

The background features a pencil pointing downwards, a ruler with numerical markings, and various abstract geometric shapes like circles and lines in shades of yellow, orange, and white. The text is centered in a bold, black, sans-serif font.

CORSO TEORICO – PRATICO LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI IVS

Docente del corso

geom. De Carli Marco

INTRODUZIONE

Estimo – nozioni generali
Valore e Teoria del valore
Gli standard estimativi nazionali ed internazionali
Il mercato della valutazione immobiliare in Italia

LE NORME

IVS, CVI, codice ABI
Il “nuovo” rapporto di valutazione, gli obiettivi
gli standard richiesti

CODICE DI CONDOTTA DEL VALUTATORE

Gli standard valutativi ed i requisiti del professionista

LA CERTIFICAZIONE ISO 17024

La norma per la certificazione delle competenze

IL MERCATO IMMOBILIARE E LA SUA SEGMENTAZIONE

Definizioni, cicli del mercato immobiliare
Il processo di segmentazione
I parametri caratteristici dei segmenti
Le schede di rilevazione del segmento di mercato
Il dato immobiliare – schede di rilevazione

LE SCALE DI MISURA E LE MISURAZIONI

Prezzi di mercato, Scale di misura, Nomenclatori
Superfici immobiliari

PRINCIPI E POSTULATI ESTIMATIVI

I fondamenti del giudizio estimativo

I CRITERI DI STIMA

Valore di mercato
Valore di costo
Valore di trasformazione
Valore complementare
Valore di sostituzione
Valori diversi dal valore di mercato

VALUTAZIONE DELLO STATO DI SALUTE DI UN IMMOBILE

Due Diligence – definizioni e tipologie
Analisi delle condizioni di un bene
Analisi documentale e analisi di fatto

FISCALITA' IMMOBILIARE

imposte sugli immobili - agevolazione e detrazioni

ELEMENTI DI CERTIFICAZIONE AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA

Qualificazione energetica
Impatti ambientali correlati alla qualificazione energetica

MARKET APPROACH

Rapporti mercantili, Tabelle dei dati,
Analisi dei prezzi marginali, Tabelle di valutazione
Le conclusioni del rapporto di valutazione
Il “Sistema di stima”
Market approach e Sistema di stima
Sistema di regressione lineare
Sistema di ripartizione

INCOME APPROACH

Direct capitalization
Yield capitalization
DCFA - Discounted Cash Flow Analysis
la ricerca del saggio di capitalizzazione
Bend of Investment

COST APPROACH

Valore del terreno edificato
Costo di ricostruzione deprezzato
Calcolo deprezzamento lineare e UEC

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED IL SUO RIESAME

La conformità del rapporto ai requisiti normativi
Completezza – coerenza – ragionevolezza - correttezza