologico.*

Tali requisiti possono essere assolti dagli organismi di certificazione operanti in conformità alla norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024 e, per fornire ulteriore garanzia al mercato, accreditati secondo il regolamento europeo di riferimento».

Probabilmente l'utilizzo nella specificazione del verbo "possono" ha ingenerato confusione, tant'è che anche organizzazioni e/o associazioni di valutatori immobiliari hanno o stanno promuovendo loro certificazioni, rilasciate ai propri iscritti, come equivalenti alla certificazione di parte terza rilasciata da organismi di certificazione accreditati³.

Su quest'argomento sorge a fare chiarezza la UNI/PdR 19:2016 che al punto 5, intitolato *Organizzazioni che effettuano la valutazione di conformità*, formula l'ultimo comma in modo più preciso specificando che: «*i requisiti sopra indicati si intendono assolti da organismi di certificazione delle persone accreditati in conformità alla norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024 ai sensi del Regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 luglio 2008*».

In questo modo sono fugati tutti i dubbi interpretativi, essendo chiaro che solo gli organismi di certificazione delle persone, accreditati da Accredia in conformità alla norma 17024, sono abilitati a valutare il possesso dei requisiti dei valutatori immobiliari e a rilasciare una certificazione delle competenze di parte terza in conformità alla norma UNI 11558:2014.

Tali disposizioni peraltro non fanno altro che prendere atto di quanto già presente nell'ordinamento legislativo e più precisamente:

a) nella Legge 4/2013, art. 9, *Certificazione di conformità a norme tecniche UNI*, dove si legge che:

1. «*le associazioni professionali di cui all'art. 2 e le forme aggregative di cui all'art. 3 collaborano all'elaborazione della normativa tecnica UNI relativa alle singole attività professionali, attraverso la partecipazione ai lavori degli specifici organi tecnici o inviando all'ente di normazione i propri contributi nella fase dell'inchiesta pubblica, al fine di garantire la massima consensualità, democraticità e trasparenza. Le medesime associazioni possono promuovere la costituzione di organismi di certificazione della conformità per i settori di competenza, nel rispetto dei requisiti di indipendenza, imparzialità e professionalità previsti per tali organismi dalla normativa vigente e garantiti dall'accreditamento di cui al comma 2*»;
2. «*gli organismi di certificazione accreditati dall'organismo unico nazionale di accreditamento ai sensi del regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 luglio 2008, possono rilasciare, su richiesta del singolo professionista anche non iscritto ad alcuna associa-*

³ Una valutazione di parte terza è eseguita da un ente terzo che non ha interessi con l'oggetto o la persona da esaminare.

zione, il certificato di conformità alla norma tecnica UNI definita per la singola professione».

b) nel D.Lgs. 13/2013, art. 4, dove si legge che:

5. «ferme restando le disposizioni di cui al presente decreto e di cui ai regimi di autorizzazione o accreditamento degli enti pubblici titolari, gli enti titolari, per l'erogazione di servizi di certificazione delle competenze in conformità alle norme tecniche UNI in quanto applicabili, devono essere in possesso dell'accREDITAMENTO da parte dell'organismo nazionale italiano di accREDITAMENTO».

Nonostante quanto da qualche parte si sostiene sull'equivalenza delle attestazioni di seconda parte alle certificazioni di terza parte, è evidente che le due questioni non possono essere paragonabili e, senza mettere in dubbio che esistano valutatori immobiliari che, pur non certificati secondo la norma UNI, possiedano le competenze necessarie per effettuare valutazioni conformi agli standard, va da sé che si tratta di una professionalità non attestata oggettivamente e per la quale non è dimostrabile la conformità alla norma.

