



**GEOVAL**  
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

www.geoval.it

## NORMA UNI 11932: AGENTE IMMOBILIARE PROFESSIONALE

*Webinar – 6 giugno 2024 (16.00-19.00)*

*Elementi di valutazione immobiliare inseriti  
nella norma UNI 11932*

*Arch. Federica CAPRIOLO, Valutatrice immobiliare – Vicepresidente Geo.Val.Esperti*

**ALL RIGHTS RESERVED**

*Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore Associazione GEO.VAL Esperti*



**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

Oggi il mercato immobiliare nazionale è più dinamico ed efficiente, maggiormente integrato con il mercato unico europeo e con il settore creditizio, anche grazie al costante lavoro dei componenti la filiera del settore, come la ns associazione Geo.Val. Esperti, che negli anni ha promosso e sostenuto ad ogni livello, con la partecipazione a tavoli di lavoro nazionali ed internazionali, impegnandosi attivamente nella elaborazione di numerose norme tecniche, come quella in presentazione, e prassi di riferimento, soprattutto realizzando corsi ed eventi formati nell'ambito estimativo per aumentare l'utilizzo degli Standard, l'efficienza e la trasparenza dell'intera filiera immobiliare



**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

Per dare alcuni dati di riferimento, quello immobiliare è un mercato importante che nel settore residenziale nel 2022 ha fatto registrare 784.486 operazioni, secondo recenti dati dell' Agenzia delle Entrate.

Dato cui vanno aggiunte tutte le compravendite inerenti destinazione diverse dall'abitativo (immobili direzionali, commerciali, industriali, alberghieri, terreni, ecc.).



**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

In una fase in cui la domanda della clientela è orientata verso operatori abilitati che siano nel contempo competenti, aggiornati e in grado di fornire una consulenza qualificata e le richieste internet e i portali di compravendite immobiliari hanno determinato importanti cambiamenti per l'attività di compravendita è importante porre molta attenzione sulla determinazione di **CRITERI PER IL COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** degli immobili, affinché vi sia la massima trasparenza negli annunci, a tutela della clientela e della trasparenza del mercato e dei prezzi.



**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

In particolare la determinazione dei CRITERI PER IL COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE degli immobili, che deve essere realizzata tenendo conto delle metodologie standard nazionali ed internazionali citando al solo titolo esemplificativo e nelle varie edizioni, che sempre che vengono progressivamente aggiornate ed attualizzate nel tempo inserendo nuovi parametri e campi di applicazione – International Valuation Standards (IVSC), Valuation Standards (RICS), European Valuation Standards (TEGoVA).



**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

Codice delle valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), Manuale Operativo delle stime immobiliari (Agenzia del Territorio), e non per ultima citando la norma UNI 11612:2015, è necessaria per fornire dati univoci, comparabili e facilmente leggibili, per soddisfare le richieste del mercato.



**GEOVAL**  
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

**In dettaglio ci si riferisce alle norme UNI già in vigore**

**UNI 11558:2014 – Valutatore  
Immobiliare**

**La norma è finalizzata a definire i  
requisiti di conoscenza, abilità e  
competenza del valutatore  
immobiliare ai fini della  
determinazione del valore degli  
immobili**

**UNI 11612:2015 – Stima del valore  
di mercato degli immobili**

La norma è finalizzata a definire  
principi e procedimenti funzionali alla  
stima del valore di mercato degli  
immobili



**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

## **In dettaglio estratto UNI 11612:2015 già in vigore**

### **VI) Determinazione delle consistenze**

Il rapporto deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale, e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

Nota 2 (standard internazionali, ovvero Superficie interna netta-SIN, Superficie interna lorda-SIL, Superficie esterna lorda-SEL, Sistema italiano di misurazione-SIM, Allegato C del DPR 138/1998). Sovente non è prevista l'effettuazione di un rilievo architettonico connesso alle attività valutative, per cui il medesimo rilievo può essere oggetto di apposito incarico aggiuntivo da concordarsi tra le parti.

### **VII) Identificazione catastale, oltre alla:**

- verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile;
- verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'ultimo stato urbanistico-edilizio autorizzato.

**VIII) Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile oggetto di stima.**





**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

## **In dettaglio estratto UNI 11932:2024 già in vigore**

Nota La definizione è ripresa dalla norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili.

Nel caso in cui l'agente immobiliare:

- sia certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (Valutatore immobiliare) il medesimo, ai fini della redazione di un rapporto di valutazione ai sensi della stessa, dovrà adottare i criteri di misurazione previsti nella UNI 11612:2015, la quale richiama espressamente le metodologie standard nazionali o internazionali;
- non sia certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (Valutatore immobiliare) il medesimo, ai fini della redazione di un rapporto di valutazione, dovrà preferibilmente adottare i criteri di misurazione previsti nella UNI 11612:2015, la quale richiama espressamente le metodologie standard nazionali o internazionali ovvero, in considerazione del mercato in cui è collocato l'immobile oggetto di valutazione, potrà utilizzare i criteri riportati di seguito, nella presente appendice.



**GEOVAL**  
**GEOMETRIVALUTATORIESPERTI**

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

Si richiedono sempre più operatori qualificati ed anche certificati sia nel settore dell'agency che della valutazione. La condivisione delle procedure, della normativa e delle codificazione porta alla redazione di valutazioni attendibili e trasparenti ed all'esposizione sul mercato di beni sostenuti da attività di consulenza e verifica regolarità e libera circolazione degli stessi.



**GEOVAL**  
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**