

## Corso di 5 giornate

# “Estimo e Valutazioni Immobiliari basate sugli Standard Internazionali nell’ambito del Credito Ipotecario dei beni speciali e del Leasing immobiliare”

### I Contenuti:

#### 1<sup>a</sup> Giornata: “Le basi della valutazione immobiliare standard”

**Obiettivi:** La giornata ha l'obiettivo di fornire al partecipante le conoscenze indispensabili per l'aggiornamento nell'ambito del mercato delle valutazioni immobiliari (perizie) in conformità degli Standard Internazionali, Europei, Italiani di valutazione immobiliare e delle Linee Guida ABI per il credito immobiliare e per le vendite giudiziarie.

Alla fine della giornata di studio, il partecipante sarà in grado di comprendere, conoscere e analizzare gli elementi essenziali dei metodi estimativi: della valutazione comparativa (**Market Approach**), della capitalizzazione dei redditi e della trasformazione edilizia (**Income Approach**), dei costi di costruzione deprezzati (**Cost Approach**).

##### Argomenti:

- ✓ L'importanza delle perizie e delle valutazioni immobiliari come strumento di decisione.
- ✓ Gli Standard estimativi e le Linee Guida ABI.
- ✓ Il prezzo, il valore e il costo - il Valore di Mercato e i Valori diversi dal valore di mercato.
- ✓ La Due Diligence immobiliare: conoscere per valutare.
- ✓ Le Banche Dati e Analisi di Mercato.
- ✓ Il Valore Normale dei fabbricati.
- ✓ Le fonti informative: quali dati utilizzare; informazioni utili e dati non validi.
- ✓ L'inaffidabilità delle quotazioni e il mito delle c.d. fonti autorevoli.
- ✓ La valutazione nel credito ipotecario e la valutazione per i Leasing.
- ✓ Le forme di mercato e le logiche estimative.
- ✓ La stima della suscettività immobiliare e il valore atteso.
- ✓ I comparabili: dove e come reperirli; come verificare l'affidabilità.
- ✓ La misurazione delle superfici immobiliari.
- ✓ La superficie reale verso la superficie commerciale - Misurare non è Valutare.
- ✓ L'irrilevanza degli indici mercantili nelle valutazioni comparative pluriparametriche.
- ✓ Cenni sul riesame delle valutazioni.
- ✓ La certificazione delle competenze, la norma UNI e la formazione professionale

**Materiale:** Libro + eBook Valutazione Immobiliare Standard – [www.ValutazioneImmobiliareStandard.it](http://www.ValutazioneImmobiliareStandard.it)

**Prerequisiti di conoscenza:** Nessuno

**Attrezzature suggerite:** calcolatrice portatile

#### 2<sup>a</sup> Giornata: “Le valutazioni comparative”

**Obiettivi:** La giornata si propone di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici per lo svolgimento di una valutazione con il metodo del confronto di mercato (Market Approach).

Il procedimento di stima per comparazione si fonda sulla disponibilità di dati immobiliari (comparables) ovvero recenti compravendite di immobili simili di cui sono note sia le caratteristiche tecniche sia il prezzo di compravendita.

##### Argomenti:

- ✓ Il paradigma delle valutazioni pluriparametriche basate sui comparabili.
- ✓ La stima delle caratteristiche soggettive.
- ✓ Market Comparison Approach.
- ✓ L'importanza del rapporto di posizione.
- ✓ L'analisi dei prezzi marginali.
- ✓ Il prezzo marginale dalla Superficie vs il prezzo medio.
- ✓ Il costo della manutenzione.
- ✓ Sistema di stima.
- ✓ MCA e sistema di stima.
- ✓ Sistema di ripartizione.

**Esempi:** Appartamento, Villa, Capannone, Negozio, Terreno agricolo.

**Materiale:** Slide del docente

**Attrezzature suggerite:** PC con Microsoft Excel 2007 o superiore.

#### 3<sup>a</sup> Giornata: “La valutazioni per capitalizzazione degli immobili a reddito”

**Obiettivi:** La giornata si propone di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici per lo svolgimento di una valutazione con il metodo della capitalizzazione dei redditi futuri. (Income Approach).

