

**SCHEMA DI CERTIFICAZIONE PER
VALUTATORI IMMOBILIARI**

3	20.04.2017	Pagg. 3, 5, 11	<i>Presidente Comitato di Schema</i>	<i>Amministratore Delegato</i>
2	07.12.2016	Pagg. 11, 13, 14	<i>Presidente Comitato di Schema</i>	<i>Amministratore Delegato</i>
Rev.	Data	Motivazioni	Convalida	Approvazione

INDICE**1.0 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE****2.0 RIFERIMENTI****3.0 PROFILO****4.0 RICHIESTA DI CERTIFICAZIONE (Requisiti del Valutatore Immobiliare)****4.1 Candidati con comprovata ed elevata qualificazione****5.0 PROCESSO DI VALUTAZIONE****6.0 PROCESSO DI ESAME****6.1 Requisiti di ammissione all'esame di certificazione****6.2 Finalità dell'esame****6.3 Modalità di svolgimento dell'esame****6.3.1 Prove di esame per Valutatori Immobiliari B01 (livello base)****6.3.2 Prove di esame per Valutatori Immobiliari B02 (livello avanzato): Passaggio di registro****6.3.3 Modalità di superamento dell'esame****6.4 Valutazione dei candidati con esperienza professionale almeno decennale****6.5 Regole generali dell'esame****6.6 Ripetizione esame di certificazione****7.0 CERTIFICAZIONE****7.1 Passaggio di Registro (da Valutatore Immobiliare B01 a B02)****7.2 Monitoraggio della certificazione****8.0 MANTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE****9.0 RINNOVO DELLA CERTIFICAZIONE****10.0 TRASFERIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE****11.0 SOSPENSIONE, ANNULLAMENTO E RITIRO DELLA CERTIFICAZIONE****12.0 ASPETTI ETICI E DEONTOLOGICI APPLICABILI****13.0 PRESCRIZIONI PER L'USO DEL MARCHIO CEPAS****14.0 CALCOLO CREDITI FORMATIVI****15.0 REV (Recognised European Valuer) DI TEGOVA**

1.0 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente documento descrive le modalità operative adottate da CEPAS per l'attività di valutazione e certificazione della figura professionale del Valutatore Immobiliare (rif. UNI 11558 parr. 4.2, 4.3). Descrive inoltre le modalità operative per l'attività di mantenimento annuale e rinnovo sessennale della certificazione di suddetta figura professionale.

La procedura si applica nei processi di certificazione della figura professionale specificata che esercita attività di stima e valutazione immobiliare (con riferimento alla norma UNI 11558) ed evidenzia le responsabilità delle diverse funzioni CEPAS coinvolte.

2.0 RIFERIMENTI

Tutti i riferimenti a, Norme e documenti CEPAS e/o a Leggi richiamati nel presente documento si intendono nella loro ultima edizione vigente

- Riferimenti CEPAS per la certificazione dei Valutatori Immobiliari:
 - Norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
 - Norma UNI 11558: 2014
 - Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016
 - Specifica Tecnica ISO/IEC TS 17027:2014
 - Manuale del Sistema di Gestione per la Qualità CEPAS, sez. 5 (MQ01)
 - Schema di Certificazione CEPAS che comprende il presente documento, il modulo richiesta ammissione esame di certificazione (MD08), il Regolamento Generale CEPAS (RG01), le Prescrizioni per l'Uso del Marchio (MC01), il Tariffario
- Riferimenti per la valutazione dei rapporti di valutazione:
 - "Manuale di Best Practice per la redazione di un rapporto di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie" e/o testi equivalenti riferiti agli standard internazionali (Es. IVS)
- Riferimenti per la designazione Rev di Tegova:
 - Requisiti sul sito www.tegova.org e riportati nel presente documento al paragrafo 11

3.0 PROFILO

Il Valutatore Immobiliare è soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare (rif. UNI 11558:2014, Punto 3.22)

Nel presente Schema sono previsti 2 livelli professionali, individuati in base alle metodiche di stima applicate:

- Valutatore Immobiliare B01 (livello base): professionista che effettua valutazioni di immobili che comportano metodiche di stima per le 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;
- Valutatore Immobiliare B02 (livello avanzato): professionista che effettua valutazioni di immobili di ogni tipologia, utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

4.0 RICHIESTA DI CERTIFICAZIONE (Requisiti del Valutatore Immobiliare)

Il richiedente, ai fini dell'ammissione all'esame di certificazione CEPAS, deve presentare formale richiesta tramite il modulo MD08, allegando:

- copia documento d'identità valido,
- copia del titolo di studio conseguito (minimo diploma di istruzione di secondo grado) – N.B. *Sono accettati tutti i titoli, corsi e diplomi riconosciuti equipollenti a quelli italiani, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge*
- iscrizione ad un Albo/Ordine professionale (il cui ordinamento consenta di svolgere l'attività professionale di valutazione immobiliare) (*)
- polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività professionale e a tutela della clientela (rif. UNI 11558 Par. 5.5)

- Curriculum Vitae aggiornato, datato, firmato, completo di consenso al trattamento dati personali e redatto ai sensi dell'art. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000, aggiornato, datato e firmato per esteso
- evidenza regolare pagamento delle quote previste nel tariffario CEPAS per la partecipazione all'esame

(*) Sono accettati anche:

- b) iscrizione nei ruoli dei Periti Esperti presso le Camere di Commercio;
- c) iscrizione ex art. 3, comma 3, legge 39/1989.

