



CORSO PROFESSIONALE DI ESTIMO: LA BEST PRACTICE NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI

> Corso realizzato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e valido ai fini del conseguimento dei crediti formativi professionali (CFP).
Il riconoscimento dei crediti formativi professionali è subordinato al completamento di tutte le componenti teoriche ed al superamento di tutti i test di autovalutazione che compongono il percorso formativo.

> N° Ore di formazione: 16

Corso qualificato da
Inarcheck SpA



Finalità del corso

Nel corso verranno illustrate e trattate le nozioni e le tematiche necessarie per affrontare il problema della stima del valore di mercato degli immobili, il tutto in applicazione agli standard internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, nonché alle Linee guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il corso, anche attraverso la presentazione e illustrazione di specifici casi studio ed esercitazioni, permette di affinare le metodiche di stima per le valutazioni immobiliari riconducibili alla Best Practice, con esplicito riferimento al market comparison approach (MCA), alla direct capitalization ed al cost approach.

Pre-requisiti

Le conoscenze di base necessarie al discente per comprendere le materie trattate nel programma sono le seguenti:

- 1) Basi dell'estimo tradizionale
- 2) Macroeconomia
- 3) Basi di matematica finanziaria e statistica
- 4) Tecnica delle costruzioni
- 5) Normativa edilizia ed urbanistica
- 6) Normativa catastale
- 7) Normativa fiscale

Programma del corso

1) INTRODUZIONE

- Gli standard
- Expertise
- Best Practice
- Esempi di valutazioni
- Applicazione degli standard internazionali
- Differenze tra best practice ed expertise

2) BASI DEL VALORE

- Valore di mercato
- Valori diversi dal valore di mercato
- Valore di investimento
- Valore uso
- Valore assicurabile
- Valore vendita forzata
- Valore di realizzo
- Valore cauzionale
- Valore equo

3) PRINCIPI DI VALUTAZIONE (Postulati estimativi)

- Concetti fondamentali
- Principio del prezzo
- Principio della previsione
- Principio dello scopo
- Principio dell'ordinarietà
- Principio della comparazione

4) CRITERI DI STIMA (o basi del valore)

- Introduzione
- Valore di mercato
- Valore di costo
- Valore di trasformazione
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Sintesi

5) TEST 1 - TEST DI VALUTAZIONE INTERMEDIO

6) MERCATO IMMOBILIARE

- Introduzione
- Domanda e offerta
- Fasi cicliche del mercato
- Forme di mercato
- Rapporti estimativi: mercantili e strumentali
- Finalità generali della rilevazione del mercato immobiliare
- Finalità particolari della rilevazione del mercato immobiliare

7) PROCESSO DI SEGMENTAZIONE

- Introduzione
- Definizione
- Importanza dell'analisi del segmento di mercato
- Parametri del segmento di mercato

Corso qualificato da
Inarcheck SpA



GEOWEB SPA

- 8) DATO IMMOBILIARE
 - Definizione
 - Importanza della rilevazione del dato immobiliare
 - Dati immobiliari non validi
 - Come si misura un dato immobiliare (SEL , SIL e SIN)
 - La superficie commerciale
 - Caratteristiche immobiliari
 - Scale di misura
 - Misurazione di una caratteristica qualitativa
 - Esempi di caratteristiche immobiliari in ambito residenziale
- 9) PREZZI E REDDITI
 - Simbologia
 - Prezzo totale
 - Prezzo medio
 - Prezzo marginale
 - Esempi di calcolo dei prezzi marginali
 - Esempi di calcolo dei redditi marginali
- 10) TEST 2 - TEST DI VALUTAZIONE INTERMEDIO
- 11) METODI E PROCEDIMENTI DI STIMA
 - Introduzione
 - Metodo del confronto di mercato
 - Metodo finanziario
 - Metodo del costo di costruzione deprezzato
- 12) MARKET COMPARISON APPROACH
 - Introduzione
 - Definizioni
 - Il MCA
 - Osservazione del mercato immobiliare nel MCA
 - Scelta delle caratteristiche immobiliari
 - Fasi del MCA
 - Struttura del MCA
 - Casi studio
- 13) CAPITALIZZAZIONE DIRETTA
 - Introduzione
 - Campi di applicazione
 - Definizioni
 - Bilancio immobiliare
 - Calcolo del saggio di capitalizzazione
 - Applicazioni in Excel
 - Caso studio
- 14) METODO DEI COSTI
 - Introduzione
 - Campi di applicazione
 - Definizioni
 - Valore del terreno
 - Costo di ricostruzione
 - Deprezzamenti
 - Caso studio
- 15) RAPPORTO DI VALUTAZIONE
 - Definizioni
 - Rapporto di valutazione
 - La valutazione in applicazione alle Linee Guida ABI
 - Riesame delle valutazioni
 - Codice di condotta
- 16) TEST 3 - TEST DI VALUTAZIONE FINALE

Corso qualificato da
Inarcheck SpA