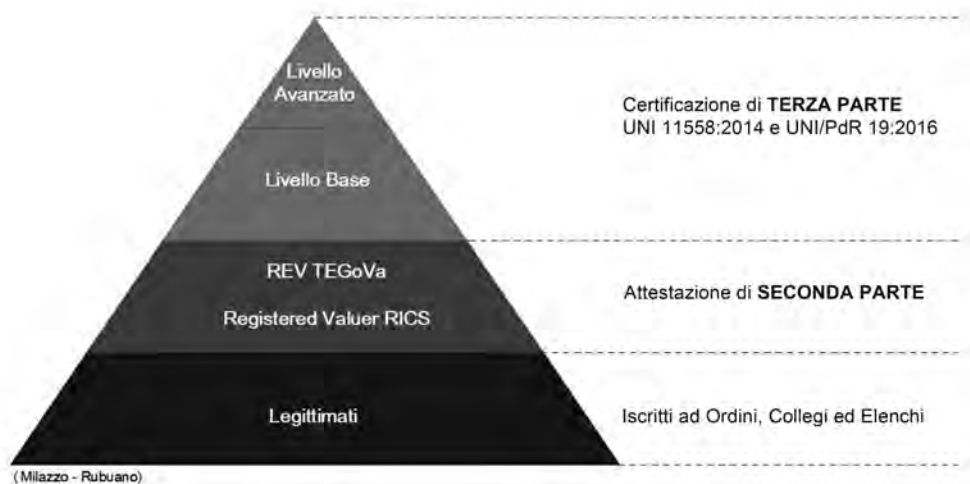


Figura 1.1

1.3. Il valutatore immobiliare – Livelli di competenza

Il valutatore immobiliare è definito dalla UNI 11558:2014 come quel «soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare».

Ai punti 5.1 e 5.2 (sui quali si ritornerà in seguito) sono specificate le conoscenze, abilità e competenze che devono essere possedute da coloro che effettuano le valutazioni immobiliari.

Nel punto 5 della norma da nessuna parte sono operate distinzioni in merito ai livelli di conoscenze, abilità e competenze definiti nei punti sopra citati. Questo ha fatto pensare che la figura del valutatore immobiliare fosse unica e in grado di padroneggiare tutte le problematiche connesse alla redazione di un rapporto di valutazione.

Di fatto gli esperti del settore sono consapevoli che non tutti i professionisti posseggono lo stesso livello di competenza tant'è che la stessa UNI 11558:2014 al secondo comma del punto 5.2 recita: *«qualora il valutatore non possieda un adeguato livello di competenza attinente a una specificità della stima, al fine di gestire alcuni aspetti dell'incarico – previa autorizzazione del committente – deve coinvolgere le appropriate figure professionali, ad esempio valutatori competenti nello specifico ambito, consulenti ambientali, esperti contabili o legali»*.

Anche questa formulazione non appare molto precisa ma, di fatto, apre la porta alla presa d'atto che possono esistere livelli diversificati di competenze e quindi, nel consentire l'accesso alla certificazione anche a quei soggetti che non sarebbero stati in grado di dimostrare il pieno possesso dei requisiti di conoscenza, abilità e competenza richiesti ai punti 5.1 e 5.2 della norma, autorizza a distinguere livelli differenziati di competenza professionale.

In questo spazio si inserisce la UNI/PdR 19:2016, prevedendo, per la stessa figura di valutatore immobiliare, due diversi livelli di competenza il cui discrimine è l'applicazione di procedimenti di valutazione con l'utilizzazione di metodiche finanziarie complesse (ad esempio capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato).

Al punto 6 la UNI/PdR individua così i livelli del valutatore immobiliare in:

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.

VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO

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

Il doppio livello di certificazione non deve quindi essere visto come una penalizzazione ma come un'agevolazione nei confronti di quei soggetti che, non avendo la competenza necessaria per l'utilizzazione di tali metodiche, sarebbero stati impossibilitati a conseguire la certificazione, rimanendo così esclusi da un mercato che ormai considera la certificazione come una garanzia di qualità e competenza (si pensi al mondo bancario e, in parte, a quello giudiziario).

Infatti, contrariamente a quanto da taluni auspicato, la UNI/PdR 19:2016 non condiziona l'ottenimento della certificazione di livello avanzato all'essere in possesso della certificazione di livello base. Un soggetto che è in possesso dei requisiti di competenza necessari può infatti accedere direttamente al processo di certificazione per il livello avanzato.