In suddetto modulo MD08 il richiedente dovrà inoltre autodichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445:2000, di aver maturato i seguenti requisiti:

- almeno 3 anni di esperienza lavorativa specifica nel settore continuativa
- per il livello B01: elenco sintetico di almeno 10 valutazioni immobiliari svolte in modo continuativo nell'ultimo triennio mediante il confronto di mercato, la capitalizzazione diretta oppure il criterio del costo, indicando la data, la tipologia di immobile, il tipo di procedimento e l'importo stimato
- per il livello B02 (in aggiunta a quanto sopra): elenco sintetico di almeno 3 valutazioni immobiliari svolte in modo continuativo mediante metodiche finanziarie, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato

rendendosi inoltre disponibile a produrre a CEPAS, su semplice richiesta ed in qualsiasi momento, tutta la documentazione autodichiarata, pena la sospensione e il conseguente annullamento dalla certificazione.

4.1 Candidati con comprovata ed elevata qualificazione

Per i Candidati con elevata esperienza professionale nella valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato e/o nell'attività di insegnamento della disciplina estimativa (come dettagliata nella UNI/PdR 19, Par. 7.3.3 punti a, b, c, d - rif. UNI 11558, punto 6.1), la valutazione verrà effettuata come indicato al successivo punto 6.4.

Il richiedente, ai fini dell'ammissione all'esame- colloquio, deve presentare formale richiesta tramite il modulo MD08, allegando:

- copia documento d'identità valido,
- copia del titolo di studio conseguito (minimo diploma di istruzione di secondo grado) – N.B. *Sono accettati tutti i titoli, corsi e diplomi riconosciuti equipollenti a quelli italiani, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge*
- iscrizione ad un Albo/Ordine professionale (il cui ordinamento consenta di svolgere l'attività professionale di valutazione immobiliare) (*)
- polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività professionale e a tutela della clientela (rif. UNI 11558 Par. 5.5)
- Curriculum Vitae aggiornato, datato e firmato e redatto ai sensi dell'art. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000
- evidenza regolare pagamento delle quote previste nel tariffario CEPAS per la partecipazione all'esame

(*) Sono accettati anche:

- b) iscrizione nei ruoli dei Periti Esperti presso le Camere di Commercio;
- c) iscrizione ex art. 3, comma 3, legge 39/1989.

In suddetto modulo MD08 il richiedente dovrà inoltre autodichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445:2000, di aver maturato i seguenti requisiti:

- almeno 10 anni di esperienza lavorativa specifica.
- almeno 20 rapporti di valutazione immobiliari comprendenti le diverse metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali

rendendosi inoltre disponibile a produrre a CEPAS, su semplice richiesta ed in qualsiasi momento, tutta la documentazione elencata, pena la sospensione conseguente annullamento dalla certificazione.

I richiedenti di madrelingua diversa da quella italiana devono dichiarare esplicitamente di possedere la corretta comprensione della lingua italiana, scritta e orale. A tal fine CEPAS può richiedere evidenza di corsi riconosciuti.

La documentazione completa per la richiesta di ammissione all'esame deve essere trasmessa a CEPAS entro 10 giorni lavorativi prima della data d'esame.

5.0 PROCESSO DI VALUTAZIONE

La valutazione di idoneità del Candidato, ai fini del rilascio della certificazione CEPAS, avviene attraverso la sequenza, temporale e vincolante, di ciascuna delle seguenti fasi:

- valutazione della documentazione prodotta dal Richiedente, per accertare il possesso dei requisiti richiesti dallo Schema di certificazione

ad esito positivo segue:

- esame di certificazione, eseguito dalla Commissione di Esame a fronte di parametri e sulla base di strumenti prefissati, specificati nel successivo paragrafo 5;

ad esito positivo segue:

- revisione del processo di certificazione (CPR) per l'emissione del certificato (a cura del referente di Schema)

ad esito positivo segue:

- approvazione da parte dell'Operational & Technical Manager CEPAS, iscrizione nello specifico Registro CEPAS delle persone certificate ed invio del certificato e del timbro;

ad esito positivo segue:

- comunicazione al Comitato di Schema e al Comitato Scientifico

Qualora l'esito di una qualsiasi delle suddette fasi sia negativo, viene interrotto il processo di valutazione e informato il Candidato. Per proseguire nell'iter di certificazione sarà necessario risolvere prima le carenze riscontrate, entro i tempi indicati da CEPAS.

6.0 PROCESSO DI ESAME

6.1 Requisiti di ammissione all'esame di certificazione

Sono ammessi a sostenere l'esame di certificazione tutti coloro che, avendo presentato formale richiesta attraverso il modulo MD08, e documentato il possesso dei requisiti minimi richiesti, sono stati dichiarati idonei e ne ricevono comunicazione scritta da CEPAS unitamente al programma dell'esame (luogo, data, orari, ecc..).

6.2 Finalità dell'esame

L'esame ha lo scopo di:

1. approfondire le informazioni presentate dal Candidato, nell'ambito della sua esperienza professionale, valutando l'adeguatezza della documentazione presentata;
2. accertare il possesso, da parte del Candidato, del livello di conoscenze, abilità e competenza associate all'attività professionale del valutatore immobiliare come indicate nella Norma UNI 11558 (cap. 5):

✓ **Conoscenze e Aree di apprendimento** (par. 5.1 UNI 11558)

- Conoscenze approfondite di estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali e internazionali di valutazione
- Conoscenze approfondite di principi di economia e mercato immobiliare
- elementi di diritto pubblico e privato
- elementi di diritto urbanistico
- elementi di matematica finanziaria
- elementi di statistica
- catasto e sistema catastale
- elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, inclusi elementi di statica e meccanica delle strutture
- elementi di certificazione ambientale e efficienza energetica
- fiscalità immobiliare

✓ **Abilità e competenze** (par. 5.2 UNI 11558)

- il valutatore immobiliare deve possedere le abilità e competenze necessarie per condurre le valutazioni in modo appropriato, in particolare nelle seguenti attività:
 - ricerca dei parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare
 - tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari
 - analisi dei processi di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizi attraverso gli indicatori socio-economici, gli indici di mercato e altre informazioni commerciali
 - applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali
 - applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari
 - redazione del rapporto di valutazione
 - audit immobiliari
 - riesame di un rapporto di valutazione

I Commissari sono responsabili della valutazione delle prove d'esame del Candidato e, per questo, ne rispondono a CEPAS per tutte le attività di valutazione. I Commissari garantiscono indipendenza di giudizio, imparzialità, assenza di conflitto di interessi e riservatezza dei dati.

