

DATI COPERTINA E PREMESSA DEL PROGETTO

UNI1614117

Lingua

Italiana

Titolo Italiano

Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità

Titolo Inglese

Property valuer - Knowledge, skills, autonomy and responsibility requirements

Commissione Tecnica

Organo Competente

UNI/CT 010/GL 02 - Stima del valore di mercato degli immobili (Misto Commercio/Prodotti, processi e sistemi per l'organismo edilizio)

Coautore

Sommario

La presente norma definisce i requisiti relativi all'attività professionale del valutatore immobiliare, individuandone attività, compiti e relative conoscenze, abilità, autonomia e responsabilità, definite sulla base dei criteri dell'EQF e necessarie per l'erogazione dei servizi professionali da parte dei valutatori immobiliari. La presente norma fornisce, inoltre, le linee guida per la formazione continua del valutatore immobiliare e gli indirizzi operativi per la valutazione di conformità.

I destinatari di questo documento sono invitati a presentare, insieme ai loro commenti, la notifica di eventuali diritti di brevetto di cui sono a conoscenza e a fornire la relativa documentazione.

Questo testo NON è una norma UNI, ma è un progetto di norma sottoposto alla fase di inchiesta pubblica, da utilizzare solo ed esclusivamente per fini informativi e per la formulazione di commenti. Il processo di elaborazione delle norme UNI prevede che i progetti vengano sottoposti all'inchiesta pubblica per raccogliere i commenti degli operatori: la norma UNI definitiva potrebbe quindi presentare differenze -anche sostanziali- rispetto al documento messo in inchiesta.

Questo documento perde qualsiasi valore al termine dell'inchiesta pubblica, cioè il:

2026-08-17

UNI non è responsabile delle conseguenze che possono derivare dall'uso improprio del testo dei progetti in inchiesta pubblica.

Relazioni Nazionali

La presente norma sostituisce la UNI/PdR 19:2016 e la UNI 11558:2014.

Relazioni Internazionali

Premessa

La presente norma è stata elaborata sotto la competenza della Commissione Tecnica UNI Commercio

© UNI - Milano. Riproduzione vietata.

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopie, microfilm o altro, senza il consenso scritto di UNI.

© UNI - Milano. Riproduzione vietata.

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopie, microfilm o altro, senza il consenso scritto di UNI.

0 INTRODUZIONE

0.1 Il contesto

Le regole generali, individuate da UNI, relative al metodo e alla struttura di tutte le norme relative alle attività professionali non regolamentate possono essere così sintetizzate:

- assicurare, nella fase pre-normativa, un costante monitoraggio del contesto legislativo pertinente, nazionale e internazionale, procedendo a una revisione periodica delle norme elaborate;
- assicurare la coerenza con il Quadro Europeo delle Qualifiche (European Qualification Framework – EQF [1]) e con il Quadro Nazionale delle Qualificazioni (QNQ, [2]), con particolare attenzione alla terminologia, alle modalità di espressione dei descrittori (ossia conoscenze, abilità, autonomia e responsabilità) e all'applicazione del principio secondo il quale sono determinanti i “risultati dell'apprendimento” e non il percorso effettuato, per favorire la portabilità delle competenze fra ambiti formali, informali e non formali;
- assicurare, per quanto possibile, il coinvolgimento di tutte le parti interessate, ai vari livelli pertinenti (per esempio, Regioni e Ministeri, organizzazioni rappresentative delle imprese, organizzazioni rappresentative dei Sindacati dei lavoratori, organizzazioni dei consumatori, Ordini e Albi professionali, associazioni professionali, organismi di valutazione della conformità, organizzazioni non governative, Università ed Enti di ricerca, associazioni culturali, ecc.);
#
- fornire specifiche indicazioni per i processi di valutazione della conformità pertinenti.

0.2 Introduzione alla norma e al relativo approccio metodologico

Alla luce di quanto sopra delineato, nello sviluppo della presente norma - così come di tutte le altre norme afferenti all'ambito delle attività professionali non regolamentate - sono stati in primo luogo osservati i principi e le indicazioni di cui allo EQF.

Dal punto di vista metodologico, si è stabilito in particolare che:

- i termini e le definizioni (punto 3) di base adottate sono, in massima parte, ripresi dallo EQF e dal QNQ e dalla terminologia pertinente in vigore in ambito comunitario;
#
- ai fini della declinazione dei requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità della specifica figura professionale è necessario partire da una preliminare identificazione dei compiti e delle attività specifiche della figura professionale (punto 4);
- i requisiti della specifica figura professionale sono definiti in termini di conoscenza, abilità e autonomia e responsabilità (punto 5) e sono state inoltre identificate, per quanto applicabile, le capacità personali attese. È fornita inoltre una indicazione del/i livello/i di autonomia e responsabilità associabile/i alla specifica attività professionale adottando a riferimento la classificazione del QNQ (Allegato II, “Descrittori che definiscono i livelli del Quadro europeo delle qualifiche”);
- in Appendice A (normativa) sono definiti gli elementi utili circa le modalità di valutazione delle conformità applicabili. Tali elementi sono stati sviluppati tenendo in debita considerazione quanto già consolidato nell'articolato ambito della normazione tecnica volontaria, anche con riferimento al corpus normativo riguardante la valutazione della conformità (ossia, serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000);
- in Appendice B (informativa) sono contenute delle indicazioni relative agli aspetti etici e deontologici applicabili, compreso un inquadramento generale per la realizzazione di una infrastruttura della cultura dell'integrità professionale, di particolare rilevanza ai fini della tutela dei consumatori/utenti, compreso ogni *stakeholder* pertinente;
- in Appendice C (informativa) è riportato lo schema riguardante la formazione del valutatore immobiliare.
- In Appendice D (informativa) è riportato uno schema riguardante la prova d'esame e criteri di valutazione
- in Bibliografia sono elencati i riferimenti legislativi applicabili ai livelli nazionale ed europeo, così come altri documenti utili alla corretta comprensione e applicazione del presente documento.

Sono state inoltre seguite, per quanto ritenuto pertinente, le linee guida specificate nella Guida CEN 14:2010.

0.3 Ambito di applicazione

La valutazione immobiliare ha assunto una funzione centrale sia ai fini delle compravendite, per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie ai fini della definizione del Loan-to-Value (LtV) ratio, per la stima di immobili oggetto di procedure esecutive, nonché per la valutazione ex ante della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria dei progetti di trasformazione urbana e investimento immobiliare. In conseguenza di tale rilevanza, sia la valutazione immobiliare sia le caratteristiche del valutatore immobiliare (o «perito») sono state oggetto di normazione mediante Regolamenti (UE) e leggi nazionali, tra cui il Regolamento (UE) n. 575/2013 (relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento) [22], l'art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del Testo unico bancario (TUB) [18] e l'art. 568 (determinazione del valore dell'immobile) del Codice di procedura civile [26].

Si consideri, inoltre, che l'attività valutativa è riservata, in base a specifico ordinamento, alle diverse categorie di professionisti abilitati ad effettuare attività estimativa.

A ciò si aggiunga che il Regolamento (UE) 2024/1623 [21] con cui è stato modificato il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor all'art. 229 «Principi di valutazione delle garanzie reali ammissibili diverse dalle garanzie reali finanziarie» prevede espressamente che: «il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo dell'ente di acquisizione dell'ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito, da parte di un perito indipendente che possieda le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie per effettuare una valutazione».

