



Specifica P01	Estimo e attività peritale Valutazione immobiliare
Sommario	Il presente documento specifica 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”, 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.
Versione 00	2012-10-02

Le Specifiche sono state elaborate da CNGeGL per la definizione degli *Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri*, con la collaborazione metodologica di **UNI Ente Nazionale Italiano di Unificazione**.

Tutti i diritti sono riservati.

Nessuna parte del presente documento
può essere riprodotta senza il consenso scritto di CNGeGL

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
Piazza Colonna, 361
00187 Roma C.F. 80053430585

www.cng.it

PREMESSA

La presente Specifica è stata elaborata dal Gruppo di Lavoro “Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri” nell’ambito del contratto siglato tra UNI e CNGeGL inerente lo sviluppo e l’evoluzione dell’omologo progetto.

Nell’ambito di tale progetto, UNI, quale ente *super partes*, si è reso disponibile a fornire a CNGeGL la propria competenza metodologica in materia di gestione dei processi di definizione delle specifiche tecniche per la qualificazione professionale.

La presente Specifica è stata sottoposta a consultazione pubblica sul sito CNGeGL per un periodo di quattro mesi.

Le Specifiche relative allo Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri sono state approvate dal CNGeGL.

SOMMARIO

PREMESSA.....	i
INTRODUZIONE	1
1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	2
2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI.....	2
3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI.....	3
3.1 TERMINI E DEFINIZIONI	3
4 PRINCIPIO	4
5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO	4
5.1 GENERALITÀ	4
5.2 PROCESSO	5
5.2.1 GENERALITÀ	5
5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO	5
5.2.3 FASI DEL PROCESSO	5
6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE	9
6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI.....	9
6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI	9
6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE	9
6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ.....	10
6.2.1 GENERALITÀ	10
6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE	10
6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE.....	10
7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE.....	11
7.1 GENERALITÀ	11
7.2 LISTE DI CONTROLLO	11
7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA	11
7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - INDAGINE DI MERCATO E ELABORAZIONE DATI.....	12
7.2.3 LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	13

APPENDICE A (informativa) - Elenco non esaustivo dei principali termini e definizioni riconducibili al campo di applicazione della Specifica 15

BIBLIOGRAFIA 16

INTRODUZIONE

Il presente documento si inserisce nel processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri, attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza delle prestazioni afferenti la figura del geometra e la descrizione dei metodi di valutazione della conformità.

La rispondenza ai requisiti di qualità della prestazione - inerenti il processo, la competenza ed i metodi di valutazione - descritti nel presente documento supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Il presente documento si propone di individuare metodi e procedure per la verifica, l'accettazione e l'utilizzazione della prestazione finalizzata alla valutazione immobiliare.

Allo scopo di conseguire la necessaria chiarezza di comunicazione e informazione destinate alle parti, il rapporto di valutazione e la documentazione sono predisposte ed espresse secondo riferimenti semplici e sono strutturate come indicato nel presente documento.

1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente documento specifica 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”, 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.

Si applica al geometra iscritto all'albo, indipendentemente dalla natura dell'impiego.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Il presente documento 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

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

3 TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI

3.1 TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini del presente documento valgono i termini e le definizioni riportati nel Documento Quadro e i seguenti¹.

3.1.1 assunzione: Proposizione ritenuta essere vera per certi fini. Comprende fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto e sull'approccio alla valutazione la cui verifica può non essere possibile. Una volta dichiarata, deve essere motivata e accettata al fine di comprendere la valutazione

3.1.2 atto di trasferimento: Contratto con il quale si trasferisce la proprietà di beni immobili

NOTA Ai fini della presente Specifica si intendono compresi anche gli atti di trasferimento di diritti reali quali: usufrutto, nuda proprietà, ecc.