6.3 Modalità di svolgimento dell'esame

L'esame si svolge nelle località, nelle date e secondo il programma comunicati da CEPAS ai candidati.

Alla sessione d'esame sono presenti i candidati, la Commissione d'esame e il personale CEPAS e, quando previsto, gli ispettori ACCREDIA; questi ultimi possono riservarsi di intervistare i presenti, previa accettazione di tale prescrizione da parte dei candidati stessi, nel rispetto comunque del programma CEPAS di gestione dell'esame.

Prima dell'inizio delle prove d'esame, i candidati sono tenuti a:

- esibire un documento di identità valido,
- firmare il foglio presenze,
- sottoscrivere il presente Documento e le Prescrizioni per l'uso del Marchio CEPAS (MC01)
- presentare la ricevuta degli avvenuti pagamenti delle quote previste per la partecipazione all'esame.

6.3.1 Prove di esame

L'esame è strutturato in due prove scritte riferite ai contenuti del punto 5.2. della norma UNI 11558, come di seguito dettagliate:

- a) la prima prova scritta, di durata pari a 120 minuti, consiste in:
- a.1) n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale sugli argomenti indicati al punto 5.1 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda
 - a.2) n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (vedi sotto), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda
- b) la seconda prova scritta, di durata pari a 120 minuti, è differenziata per i due livelli B01 e B02:
- analisi e risoluzione di n° 1 caso di studio da elaborare con calcoli, predisposto in base a una traccia che conduca a risultati univoci (con almeno tre risposte chiuse, di cui una corretta)

Di seguito le conoscenze relative al livello base che verranno verificate:

#	Conoscenze	Livello di Conoscenza	Abilità	Argomento
1	Conoscenza dell'impatto economico dei diritti, degli interessi e dei gravami sugli immobili (privati e pubblici) e dell'influenza di questo impatto nel processo di valutazione immobiliare	- stime contrattuali (locazione, comodato ecc.); - stima delle indennità; - stima dei danni; - perdita di valore.	Accertare e descrivere il bene immobile per consentire l'iscrizione dell'ipoteca secondo quanto disposto dal Codice Civile all'articolo 2826	Ubicazione
				Descrizione, consistenza
2	Conoscenza della normativa in tema di Catasto immobiliare e	- R.D.L. n. 652/1939; - Decreto Presidente della Repubblica n. 1142/49; - Decreto Ministeriale 4 dicembre 1961; - Decreto Presidente della Repubblica n. 650/1972; - Legge n. 154/1988; - Circolari dell'Agenzia delle Entrate - Legge n. 122 del 30/07/2010	Accertare e descrivere il bene immobile per consentire l'iscrizione dell'ipoteca secondo quanto disposto dal Codice Civile all'articolo 2826	Confini
				Titolarità Servitù
3	Conoscenza delle normative edilizie e urbanistiche	- Decreto Presidente della Repubblica n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni; - Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni; - Decreto Legislativo n. 42/2004.	Verifica della valida circolazione giuridica degli immobili e loro parti secondo le normative vigenti	- Identificazione catastale
				Verifica conformità

4	Conoscenza della norme che regolano il diritto civile della proprietà	<ul style="list-style-type: none"> - beni; - diritti reali; - confini della proprietà fondiaria; - distanze (costruzioni, muri, piante, luci e vedute); - limiti della proprietà edilizia; - modi di acquisto e perdita della proprietà; - comunione; - superficie; - usufrutto, uso e abitazione; - servitù; - usucapione. 		Verifica sanatoria
				Determinazione del minor valore
5	Conoscenza della tecnica di rilevazione dei dati necessari per conoscere e valutare gli immobili edificati.	<ul style="list-style-type: none"> - tecniche e la tecnologia delle costruzioni; - caratteristiche dei materiali, delle finiture ecc.; - normative di esecuzione e di sicurezza degli impianti; - normativa ambientale; - suscettività di interventi edilizi. 		Segmentazione del mercato immobiliare
				Compilazione della tabella dei dati nel metodo del confronto di mercato
6	Conoscenza della tecnica di misura delle caratteristiche quantitative e qualitative di un immobile (superfici, stato di manutenzione, orientamento, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - caratteristiche qualitative; - caratteristiche quantitative; - scale di misura; - nomenclatori delle caratteristiche qualitative; - rapporti estimativi; - rapporti mercantili; - scheda di rilevazione dei dati; - redigere questionario tecnico-economico. 		Calcolo della superficie
				Calcolo della superficie commerciale
7	Conoscenza di struttura e funzionamento del mercato immobiliare (domanda, offerta, prezzi, fitti, canoni, contratti, intermediazioni, tariffe, costi, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - forma di mercato; - formazione del prezzo (domanda e offerta); - prezzo e valore; - rendita urbana e rendita edilizia. 		Calcolo dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e
8	Conoscenza della metodologia estimativa	<ul style="list-style-type: none"> - Applicazione del market comparison approach e sistema di stima; - Individuazione del segmento di mercato; - tabella dei dati; - calcolo del prezzo marginale; - tabella dei prezzi marginali; - calcolo degli aggiustamenti; - tabella di valutazione; - sintesi conclusiva; - stima del canone di mercato; - rilevazione del saggio di capitalizzazione; - calcolo del saggio di capitalizzazione (band of investment) (metodo deduttivo) - applicazione della capitalizzazione diretta; - calcolo del valore dell'area; - calcolo del costo di ricostruzione a nuovo; - calcolo del deprezzamento (fisico, funzionale, economico); - calcolo del valore corrente (stato avanzamento lavori); - riesame rapporto di valutazione. 	Stimare il valore di mercato del bene immobile	Compilazione della tabella dei prezzi marginali
				Compilazione della tabella di valutazione
				Sintesi conclusiva e misure di divergenza
				Applicazione del sistema di stima
9	Conoscenza del processo di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliare e edilizio, attraverso gli indicatori socio-economici, gli indici mercantili e le altre informazioni commerciali	<ul style="list-style-type: none"> - struttura del mercato; - parametri economico-estimativi; - fasi cicliche del mercato, in particolare dei mercati immobiliari locali - qualità dell'informazione; - rapporti mercantili; - scheda di segmentazione del mercato immobiliare; - Livelli di prezzo. 		Calcolo del canone di mercato
				Calcolo delle spese di esercizio e gestione
				Calcolo del saggio di capitalizzazione del mutuo
				Calcolo del saggio di redditività diretta
				Calcolo del saggio di capitalizzazione del terreno
				Calcolo del saggio di capitalizzazione del fabbricato
				Rapporto di copertura del debito
Calcolo del saggio di capitalizzazione (dati di mercato)				
10	Conoscenza degli standard internazionali di valutazione immobiliare (EVS – IVS)	<ul style="list-style-type: none"> - valore di mercato; - valori diversi dal valore di mercato; - procedimenti di valutazione - codice di condotta; - rapporto di valutazione; - costo di ricostruzione deprezzato; - riesame rapporto di valutazione. 		Calcolo del saggio di capitalizzazione (indiretto)
				Applicazione del metodo di capitalizzazione diretta