Ne consegue che in funzione della diversa finalità della stima siano necessarie competenze specialistiche atte a declinare in maniera appropriata le metodiche valutative, nel rispetto della normativa di riferimento. La presente norma è pertanto finalizzata a identificare, e quindi a promuovere la certificazione del possesso e della conservazione in capo al valutatore (o «perito»), delle essenziali competenze funzionali ad assicurare un'elevata qualità della prestazione professionale in considerazione del livello di certificazione previsti dalla presente norma.

1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente norma definisce i requisiti relativi all'attività professionale del valutatore immobiliare, individuandone attività, compiti e relative conoscenze, abilità, autonomia e responsabilità, definite sulla base dei criteri dell'EQF e necessarie per l'erogazione dei servizi professionali da parte dei valutatori immobiliari.

La presente norma fornisce, inoltre, le linee guida per la formazione continua del valutatore immobiliare e gli indirizzi operativi per la valutazione di conformità.

Tali requisiti sono specificati, a partire dai compiti e attività specifiche e dall'identificazione dei relativi contenuti, in termini di conoscenza e abilità, anche al fine di identificarne chiaramente il livello di autonomia e responsabilità in coerenza con il Quadro Nazionale delle Qualificazioni (QNQ). Tali requisiti sono inoltre espressi in maniera tale da agevolare e contribuire a rendere omogenei e trasparenti, per quanto possibile, i relativi processi di valutazione della conformità.

La presente norma attiene alle attività di competenza di una professione regolamentata e riservata.

Nota: La certificazione delle persone in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024 è un processo di valutazione di conformità di terza parte. Tale certificazione, ai fini della validità rispetto la Legge 4/2013, viene condotta sotto accreditamento per specifica norma, come riportato anche nel Decreto Legislativo 16 gennaio 2013, n. 13 (D.lgs. 13/2013, [3]).

2 RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente norma rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nella presente norma come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento (compresi gli aggiornamenti).

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 - Valutazione della conformità - Requisiti generali per organismi che eseguono la certificazione di persone

CEN Guide 14:2010 - Common policy guidance for addressing standardization on qualification of professions and personnel

3 TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini del presente documento si applicano i seguenti termini e definizioni.

3.1 Abilità: capacità di applicare conoscenze (3.14) e di usare il know-how per portare a termine compiti e risolvere problemi.

Nota: Nel contesto dello EQF e del QNQ le abilità sono descritte come cognitive (comprendenti l'uso del pensiero logico, intuitivo e creativo) o pratiche (comprendenti la manualità e l'uso di metodi, materiali, strumenti e utensili).

[FONTE: EQF, Allegato I, definizione g)]

3.2 Apprendimento formale: apprendimento che si attua nel sistema di istruzione e formazione e nelle università e istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica, e che si conclude con il conseguimento di un titolo di studio o di una qualifica o diploma professionale, conseguiti anche in apprendistato, o di una certificazione riconosciuta, nel rispetto della legislazione vigente in materia di ordinamenti scolastici e universitari.

Nota: La definizione è quella riportata nel DLgs 13/2013, Art. 2, comma 1, lettera b), ed è coerente con [3].

3.3 Apprendimento informale: apprendimento che, anche a prescindere da una scelta intenzionale, si realizza nello svolgimento, da parte di ogni persona, di attività nelle situazioni di vita quotidiana e nelle interazioni che in essa hanno luogo, nell'ambito del contesto di lavoro, familiare e del tempo libero.

Nota: La definizione è quella riportata nel DLgs 13/2013, Art. 2, comma 1, lettera d), ed è coerente con [3].

3.4 Apprendimento non-formale: apprendimento caratterizzato da una scelta intenzionale della persona, che si realizza al di fuori dei sistemi di cui all'apprendimento formale (3.2), in ogni organismo che persegua scopi educativi e formativi, anche del volontariato, del servizio civile nazionale e del privato sociale e nelle imprese.

Nota: La definizione è quella riportata nel DLgs 13/2013, Art. 2, comma 1, lettera c), ed è coerente con [3].

3.5 Area di competenza: insieme di esperienze, conoscenze, abilità e competenze che costituiscono una funzione organizzativa e che include molteplici responsabilità-attività.

3.6 Audit immobiliare: processo sistematico, indipendente, documentato per l'ottenimento di registrazioni, esposizioni di fatti o altre informazioni pertinenti e loro obiettiva valutazione per determinare in quale misura i requisiti specificati siano soddisfatti in funzione della verifica delle caratteristiche e delle condizioni di una proprietà immobiliare oggetto di valutazione e/o transazione (compravendita, trasferimento di diritti o obbligazioni, cartolarizzazione, gestione).

Nota: Nella norma UNI CEI EN ISO/IEC 17000 – (Valutazione della conformità - Vocabolario e principi generali), il termine “audit” si applica ai sistemi di gestione, il termine valutazione si applica agli organismi di valutazione della conformità, così come più in generale.

3.7 Autonomia e responsabilità: capacità della persona di applicare conoscenze (3.14) e abilità (3.1) in modo autonomo e responsabile.

[FONTE: EQF, Allegato I, definizione h), modificata - il termine "discente" è stato sostituito dal termine "persona"]

3.8 Basi di valore: valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato.

3.9 Centro d'esame: organizzazione qualificata dall'organismo di certificazione alla quale viene subappaltata l'attività di gestione degli esami, che deve operare congiuntamente ovvero sotto il controllo e secondo le specifiche/procedure emesse dall'OdC ed assicurare la propria imparzialità nei confronti di ogni candidato.

3.10 Certificazione delle competenze: procedura di formale riconoscimento, da parte dell'ente titolato, in base alle norme generali, ai livelli essenziali delle prestazioni e agli standard minimi di cui al D.lgs 16 gennaio 2013, n.13, articolo 6 [3], delle competenze acquisite dalla persona in contesti formali, anche in caso di interruzione del percorso formativo, o di quelle validate acquisite in contesti non formali e informali. La procedura di certificazione delle competenze si conclude con il rilascio di un certificato conforme agli standard minimi.

3.11 Cliente: soggetto che intende instaurare ovvero che ha avviato un rapporto con il valutatore immobiliare al fine di usufruire dei relativi servizi.

3.12 Committente: chiunque (persona fisica o giuridica, Ente pubblico o privato) richieda prestazioni di stima e valutazione immobiliare.

3.13 Competenza: comprovata capacità di utilizzare un insieme strutturato di conoscenze (3.14), abilità (3.1) e capacità personali, sociali e/o metodologiche in situazioni di lavoro o di studio e nello sviluppo professionale e personale

[FONTE: EQF, Allegato I, definizione i), modificata - È stata aggiunta l'espressione "un insieme strutturato di"]

3.14 Conoscenze: risultato dell'assimilazione di informazioni attraverso l'apprendimento.

[FONTE: EQF, Allegato I, definizione f)]

Nota: Le conoscenze sono l'insieme di fatti, principi, teorie e pratiche che riguardano un ambito di lavoro o di studio.

Nota: Nel contesto dello EQF e del QNQ le conoscenze sono descritte come teoriche e/o pratiche.