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di sconto. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento.

##### Argomenti:

- ✓ La valutazione dei beni capaci di fornire reddito.
- ✓ Il paradigma della capitalizzazione.
- ✓ La capitalizzazione diretta.
- ✓ La capitalizzazione finanziaria.
- ✓ Cenni dell'analisi dei flussi di cassa scontati.

- ✓ Il Bilancio Estimativo annuo.
- ✓ Il reddito da capitalizzare: lordo o netto, quale saggio.
- ✓ La stima del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà.
- ✓ Differenza fra saggio di diretta capitalizzazione e saggio di sconto.
- ✓ Ricerca del saggio di capitalizzazione con dati di mercato.
- ✓ Ricerca del saggio di capitalizzazione remoto.
- ✓ Ricerca del saggio di capitalizzazione con metodo del band of investment applicato sia alle parti finanziarie sia alle parti tecniche.
- ✓ La valutazione in un esercizio commerciale o direzionale.
- ✓ La valutazione di un albergo.

**Materiale:** Slide del docente

**Attrezzature suggerite:** PC con Microsoft Excel 2007 o superiore.

#### **4ª Giornata: “La valutazione delle aree edificabili e dei fabbricati da ristrutturare”**

**Obiettivi:** La giornata si propone di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici per lo svolgimento di una valutazione con il metodo della Discount Cash Flow Analysis.

Il procedimento di stima per trasformazione (o analisi dei flussi di cassa scontati o DCFA o DCF) è praticamente obbligato quando per l'immobile da valutare sono previsti interventi edilizi e spese straordinarie, così come avviene ad esempio per le aree edificabili e per gli immobili in ristrutturazione.

##### **Argomenti:**

- ✓ Valore di investimento e costo di produzione.
- ✓ Stesura del Piano delle vendite.
- ✓ Analisi dei Costi e dei Ricavi.
- ✓ Oneri finanziari da mutui iniziali e finanziamenti per avanzamento lavori, preammortamenti e ammortamenti.
- ✓ Analisi dei flussi di cassa scontati.
- ✓ Il saggio di rendimento interno di un investimento immobiliare (TIR)
- ✓ Il saggio di rendimento interno modificato (MIRR).
- ✓ Il saggio critico.
- ✓ Criteri economici, finanziari e pratici.

- ✓ Pay back period e Valore attuale netto.
- ✓ Il saggio di sconto di un flusso di cassa.
- ✓ Il costo medio ponderato del capitale o WACC.
- ✓ La valutazione di un'area edificabile.
- ✓ La valutazione di un immobile da riqualificare.
- ✓ La valutazione di un cantiere in corso di costruzione.
- ✓ Il valore di un impianto fotovoltaico industriale a 5 anni dall'installazione.

**Materiale:** Slide del docente

**Attrezzature suggerite:** PC con Microsoft Excel 2007 o superiore.

#### **5a Giornata: “La valutazione per costi di ricostruzione deprezzati, il valore assicurativo e cauzionale”**

**Obiettivi:** La giornata formativa si propone di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici, per lo svolgimento di una valutazione con il metodo del Cost Approach.

Il metodo del costo è particolarmente importante in assenza di un mercato attivo, che può limitare l'impiego del metodo del confronto di mercato, e quando l'immobile da valutare non è assoggettabile alla valutazione con il procedimento per capitalizzazione del reddito. Il valore assicurativo e il valore cauzionale sono strettamente legati alla determinazione del Costo di Ricostruzione Deprezzato della parte fabbricata.

##### **Argomenti:**

- ✓ Metodo del costo e del costo di ricostruzione deprezzato.
- ✓ Il costo di costruzione a nuovo.
- ✓ Le obsolescenze fisiche, funzionale ed economiche.
- ✓ Il deprezzamenti Lineari, UEC e Somma degli anni.
- ✓ Il rapporto complementare fra Fabbricato e Terreno.
- ✓ Il Valore Assicurativo.
- ✓ Il Valore Cauzionale o Mortgage & Landing Value.
- ✓ Esempi di calcolo per Opifici e strutture varie.