CEPAS srl	SCHEMA DI CERTIFICAZIONE PER VALUTATORI IMMOBILIARI	sigla: SCH66 Rev. 3 Pag. 8 di 15
------------------	--	---

11	Conoscenza degli standard nazionali di valutazione immobiliare (Codice di Valutazione – Tecnoborsa – Linee Guida ABI)	<ul style="list-style-type: none"> - misurazioni immobiliari; - segmentazione del mercato immobiliare; - principi di valutazione; - criteri e valore; - prezzi e caratteristiche immobiliari; - rilevazione dei dati immobiliari; - procedimenti di stima; - linee guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito. 	Applicazione del metodo dei costi
			Calcolo dello Stato Avanzamento Lavori
			Applicazione dello standard
12	Conoscenza della normativa sulla figura professionale	UNI 11558	Compiti e responsabilità del Valutatore Immobiliare

Tabella 1

Le conoscenze descritte nella precedente Tabella 1 corrispondono alle seguenti abilità:

Abilità (Capacità)
○ Accertare e descrivere il bene immobile per consentire l'iscrizione dell'ipoteca secondo quanto disposto dal Codice Civile all'articolo 2826
○ Verificare la valida circolazione giuridica degli immobili e loro parti secondo le normative vigenti
○ Stimare il valore di mercato del bene immobile

Tabella 2

Di seguito le conoscenze relative al livello avanzato che verranno verificate:

	Conoscenze	Livello di Conoscenza	Capacità	Argomento
1	Conoscenza della tecnica di rilevazione dei dati necessari per conoscere e valutare gli immobili	<ul style="list-style-type: none"> - tecniche e tecnologia delle costruzioni; - caratteristiche dei materiali, delle finiture ecc.; - normative di esecuzione e di sicurezza degli impianti; - normativa ambientale; - suscettività di interventi edilizi. 	Stimare il valore di mercato del bene immobile	Stima del canone di mercato
2		<ul style="list-style-type: none"> - amministrazione e gestione; - manutenzione; - assicurazione; - ammortamento; - imposte; - sfritto e inesigibilità; - costo di adeguamento alle normative; - interessi su anticipazioni e sui capitali fissi. 		Calcolo delle spese di esercizio e gestione
3	<ul style="list-style-type: none"> - forma di mercato; - formazione del prezzo (domanda e offerta); - prezzo e valore. 	Calcolo del saggio di rendimento interno (dati di mercato)		
		Calcolo del saggio di rendimento interno (indiretto)		
		Calcolo del valore attuale netto (analisi del flusso di cassa scontato)		

4	Conoscenza della metodologia estimativa	<ul style="list-style-type: none"> - applicazione del market comparison approach e del sistema di stima; - individuazione del segmento di mercato; - tabella dei dati; - calcolo del prezzo marginale; - tabella dei prezzi marginali; - calcolo degli aggiustamenti; - tabella di valutazione; - sintesi conclusiva; - stima del canone di mercato; - rilevazione del saggio di capitalizzazione; - calcolo saggio capitalizzazione (band of investment) (metodo deduttivo) - applicazione del metodo della capitalizzazione diretta; - calcolo del valore dell'area; - calcolo del costo di ricostruzione a nuovo; - calcolo del deprezzamento (fisico, funzionale, economico); - calcolo del valore corrente (stato avanzamento lavori); - riesame del rapporto di valutazione; - calcolo dei redditi degli immobili; - calcolo delle spese di esercizio e di gestione; - analisi di un investimento immobiliare - pianificazione di un flusso di cassa; - calcolo del saggio di rendimento interno; - calcolo del saggio di capitalizzazione (Yield – DCFA); - applicazione del metodo della capitalizzazione finanziaria; - applicazione dell'analisi del flusso di cassa scontato. 	Stimare il valore di mercato del bene immobile	<p>Calcolo del valore attuale netto di redditi annui, costanti, limitati</p> <hr/> <p>Calcolo di attualizzazione dei redditi annui netti variabili</p> <hr/> <p>Calcolo del saggio di capitalizzazione finale (going-out rate)</p> <hr/> <p>Metodo finanziario (valore finale in base al saggio di capitalizzazione finale)</p> <hr/> <p>Metodo finanziario (valore finale in base al saggio di variazione prezzi)</p>
5	Conoscenza del processo di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliare e edilizio, attraverso gli indicatori socio-economici, gli indici mercantili e le altre informazioni commerciali	<ul style="list-style-type: none"> - struttura del mercato; - parametri economico-estimativi; - fasi cicliche del mercato, in particolare dei mercati immobiliari locali; - qualità dell'informazione; - rapporti mercantili; - scheda di segmentazione del mercato immobiliare; - livelli di prezzo. 		
6	Conoscenza degli standard internazionali di valutazione immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> - valore di mercato; - valori diversi dal valore di mercato; - procedimenti di valutazione; - codice di condotta; - rapporto di valutazione; - costo di ricostruzione deprezzato; - riesame rapporto di valutazione. 		

