

Ecco la nuova norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari

Data: 11 ottobre 2014 | Autore: Redazione



10 NOVEMBRE 2014- Dopo aver superato tutti gli step tecnici ed aver ricevuto l'approvazione definitiva della Commissione Centrale Tecnica dell'UNI è stata pubblicata la nuova norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari. La norma -intitolata "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza"- interviene con principi e direttive chiare in un settore, quello degli immobili, che necessita di regole e codici di riferimento a tutela delle scelte del consumatore e della professionalità specialistica degli operatori.

"Una norma che contribuirà a rendere maggiormente intelligibile il processo valutativo a livello nazionale ed internazionale nell'interesse del mercato e del sistema Paese - come spiega Giampiero Bambagioni (Coordinatore del Gruppo di lavoro UNI "Stima del valore di mercato degli immobili" che ha redatto la norma e Presidente del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa) – sono infatti tanti i soggetti interessati ad avere delle valutazioni immobiliari eseguite da esperti di elevata professionalità, tra questi: banche (per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie), tribunali (per stime fatte in funzione di procedure esecutive), fondi immobiliari, imprese (ai fini della redazione dei bilanci), Stato e enti pubblici in funzione della dismissione e valorizzazione del relativo patrimonio immobiliare".

[MORE]

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. A livello nazionale, i valutatori immobiliari possono essere professionisti iscritti ad albi o registri (architetti, ingegneri, geometri, periti industriali, agronomi), società di valutazione immobiliare, agenti immobiliari, periti esperti iscritti presso le Camere di Commercio, studi associati di professionisti.

“In Italia infatti –dichiara Antonio Benvenuti (vicepresidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e membro del gruppo di lavoro UNI)- la valutazione immobiliare può essere svolta per legge da numerose categorie professionali, ma non tutti i professionisti hanno gli specifici requisiti che la norma UNI va ora ad individuare e precisare. I benefici di questa norma – continua Benvenuti- sono notevoli: la trasparenza e l'oggettività del procedimento di stima favorirà quelle procedure finanziarie che prevedono l'integrazione con il mondo immobiliare”.

“La conoscenza approfondita della moderna dottrina estimativa da un lato, e l'applicazione della medesima in maniera appropriata dall'altro -dichiara Bambagioni- costituiscono le due facce di una stessa medaglia, essenziali al fine di una oggettiva determinazione del valore degli immobili; valore che costituisce la base per il buon funzionamento dei mercati, per operazioni di cartolarizzazione e finanza strutturata, per una equa fiscalità immobiliare, per la mitigazione del rischio nell'erogazione di mutui ipotecari nel rispetto di Basilea III e della normativa a livello UE”. La nuova norma UNI si inserisce come strumento di garanzia per lo svolgimento di un'attività professionale che presenta risvolti di estrema importanza -al di là del mero valore economico del bene oggetto di valutazione- in funzione delle motivazioni che la rendono necessaria e soprattutto dei soggetti committenti, destinatari o semplicemente coinvolti, ad esempio: istituti di credito, tribunali, società immobiliari, fondi immobiliari e fondi pensione, società di leasing, organi di vigilanza, società di revisione, agenzie di rating, ma -in fondo- interessa sempre il cittadino-consumatore.

“Il Governo italiano deve recepire entro due anni la direttiva europea sui mutui (Direttiva 2014/17/UE n.d.r.) -spiega Antonio Benvenuti- che pone la responsabilità della valutazione a carico degli enti creditori. Le valutazioni immobiliari devono essere affidabili. Se lo sono e il processo di valutazione è trasparente ne beneficiano i titoli, le obbligazioni che derivano dalla fusione del mercato immobiliare con quello finanziario.”

“Lo strumento della normazione tecnica -conclude Bambagioni- vanta alcune importanti caratteristiche: è super partes, è riconosciuto in ambito nazionale e internazionale, è frutto di un processo di condivisione tra gli stakeholder, ha una effettiva aderenza alle esigenze del mercato (soggetti privati e pubblici, imprese e professionisti, associazioni dei consumatori).” L'importanza della norma è sottolineata anche da Armando Zambrano, presidente del Consiglio Nazionale degli Ingegneri.

“Il CNI è stato dall'inizio promotore dell'iniziativa relativa alle individuazioni delle caratteristiche dei valutatori immobiliari. Ciò perché abbiamo sempre ritenuto che queste attività avessero bisogno di elevate competenze anche tecniche, oltretutto estimative. Per questo”, prosegue Zambrano, “abbiamo ritenuto necessario che, nel campo delle valutazioni, si assumessero importanti elementi, spesso purtroppo trascurati nella determinazione del valore degli immobili, che riguardano la sicurezza dei cittadini ed i costi di gestione. E quindi la stabilità degli edifici, l'efficienza degli impianti, le

caratteristiche di isolamento termico ed acustico. Speriamo", conclude, "che questi elementi assumano un valore sempre più importante, in modo da incentivare la riqualificazione del nostro vetusto patrimonio immobiliare".

[SCARICA E STAMPA TESTO INTEGRALE UNI 11558 VALUTATORI IMMOBILIARI](#)

Fonte (Adnkronos)

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/ecco-la-nuova-norma-uni-11558-sui-valutatori-immobiliari/72875>