3.15 Convalida dei risultati dell'apprendimento: processo di conferma che determinati risultati dell'apprendimento (3.2, 3.3, 3.4) valutati, ottenuti da una persona, corrispondono ai risultati specificati richiesti per una qualifica (3.25) o per parte di essa.

Nota 1: La certificazione, in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024, può essere un processo di valutazione e convalida.

Nota 2: Il riconoscimento dei risultati dell'apprendimento, secondo regole definite, da parte di un datore di lavoro o di altre organizzazioni preposte, è altresì un processo di valutazione e convalida.

3.16 Due Diligence: processo integrato di verifica analitica delle caratteristiche dell'immobile esaminato, in considerazione di aspetti legali, tecnici e amministrativi, inclusi gli aspetti inerenti alla regolarità urbanistico/edilizia e conformità catastale, e alle disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

3.17 Ente titolare: soggetto, pubblico o privato, ivi comprese le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, autorizzato o accreditato dall'ente pubblico titolare, ovvero deputato a norma di legge statale o regionale, ivi comprese le istituzioni scolastiche, le università e le istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica, a erogare in tutto o in parte servizi di individuazione e validazione e certificazione delle competenze in relazione agli ambiti di titolarità (D.lgs. 16 gennaio 2013, n.13 lettera f) [3].

3.18 Esame: insieme di attività che fanno parte della valutazione e che permettono di misurare la competenza (3.13) di un/a candidato/a mediante uno o più mezzi quali prove scritte, orali, pratiche ed osservazione diretta.

[FONTE: UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012, 3.9 – con modifiche]

3.19 Esaminatore/esaminatrice: persona che ha la competenza (3.13) per condurre un esame (3.18) e valutarne i risultati (ivi compresi i requisiti di accesso all'esame ove necessario).

[FONTE: UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012, 3.10 – con modifiche]

Nota: Se presente più di un esaminatore/un'esaminatrice si può parlare di Commissione d'esame.

3.20 Procedimenti di stima: percorso logico-metodologico che conduce all'espressione del giudizio di stima, il quale si basa sulla raccolta, l'interpretazione e l'analisi dei dati tecnico-economici necessari a prevedere il valore di un bene. Tramite i procedimenti di stima si definisce il valore dell'immobile oggetto della valutazione.

3.21 Professione: attività "non organizzata in ordini o collegi" per la quale si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, ovvero ai sensi della Legge 39/1989 [18] e successive modifiche, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile.

3.22 Professione regolamentata: attività, o l'insieme delle attività, riservate per espressa disposizione di legge o non riservate, il cui esercizio è consentito solo a seguito d'iscrizione in ordini o collegi subordinatamente al possesso di qualifiche professionali o all'accertamento delle specifiche professionalità (DPR 137/2012, art. 1, lett. a) [15].

3.23 Professionalità: capacità di svolgimento della propria attività con competenza ed efficienza.

3.24 Professionista: soggetto esercente la professione.

3.25 Qualifica: risultato formale di un processo di valutazione e convalida, acquisito quando un'organizzazione competente stabilisce che i risultati dell'apprendimento (3.2, 3.3, 3.4) di una persona corrispondono a norme tecniche definite.

FONTE: Definizione basata su EQF, Allegato I, definizione a).

3.26 Qualificazione: titolo di istruzione e di formazione, ivi compreso quello di istruzione e formazione professionale, o di qualificazione professionale rilasciato da un ente pubblico titolato nel rispetto delle norme generali, dei livelli essenziali delle prestazioni e degli standard minimi (D.lgs. 16 gennaio 2013, n.13) [3].

3.27 Risultati dell'apprendimento: descrizione di ciò che una persona conosce, capisce ed è in grado di realizzare al termine di un processo di apprendimento.

[FONTE: EQF, Allegato I, definizione e), modificata - il termine "discente" è stato sostituito dal termine "persona"]

Nota 1: I risultati sono descritti in termini di conoscenze (3.14), abilità (3.1) e autonomia e responsabilità (3.7).

Nota 2: I risultati dell'apprendimento possono derivare da contesti di apprendimenti formali, non formali o informali.

3.28 Sistema nazionale di certificazione delle competenze: insieme dei servizi di individuazione e validazione e certificazione delle competenze erogati nel rispetto delle norme generali, dei livelli essenziali delle prestazioni e degli standard minimi (D.lgs. 16 gennaio 2013, n.13) [3].

3.29 Sorvegliante: persona autorizzata dall'organismo di valutazione della conformità che gestisce o sovrintende ad un esame (3.18), ma che non valuta la competenza (3.13) del/della candidato/a.

Nota: Altri termini per "sorvegliante" sono: "addetto/a all'esame", "gestore dell'esame", "supervisore".

3.30 Validazione delle competenze: processo che conduce al riconoscimento, delle competenze del soggetto; tale processo può avvenire a seguito di una validazione di seconda parte (sono ricompresi collegi, ordini e associazioni di categoria).

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

Nota: Ai fini della certificazione, devono essere indicati dall'organismo di certificazione nello schema di certificazione e quindi devono essere riportati nei certificati rilasciati dall'organismo medesimo i livelli di certificazione riportati nei punti 3.32 e 3.33.

3.32 Valutatore immobiliare livello base: soggetto certificato per la valutazione di immobili che comportano metodiche di stima per le quali è possibile calcolare il valore mediante il confronto di mercato (esclusi i criteri applicabili alle stime di massa), la capitalizzazione diretta oppure il criterio del costo.

3.33 Valutatore immobiliare livello avanzato: soggetto certificato per la valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

3.34 Valutazione della conformità: dimostrazione che i requisiti specificati sono soddisfatti.

[FONTE: UNI CEI EN ISO/IEC 17000:2020, 4.1]

4 COMPITI E ATTIVITÀ SPECIFICHE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

4.1 Generalità

L'attività professionale del valutatore immobiliare, sia essa esercitata come professionista ricompreso nell'ambito delle professioni regolamentate o quale professione non organizzata in ordini o collegi, implica competenze e capacità di utilizzo di appropriate metodologie funzionali alla stima del valore degli immobili; conseguentemente, è necessario definire una norma volta a disciplinare i requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità del valutatore immobiliare, a beneficio di tutti i soggetti potenzialmente interessati (pubblici e privati, corporate o retail).

Il mantenimento, l'aggiornamento e l'evoluzione delle competenze necessarie all'attività professionale del Valutatore immobiliare sono subordinati a un aggiornamento specifico individuato al punto 5.1 della presente norma. Il professionista è comunque tenuto a seguire percorsi autonomi o guidati di aggiornamento professionale continuo (long life learning).

4.2 Compiti, e attività specifiche del valutatore immobiliare

Le abilità richieste al valutatore immobiliare e le attività che il medesimo deve porre in essere al fine di realizzare una stima in linea con gli standard nazionali e internazionali di valutazione, devono tener conto: (a) della dottrina estimativa (basi di valore, metodiche di stima, norme di riferimento applicabili, ecc.); (b) della finalità della valutazione dei diritti reali dell'asset, delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione, nonché della specificità dei soggetti coinvolti quali, per esempio, istituti di credito, tribunali, società immobiliari, fondi immobiliari e fondi pensione, società di leasing, organi di vigilanza, società di revisione, cittadino-consumatore, agenzie di rating.