3.1.3 committente: Persona fisica o giuridica che incarica il professionista di svolgere una valutazione immobiliare

3.1.4 condizione limitante: Limite imposto alla valutazione immobiliare; può essere richiesto dal committente, dichiarato dal geometra oppure imposto dalla normativa

3.1.5 dichiarazione di conformità: Attestazione che la valutazione è stata eseguita conformemente allo standard internazionale o nazionale pertinente emanato dalle autorità competenti²

3.1.6 elemento di confronto: Caratteristica immobiliare (quantitativa o qualitativa) che determina e provoca una variazione del prezzo immobiliare

3.1.7 immobile: Fabbricato costituito da una o più unità immobiliari o terreno costituito da una o più particelle

3.1.8 informazione di mercato: Dati di carattere tecnico, economico e finanziario essenziali per svolgere l'incarico, possono variare in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, del procedimento di valutazione adottato e del valore che deve essere determinato

3.1.9 particella e subalterno: L'unità immobiliare si identifica negli atti del Catasto con il numero o con i numeri che contraddistinguono in mappa le particelle edilizie corrispondenti ai fabbricati nei quali essa si estende nonché – se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari – con

¹ Per ulteriori termini e definizioni riconducibili al campo di applicazione della presente Specifica vedere Appendice A

² Al momento della pubblicazione della presente Specifica tali autorità sono ad esempio International Valuation Standards Council, TeGOVA, Royal Institution of Chartered Surveyors, Appraisal Institute, Appraisal Foundation, ABI e Tecnoborsa

un altro numero (subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare³

3.1.10 rapporto di valutazione: Documento che raccoglie le direttive di un incarico, il metodo e la finalità della valutazione e i risultati dell'analisi che hanno portato alla stima del valore. Il rapporto può essere anche verbale

3.1.11 titolarità: Possesso di un diritto reale su un bene immobile

3.1.12 unità immobiliare: Porzione di fabbricato, o fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale⁴

3.1.13 valutazione immobiliare: 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

4 PRINCIPIO

La presente prestazione "valutazione immobiliare" richiede la compresenza 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 idoneo alla prestazione) e della valutazione (come un geometra è valutato per esser considerato idoneo al compito), così come sviluppato ai punti 5, 6 e 7.

Il geometra nello svolgimento della prestazione "valutazione immobiliare" deve rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione e normativa vigente.

Ai fini della qualificazione della prestazione, al punto 5 vengono sviluppati i compiti in ciascuna delle fasi che la costituiscono.

5 DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO

5.1 GENERALITÀ

A seguito dell'assunzione dell'incarico⁵, il processo inerente l'attività di valutazione immobiliare prevede i compiti di seguito elencati:

- a. verifica documentale preliminare;
- b. accesso e rilievo dell'immobile oggetto di valutazione;
- c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici;
- d. indagine di mercato;

³ Ministero delle Finanze – Istruzione I § 16 – 23/01/1940

⁴ Definizione tratta dalla UNI 11367:2010, punto 3.1.30

⁵ Vedere Documento Quadro, punto 4

- 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.

I compiti da a) a f) sono stati elaborati e sviluppati al punto 5.2 secondo le diverse fasi della prestazione al fine di agevolarne lo svolgimento pratico.

5.2 PROCESSO

5.2.1 GENERALITÀ

Il processo relativo alla prestazione è costituito da una sequenza di fasi, quali l'analisi documentale e l'attività di verifica, l'indagine di mercato e l'elaborazione dei dati e la redazione del rapporto di valutazione.

Ciascuna fase è articolata in uno o più dei compiti elencati al punto 5.1 e sviluppati al punto 5.2.3.

5.2.2 DESCRIZIONE DEL FLUSSO DEL PROCESSO

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

In linea generale sono definibili 3 fasi:

- Fase 1: analisi documentale e attività di verifica;
- Fase 2: indagine di mercato e elaborazione dei dati;
- Fase 3: redazione del rapporto di valutazione.