La scelta del livello di certificazione è lasciata alla discrezionalità del candidato in funzione della propria esperienza pregressa, di cui dovrà essere fornita evidenza.

La cosa che si può evidenziare è che il livello di certificazione dipende esclusivamente dal procedimento di stima utilizzato e non dalla tipologia di immobili a cui le valutazioni sono riferite.

1.4. Esame di certificazione

1.4.1. Accesso

La UNI/PdR 19:2016 prende atto dei requisiti di accesso definiti al punto 4.3 della UNI 11558 ma, rispetto alla norma, chiarisce la modalità di redazione del curriculum vitae fornendone anche un fac-simile e precisa che la polizza assicurativa non solo deve essere stipulata, come previsto dalla norma UNI, ma messa a disposizione, ovvero consegnata all'organismo di certificazione unitamente alla domanda e agli altri documenti richiesti per l'accesso al processo di certificazione.

1.4.2. Metodi di valutazione

Nella UNI 11558 i metodi di valutazione erano indicati al punto 6.2. Gli stessi, relativamente alle prove di esame, davano indicazioni di carattere generale lasciando ampi margini di discrezionalità agli organismi di certificazione che, di fatto, hanno predisposto schemi di certificazione estremamente diversificati suscitando perplessità in merito alla necessaria "uniformità" delle valutazioni.

La UNI/PdR 19:2016 cerca di porre rimedio a questa discrezionalità precisando modalità di valutazione che devono essere utilizzate da tutti gli ODC accreditati mediante le prove di seguito illustrate.

1.4.1.1. Prova scritta di tipo a.1

La prova scritta di tipo a.1 consiste nella somministrazione ai candidati di 20 domande chiuse di carattere generale sugli argomenti indicati al punto 5.1 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda; sono individuate due aree di apprendimento:

- a) conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale nelle seguenti discipline:
 - estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali e 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.

In riferimento alla prova di tipo a.1 la UNI/PdR 19:2016 specifica anche che si tratta di domande chiuse e che per ciascuna domanda devono essere fornite tre risposte di cui una sola corretta.

Si richiama l'attenzione sul fatto che mentre per la lettera *a*) si parla di conoscenza approfondita, per la lettera *b*) si citano delle semplici conoscenze degli elementi di base.

In considerazione di ciò si può ritenere che le domande riferite al punto 5.1.a possano avere una valenza preponderante rispetto a quelle di cui al punto 5.1.b o in termini di numero o in termini di peso.

In relazione alla prova a.1 si può evidenziare il fatto che, in caso di passaggio di livello (da livello base a livello avanzato), questa tipologia di prova non deve essere ripetuta.

1.4.1.2. Prova scritta di tipo a.2

La prova scritta di tipo a.2 consiste in 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.

In funzione della tipologia del caso di studio viene articolata la prova scritta di tipo a.2 i cui esercizi, come conseguenza di quanto evidenziato, devono sottostare a due condizioni:

- essere relativi a tematiche non trattate nel caso di studio;
- consentire la valutazione dei candidati sugli argomenti di cui al punto 5.2 della UNI 11558⁴.

1.4.1.3. Prova scritta di tipo b

Nella prova scritta di tipo b, da realizzarsi in massimo 120 minuti, si ha una differenziazione per i due livelli, base e avanzato, nell'analisi e nella risoluzione di un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base a una traccia che conduca a risultati univoci (almeno tre risposte chiuse di cui una corretta).

Emerge quindi chiaramente che la prova scritta di tipo b (caso di studio) può riferirsi allo sviluppo di:

- a) procedure relative al confronto di mercato, al costo o alla capitalizzazione diretta se il candidato si presenta per il livello base.
- b) metodiche finanziarie complesse (ad esempio capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato) se il candidato si presenta per il livello avanzato.

Potrebbe essere dubbio se il caso di studio debba prevedere un unico quesito finale oppure possa prevedere degli step intermedi con attribuzione di punteggi parziali. Il punteggio massimo ottenibile nelle tre prove è riportato nel prospetto della tabella 1.2 e l'esame di certificazione si intende superato con un punteggio non inferiore al 60% del punteggio massimo complessivo conseguibile.