Ai fini della elaborazione del Rapporto di valutazione il valutatore immobiliare deve svolgere i compiti (T-tasks) e attività specifiche, come riportato nel seguente Prospetto I:

Prospetto 1 – Compiti e attività specifiche del valutatore immobiliare

Codice	Compito	Principali attività specifiche
T1	Definizione dell'incarico e della finalità valutativa	Identificazione della finalità della valutazione, dei diritti reali dell'asset, delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione e della specificità dei soggetti coinvolti.
T2	Analisi delle caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione	Identificazione delle consistenze e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima
T3	Ricerca, rilevazione e verifica dei dati immobiliari	Ricerca dei parametri e dati di mercato; tecnica di rilevazione dei dati immobiliari; accertamento della correttezza e affidabilità dei dati, con esplicitazione di limitazioni e condizioni limitanti.
T4	Due diligence e audit immobiliare	Svolgimento della due diligence e dell'audit immobiliare connessi alla verifica delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile.
T5	Analisi del mercato edilizio-immobiliare e dei rischi fisici a cui è esposto l'immobile (endogeni)	Analisi dei processi di evoluzione e sviluppo del mercato tramite indicatori socioeconomici, indici di mercato e informazioni commerciali; identificazione dei rischi ESG, climatici e ambientali.
T6	Valutazione	Applicazione delle metodiche previste dagli standard di valutazione nazionali e internazionali e dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari.
T7	Redazione del rapporto di valutazione	Redazione del rapporto di valutazione e indicazione dei soggetti coinvolti per le relative competenze, ove necessario e previa autorizzazione del committente.
T8	Riesame del rapporto di valutazione	Riesame del rapporto di valutazione, anche mediante il supporto dell'intelligenza artificiale.
T9	Aggiornamento professionale continuo	Mantenimento, aggiornamento ed evoluzione delle competenze necessarie all'attività professionale mediante percorsi autonomi o guidati di aggiornamento professionale continuo.

5 CONOSCENZE, ABILITÀ, AUTONOMIA E RESPONSABILITÀ ASSOCIATE ALL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

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 e nelle seguenti discipline.

5.1 Conoscenze (K)

Il valutatore immobiliare deve possedere le seguenti conoscenze (K-knowledges):

CONOSCENZE DISCIPLINARI DI BASE

K₁: Elementi di diritto pubblico e privato;

K₂: Elementi di diritto urbanistico;

K₃: Elementi di matematica finanziaria;

K₄: Elementi di statistica;

K₅: Fattori di resilienza degli immobili ai rischi di carattere climatico e ambientale;

K₆: Elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture;

K₇: Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica;

CONOSCENZE CARATTERIZZANTI E SPECIALISTICHE

K₈: Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard internazionali valutazione e dello standard nazionale costituito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari;

K₉: Principi di economia e analisi del mercato immobiliare;

K₁₀: Normativa di riferimento applicabile per le finalità della stima;

K₁₁: Normativa identificativa delle competenze professionali che devono essere possedute dal valutatore;

K₁₂: Catasto e sistema catastale;

CONOSCENZE INTEGRATIVE E COMPLEMENTARI

K₁₃: Fiscalità immobiliare.

Nota 1: Quanto alla normativa di riferimento si considera tutta quella applicabile, tra cui, per esempio: (i) il Regolamento (UE) n. 575/2013, come modificato dal Regolamento 2024/1623 ("CRR3") il quale, tra l'altro, definisce il concetto di «valore di mercato» e quello di «property value» ovvero un valore prudenziale «sostenibile per la durata del finanziamento»; (ii) il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia); (iii) l'art. 120 *duodecies* del Testo Unico Bancario (TUB) che richiama gli «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili» e la necessità che la valutazione sia «svolta da persone competenti sotto il profilo professionale»; (iv) l'art. 568 del Codice di procedura civile (C.p.c.); (v) il

Capo III (Dell'espropriazione immobiliare) delle Disposizioni di attuazione del C.p.c.; (vi) il Decreto Legislativo n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici); (vii) Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità); Regolamento (UE) 2024/1689 che stabilisce regole armonizzate sull'intelligenza artificiale; (viii) Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR).

Nota 2: Il candidato documenta l'apprendimento informale mediante un curriculum professionale (in formato europeo) ai sensi dell'art.46 e 76 del DPR 445/2000 (autodichiarazione) comprovante un'esperienza professionale specifica nel settore di almeno tre anni.

5.2 Abilità (S)

Il valutatore immobiliare deve possedere le seguenti abilità (S-skills):

- S₁: adeguata conoscenza delle dinamiche che caratterizzano gli specifici mercati a livello locale e nazionale alla data della valutazione,
- S₂: saper ricercare parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;
- S₃: saper identificare i rischi connessi ai fattori Ambientali, Sociali e di Governance (ESG) a cui possono essere esposti gli immobili sia per finalità di stima sia di consulenza;
- S₄: saper rilevare i dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;
- S₅: saper analizzare i processi di evoluzione e di sviluppo del mercato edilizio-immobiliare attraverso gli indicatori socioeconomici, indici di mercato e altre informazioni commerciali;
- S₆: saper applicare gli standard di valutazione nazionali e internazionali;
- S₇: saper applicare i procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;
- S₈: saper redigere un rapporto di valutazione conforme alle indicazioni degli standard;
- S₉: saper analizzare gli esiti di una due diligence e saper effettuare un audit immobiliare;
- S₁₀: saper riesaminare un rapporto di valutazione (anche mediante il supporto dell'intelligenza artificiale).

Qualora il valutatore non possieda un adeguato livello di abilità attinente a una specificità della stima, al fine di gestire alcuni aspetti dell'incarico - previa autorizzazione del committente - deve coinvolgere le appropriate figure professionali, per esempio: valutatori competenti nello specifico ambito, consulenti ambientali, esperti contabili o legali. In questo caso il rapporto di valutazione specificherà i soggetti coinvolti per le relative competenze.

Il valutatore deve accertarsi che i dati necessari all'analisi ai fini della redazione della stima siano corretti e affidabili, salvo esplicitare limitazioni nelle verifiche effettuate ed eventuali condizioni limitanti, in conformità a quanto previsto dall'incarico ricevuto.

