



STANDARD DI QUALITÀ: VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Maurizio Rulli

Con il progetto “Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri”, si è intrapreso un percorso di valorizzazione della categoria in un’ottica di qualificazione dell’attività professionale. La specifica P01, presa in esame nell’articolo, precisa i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione di “valutazione immobiliare”.

La specifica P01 degli Standard di qualità è relativa all’estimo ed alle attività peritali, dove si specificano i requisiti di conoscenza, competenza e capacità del geometra, si descrivono i metodi di valutazione della conformità, con riferimento alla prestazione di “valutazione immobiliare” intesa come attività finalizzata alla determinazione del valore di mercato e/o dei valori diversi dal valore di mercato, mediante la redazione di un rapporto di valutazione.

La specifica si applica al geometra iscritto all’Albo.

Saltando la disamina della parte iniziale, che tratta i termini, definizioni, simboli e abbreviazioni, (a parte i riferimenti normativi riportati in nota), vediamo che il principio che ha ispirato la specifica è quello che la valutazione immobiliare richiede la presenza del compito (cosa un geometra deve saper fare – quali attività, processi – per essere considerato idoneo alla prestazione), dei requisiti di competenza (cosa deve sapere, quali caratteristiche deve avere il geometra per essere ido-

La specifica P01 degli Standard di qualità è relativa all’estimo ed alle attività peritali, con riferimento alla prestazione di “valutazione immobiliare”.

Il principio che ha ispirato la specifica è che la valutazione immobiliare richiede la presenza del compito, dei requisiti di competenza e della valutazione.

neo alla prestazione) e della valutazione (come un geometra è valutato per essere considerato idoneo al compito).

Il geometra nello svolgimento della prestazione “valutazione immobiliare” deve rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione e normativa vigente. A seguito dell’assunzione dell’incarico, il processo inerente l’attività di valutazione immo-

Il processo relativo alla prestazione deve essere adattato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

biliare prevede i seguenti compiti:

- a) verifica documentale preliminare;
- b) accesso e rilievo dell'immobile oggetto di valutazione;
- c) raccolta di informazioni presso gli uffici pubblici;
- d) indagine di mercato;
- e) elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato e/o del valore diverso dal valore di mercato;
- f) redazione del rapporto di valutazione.

Il processo relativo alla prestazione di valutazione immobiliare deve essere adattato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In linea generale sono definibili tre fasi, la prima relativa all'analisi documentale e attività di verifica, la seconda relativa all'indagine di mercato ed elaborazione dati e la terza relativa alla redazione del rapporto di valutazione.

La prima fase comprende una serie di compiti, e cioè la verifica documentale preliminare, che è l'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al geometra, l'accesso e rilievo dell'immobile oggetto di valutazione che consiste nell'effettuare un so-

pralluogo e, se necessario, il rilievo dell'immobile per la verifica della corrispondenza con gli elaborati grafici; la superficie può anche essere desunta da un elaborato grafico previa verifica della sua attendibilità mediante misure a campione, ma in questo caso si deve specificare tale modalità nel rapporto di valutazione alla voce assunzioni che hanno condizionato la valutazione.

L'accesso non si limita solo alla visita dell'immobile oggetto di valutazione, ma occorre per verificare le modalità di accesso ed ubicazione, lo stato di conservazione, lo stato e la conformità degli impianti, gli elementi di confronto, la comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante dagli atti catastali, dalla documentazione edilizio-urbanistica e dal titolo di proprietà, accertamento di eventuali servitù, rilievo della presenza di visibili sostanze tossiche o nocive nei manufatti e nei componenti edilizi.

La prima fase comprende la verifica documentale preliminare.

La seconda fase comprende l'indagine di mercato finalizzata a rilevare le appropriate informazioni sugli immobili.

L'ultimo compito relativo alla prima fase è la raccolta di informazioni presso i pubblici uffici per verificare la corretta intestazione catastale e la corrispondenza con la cartografia catastale, verificare la planimetria depositata al Catasto dei Fabbricati, accertare la circolazione giuridica degli edifici e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica, accertare la destinazione urbanistica, verificare la titolarità e, se richiesto, l'esistenza di formalità pregiudizievoli.

La seconda fase, relativa all'indagine di mercato ed elaborazione dati, comprende l'indagine di mercato finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame con verifica delle informazioni e l'elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato e/o del valore diverso dal valore di mercato; il calcolo è effettuato mediante l'applicazione dei procedimenti di valutazione (metodo del confronto di mercato, metodo finanziario e metodo dei costi).

Il metodo del confronto di mercato prevede che il valore di mercato sia determinato me-



dante la correzione dei prezzi dei comparabili attraverso gli aggiustamenti derivati dalla differenza degli elementi di confronto; il metodo finanziario prevede un'analisi dei redditi (o entrate) e, se del caso, delle spese (o costi), successivamente si imposta un flusso di cassa e si applica un procedimento di capitalizzazione per stimare il valore di mercato; il metodo dei costi determina il valore di mercato attraverso la stima del terreno e dei costi necessari per la costruzione a nuovo di un immobile con pari utilità sottraendo un importo, se del caso, dovuto a deprezzamento (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed economica).