Tabella 3

Le conoscenze descritte nella precedente Tabella 3 corrispondono alla seguente abilità:

Abilità (Capacità)
○ Stimare il valore di mercato del bene immobile

Tabella 4

Criteri di valutazione

Punteggi assegnati

- prova a.1: 30 punti
- prova a.2: 30 punti
- prova b: 40 punti

Per ciascuna prova d'esame il candidato deve riportare un punteggio uguale o maggiore al 50%.

6.3.2 Prove di esame per Valutatori Immobiliari B02 (livello avanzato): Passaggio di registro

Devono essere materia di valutazione almeno i seguenti aspetti:

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

Prove d'esame:

- a.2) n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (vedi sotto), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda. Durata: 80 minuti
- b) analisi e risoluzione di n° 1 caso di studio da elaborare con calcoli, predisposto in base a una traccia che conduca a risultati univoci (con almeno tre risposte chiuse, di cui una corretta). Durata: 120 minuti

Criteria di valutazione**Punteggi assegnati**

- - prova a.2: 50 punti
- - prova b: 50 punti

6.3.3 Modalità di superamento dell'esame

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 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.

6.4 Valutazione dei candidati con esperienza professionale almeno decennale

La valutazione di tali candidati (par. 4.1) consisterà in un esame tecnico orale condotto sulla base dei lavori effettuati e presentati in occasione dell'esame e delle esperienze dichiarate nel CV, mirato alla verifica delle abilità e competenze come indicate nelle precedenti Tabelle 1 (livello base) e 3 (livello avanzato).

Durata dell'esame/colloquio: (minimo 30' – massimo 60')

6.5 Regole generali dell'esame

Durante lo svolgimento delle prove scritte d'esame, i Candidati non possono consultare alcuna documentazione non fornita da CEPAS, né usare telefoni cellulari, né scambiare informazioni con altri candidati. Il mancato rispetto di tali prescrizioni è causa di interruzione dell'esame stesso.

Al termine degli esami, il personale CEPAS presente comunica al Candidato le fasi successive previste dallo schema di certificazione, come indicato al successivo punto 6.

6.6 Ripetizione esame di certificazione

Se non viene superata la soglia minima prevista pari al 60% del punteggio complessivo, l'esame potrà essere ripetuto previo pagamento della quota prevista dal tariffario vigente e mantenimento dei requisiti per l'ammissione all'esame (polizza assicurativa, ecc).

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

7.0 CERTIFICAZIONE

Il Candidato in possesso di tutti i requisiti richiesti viene proposto per la certificazione all'Operational & Technical Manager CEPAS per l'approvazione. L'Operational & Technical Manager, per i candidati ritenuti idonei, rilascia il Certificato e il timbro, provvede all'iscrizione nell'apposito Registro e comunica la stessa al Comitato di Schema CEPAS.

Qualora l'esito di una qualsiasi delle suddette fasi sia negativo e/o il Candidato non corrisponda le quote previste dal tariffario, CEPAS interrompe il processo di valutazione e informa il Candidato. Per procedere nell'iter sarà necessario prima risolvere le carenze riscontrate nella singola fase, nei tempi indicati da CEPAS.

7.1 Passaggio di Registro (da Valutatore Immobiliare B01 a B02)

Il personale certificato CEPAS, in qualità di Valutatore Immobiliare B01, può richiedere il rilascio del certificato come Valutatore Immobiliare B02 e l'iscrizione nel relativo registro.

La richiesta di passaggio prevede l'integrazione della documentazione prodotta per la prima certificazione al fine di soddisfare quanto richiesto per il livello avanzato (almeno 3 valutazioni immobiliari svolte mediante metodiche finanziarie, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato) e il sostenimento dell'esame specifico volto a verificare le competenze previste per tale livello (vedere par. 6.3.2).

La valutazione di idoneità del Candidato avviene attraverso la sequenza, temporale e vincolante, di ciascuna delle seguenti fasi:

- valutazione della documentazione prodotta dal Richiedente, per accertare il possesso dei requisiti richiesti dallo Schema di certificazione

ad esito positivo segue:

- esame di certificazione, eseguito dalla Commissione di Esame a fronte di parametri e sulla base di strumenti prefissati, specificati nel paragrafo 6.3.2

ad esito positivo segue:

- revisione del processo di certificazione (CPR) per l'emissione del certificato (a cura del referente di Schema)

ad esito positivo segue:

- approvazione da parte dell'Operational & Technical Manager CEPAS, iscrizione nello specifico Registro CEPAS delle persone certificate ed invio del certificato e del timbro;

ad esito positivo segue:

- comunicazione al Comitato di Schema e al Comitato Scientifico

Qualora l'esito di una qualsiasi delle suddette fasi sia negativo, viene interrotto il processo di valutazione e informato il Candidato. Per proseguire nell'iter di certificazione sarà necessario risolvere prima le carenze riscontrate, entro i tempi indicati da CEPAS.