Prospetto 2 – Riepilogo non esaustivo delle Conoscenze e Abilità

Compito	Conoscenze desunte dal punto 5.1	Abilità desunte dal punto 5.2
T1	Dottrina estimativa; basi di valore; norme di riferimento applicabili; normativa identificativa delle competenze professionali; finalità della stima.	Identificare la finalità della valutazione; individuare diritti reali, caratteristiche del bene e soggetti coinvolti; selezionare la normativa applicabile.
T2	Principi di economia; analisi del mercato immobiliare; catasto e sistema catastale; elementi di statistica; elementi di diritto pubblico e privato.	Ricerare parametri e dati di mercato; rilevare dati immobiliari; verificare correttezza e affidabilità dei dati; esplicitare limitazioni e condizioni limitanti.
T3	Caratteristiche di resilienza ed efficienza energetica, modalità di identificazione e analisi dei rischi climatici e ambientali; fattori ESG; informazioni commerciali.	Analizzare indicatori socioeconomici e indici di mercato; identificare rischi ESG, climatici e ambientali; valutare impatti ai fini di stima o consulenza.
T4	Estimo e valutazione; standard internazionali di valutazione; Codice delle Valutazioni Immobiliari; matematica finanziaria; procedimenti di stima.	Applicare standard nazionali e internazionali; applicare procedimenti di stima; applicare, per il livello avanzato, capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.
T5	Struttura e contenuti del rapporto di valutazione; normativa di riferimento applicabile; elementi di fiscalità immobiliare; elementi di diritto urbanistico.	Redigere il rapporto di valutazione; documentare e analizzare dati, utilizzare metodiche di stima appropriate, giustificare appropriatezza delle assunzioni; indicare eventuali specialisti coinvolti.
T6	Audit immobiliare; due diligence; elementi di scienza e tecnica delle costruzioni; certificazione ambientale ed efficienza energetica; conformità urbanistica e catasto.	Condurre due diligence e audit immobiliare; verificare caratteristiche e condizioni dell'immobile; integrare valutazioni specialistiche ove autorizzate dal committente.
T7	Standard di valutazione; procedimenti di stima; intelligenza artificiale quale supporto alla revisione della stima; criteri di riesame.	Riesaminare rapporti di valutazione mediante l'utilizzo di supporti tecnologici; individuare criticità metodologiche e documentali.

5.3 Formazione continua

Il valutatore immobiliare deve mantenere un elevato livello di conoscenza e conservare le relative abilità, in particolare quelle di cui al punto 5.1 e 5.2, mediante uno specifico e qualificato apprendimento permanente, comportante il conseguimento di un adeguato numero di crediti annuali, comunque non inferiore a complessivi 60 crediti formativi professionali (CFP) triennali (vedere Appendice C).

I crediti formativi professionali previsti nell'Appendice C, ove riconosciuti dagli albi ai sensi del DPR 137/2012, saranno automaticamente riconosciuti dalla presente norma.

5.4 Validazione dei requisiti

L'individuazione e validazione delle competenze, delle abilità e delle conoscenze, di cui ai punti 5.1 e 5.2 e la formazione continua di cui al punto 5.3 deve essere attestata da un organismo di certificazione.

5.5 Garanzia assicurativa

Per l'esercizio della professione di valutatore immobiliare deve essere stipulata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali anche ai fini della tutela della clientela.

5.6 Livelli di certificazione del valutatore immobiliare

Prospetto 3 – Riepilogo livelli di certificazione del valutatore immobiliare

Livello	Definizione originaria	Ambito operativo sintetizzato
Valutatore immobiliare livello base (3.32)	Valutatore immobiliare livello base: soggetto certificato per la valutazione di immobili che comportano metodiche di stima per le quali è possibile stimare il valore mediante il metodo del confronto di mercato (o Market comparison approach, MCA), la capitalizzazione diretta, nonché il criterio del costo.	Metodiche di stima mediante confronto di mercato, capitalizzazione diretta, nonché criterio del costo.
Valutatore immobiliare livello avanzato (3.33)	Valutatore immobiliare livello avanzato: soggetto certificato per la valutazione di tutte le metodiche inerenti qualsiasi tipologia immobiliare, utilizzando anche procedimenti finanziari complessi, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato (o Discounted cash flow analysis, DCFA).	Tutte le metodiche di stima, comprese quelle finanziarie complesse quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato (o Discounted cash flow analysis, DCFA).

Appendice A (normativa)

Elementi per la valutazione della conformità

A.1 Generalità

La presente appendice specifica delle linee guida per la valutazione della conformità relativa ai risultati dell'apprendimento, con puntuale riferimento al processo di certificazione di terza parte (anche detto "esame di certificazione"), in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024, di cui mira ad assicurare una sempre maggiore uniformità e trasparenza

Nota: Si ricorda che il processo di certificazione di terza parte non è da confondersi: a) con la "certificazione delle competenze" di cui al D.lgs. 13/2013, processo appannaggio esclusivo degli "Enti titolati"; b) con il processo di "attestazione" in capo alle associazioni professionali previsto dalla Legge 04/2013.

La valutazione di conformità di terza parte del valutatore immobiliare ai requisiti della presente norma deve essere effettuata da un Organismo di certificazione (OdC) indipendente (terza parte), accreditato in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012.

L'OdC che intende valutare la conformità dell'attività professionale del valutatore immobiliare ai requisiti della presente norma deve applicare la UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e realizzare uno schema di certificazione conforme ai requisiti riportati all'interno della presente Appendice A.

A.2 Elementi per l'accesso al processo di valutazione della conformità (esame di certificazione)

Prospetto A.1 – Elementi per l'accesso al processo di valutazione della conformità del valutatore immobiliare

Requisiti relativi all'apprendimento formale	È necessario che sussistano i seguenti presupposti base: a) conseguimento di un diploma di istruzione di secondo grado (livello EQF 4). b) abilitazione/legittimazione allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente;
Requisiti relativi all'apprendimento non formale	Ai fini dell'accesso all'esame di certificazione, è previsto un numero di crediti formativi conseguiti non inferiore a 24 (1h = 1cf).
Requisiti relativi all'apprendimento informale	Quale presupposto per l'accesso all'esame di certificazione è necessaria un'esperienza comprovata da attività professionale continua di almeno tre anni, desumibile dalla iscrizione all'albo/ruolo professionale.

A.3 Metodi di valutazione e processo di certificazione

A.3.1 Generalità

La valutazione di conformità delle figure professionali di cui alla presente norma deve prevedere la verifica del possesso dei requisiti specificati al punto 5.

L'apprendimento delle conoscenze, abilità autonomia e responsabilità deve essere valutato in modo oggettivo e uniforme. A tal fine, per garantire l'efficacia della valutazione sarà utilizzata una combinazione di più metodi di valutazione. A tal fine, gli organismi che eseguono la valutazione della conformità dei risultati dell'apprendimento, fatto salvo quanto previsto nel punto 6.1, deve basarsi in ogni caso:

1) sull'analisi del curriculum vitae integrato da documentazioni comprovanti la legittimazione all'esercizio dell'attività di perito/valutatore immobiliare e le attività formative dichiarate dal candidato. Per quanto attiene la verifica della "legittimazione", l'organismo di certificazione deve richiedere al candidato la certificazione dell'ente pubblico che attesta l'iscrizione allo specifico albo/ruolo, ovvero il riferimento normativo specifico che espliciti tale legittimazione.

2) su un esame scritto funzionale alla valutazione delle conoscenze come specificato al punto 5.1.

3) su un esame orale.

L'intero processo di certificazione si basa sulla preliminare verifica dei requisiti indicati al punto 5, verificando anche la coerenza fra l'attività di valutazione immobiliare effettuata e il livello di certificazione richiesto (base o avanzato).

Prima del rilascio della delibera funzionale al rilascio della certificazione l'Organismo deve ricevere dal valutatore immobiliare copia della polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività di valutazione immobiliare.

Nota: Per soggetti con comprovata qualificazione, che abbiano conseguito una laurea professionalizzante abilitante nel cui piano di studi sia prevista una formazione specifica in estimo e valutazione incentrata anche sugli standard nazionali e internazionali di valutazione, pari ad almeno 9 crediti formativi universitari (CFU), la valutazione in oggetto, in ogni caso finalizzata al conseguimento del Livello Base, può essere limitata all'esame del curriculum vitae e del piano di studi dal quale si evinca la coerenza dell'attività formativa alla presente norma.