**Materiale:** Slide del docente

**Attrezzature suggerite:** PC con Microsoft Excel 2007 o superiore.

**Il Docente:** *Sandro Ghirardini*

**La Sede:** Centro Formazione Intesa Sanpaolo – Milano – Bonola – Via A. Cechov 50/5

### **Modalità di erogazione**

L'erogazione delle giornate è prevista in aula mediante lezioni frontali ed è suggerita con cadenza settimanale anche al fine di conciliare l'attività professionale con l'attività di apprendimento e aggiornamento.

Al termine di ogni giornata è previsto il superamento di un test on line (domande e risposte chiuse) sul sito di [perCorsiDiEstimo.it](http://perCorsiDiEstimo.it) di verifica delle conoscenze e competenze acquisite.

### **Quando:**

Al momento sono previste 3 edizioni:

**Edizione 1:** Tutti i Lunedì dal 22 Settembre al 20 Ottobre 2014: 22/09, 29/09, 6/10, 13/10 e 20/10.

**Edizione 2:** Tutti i Mercoledì dal 15 Ottobre al 12 Novembre 2014: 15/10, 22/10, 29/10, 5/11 e 12/11.

**Edizione 3:** Tutti i Giovedì dal 16 Ottobre al 13 Novembre 2014: 16/10, 23/10, 30/10, 6/11 e 13/11.

orario dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00

**Qualora un'Edizione non raggiungesse il numero di partecipanti richiesto, gli iscritti all'Edizione soppressa saranno automaticamente iscritti ad altra Edizione.**

### **Costi e Modalità Iscrizione:**

Il Corso ha un costo di euro 750,00 + IVA che include anche il materiale didattico.

Per l'iscrizione occorre:

1. effettuare entro il 15 settembre 2014 un bonifico di **euro 915,00** per ciascun partecipante a favore di Intesa Sanpaolo Formazione sul conto corrente  
**IBAN: IT21I0101003401100000006754**  
Nella causale andrà specificato il nome del corso e dei partecipanti iscritti.
2. Compilare l'allegata Scheda di Iscrizione e inviarla al seguente indirizzo  
[segreteria@pec.intesasanpaoloformazione.it](mailto:segreteria@pec.intesasanpaoloformazione.it)

Per informazioni:



mail: [info@intesasanpaoloformazione.it](mailto:info@intesasanpaoloformazione.it)

Tel. +39 06 78345978

Fax: +39 06 7825237

**AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV  
= ISO 9001 =**

## SCHEDA DI ISCRIZIONE

**Corso di "Estimo e Valutazioni Immobiliari basate sugli Standard Internazionali nell'ambito del Credito Ipotecario dei beni speciali e del Leasing immobiliare"**

**Edizione prescelta:**

- ☐ Edizione 1: Tutti i Lunedì dal 22 Settembre al 20 Ottobre 2014: 22/09, 29/09, 6/10, 13/10 e 20/10
- ☐ Edizione 2: Tutti i Mercoledì dal 15 Ottobre al 12 Novembre 2014: 15/10, 22/10, 29/10, 5/11 e 12/11
- ☐ Edizione 3: Tutti i Giovedì dal 16 Ottobre al 13 Novembre 2014: 16/10, 23/10, 30/10, 6/11 e 13/11

**Partecipanti:** Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

**Dati per la fatturazione:**

Ragione Sociale \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

Citta' \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

P. IVA \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

**Per informazioni:**

Tel. \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

**Riferimenti Bonifico:** Data \_\_\_\_\_ Importo \_\_\_\_\_ RIF \_\_\_\_\_

**Timbro e Firma** \_\_\_\_\_

### *Informativa Privacy (art. 13 D. Lgs. 196/03)*

I dati personali raccolti con la presente scheda sono trattati da Intesa Sanpaolo Formazione Scpa per iscrizione ai corsi, attività amministrative, elaborazioni statistiche interne e per l'invio di materiale informativo su future iniziative. Responsabile del trattamento è Intesa Sanpaolo Formazione Scpa presso cui possono essere esercitati i diritti ex art. 7 del D.Lgs 196/03 (accesso, integrazione, correzione, opposizione, cancellazione).