CEPAS infine provvederà all'aggiornamento dei relativi registri e all'emissione del nuovo certificato e timbro, chiedendo la restituzione di quelli superati. Il passaggio di Registro non comporta la variazione della data di scadenza sessennale.

7.2 Monitoraggio della certificazione

Per tutta la durata della certificazione, nell'ambito del monitoraggio continuo della stessa, CEPAS comunica qualsiasi eventuale esito negativo derivante dall'analisi sistematica delle pratiche. In particolare, a seguito della prima emissione del certificato, durante l'attività di comunicazione al Comitato di Schema, qualora si rilevi un'eventuale carenza grave che osta alla conferma della certificazione, CEPAS comunica al candidato i passi successivi. Per procedere e/o concludere l'iter di certificazione, sarà necessario prima risolvere la carenza riscontrata, nei tempi indicati da CEPAS. In caso negativo, CEPAS avvierà la procedura di sospensione/annullamento della certificazione stessa.

8.0 MANTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE

La certificazione CEPAS ha validità di 6 anni, con valutazione intermedia dei crediti formativi ogni 3 anni, e si rinnova, in assenza di revoca e/o rinuncia alla certificazione, al termine dei sei anni di validità, alle condizioni indicate al paragrafo 8.

Ogni anno, il Personale certificato dovrà produrre a CEPAS quanto segue:

1. dichiarazione di assenza reclami e/o contenziosi (aspetti deontologici – rif. par. 9) (*)
2. polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività professionale e a tutela della clientela

3. autocertificazione di iscrizione all'Ordine o Collegio professionale o altra iscrizione come prevista al par. 3 e di non essere stato oggetto di provvedimenti disciplinari (*)
4. elenco sintetico (*) delle attività di valutazione svolte nei precedenti 12 mesi coerenti con il livello di certificazione e secondo le metodologie previste per tale livello
5. pagamento della quota di mantenimento prevista dal tariffario CEPAS in vigore

Ogni tre anni, elenco dettagliato e documentato (*) in merito all'aggiornamento professionale effettuato nel periodo di riferimento per almeno 60 crediti formativi (per il calcolo dei crediti formativi si veda par. 13)

(*) CEPAS rende disponibile modulistica utile per dichiarare quanto richiesto ai punti 1, 3, 4

Per le altre condizioni si rimanda al Regolamento Generale CEPAS (RG01 – par. 2.5, 2.7).

9.0 RINNOVO DELLA CERTIFICAZIONE

Le persone certificate che abbiano soddisfatto ogni anno i requisiti del mantenimento e abbiano quindi il certificato in corso di validità possono richiedere il rinnovo della certificazione. Poiché il rinnovo del certificato coincide con l'ultimo anno di mantenimento iscrizione al Registro delle Persone Certificate tutta la documentazione attestante il mantenimento del sesto anno verrà richiesta insieme al modulo di richiesta di rinnovo della certificazione. A tale modulo sarà necessario quindi allegare quanto richiesto annualmente per il mantenimento (vedere par. 8). In aggiunta a quanto richiesto al paragrafo 8, il Valutatore immobiliare certificato dovrà trasmettere, in forma digitale, almeno 3 rapporti di valutazione coerenti con il livello di certificazione e secondo le metodologie previste per tale livello, completi di tutta la documentazione di riferimento e rendendo anonimi i dati del richiedente e del committente:

Nel caso in cui uno o più rapporti di valutazione non siano conformi, CEPAS informerà l'interessato indicando modi e tempi per la risoluzione di quanto riscontrato.

Inoltre, il valutatore immobiliare certificato dovrà dimostrare di aver mantenuto un elevato livello di conoscenza e conservato le relative abilità mediante evidenze documentate atte a dimostrare uno specifico e qualificato apprendimento permanente che abbia consentito di conseguire almeno 60 crediti formativi professionali nei precedenti 3 anni (rif. UNI 11558 par. 5.3, Appendice A.2, Appendice C).

10.0 TRASFERIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE

Il Valutatore Immobiliare certificato può chiedere il trasferimento del proprio certificato da un OdC del personale ad un altro.

Per il trasferimento del certificato da/verso altro Organismo di certificazione del personale accreditato, è necessaria la seguente documentazione:

- sintesi degli esiti relativi all'esame sostenuto con il precedente OdC, in base al livello di certificazione (a cura dell'OdC cedente)
- autocertificazione", ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000, a cura del Valutatore Immobiliare certificato, che chiarisca:
 - ✓ situazione aggiornata dello stato del certificato
 - ✓ reclami e/o contenziosi legali relativi alle attività effettuate in relazione alla certificazione come Valutatore Immobiliare
 - ✓ eventuali provvedimenti per inosservanza del Codice Deontologico
 - ✓ il numero e la tipologia delle valutazioni immobiliari effettuate dalla data dell'ultimo rinnovo della certificazione con i relativi riferimenti
 - ✓ motivazioni richiesta trasferimento

All'atto della richiesta di trasferimento, il Valutatore Immobiliare dovrà sostenere un esame orale, i cui costi sono indicati nel tariffario vigente, della durata minima di 30 minuti, onde consentire all'OdC ricevente di verificare il mantenimento delle competenze come previste al punto 5.2 della norma UNI 11558, in funzione del livello di certificazione richiesto.

11.0 SOSPENSIONE, ANNULLAMENTO E RITIRO DELLA CERTIFICAZIONE

La sospensione e/o l'annullamento della certificazione sono previsti a seguito di provvedimenti presi da CEPAS nei confronti dei Valutatori Immobiliari certificati, al verificarsi di una o più delle condizioni indicate al par. 2.7.1 del Regolamento Generale CEPAS (RG01) in vigore.