Inoltre, 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 come specificato al punto A.3.3.

Nota: Gli esami potranno avvenire anche mediante supporto tecnologico nel presupposto essenziale che sia salvaguardata e documentata l'oggettività e l'efficacia della valutazione e accertata l'identità del candidato.

A.3.2 Modalità per la valutazione dei candidati

I metodi di valutazione da applicare per i candidati non rientranti tra i soggetti di comprovata ed elevata qualificazione constano in due prove scritte riferite ai contenuti del punto A.3.3 della presente norma, come descritte qui di seguito.

- Prima prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti, di cui 40 riservati alla prova a.1 e 80 alla prova a.2:
 - a.1 n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale, sugli argomenti indicati al punto 5.1 della presente norma, con almeno tre risposte per ciascuna domanda, di cui solo una corretta;
 - a.2 n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio di cui alla prova b, sugli argomenti indicati al punto 5 della presente norma, con almeno tre risposte per ciascuna domanda, di cui solo una corretta;

- Seconda prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti, differenziata per i due livelli Base e Avanzato, costituita dall'analisi e risoluzione di un caso di studio da elaborare con calcoli, predisposti in base ad una traccia che conduca a risultati univoci, con almeno tre risposte chiuse, di cui solo una corretta. L'esaminatore in sede di valutazione delle prove deve essere in possesso delle tracce di soluzione. Le prove di esame devono svolgersi secondo quanto descritto al punto A.3.4 relativo al processo di esame.

Per soggetti legittimati a svolgere attività valutativa:

- che abbiano conseguito una laurea nel cui piano di studi sia prevista una formazione specifica in estimo e valutazione incentrata anche sugli standard nazionali e internazionali di valutazione, pari ad almeno 9 crediti formativi universitari (CFU), la valutazione in oggetto, in ogni caso finalizzata al conseguimento del Livello Base, può essere limitata all'esame oggetto della seconda prova (b.), rimanendo quindi esonerati dal sostenere la prima prova scritta (a.1 e a.2);
- che abbiano conseguito una qualifica incentrata sugli standard nazionali e internazionali di valutazione, rilasciata da un Organismo internazionale, la valutazione in oggetto, in ogni caso finalizzata al conseguimento del Livello Base, può essere limitata all'esame oggetto della seconda prova (b.), rimanendo quindi esonerati dal sostenere la prima prova scritta (a.1 e a.2).

A.3.3 Modalità di valutazione di candidati di comprovata ed elevata qualificazione

La valutazione dei candidati di comprovata ed elevata qualificazione, come definiti dalla presente norma, è un metodo alternativo agli esami, ma deve prevedere comunque un'attività di valutazione delle metodiche che devono essere conosciute dal Valutatore Immobiliare Livello Avanzato.

Per candidati che rientrano tra i soggetti definiti dal presente punto, quali persone di comprovata ed elevata qualificazione, possono presentarsi le seguenti casistiche:

a) docenti di estimo e valutazione in corsi curriculari ordinari e/o in corsi post lauream (Master, Corsi di Perfezionamento, Dottorati di Ricerca, Corsi di Alta Formazione) nelle Università pubbliche o private legalmente riconosciute, nonché i Direttori dei Corsi post lauream presso Università pubbliche o private legalmente riconosciute;

b) docenti in corsi qualificati da organismo di certificazione accreditato sulla base della presente norma, specificamente rivolti alla preparazione professionale in vista dell'esame per valutatore immobiliare certificato;

c) docenti di estimo presso Istituti di Istruzione Secondaria Superiore;

d) professionisti con esperienza professionale, almeno decennale, in ambito valutativo.

Per i candidati, oggetto del presente punto, l'organismo che effettua la valutazione di conformità deve richiedere che sia fornito, oltre al curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento in estimo e valutazioni, anche il programma del corso (o Master, o Corso di Perfezionamento, o Dottorato di Ricerca, o Corso di Alta Formazione) per almeno tre anni accademici, dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico (o direttivo) nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste dagli standard nazionali e internazionali.

Inoltre, deve essere presentata una documentazione dell'attività estimativa effettuata che consista in almeno 10 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e previste dagli standard nazionali e internazionali. In sostituzione di 8 dei 10 elaborati sopraindicati, possono essere presentate 5 pubblicazioni qualificate, sulle diverse metodologie di valutazione previste anche dagli standard nazionali e internazionali, di cui il candidato sia autore o coautore.

Per i candidati, oggetto del presente punto, l'organismo che effettua la valutazione di conformità deve richiedere che sia fornito un curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento complessivamente almeno quinquennale, nonché un'attività estimativa effettuata almeno decennale e continuativa.

Inoltre, deve essere prodotto il programma del corso dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste dagli standard nazionali e internazionali.

Infine, deve essere presentata una documentazione dell'attività estimativa effettuata che consista in almeno 15 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato previste dagli standard nazionali e internazionali.

Possono essere presentati, in sostituzione di 6 elaborati, 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste dagli standard nazionali e internazionali, di cui il candidato sia autore o coautore.

Per i candidati, oggetto del presente punto, l'organismo che effettua la valutazione di conformità deve richiedere un curriculum che evidenzi l'attività di insegnamento almeno decennale e continuativa, e un'attività estimativa almeno decennale e continuativa. A tal fine, deve essere prodotto il programma del corso degli ultimi 5 anni, dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste dagli standard nazionali e internazionali.

Infine, deve essere presentata una documentazione dell'attività estimativa effettuata che consista in almeno 15 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e previste dagli standard nazionali e internazionali.

Possono essere presentati, in sostituzione di 6 elaborati, 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste dagli standard nazionali e internazionali, di cui il candidato sia autore o coautore.

Per i candidati, oggetto del presente punto, l'organismo che effettua la valutazione di conformità deve richiedere che sia fornita una documentazione dell'attività estimativa effettuata, che deve essere almeno decennale e continuativa. La documentazione dell'attività estimativa effettuata deve consistere in almeno 20 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e previste dagli standard nazionali e internazionali.

Possono essere presentati, in sostituzione di 6 elaborati, 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste dagli standard nazionali e internazionali, di cui il candidato sia autore o coautore.

Per pubblicazioni qualificate si intendono testi monografici, nonché articoli riguardanti le tematiche estimative moderne che siano stati pubblicati su riviste specializzate, redatti come singolo autore o insieme ad altri autori purché si evinca, in questo ultimo caso, il contributo specifico e inequivocabile del richiedente la certificazione.

Tutti gli elaborati devono essere presentati nel rispetto della privacy allegando un elenco in forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi della legislazione vigente.

L'organismo di certificazione verifica a campione la veridicità degli elaborati presentati.

A.3.4 Modalità operativa di svolgimento dell'esame

L'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve prevedere la costituzione di un'apposita commissione responsabile della gestione degli aspetti ordinari e straordinari che possono intervenire nello svolgimento della prova.

In ogni caso l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve dotarsi di procedure e criteri per la composizione della commissione d'esame tali da assicurare che la stessa sia composta da commissari che dispongano della competenza complessiva adeguata ai fini dello svolgimento dell'esame.

A.3.5 Processo di qualifica degli esaminatori

Il processo di qualifica degli/delle esaminatori/esaminatrici incaricati/e dall'Organismo di parte terza deve prevedere almeno i seguenti requisiti:

- conoscenza della presente norma;

- esperienza documentata nel settore specifica di almeno 7 anni.

