

CERTIFICARE I VALUTATORI IMMOBILIARI

Sono stati rilasciati i primi certificati che attestano il possesso delle necessarie competenze per la valutazione di immobili a garanzia di esposizioni finanziarie per conto di istituti di credito

Dallo scorso marzo 2016 della cosiddetta Mortgage Credit Directive, anche nota come Direttiva europea sui mutui, che impone agli istituti bancari di servirsi esclusivamente di professionisti con requisiti di competenza e indipendenza allineati con i corrispondenti standard europei. Per tutti gli altri soggetti che operano nel settore immobiliare la certificazione da parte di un organismo di certificazione resta comunque uno strumento importante per dimostrare il possesso delle necessarie competenze e distinguersi sul La nuova edizione degli standard di valutazione europei (Evs, European Valuation Standard), richiamati sia dalla Direttiva europea sui mutui, sia dal Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e pubblicati dal Gruppo europeo delle associazioni dei valutatori Tegova, è stata presentata nelle scorse settimane e sarà operativa dal prossimo 1 giugno. Gli Evs, noti come Blue Book, contengono i parametri di valutazione e le relative linee guida, il codice etico e di condotta del professionista abilitato alla valutazione degli immobili, la legislazione europea del mercato immobiliare e della valutazione e una serie di documenti tra cui la valutazione automatica (Avm), la metodologia estimativa, la misurazione del valore equo. Gli Evs sono parte del programma esame per la certificazione di Valutatore immobiliare, così come le tre principali normative di riferimento: le linee guida Abi del dicembre 2015, la norma Uni 11558 sui requisiti del valutatore immobiliare e la norma Uni 11612 sulla stima del valore di mercato degli immobili.

La certificazione può essere richiesta per due livelli professionali:

BASE: per la valutazione di immobili che non comportano particolari metodiche di stima e per i 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;

AVANZATO: per la valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

Per accedere all'esame, costituito da tre prove scritte, è necessario essere in possesso dei seguenti requisiti:

esperienza professionale di valutazione immobiliare svolta negli ultimi tre anni;

istruzione minima di diploma di scuola superiore;

iscrizione ad un albo, ordine o collegio professionale;

sottoscrizione di polizza assicurativa in corso di validità a copertura dei rischi derivanti dall'attività di valutazione immobiliare;

conoscenza dei contenuti della norma Uni 11558:2014.

È prevista anche una modalità di esame specifica per il valutatore considerato esperto, ossia con almeno 10 anni di esperienza continuativa o di attività di insegnamento della disciplina estimativa. In questo caso l'esame consiste nella valutazione documentale di tre perizie scelte dall'organismo di valutazione fra 20 elencate dal candidato (almeno dieci delle quali svolte con procedimenti di stima complessi). In caso di esito negativo della valutazione documentale, l'esame dovrà essere sostenuto in aula.

La certificazione ha durata di sei anni e può essere rinnovata dietro presentazione di una serie di documenti che comprovano il mantenimento delle competenze, incluso l'aggiornamento formativo di almeno 60 crediti formativi ogni triennio.

Nei giorni scorsi **ICMQ** ha rilasciato le prime certificazioni e nuove sessioni di esami sono previste nei prossimi mesi, abbinate a corsi di formazione gestiti da diversi soggetti.