Per l'espletamento di questa fase il geometra deve rispettare gli standard internazionali o nazionali pertinenti emanati dalle autorità competenti facendovi esplicito riferimento e rilevando ogni eventuale deroga.

La terza fase è la redazione del rapporto di valutazione scritto, che deve contenere tutti i seguenti elementi:

- a) parte committente e geometra;
- b) data del sopralluogo;
- c) data della valutazione;
- d) scopo della valutazione, precisando la base del valore (valore di mercato e/o valore diverso dal valore di mercato);
- e) ubicazione, descrizione, consistenza e modalità di accesso nonché stato di manutenzione;
- f) rappresentazione catastale con verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dell'immobile e della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la descrizione contenuta nel titolo di provenienza del bene;
- g) titolarità dell'immobile accertando, se richiesto, lo stato delle trascrizioni e iscrizioni; specificazione dell'atto notarile o del documento idoneo con cui il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria attraverso l'indicazione del notaio rogante, della data della stipula e, se possibile, del numero di repertorio e di raccolta. Se la provenienza è una denuncia di successione il geometra deve evidenziare tale circostanza. Attraverso la lettura del contenuto si deve verificare la corrispondenza tra quanto descritto e trasferito con lo stato di fatto;
- h) sussistenza di servitù attive e passive ivi comprese eventuali servitù apparenti, fornendo opportuna descrizione;
- i) motivato parere in ordine alla circolazione giuridica degli edifici o loro parti (leggittimità edilizio-urbanistica);
- j) determinazione e documentazione del valore di mercato e/o del valore diverso dal valore di mercato specificando le analisi, le motivazioni e i calcoli, includendo una descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato, dei metodi e delle procedure di valutazione adottati e dei ragionamenti che supportano le analisi, le opinioni e le conclusioni;
- k) condizioni limitanti la portata della valutazione specificando la provenienza della richiesta e verificando che non siano tali da tendere a fuorviare gli utenti potenziali, limitare la valutazione da far sì che i suoi risultati non siano più affi-

La terza fase è la redazione del rapporto di valutazione scritto al quale il geometra può allegare la documentazione che ritiene opportuna.

dabili e credibili per la finalità e l'utilizzo della valutazione medesima, evidenziare se le istruzioni contenute nell'incarico implicano una deroga ai presenti requisiti, in tal caso tali istruzioni devono essere chiaramente riportate nel rapporto di valutazione;

- l) assunzioni che hanno condizionato la valutazione;
- m) dichiarazione di conformità;
- n) clausola che vieti espressamente la pubblicazione completa o parziale del rapporto di valutazione senza il consenso del geometra che ha redatto la valutazione.

Il geometra può allegare, a supporto delle informazioni

contenute nel rapporto di valutazione, la documentazione che ritiene opportuna.

In ogni caso il rapporto di valutazione deve presentare le conclusioni della valutazione in modo chiaro, accurato e completo così che non risultino fuorvianti, deve verificare che il valore di mercato si basi su dati e circostanze adeguate alla base del valore da determinare e sia quantificato utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate e deve, infine, fornire le informazioni sufficienti per permettere a coloro che esaminano e fanno affidamento sul rapporto di valutazione di comprendere i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

La specifica P01 degli Standard di qualità 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 nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

- Documento Quadro - Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri
- Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri
- D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 (Ministero delle Finanze) "Regolamento recante norme in tema di costituzione del Catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale"
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano"
- Ministero delle Finanze - Istruzione I § 16 - 23/01/1940

STANDARD DI QUALITÀ

Il processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri si concretizza attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza, capacità ed esperienza delle prestazioni assicurate dai geometri e geometri laureati, in modo da soddisfare le esigenze della committenza pubblica e privata, dell'impresa e del cittadino. Primo fra le categorie professionali, il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati ha intrapreso con il progetto "Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri", un percorso di valorizzazione della categoria in un'ottica di qualificazione dell'attività professionale. Nell'ambito di una collaborazione avviata nel 2009, CNGeGL e UNI hanno concluso l'elaborazione di 48 Specifiche dedicate alle attività professionali più ricorrenti svolte nei settori applicativi afferenti alle seguenti tre macro-aree: - edilizia, urbanistica e ambiente, - estimo e attività peritale, - geomatica e attività catastale. UNI, quale ente super partes, ha fornito a CNGeGL la propria competenza metodologica in materia di gestione dei processi di definizione dei requisiti di conoscenza ed abilità del professionista, ad integrazione del suo ruolo di autoregolamentazione trasparente e volontaria delle attività professionali. Per accedere agli standard entra nel sito www.cng.it

- Nuova istruzione di servizio. Ministero delle Finanze Roma 1 gennaio 1970 "Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali"
- UNI 11367:2010 Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera
- UNI EN ISO 9000:2005 Sistemi di gestione per la qualità - Fondamenti e vocabolario
- UNI CEI EN ISO/IEC 17024 Valutazione della conformità - Requisiti generali per organismi che operano nella certificazione delle persone.