I requisiti di cui ai due punti elenco citati al paragrafo precedente si intendono rispettati in caso di esaminatore/esaminatrice in possesso di certificazione conforme alla presente norma da almeno 3 anni.

In ogni caso la commissione d'esame, nel suo insieme, deve avere competenze superiori a quelle previste per i/le candidati/e che sostengono l'esame.

Nota: Nel processo di valutazione della conformità è possibile contemplare la presenza di centri d'esame (3.9) e di sorveglianti (3.12).

A.4 Elementi per il mantenimento

Prospetto A.2 — Elementi per il mantenimento della certificazione del valutatore immobiliare

Frequenza mantenimento:	triennale
Modalità di mantenimento:	- presenza di un processo di aggiornamento professionale continuo (long life learning), di almeno 60 ore di formazione per triennio; - continuo esercizio della professione. Nel caso di comprovata impossibilità lavorativa derivante da maternità, gravi motivi di salute (per esempio, malattia, infortunio) o altre cause di forza maggiore, deve essere prevista l'attivazione di un processo compensativo di ulteriori 60 ore di aggiornamento professionale continuo; - assenza o corretta gestione di reclami.
Modalità di certificazione dei valutatori immobiliari:	- Superate le prove previste, l'organismo di certificazione accreditato che effettua la valutazione rilascia un certificato della validità di 6 anni, con valutazione intermedia dei crediti formativi ogni 3 anni. Il certificato può avere forma di lettera o altra forma, e deve essere approvato da un membro responsabile del personale dell'organismo di certificazione accreditato che ha effettuato la valutazione di

	conformità alla presente norma, nel rispetto della UNI CEI EN ISO/IEC 17024. Il certificato per il valutatore immobiliare conforme alla presente norma deve essere chiaramente riconducibile al candidato, e deve riportare le seguenti informazioni minime: • il nome ed il cognome della persona certificata; • il livello e numero di certificazione; • il riferimento alla presente norma; • la data di prima certificazione, la data dell'attuale emissione, la data di scadenza, la data dell'ultimo rinnovo (ove applicabile); • il nome, il logo ed i dati relativi all'organismo di certificazione che ha effettuato la valutazione, nonché i riferimenti all'Ente italiano di accreditamento (ACCREDIA). • Il valutatore immobiliare certificato è tenuto specificare nel Rapporto estimativo il numero di certificato e la denominazione dell'Organismo di certificazione che ha rilasciato il medesimo certificato.
--	---

Nota: Eventuali eccezioni possono essere previste per persone con bisogni speciali (per esempio comprovata impossibilità derivante da maternità/gravidanza, disabilità, DSA, gravi motivi di salute o altre cause di forza maggiore), attivando un processo compensativo.

A.5 Elementi per il rinnovo

Prospetto A.3 — Elementi per il rinnovo della certificazione del valutatore immobiliare

Durata della certificazione:	sessennale - la validità della certificazione è rinnovata al termine del periodo di 6 anni, tramite: (i) la verifica documentale del mantenimento delle competenze, (ii) la valutazione di almeno tre perizie, coerenti con il livello di certificazione, redatte in conformità alle metodologie valutative previste per tale livello.
Modalità di rinnovo:	- presenza di un processo di aggiornamento professionale continuo (long life learning), almeno 120 ore di formazione totali; - continuo esercizio della professione. Nel caso di comprovata impossibilità lavorativa derivante da maternità, gravi motivi di salute (per esempio, malattia, infortunio) o altre cause di forza maggiore, deve essere prevista l'attivazione di un processo compensativo di ulteriori 120 ore di aggiornamento professionale continuo; - ri-esame parziale, su base documentale; - esame orale, volto a verificare le conoscenze e abilità acquisite tramite le attività di formazione svolte nei precedenti 6 anni; - assenza o corretta gestione di reclami.

Nota: Eventuali eccezioni possono essere previste per persone con bisogni speciali (per esempio comprovata impossibilità derivante da maternità/gravidanza, disabilità, DSA, gravi motivi di salute o altre cause di forza maggiore), attivando un processo compensativo.

Appendice B

(informativa)

Aspetti etici e deontologici applicabili

In riferimento agli aspetti etici e deontologici applicabili, si raccomanda al/alla professionista di prendere visione delle raccomandazioni contenute nella UNI/PdR 21:2016 Sviluppo della cultura dell'integrità dei professionisti - Indirizzi applicativi (e successive modifiche/evoluzioni normative). Tale documento fornisce le linee guida per lo sviluppo della cultura della integrità e del ragionamento etico dei/delle professionisti/e, attraverso processi e strumenti per la progettazione, l'implementazione e la gestione di un modello funzionale alla cultura dell'integrità.

Nota 1: per quanto la UNI/PdR 21:2016 nasca da un contesto tecnico e professionale afferente al mondo ordinistico, i principi e i valori in essa contenuti possono essere applicati anche alle professioni non organizzate di cui alla L.4/2013.

Nota 2: la presente appendice informativa non costituisce alternativa ai Codici Etici e ai Codici Deontologici associativi, né può essere utilizzata ai fini della valutazione della conformità.

Appendice C

(informativa)

Schema riguardante la formazione del valutatore immobiliare

ATTIVITÀ FORMATIVE	CREDITI FORMATIVI
Partecipazione a corsi di formazione anche monotematici, riconducibili alle materie di cui al punto 5.1 della presente norma, e in generale all'attività di valutazione immobiliare	1 credito formativo professionale (CFP) per ogni ora di formazione;
Partecipazione a corsi di formazione riconducibili alle materie di cui al punto 5.1 della presente norma, e in generale all'attività di valutazione immobiliare con verifica finale	1 credito formativo professionale (CFP) per ogni ora di formazione più 3 CFP per la verifica finale;
Partecipazione a seminari di studio, anche monotematici riconducibili al punto 5.1 della presente norma, e in generale all'attività di valutazione immobiliare	1 credito formativo professionale (CFP) per ogni ora del seminario;
Elaborazione di tesi di laurea riguardante l'estimo e la valutazione immobiliare	18 crediti formativi professionali (CFP) per la tesi di laurea
Conseguimento di "crediti formativi universitari" mediante il superamento di esami universitari inerenti alla valutazione immobiliare (settore scientifico disciplinare CEAR-03/C - Estimo e Valutazione)	1 credito formativo professionale (CFP) per ogni ora di lezione prevista dal piano di studi per il Corso ufficiale ICAR/22; ovvero 10 CFP per ogni Credito formativo universitario (CFU)
Frequenza di master universitari riconducibili all'attività di valutazione immobiliare o alle materie di cui al punto 5.1 della presente norma	1 credito formativo professionale (CFP) per ora di durata del master
Redazione di paper scientifici, articoli e interventi attinenti alla valutazione immobiliare	5 crediti formativi professionali (CFP) per articolo, pubblicazione o intervento effettivamente pubblicato

Partecipazione in qualità di relatore in convegni attinenti la valutazione immobiliare	3 crediti formativi professionali (CFP)
Docenze effettuate in corsi universitari ufficiali, master, corsi di formazione o seminari attinenti la valutazione immobiliare	3 crediti formativi professionali (CFP) per ora di docenza

Appendice D

(informativa)

Schema riguardante la prova d'esame e criteri di valutazione

Prova d'esame e criteri di valutazione

Per garantire l'omogeneità della valutazione dei candidati nelle prove di esame possono essere assegnati dei valori ai punteggi delle domande secondo l'articolazione descritta nel seguente Prospetto D1:

Prospetto D.1 – Valori del punteggio di ponderazione delle domande d'esame

PROVA D'ESAME	PROVA D'ESAME	Punteggio
a.1	n° 20 domande chiuse di carattere generale	30
a.2	n° 5 esercizi con risposte chiuse su tematiche non trattate nel caso di studio di cui alla prova b	30
b	presentazione di un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci	40

Per ciascuna prova d'esame, è previsto che il candidato riporti un punteggio uguale o maggiore al 50%. Il valore assegnato ad ogni singola domanda è in funzione della ponderazione attribuita e della difficoltà della stessa. L'organizzazione che effettua la valutazione di conformità specifica le modalità in base alle quali è stabilita la difficoltà delle domande.