Tabella 1.2. Punteggio massimo ottenibile nelle tre prove

Prova d'esame		Punteggio
a.1	20 domande chiuse di carattere generale	30
a.2	5 esercizi con risposte chiuse su tematiche non trattate nel caso di studio (esame b)	30
b	Presentazione di un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base a una traccia che conduca a risultati univoci	40

⁴ UNI 11558, punto 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 le 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 edilizi 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».

1.5. Indicazioni per la valutazione di candidati di comprovata ed elevata qualificazione

Al punto 6.1 della UNI 11558 è riportato che *«per soggetti con comprovata ed elevata qualificazione, nonché in possesso di almeno 10 anni di esperienza professionale o di attività di insegnamento della disciplina estimativa, la valutazione in oggetto può essere limitata all'esame del curriculum vitae e delle attività estimative effettuate e documentate»*.

La UNI/PdR 19:2016, preso atto di quanto contenuto nella norma, elenca quattro tipologie di soggetti che potenzialmente possono accedere alla certificazione con la procedura della grande professionalità specificando, per ciascuna, il numero di elaborati che devono essere forniti.

L'ODC deve verificare a campione la veridicità degli elaborati presentati.

Questo significa che deve essere verificato a campione l'effettivo svolgimento dell'attività ma non è mai esplicitato che debba essere anche effettuato un riesame sulla qualità delle valutazioni effettuate.

La prassi precisa inoltre che gli elaborati presentati per l'accesso alla certificazione con la procedura della grande professionalità debbano essere riferiti alle diverse metodologie di valutazione previste riconducibili al livello avanzato e nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Con la procedura della grande professionalità non è quindi possibile accedere alla certificazione per quei soggetti che, ancorché svolgenti l'attività di valutazione immobiliare da oltre dieci anni, hanno utilizzato esclusivamente metodiche di valutazione riconducibili al livello base.

2. Prova tipo a.1: domande chiuse

2.1. Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali e internazionali di valutazione

In questo capitolo si analizzeranno esempi di esercizi tipici della prova a.1. Sono di seguito elencati gli esempi di domande chiuse relative all'estimo e alla valutazione immobiliare.

PROVE DI CARATTERE GENERALE

1. L'International Valuation Standards Council è:

- A. Un'organizzazione non governativa accreditata presso le Nazioni Unite, che ha come obiettivo la redazione di uno standard di valutazione da promuovere a livello mondiale.
- B. Un'organizzazione governativa accreditata presso le Nazioni Unite, che ha come obiettivo la redazione di uno standard di misurazione per il calcolo delle superfici da promuovere a livello mondiale.
- C. Un'organizzazione non governativa accreditata presso le Nazioni Unite, che ha come obiettivo la redazione di uno standard di elaborazione dei valori, di indici e di statistiche, da promuovere a livello mondiale.

2. Uno standard valutativo è:

- A. Un software per la stima del valore di mercato degli immobili.
- B. Un criterio di stima del valore cauzionale.
- C. L'insieme di definizioni e di regole approvate, controllate e verificate da un'autorità come minimo accettabile *benchmark*.

3. Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni specifiche e peculiari di un immobile o di un patrimonio immobiliare oggetto di

una potenziale transazione. La *due diligence* per il valutatore immobiliare rappresenta:

- A. Il comportamento responsabile e accurato finalizzato alla misurazione degli immobili secondo gli standard al fine di evitare un danno alle persone e alle loro proprietà immobiliari.
- B. Il comportamento responsabile finalizzato al rispetto di un codice deontologico ed etico e degli standard attraverso la conoscenza scientifica della materia, al fine di evitare un danno alle persone e alle loro proprietà immobiliari.
- C. Il comportamento responsabile finalizzato al rispetto di un proprio codice deontologico della propria prassi valutativa, utilizzata al fine di evitare un danno alle persone e alle loro proprietà immobiliari.