5.2.3 FASI DEL PROCESSO

5.2.3.1 FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA

Questa fase comprende una serie di compiti:

- a. verifica documentale preliminare; trattasi di un'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al geometra al fine di consentire l'individuazione dell'immobile oggetto di valutazione per avere un quadro complessivo dei compiti che devono essere svolti;
- b. accesso e rilievo dell'immobile oggetto di valutazione; effettuazione di un sopralluogo all'immobile e, se del caso, un rilievo metrico per la verifica e controllo della corrispondenza con gli elaborati grafici che rappresentano l'immobile. Il sopralluogo e l'ispezione sono svolti sia internamente che esternamente all'immobile e non devono limitarsi a una sua porzione e sono finalizzati alle seguenti verifiche e accertamenti:
 - i. modalità di accesso e ubicazione;

- ii. stato di conservazione;
- iii. stato e conformità degli impianti;
- iv. superficie dell'immobile mediante rilievo metrico.

NOTA La superficie può essere desunta anche da un elaborato grafico previa verifica della sua attendibilità mediante misure a campione; in questo caso si deve specificare tale modalità nel rapporto di valutazione, alla voce delle assunzioni che hanno condizionato la valutazione;

- v. elementi di confronto;
 - vi. comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante:
 - a. dagli atti catastali;
 - b. dalla documentazione edilizio-urbanistica;
 - c. dal titolo (o titoli) di proprietà;
 - vii. accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono ritenersi pregiudizievoli;
 - viii. rilievo della presenza di visibili sostanze tossiche o nocive nei manufatti e nei componenti edilizi;
- c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici al fine di:
- i. verificare la corretta intestazione catastale;
 - ii. verificare la corrispondenza con la cartografia catastale;
 - iii. verificare la planimetria depositata al Catasto fabbricati;
 - iv. accertare la circolazione giuridica degli edifici e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica;
 - v. accertare la destinazione urbanistica;
 - vi. verificare la titolarità e, se richiesto, l'esistenza di formalità pregiudizievoli.

5.2.3.2 FASE 2 - INDAGINE DI MERCATO E ELABORAZIONE DEI DATI

Questa fase comprende i seguenti compiti:

- a. indagine di mercato; ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame con verifica delle informazioni per confermare l'accuratezza e la conformità ai requisiti del valore di mercato e/o del valore diverso dal valore di mercato.

NOTA Nell'ipotesi che il mandato ricevuto sia quello di determinare il valore di mercato, la valutazione si deve basare sui dati di mercato oppure su dati e circostanze adeguati se il valore è diverso dal valore di mercato;

- b. elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato e/o del valore diverso dal valore di mercato; calcolo 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 mediante la correzione del/i prezzo/i del comparabile/i attraverso gli aggiustamenti derivanti 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 (capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria con rivendita e analisi del flusso di cassa scontato).

Il metodo dei costi determina il valore di mercato attraverso la stima del terreno e dei costi necessari per la costruzione di un nuovo immobile con pari utilità sottraendo un importo, se del caso, dovuto a deprezzamento (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica o esterna).

Per lo svolgimento dei compiti previsti nella presente fase il geometra deve rispettare gli standard internazionali o nazionali pertinenti emanati dalle autorità competenti facendovi esplicito riferimento e rilevando ogni eventuale deroga.

5.2.3.3 FASE 3 - REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Questa fase comprende il seguente compito:

- a. redazione di un rapporto di valutazione scritto che contiene tutti i seguenti elementi:
 - i. parte committente e geometra;
 - ii. data del sopralluogo;
 - iii. data della valutazione;
 - iv. scopo della valutazione precisando la base del valore (valore di mercato e/o valore diverso dal valore di mercato);
 - v. ubicazione, descrizione, consistenza e modalità di accesso nonché stato di manutenzione;
 - vi. rappresentazione catastale con:
 - verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dell'immobile;

- verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la descrizione contenuta nel titolo di provenienza del bene;
- vii. 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;
- viii. sussistenza di servitù attive e passive ivi compreso eventuali servitù apparenti (passive e attive) fornendo opportuna descrizione;
- ix. motivato parere in ordine alla circolazione giuridica degli edifici e loro parti (legittimità edilizio – urbanistica);
- x. determinazione e documentazione del valore di mercato e/o 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;
- xi. 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 affidabili e credibili per la finalità e l'utilizzo della valutazione medesima;
 - evidenziare se le istruzioni contenute nell'incarico implicino una deroga ai presenti requisiti, in tal caso tali istruzioni devono essere chiaramente riportate nel rapporto di valutazione;
- xii. assunzioni che hanno condizionato la valutazione;
- xiii. dichiarazione di conformità;
- xiv. clausola che vieti specificatamente la pubblicazione completa o parziale del rapporto 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 ritenuta opportuna.

NOTA Il rapporto di valutazione può essere anche "verbale" con un'esposizione orale dei seguenti elementi: analisi e motivazioni e 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. Il rapporto di valutazione in forma verbale deve essere comunque accompagnato da una nota sintetica della valutazione e dalla documentazione di lavoro ritenuta 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;
- verificare che il valore di mercato si basi su dati derivanti dal mercato e sia determinato utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate;
- verificare che il valore diverso dal valore di mercato si basi su dati e circostanze adeguate alla base di valore da determinare e sia quantificato utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate;
- 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.

6 DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE

6.1 CARATTERISTICHE PERSONALI

6.1.1 PRINCIPI DEONTOLOGICI

Nell'espletamento dell'attività di valutazione immobiliare il geometra deve rispettare i principi deontologici riportati al punto 6.3.1 del Documento Quadro.

6.1.2 CONDOTTA PROFESSIONALE

Il geometra nell'espletamento dell'attività di valutazione immobiliare deve:

- assumere la responsabilità delle proprie azioni (responsabile);
- giungere in tempi adeguati alla risoluzione delle problematiche emergenti (risoluto);
- agire e operare con autonomia (autonomo);
- stabilire efficaci relazioni con gli altri soggetti coinvolti nel processo ed essere capace di ascoltare e di confrontarsi efficacemente, mantenendo un comportamento rispettoso (comunicativo);
- essere realistico ed in grado di gestire al meglio il coordinamento (pratico);
- svolgere l'incarico nella più rigorosa indipendenza e obiettività (neutrale);
- evitare qualsiasi situazione di conflitto di interessi tra le attività oggetto dell'incarico e le attività personali o familiari, che ne possono compromettere, anche solo potenzialmente, l'integrità, l'imparzialità di giudizio o comportamento (imparziale);

- svolgere l’incarico in modo non ingannevole o fraudolento (integro);
- assicurare la riservatezza di informazioni e conoscenze acquisite nel corso dell’espletamento dell’incarico (riservato).

6.2 CONOSCENZE E ABILITÀ

6.2.1 GENERALITÀ

Nell’espletamento dell’attività di valutazione immobiliare il geometra deve possedere le conoscenze e abilità riportate al punto 6.3.2 del Documento Quadro.

6.2.2 CONOSCENZE E ABILITÀ SPECIFICHE

Il geometra nell’espletamento dell’attività di valutazione immobiliare deve:

- conoscere e saper applicare le disposizioni contenute nel Libro Terzo e nel Libro Sesto del Codice Civile;
- conoscere e saper applicare la legislazione catastale e urbanistica specifica dell’ambito e del luogo di ubicazione dell’immobile;
- saper rilevare un immobile;
- saper individuare e descrivere un immobile;
- saper accertare lo stato di un immobile;
- saper riscontrare la legittimità urbanistico - edilizia di un immobile;
- saper verificare lo stato delle trascrizioni e delle eventuali iscrizioni ipotecarie di un immobile;
- saper verificare la conformità catastale di un immobile;
- conoscere, comprendere correttamente i metodi e le tecniche per svolgere una valutazione;
- conoscere e saper applicare gli standard di valutazione;
- avere un’adeguata esperienza e competenza nelle attività di mercato e nella tipologia di appartenenza del bene immobile.

Inoltre, costituisce valore aggiunto la conoscenza e abilità di avere capacità relazionali nel caso di incarico collegiale e/o in contraddittorio.

6.3 MANTENIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE COMPETENZE

Nel rispetto dell’obbligo previsto dal Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri, il geometra è tenuto a garantire un continuo aggiornamento delle proprie conoscenze scientifiche per il corretto svolgimento della prestazione, anche a tutela della collettività.

7 CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE

7.1 GENERALITÀ

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità illustrati ai punti 5 e 6 della presente Specifica, relativi al processo e alla competenza, è strutturata per essere uno strumento di autovalutazione della corretta esecuzione della prestazione professionale da parte del geometra e supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza considerando anche eventuali interessi di terzi.

Tale strumento di autovalutazione si concretizza in una lista di controllo che rispetta lo sviluppo progressivo dell'analisi del processo di intervento, strutturata in due colonne. Nella prima colonna sono inseriti i compiti del processo che caratterizzano la prestazione professionale, così come descritti nella presente Specifica. Nella seconda colonna sono inserite le note che contengono elementi ritenuti fondamentali per l'esecuzione del compito, spiegazioni più dettagliate di cosa il geometra deve fare, considerazioni, suggerimenti che sono ritenuti rilevanti ai fini della corretta esecuzione dei compiti, abilità particolari che il geometra deve mettere in campo.

7.2 LISTE DI CONTROLLO

7.2.1 LISTA DI CONTROLLO FASE 1 - ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI VERIFICA

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
a. verifica documentale preliminare	analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al geometra al fine di consentire l'individuazione dell'immobile oggetto di valutazione per avere un quadro complessivo dei compiti che devono essere svolti
b. accesso e rilievo dell'immobile oggetto di valutazione	modalità di accesso e ubicazione stato di conservazione stato e conformità degli impianti consistenza dell'immobile anche mediante rilievo metrico a campione consistenza metrica dell'immobile nell'ipotesi di esito negativo della verifica di cui al punto precedente elementi di confronto

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
<p>b. [continua]</p>	<p>comparazione tra lo stato di fatto e lo stato derivante: a) dagli atti catastali, b) dalla documentazione edilizio-urbanistica e c) dal titolo (o titoli) di proprietà</p> <p>accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono ritenersi pregiudizievoli</p> <p>rilievo della presenza di visibili sostanze tossiche o nocive nei manufatti e nei componenti edilizi</p>
<p>c. raccolta informazione presso i pubblici uffici</p>	<p>verifica corretta intestazione catastale</p> <p>verifica corrispondenza con la cartografia catastale</p> <p>verifica planimetria depositata al Catasto fabbricati</p> <p>svolgimento necessarie ricerche al fine accertare la circolazione giuridica degli edifici e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica</p> <p>accertamento della destinazione urbanistica</p> <p>verifica, della titolarità e, se richiesto, dell'esistenza di formalità pregiudizievoli</p>

7.2.2 LISTA DI CONTROLLO FASE 2 - INDAGINE DI MERCATO E ELABORAZIONE DATI

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
<p>a. indagine di mercato</p>	<p>ricerca informazioni di mercato</p> <p>verifica delle informazioni di mercato</p>
<p>b. elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato e/o del valore diverso dal valore di mercato</p>	<p>applicazione dei procedimenti di valutazione</p>

7.2.3 LISTA DI CONTROLLO FASE 3 - REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
<p>a. redazione del rapporto di valutazione</p>	<p>Nel caso di rapporto di valutazione scritto, verifica della presenza dei seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> parte committente e geometra data del sopralluogo data della valutazione scopo della valutazione precisando la base del valore ubicazione, descrizione, consistenza e modalità di accesso nonché stato di manutenzione rappresentazione catastale con: <ul style="list-style-type: none"> – verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dell'immobile – verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e la descrizione contenuta nel titolo di provenienza del bene titolarità dell'immobile accertando, se richiesto, lo stato delle trascrizioni e iscrizioni sussistenza servitù (attive o passive) motivato parere in ordine alla circolazione giuridica degli edifici e loro parti (legittimità edilizio – urbanistica) determinazione e documentazione del valore di mercato e/o valore diverso dal valore di mercato condizioni limitanti assunzioni che hanno condizionato la valutazione dichiarazione di conformità clausola che vieti specificatamente la pubblicazione completa o parziale del rapporto senza il consenso del geometra che ha redatto la valutazione eventuale documentazione

COMPITI	ASPETTI DELLA VERIFICA
<i>a. [continua]</i>	Nel caso di rapporto di valutazione verbale: esposizione delle analisi e delle motivazioni e dei calcoli descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato, dei metodi e delle procedure di valutazione adottati esposizione dei ragionamenti che supportano le analisi, le opinioni e le conclusioni verifica della presenza di una nota sintetica scritta della valutazione e dalla documentazione di lavoro ritenuta opportuna

APPENDICE A (informativa) - Elenco non esaustivo dei principali termini e definizioni riconducibili al campo di applicazione della Specifica

audit: Processo sistematico, indipendente e documentato per ottenere registrazioni, enunciazioni di fatti o altre informazioni e valutarle con obiettività, al fine di stabilire in quale misura l'insieme di politiche, procedure o requisiti è stato soddisfatto⁶

audit di prima parte: Processo di riesame dell'organizzazione svolto dalla direzione stessa, o da altri per suo conto, per finalità interne che possono costituire la base per un'autodichiarazione di conformità

audit di seconda parte: Audit eseguito da clienti dell'organizzazione o da altri su mandato del cliente

audit di terza parte: Audit eseguito da organizzazioni esterne e indipendenti. Tali organizzazioni, generalmente accreditate, rilasciano certificazioni di conformità a dei requisiti come, per esempio, quelli della UNI CEI EN ISO/IEC 17024⁷

categoria: La qualificazione consiste nel distinguere per ciascun zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie⁸

due diligence: Documento reso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi

foglio di mappa: La mappa catastale viene formata di regola per Comune amministrativo. Quando su autorizzazione della Direzione Generale del Catasto, il territorio comunale è suddiviso in sezioni censuarie, la mappa viene invece formata per sezioni. In ciascun Comune, o sezione, la mappa è suddivisa in fogli⁹

⁶ Definizione tratta dalla UNI EN ISO 9000:2005, punto 3.9.1

⁷ Definizione tratta dalla UNI EN ISO 9000:2005, punto 3.9.1

⁸ D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, articolo 6

⁹ Nuova istruzione di servizio. Ministero delle Finanze Roma 1 gennaio 1970 "Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali"

BIBLIOGRAFIA

- [1] Consiglio Nazionale Geometri (2005) Linea Guida per la misurazione degli immobili. Roma.
- [2] D.L. 31 maggio 2010, n. 78 “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica” (convertito con Legge 30 luglio 2010, n. 122)
- [3] D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.
- [4] Associazione Bancaria Italiana (2010) Linea guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. ABI. Roma
- [5] International Valuation Standards Committee (2007) *International valuation standards*. IVSC. London
- [6] Tecnoborsa (2011) Codice delle valutazioni IV. Tecnoborsa. Roma
- [7] The Royal Institution of Chartered Surveyors (2009) *Valuation standards 6th Edition*. Rics Book. Coventry
- [8] Simonotti M. (2008) Manuale delle stime immobiliari. GEOVAL. Roma
- [9] Simonotti M. (2011) Valutazione Immobiliare Standard. Stimatrix. Mantova