In funzione dei due diversi livelli di certificazione, definiti ai punti 3.32 e 3.33, è possibile acquisire mediante esame:

- a) la certificazione del Valutatore immobiliare Livello Base;
- b) la certificazione del Valutatore immobiliare Livello Avanzato.

La differenza di livello di certificazione tra il Valutatore immobiliare Livello Base e il Valutatore immobiliare Livello Avanzato risiede nell'applicazione dei procedimenti di valutazione della capitalizzazione finanziaria e dell'analisi del flusso di cassa scontato; l'esame di certificazione del Valutatore immobiliare Livello Avanzato può prevedere l'accertamento nell'ambito della prova a.2 e b della conoscenza di tali procedimenti.

Chi è già in possesso della certificazione del Valutatore immobiliare Livello Base, potrà conseguire la certificazione del Valutatore immobiliare Livello Avanzato sostenendo e superando le prove di esame tipo a.2 e b. inerenti anche alle seguenti tematiche:

- saggio rendimento interno;
- valore attuale netto;
- attualizzazione;
- saggio di capitalizzazione finale (going-out rate);
- applicazione capitalizzazione finanziaria;
- applicazione analisi del flusso di cassa scontato.

La prova d'esame di tipo a.2 dura almeno 80 minuti ove svolta separatamente.

L'esame di certificazione si intende superato con un punteggio non inferiore al 60% del punteggio complessivo.

Nei casi in cui il risultato delle prove scritte sia uguale o maggiore al 55% del punteggio totale, ma non si sia raggiunta la sufficienza necessaria per il superamento dell'esame, la commissione d'esame può decidere di approfondire le tematiche carenti con un esame orale.

Se il candidato ha superato una o due delle prove scritte, può sostenere l'esame per la/le prova/e non superata/e in una ulteriore sessione di esame, da svolgersi entro un anno.

Bibliografia

- [1] Raccomandazione del Consiglio 2017/C 189/03 del 22 maggio 2017, "Sul quadro europeo delle qualifiche per l'apprendimento permanente, che abroga la raccomandazione del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, sulla costituzione del quadro europeo delle qualifiche per l'apprendimento permanente"
- [2] Decreto MLPS-MIUR 8 gennaio 2018 "Istituzione del Quadro nazionale delle qualificazioni rilasciate nell'ambito del Sistema nazionale di certificazione delle competenze di cui al decreto legislativo 16 gennaio 2013, n. 13"
- [3] Decreto Legislativo 16 gennaio 2013, n. 13 "Definizione delle norme generali e dei livelli essenziali delle prestazioni per l'individuazione e validazione degli apprendimenti non formali e informali e degli standard minimi di servizio del sistema nazionale di certificazione delle competenze, a norma dell'articolo 4, commi 58 e 68, della legge 28 giugno 2012, n. 92"
- [4] CEDEPOF "Terminology of European education and training policy", 2nd edition, 2014 (<https://www.cedefop.europa.eu/en/publications-and-resources/publications/4117>)
- [5] UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili
- [6] UNI/PdR 21:2016, Sviluppo della cultura dell'integrità dei professionisti - Indirizzi applicativi
- [7] OECD "Global Forum on Public Governance - Towards a Sound Integrity Framework: Instruments, Processes, Structures and Conditions for Implementation", GOV/PGC/GF (2009)1, 23 aprile 2019
- [8] Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206 "Codice del consumo, a norma dell'articolo 7 della legge 29 luglio 2003, n. 229" (GU Serie Generale n.235 del 08-10-2005 - Suppl. Ordinario n. 162)
- [9] Principi della Costituzione Italiana: Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n° 298 del 27 dicembre 1947 (<https://www.gazzettaufficiale.it/dettaglio/codici/costituzione>)
- [10] Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo: Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea, 2007/C 303, 14 dicembre 2007 - 2007/C 303/01, Spiegazioni relative alla Carta dei Diritti Fondamentali; 2007/C 303/02, Spiegazioni relative alla Carta dei diritti fondamentali
- [11] Dichiarazione Universale dei Diritti Umani (<https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=itn>)
- [12] "The Qualifying Associations", Millerson, G., Published by Routledge and Kegan Paul (1964)
- [13] "Contents of Codes of Ethics of Professional Business Organizations in the United States", Bruce R. Gaumnitz and John C. Lere, Journal of Business Ethics, Vol. 35, No. 1 (Jan., 2002).
- [14] Decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137 – Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali, a norma dell'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148.
- [15] Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario, TUB). Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili).

- [16] Decreto del Ministero della Giustizia 8 febbraio 2013, n. 34 – Regolamento in materia di società per l'esercizio di attività professionali regolamentate nel sistema ordinistico, ai sensi dell'articolo 10, comma 10, della legge 12 novembre 2011, n. 183.
- [17] Legge 14 gennaio 2013, n. 4 - Disposizioni in materia di professioni non organizzate.
- [18] Legge 3 febbraio 1989, n. 39, e successive modifiche ed integrazioni.
- [19] Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR).
- [20] Regolamento (UE) 2024/1623 che ha modificato il Regolamento (UE) 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento (CRR3).
- [21] Codice delle Valutazioni Immobiliari = Italian Property Valuation Standard (Sesta edizione, 2025); Responsabile Scientifico: Bambagioni, G.; Editore Tecnoborsa Scpa, Roma
- [22] International Valuation standards (2025), International Valuation Standards Council (IVSC); London
- [23] European Valuation Standard (2025), Tegova, Bruxelles
- [24] Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (promosse dall'ABI, dai Consigli Nazionali delle professioni tecniche, da Tecnoborsa ed altri Enti).
- [25] Disposizioni di vigilanza per le banche. Banca d'Italia, Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 e successivi aggiornamenti
- [26] Manuale Operativo delle stime immobiliari (2011), Agenzia del Territorio, Roma
- [27] Art. 568 del Codice di procedura civile (C.p.c.); Capo III (Dell'espropriazione immobiliare) delle Disposizioni di attuazione del C.p.c.
- [28] Decreto Legislativo n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici)
- [29] Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- [30] Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)
- [31] Regolamento (UE) 2024/1689 che stabilisce regole armonizzate sull'intelligenza artificiale.

Copyright

Riproduzione vietata. Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del presente documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopie, microfilm o altro, senza il consenso scritto dell'UNI.