4. Il rapporto di valutazione è definito dagli standard valutativi come:

- A. La relazione di stima che contiene la scheda del segmento di mercato e l'indicazione delle caratteristiche immobiliari (quantitative e qualitative) dell'immobile oggetto di valutazione e dei comparabili presi a confronto.
- B. La relazione di stima che contiene una descrizione dell'immobile da valutare, redatta durante il sopralluogo, dal consulente tecnico d'ufficio.
- C. La relazione di stima che contiene il processo valutativo in maniera completa, chiara e accurata, con le conclusioni della stima.

5. Indicare la risposta corretta:

- A. Il riesame della valutazione è parte integrante dell'attività professionale del valutatore.
- B. L'unico scopo del riesame della valutazione è quello di essere una testimonianza in azioni giudiziarie.
- C. Il riesame consiste nell'esecuzione da parte del valutatore della stessa stima con un altro metodo valutativo.

6. La norma UNI 11612:2015:

- A. Definisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare.
- B. Definisce la stima del valore di mercato degli immobili.
- C. Definisce le modalità per gli esami di certificazione del valutatore immobiliare.

7. Cosa sono le assunzioni in un rapporto di valutazione?

- A. Proposizioni ritenute vere per certi fini e che comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio di valutazione.
- B. Proposizioni imposte dal cliente, dal valutatore o da disposizioni di legge che influiscono sull'oggetto o sull'approccio di valutazione.
- C. I giudizi ricevuti dal valutatore revisore in fase di riesame del rapporto di valutazione.

8. Il codice di condotta del valutatore immobiliare:

- A. È regolato dalla UNI/PdR 19:2016.
- B. Ha autorità legale.
- C. Non ha alcuna autorità legale.

9. Un valutatore è interno quando:

- A. È alle dipendenze del soggetto che possiede l'*asset* immobiliare.
- B. Non ha legami con il cliente.
- C. È iscritto ad una Associazione di valutatori.

10. Il *mass appraisal* è:

- A. La stima su larga scala di immobili, svolta con un procedimento estimativo standard.
- B. La stima svolta dai borsini e dagli studi di settore.
- C. La stima monoparametrica svolta con un procedimento estimativo standard.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

11. Il postulato del prezzo afferma che:

- A. I giudizi estimativi si esprimono esclusivamente in termini monetari.
- B. I giudizi estimativi si esprimono solo per il prezzo e il valore di mercato.
- C. I giudizi estimativi riguardano qualsiasi quantità stimabile o misurabile.

12. Secondo il postulato della previsione, una stima *ex post* è previsiva?

- A. No, perché è svolta alla fine.
- B. No, perché le stime possono riferirsi unicamente all'attualità.
- C. Sì, perché riguarda i prezzi che si sarebbero potuti riscontrare in un'epoca passata.

13. Il criterio statistico del postulato dell'ordinarietà:

- A. Si applica all'*expertise*.
- B. È basato su norme legali e riguarda in particolare le stime convenzionali.
- C. È l'unico considerato per la valutazione basate sugli standard.

14. Il postulato dello scopo stabilisce che:

- A. Il valore stimato dipende dal motivo per il quale è stato investito un capitale.
- B. Lo scopo delle valutazioni è determinare il valore di mercato di un immobile.
- C. Il valore di stima dipende dallo scopo, ovvero dalla motivazione per la quale è richiesta la stima.

15. Cosa si intende per MVEU, *market value for the existing use*?

- A. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima riferito alla destinazione attuale dell'immobile.
- B. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima riferito alla destinazione più redditizia dell'immobile.
- C. Il valore di costo dell'immobile oggetto di stima riferito alla destinazione alternativa dell'immobile.

16. La scelta dell'*highest and best use* deve soddisfare:

- A. Il vincolo tecnico, il vincolo urbanistico e il criterio economico.
- B. Il vincolo tecnico, il vincolo legale, il vincolo di bilancio e il criterio economico.
- C. Il vincolo urbanistico, il vincolo legale e il vincolo deontologico.

17. Il valore atteso viene calcolato come:

- A. Media del valore di mercato nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi.
- B. Rapporto tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi.
- C. Somma del valore di mercato nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi.



Acquistalo