12.0 ASPETTI ETICI E DEONTOLOGICI APPLICABILI (rif. UNI 11558 - Appendice A)

I Valutatori immobiliari certificati e/o in iter di certificazione si impegnano, relativamente alla certificazione, a rispettare i seguenti aspetti etici e deontologici.

- Correttezza e moralità nello svolgimento dell'attività di valutatore immobiliare
- Aggiornamento professionale continuo al fine del perseguimento del miglior risultato in correlazione ai costi e alle condizioni di attuazione dell'incarico conferitogli
- Rapporti con gli Ordini, i Collegi, i Ruoli. L'appartenenza a ordini, collegi, ruoli o registri non esime dal rispetto delle norme, codici e del relativo ordinamento
- Rapporti con i colleghi improntati alla massima lealtà e correttezza professionale
- Rapporti con il Committente
 - rendere noti ai propri Clienti (interni ed esterni) gli aspetti etici e deontologici qui richiamati
 - non compiere azioni lesive, di qualsiasi natura, nei confronti dell'immagine e/o interessi dei Clienti, anche potenziali, interessati dalla prestazione professionale, nonché nei confronti del CEPAS
 - soddisfare tutti gli impegni presi con lettera di incarico, definendo preventivamente e chiaramente con il Committente i contenuti e i termini dell'incarico professionale
 - informare il Committente in tutti i casi di potenziale conflitto di interesse ovvero nelle circostanze in cui l'attività prevista possa ingenerare sospetti di parzialità professionale o di violazione delle disposizioni etico deontologiche contenute nel presente paragrafo
 - fornire ai Clienti le modalità per effettuare eventuali reclami relativi alle prestazioni fornite
 - tenere una registrazione di tutti i reclami presentati contro di loro per attività svolte come Valutatore Immobiliare e permettere a CEPAS l'accesso a dette registrazioni; entro 10 giorni dal ricevimento del reclamo, inviare comunicazione scritta e copia del reclamo stesso a CEPAS
 - comportarsi nei confronti dei Clienti/Committente in modo scrupolosamente leale, chiaro, corretto ed indipendente da condizionamenti di qualsiasi natura
 - non accettare da terzi compensi diretti o indiretti aggiuntivi di quanto corrisposto dal Committente senza comunicarne a quest'ultimo la natura, il motivo e l'entità, ed averne ricevuto espressa autorizzazione alla riscossione
- rispettare il Regolamento e tutte le procedure CEPAS applicabili, tra le quali si evidenzia quella relativa alle prescrizioni per l'uso del marchio CEPAS (MC01)
- fornire piena collaborazione a qualsiasi inchiesta formale su infrazioni del presente documento avviata dagli Organismi di accreditamento e di certificazione o per risolvere specifici casi di reclami
- non effettuare attività promozionali (pubblicità, materiale informativo, ed altro) che possano indurre i Clienti ad una non corretta interpretazione del significato delle certificazioni CEPAS e, inoltre, indurre aspettative, nel cliente, non rispondenti alle reali situazioni in atto
- mantenere l'assoluta riservatezza verso terzi (segreto professionale) sulle informazioni di qualsiasi natura ottenute durante la prestazione professionale e fatti comunque salvi i requisiti di legge;
- rispettare tutte le leggi vigenti, con particolare riferimento alla prestazione di servizi;
- non utilizzare riferimenti al marchio ACCREDIA riportato sui certificati coperti da accreditamento, per effettuare attività promozionali che possano indurre ad una non corretta interpretazione del significato dell'accREDITamento.
- non effettuare attività concorrenziale nei confronti di CEPAS

L'accettazione degli aspetti etici e deontologici sopra riportati è da ritenersi obbligatoria ai fini del conseguimento della certificazione.

13. PRESCRIZIONI PER L'USO DEL MARCHIO CEPAS

I marchi CEPAS sono di esclusiva proprietà di CEPAS srl – Organismo di Certificazione delle Professionalità e della Formazione:

- 1) il primo marchio è registrato al n° 0001455702 presso il Ministero dello Sviluppo Economico – Ufficio Italiano Brevetti e Marchi per i codici 41 e 45.
- 2) CEPAS è proprietario anche del marchio registrato presso il Ministero dello Sviluppo Economico – Ufficio Italiano Brevetti e Marchi con il n° 0001600988 per i codici 41 e 45. Esso è attualmente utilizzato sul sito internet www.cepas.it ;
- 3) Marchio congiunto CEPAS – Bureau Veritas.

Il presente documento stabilisce le condizioni che devono essere soddisfatte per l'uso del Marchio CEPAS.

13.0 Prescrizioni Generali

- 13.0.1 L'uso del marchio CEPAS è facoltativo. Il marchio può essere utilizzato solo per attività strettamente riferite all'oggetto della certificazione.
- 13.0.2 Il marchio CEPAS deve essere riprodotto solo attraverso l'applicazione del timbro ufficiale, consegnato da CEPAS alle persone certificate che ne abbiano fatto formale richiesta, previo pagamento della quota una tantum per l'utilizzo dello stesso. Il timbro resta a tutti gli effetti di proprietà CEPAS, che ne consente l'utilizzo solo per il periodo di validità della certificazione.
- 13.0.3 E' fatto obbligo di restituire il timbro in caso di cessazione di validità della certificazione.
- 13.0.4 La non osservanza delle prescrizioni contenute in questo documento comporta, in base alla gravità del fatto, l'inibizione temporanea e/o la sospensione del diritto di utilizzo del marchio CEPAS e, nei casi più gravi, può comportare la cessazione della validità della Certificazione/Qualifica stessa. In caso di mancata risoluzione della causa di inibizione del marchio, CEPAS procede con la sospensione della certificazione/qualifica e/o all'annullamento della stessa.
- 13.0.5 Ogni altra violazione, ai sensi di legge, potrà essere legalmente perseguita.

13.1 Uso del riferimento alla certificazione CEPAS

- 13.1.1 Le persone certificate hanno diritto all'uso del riferimento della certificazione CEPAS.
- 13.1.2 Il termine CEPAS potrà essere indicato, dai soggetti anzidetti, in offerte e documenti contrattuali, solo al fine di informare sullo schema coperto dalla certificazione conseguita.
- 13.1.3 E' consentito indicare sulla propria carta intestata, o su biglietti da visita, il proprio stato di Certificazione, indicando anche la relativa figura professionale, completa di numero di iscrizione al Registro, solo se si è in possesso del certificato vigente.
- 13.1.4 Nei casi consentiti, le persone certificate indicheranno il termine CEPAS usando il logo ufficiale; tale uso avverrà previa verifica, da parte del CEPAS, dei documenti su cui viene apposto.

13.2 Uso scorretto del marchio

- 13.2.1 L'uso del Marchio e della Certificazione è ritenuto scorretto se risulta tale da trarre in inganno i potenziali fruitori delle prestazioni professionali delle persone certificate da CEPAS.
- 13.2.2 In particolare è scorretto l'uso della Certificazione CEPAS quando:
- la stessa non sia stata ancora ufficialmente concessa o ne siano stati notificati la sospensione o l'annullamento,
 - la stessa sia usata per attività diverse da quelle per cui è stata rilasciata.
- 13.2.3 CEPAS, nel caso rilevi l'uso scorretto del proprio marchio, prenderà tutte le misure opportune per far cessare tale uso e per tutelare la propria immagine, utilizzando anche azioni legali.
- 13.2.4 CEPAS si impegna ad adottare analoghe misure di tutela anche nei casi di utilizzo scorretto del Marchio ACCREDIA, apposto sui certificati CEPAS coperti da accreditamento.

13.3 Descrizione del marchio CEPAS

Il marchio CEPAS è identificato da un logo composto da un elemento grafico tondeggiate (tipo sfera) di colore blu, che proietta un'ombra con sfumature di uguale colore, affiancato dalle cinque lettere C E P A S, di colore blu, ciascuna racchiusa in una circonferenza con sfondo bianco. Completa il logo la scritta "certificazione delle professionalità e della formazione", con carattere maiuscolo e di colore nero, apposta in orizzontale e sotto la scritta CEPAS.

Il secondo marchio CEPAS è identificato da un logo composto da un elemento grafico tondeggiate (tipo sfera) di colore grigio, che proietta un'ombra di uguale colore, affiancato dalle cinque lettere C E P A S, di colore blu. Completa il logo la scritta "Certificazione di parte terza", con carattere maiuscolo e di colore grigio, apposta in orizzontale sotto la scritta CEPAS.

Il terzo marchio congiunto è dato dalla scritta bianca in stampatello CEPAS con sopra il logo Bureau Veritas.

14.0 CALCOLO CREDITI FORMATIVI**Ai fini del mantenimento e/o rinnovo della certificazione CEPAS**

I crediti formativi devono essere dimostrati tramite apposita documentazione:

- Locandina, badge o biglietto di ingresso di manifestazioni culturali attinenti la materia;
- Attestati di partecipazione a convegni, seminari, corsi di formazione, master, ecc. (con allegato programma di studio);
- Titolo della tesi di laurea, il nome/cognome del relatore, l'università in cui si sostiene il corso di laurea;
- Estratti di articoli, pubblicazioni, atti e copie di testi;
- Certificazione attinente la formazione erogata come docente.

A titolo esemplificativo riportiamo qui di seguito alcune modalità di calcolo dei crediti formativi - CF di seguito (per ulteriori dettagli si rimanda alla Norma UNI 11558, Appendice C):

- ✓ per la partecipazione a corsi di formazione riconducibili all'attività di valutazione immobiliare, verrà calcolato 1 CF per ogni ora di formazione
- ✓ per la partecipazione a corsi di formazione riconducibili all'attività di valutazione immobiliare con verifica finale, verrà calcolato 1 CF per ogni ora di formazione più 3 CF per la verifica finale
- ✓ per le docenze effettuate in corsi universitari ufficiali, master, corsi di formazione o seminari attinenti la valutazione immobiliare, verranno calcolati 3 CF per ogni ora di docenza

15.0 DESIGNAZIONE REV (Recognised European Valuer) di TEGOVA

Tutti i valutatori immobiliari certificati possono accedere al riconoscimento europeo REV (Recognized European Valuer) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), grazie all'accordo tra CEPAS e IsIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare).

La richiesta, facoltativa, avviene tramite il modulo MD08rev da far pervenire a CEPAS insieme a:

- una copia del documento d'identità,
- elenco dettagliato di almeno n° 20 stime svolte nell'ultimo triennio
- distinta di versamento del contributo annuo.

Il valutatore certificato CEPAS che otterrà il riconoscimento REV avrà diritto a:

- riportare la designazione REV su tutto il proprio materiale di comunicazione (biglietti da visita, carta intestata,.....)
- l'inserimento del proprio nominativo nel registro europeo dei valutatori REV (<http://www.tegova.org/en/p48f7266103340>)
- un attestato cartaceo della durata di 5 anni
- l'iscrizione al REV Journal (newsletter)

Al valutatore immobiliare certificato che perde la certificazione CEPAS viene automaticamente ritirato il riconoscimento europeo. Eventuali contributi annui già versati non saranno rimborsati in nessuna forma, né in totale né in proporzione al residuo dell'annualità non usufruita.

L'eventuale perdita del riconoscimento REV, per motivi non riconducibili a CEPAS, non pregiudica il mantenimento della certificazione CEPAS.

Nome: Cognome:

LETTO E APPROVATO

Data: Firma:

Il sottoscritto si impegna espressamente a rispettare gli Aspetti etici e deontologici e le Prescrizioni per l'uso del marchio CEPAS sopradescritte.

Data: Firma: