

per Corsi di Estimo

## STANDARD

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

per Corsi di Estimo

## COMPARA

Le Valutazioni per Comparazione

per Corsi di Estimo

## CAPITALIZZA

Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

per Corsi di Estimo

## TRASFORMA

Le Valutazioni delle aree edificabili e dei fabbricati da ristrutturare

per Corsi di Estimo

## COSTI

I costi di ricostruzione deprezzati, il valore assicurativo e cauzionale

per Corsi di Estimo

## ANALISI

La ricerca dei Dati Immobiliari e le Analisi di Mercato

per Corsi di Estimo

## INVESTIMENTI

L'analisi degli Investimenti Immobiliari

per Corsi di Estimo

## RIESAME

L'attività di riesame dei Rapporti di Valutazione Immobiliare

per Corsi di Estimo

## DIRITTO

Elementi di diritto pubblico, privato e urbanistico

per Corsi di Estimo

## FISCO

La Fiscalità Immobiliare e il sistema catastale Italiano

per Corsi di Estimo

## IMMOBILI

Le Banche Dati dalla teoria alla pratica con STIMATRIX®

# 2015

per Corsi di Estimo

## PERIZIE

Dalle Perizie ai Rapporti di Valutazione con STIMATRIX®

per Corsi di Estimo

## PRO & Plug In

Corso avanzato per l'uso di STIMATRIX® PRO e i suoi Plug In

per Corsi di Estimo

## forExcel

Esperto di Excel per le Valutazioni Immobiliari con forExcel

per Corsi di Estimo

## forAii

L'Analisi e la Valutazione degli Investimenti Immobiliari con forAii

per Corsi di Estimo

## ATTIVITA'

Le Attività del Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) e dell'Ausiliario Giudiziario

per Corsi di Estimo

## CONCILIARE

La Consulenza Tecnica preventiva ai fini della composizione della lite

per Corsi di Estimo

## COMPENSI

I compensi e gli onorari del CTU senza decurtazioni

per Corsi di Estimo

## AFFITTI

Corso Specialistico sulle Locazioni Immobiliari

per Corsi di Estimo

## SCUOLE

Gli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare nella Scuola Superiore

per Corsi di Estimo

## PROCEDURE

Le procedure preordinate all'esproprio

per Corsi di Estimo

## INDENNIZZO

La stima dei beni espropriati



# Offerta Formativa perCorsi di Estimo 2015

Revisione: 021 ISO17024

Data Documento: 25 Novembre 2014

## INFORMAZIONI

Per maggiori informazioni su [www.perCorsi di Estimo.it](http://www.perCorsi di Estimo.it) ovvero T. 0376.263305 – Email [info@perCorsi di Estimo.it](mailto:info@perCorsi di Estimo.it)





## Sommario

Premessa .....	4
Chi è un Valutatore Immobiliare? .....	4
Formazione continua .....	4
Chi effettua la valutazione e/o la convalida dei risultati dell'apprendimento .....	4
Perché scegliere perCorsi di Estimo.it .....	5
L'offerta formativa .....	5
In Aula e in Video Conferenza diretta .....	6
Corsi formativi per il Valutatore Immobiliare .....	7
Vieni quando vuoi e dove vuoi! E paga a Rate a Tasso 0%! .....	7
I perCorsi Obiettivo 2015 .....	8
5 perCorsi per raggiungere il Tuo Obiettivo nel 2015 .....	9
Offerta Economica dei perCorsi Obiettivo 2015 .....	10
Partecipare ad un singolo corso .....	10
perCorso ISO17024 .....	11
STANDARD .....	12
COMPARA .....	13
CAPITALIZZA .....	14
TRASFORMA .....	15
COSTI .....	16
RIESAME .....	17
DIRITTO .....	18
FISCO .....	19
OFFERTA perCorso ISO17024 .....	20
MODULO D'ORDINE perCorso ISO17024 .....	21
Valutazione Immobiliare Standard .....	22
STIMATRIXCity .....	23
Software STIMATRIX® LT & PRO .....	23
Software forExcel .....	23
Software forAii .....	23
Calendario Corsi .....	24
Libri di Estimo .....	24
Licenze software Limited Time .....	24
Licenze software UnLimited .....	24
Requisiti minimi per l'uso dei software proposti .....	24
Accettazione Ordini .....	24
Copyright .....	24
Informazioni .....	24



## Premessa

La rinnovata offerta formativa per il 2015 si inquadra nella norma UNI 11558:2014 "Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" con l'intento di accompagnare l'utente a raggiungere il proprio obiettivo di formazione e specializzazione.

Fra i diversi perCorsi Obiettivo proposti si evidenzia quello denominato ISO17024 rivolto all'utente interessato a raggiungere il livello di certificazione delle competenze acquisite attraverso un esame sostenuto presso un ente indipendente e di terza parte.

La proposta si articola per le lezioni frontali in unità didattiche minime di un giorno da 8 ore in aula (orario 9:00-13:00 e 14:00-18:00) contraddistinte ognuna per un argomento specifico mentre, per le lezioni in videoconferenza, in unità didattiche minime da 2 ore.

Per ogni corso/lezione è previsto un docente di alta specializzazione ed esperienza sul tema.

## Chi è un Valutatore Immobiliare?

La norma UNI 11558:2014 definisce un Valutatore Immobiliare un soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare. Il valutatore è tenuto a rispettare il relativo codice di condotta.

Ai sensi della norma UNI la formazione professionale del valutatore immobiliare si basa su un apprendimento formale e/o non formale ed ulteriore apprendimento informale, per cui il valutatore deve aver maturato conoscenze interdipendenti con la dottrina estimativa ed in particolare conoscenze approfondite nelle seguenti discipline:

- ✓ Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione
- ✓ 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, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture
- ✓ Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica
- ✓ Fiscalità immobiliare

## Formazione continua

La norma prevede che il valutatore immobiliare debba mantenere un elevato livello di conoscenza e conservare le relative abilità, mediante uno specifico e qualificato apprendimento permanente, comportante il conseguimento di un adeguato numero di crediti annuali, comunque non inferiore a complessivi 60 crediti formativi professionali (CFP) triennali.

## Chi effettua la valutazione e/o la convalida dei risultati dell'apprendimento

L'individuazione e validazione delle competenze, delle abilità e delle conoscenze e la formazione continua di un Valutatore Immobiliare non può essere attestata autonomamente ma da un ente titolato o in un processo di individuazione delle competenze quali organismi di certificazione operanti in conformità alla norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024.

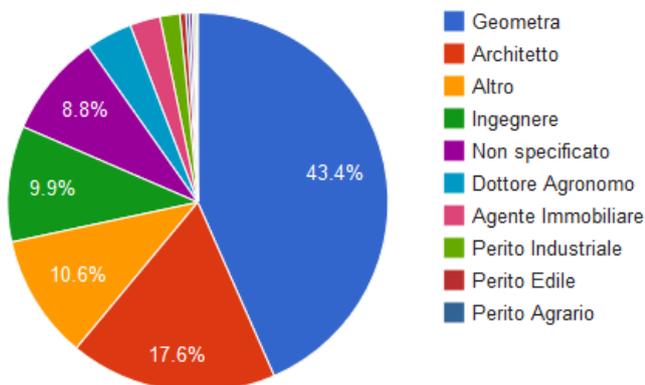
## Perché scegliere perCorsi di Estimo.it

Il marchio perCorsi di Estimo.it è presente sul mercato dal 2011 consolidando una precedente quinquennale esperienza di erogazione di formazione in ambito estimativo. Ha svolto e gestito fino al luglio 2014 oltre 105 corsi per circa 1.975 discenti di cui 1.450 unici con un 36% di utenti che hanno frequentato più di un corso, ottenendo 112 patrocini fra Ordini e Collegi Professionali, Associazioni, Istituti Bancari etc.

I corsi hanno ottenuto il riconoscimento dei Crediti Formativi Professionali (D.P.R. n. 137/2012) dagli Ordini degli Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti Industriali e Agrari di numerose province Italiane.

Il grado di soddisfazione dei corsisti e le loro opinioni sono raccolte e pubblicate nel sito alla pagina [http://www.percorsidiestimo.it/dicono\\_di\\_noi/opinioni.asp](http://www.percorsidiestimo.it/dicono_di_noi/opinioni.asp)

La distribuzione per categorie professionali e per provenienza dei partecipanti è così rappresentata:



## L'offerta formativa

Il piano dell'offerta formativa si articola in 22 corsi di formazione di cui 15 particolarmente rivolti alla figura del Valutatore Immobiliare mentre gli altri 7 rappresentano competenze complementari.

Ogni corso rappresenta un tassello delle conoscenze e competenze associate all'attività professionale del Valutatore Immobiliare.

I corsi sono esposti nell'ordine di un naturale percorso di apprendimento.

Le modalità di erogazione prevalenti previste sono la formazione frontale e la video conferenza in diretta.

È suggerita una frequenza distribuita nel tempo, anche al fine di conciliare l'attività professionale con l'attività di apprendimento e aggiornamento.

Al termine di ogni corso è previsto facoltativamente il superamento di un test on-line (domande e risposte chiuse) disponibile sul sito di perCorsi di Estimo.it per la verifica delle conoscenze e competenze acquisite.

Il numero di partecipanti è stabilito in ogni edizione nell'ottica di conciliare sia i costi sia i regolamenti di formazione continua professionale.

## In Aula e in Video Conferenza diretta

Al fine di ottimizzare i tempi e i costi di apprendimento si sono previste due principali modalità di erogazione dei corsi in Aula con lezioni frontali e in Video Conferenza diretta.

Le lezioni in aula si contraddistinguono per essere di un solo giorno di formazione di otto ore di lezione, mentre i corsi in video conferenza diretta sono organizzati in più lezioni da due ore cad. distribuite anche u più giornate.

Corso	Aula	Video Conferenza*
<b>Corsi Formativi per il Valutatori Immobiliari</b>		
STANDARD	✓	-
COMPARA	✓	-
CAPITALIZZA	✓	-
TRASFORMA	✓	-
COSTI	✓	-
ANALISI	-	✓
INVESTIMENTI	✓	-
RIESAME	✓	-
DIRITTO	✓	-
FISCO	✓	-
IMMOBILI	-	✓
PERIZIE	-	✓
PRO & Plug In	-	✓
forExcel	-	✓
forAii	-	✓
<b>Corsi Formativi Complementari</b>		
ATTIVITA'	✓	-
CONCILIARE	✓	-
COMPENSI	✓	-
AFFITTI	-	✓
SCUOLE	-	✓
PROCEDURE	✓	-
INDENNIZZO	✓	-

\*Ai partecipanti ai corsi in Video Conferenza diretta si richiede la disponibilità di una adeguata connessione internet per seguire i corsi dalla propria sede via pc.



## Corsi formativi per il Valutatore Immobiliare

I 15 corsi di formazione rivolti alla figura del Valutatore Immobiliare rappresentano un percorso di crescita professionale nell'ambito dei requisiti di conoscenza approfondita, abilità e competenza della materia orientata alla Valutazione Immobiliare nei vari settori di operatività: Credito Ipotecario, Leasing immobiliare, Fondi immobiliari, Espropri, Esecuzioni immobiliari, Fallimenti, Compravendite, Investimenti, Fiscali etc. con particolare attenzione a quanto richiamato dalle migliori pratiche estimative previste sia dagli Standard Internazionali di Valutazione IVSC 2013 (ivsc.org), sia dagli Standard Europei di Valutazione EVS-2012 (Tegova.org) noto anche come Blue Book, sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Italiano 2011 (Tecnoborsa.it).

In particolare, per il settore del credito ipotecario, saranno ripresi i dettami previsti:

1. Dalla Direttiva 2006/48 (recepita nella circolare della Banca d'Italia 263/2006 – Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, par.1 nota 3);
2. Dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanate dall'Associazione Bancaria Italiana nel 2011;
3. Dal regolamento recante la disciplina relativa ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi (Reg.to 575/2013 – Capital Requirement Regulation – CRR Art. 4. par. 1 lett. 76);
4. Dalla Direttiva Europea 2014/17/UE (CARRP) del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010 e in particolare all'Art. 19 Valutazione dei beni immobili.
5. Dalle disposizioni dell'Asset Quality Review AQR – Phase 2 Manual emanato dalla European Central Bank (BCE) nel marzo 2014 "Cap.5 COLLATERAL AND REAL ESTATE VALUATION" richiamante direttamente gli European Standards EVS-2012.

## Vieni quando vuoi e dove vuoi! E paga a Rate a Tasso 0%!

perCorsiEstimo.it ha scelto, per il 2015, la città di Milano come sede principale e dove Ti assicura tutti i corsi a catalogo, ma ha già programmato corsi in diverse località quali: Cagliari, Torino, Bari, Udine, Genova, Pescara, Firenze, Padova, Verona, Mantova e molte altre saranno comunicate durante tutto il 2015.

La formula "*vieni quando vuoi e dove vuoi*" dei perCorsi ad Obiettivo ti consente di partecipare ai vari corsi nelle sedi e nelle date che ti saranno più comode.

Non è necessario preoccuparsi adesso di dove e quando si svolgeranno i Corsi, hai tutto il 2015 a disposizione per partecipare e, se di tuo interesse, ripetere gratuitamente.

Se proprio desideri avere una sede certa conviene organizzarsi per Milano, avrai anche l'occasione di visitare l'EXPO.

I nostri corsi si ripeteranno uguali per titoli e contenuti in diverse città d'Italia, scegli l'Obiettivo e preparati a conoscere e visitare le più belle città italiane.

Ricordati che i corsi in aula si svolgono tutti in giornata: arrivi al mattino e rientri la sera, (9:00 – 13:00 / 14:00 – 18:00).

Concorderai le date e le sedi con un nostro operatore e potrai cambiare data e sede fino a 8 giorni prima dell'inizio del corso. Il calendario corsi aggiornato è sempre disponibile sul sito [www.perCorsiEstimo.it](http://www.perCorsiEstimo.it).

E per finire, i perCorsi Obiettivo 2015 possono essere acquistati con un piccolo acconto all'ordine e un numero di Rate a Tasso 0% pari al numero di corsi previsti dal Tuo Obiettivo.

## I perCorsi Obiettivo 2015

Nell'ambito della rinnovata offerta formativa si sono disegnati cinque perCorsi di formazione volti a semplificare il raggiungimento di particolari Obiettivi per il 2015.



### SMART

Entrare nell'affascinante mondo delle Valutazioni Immobiliari



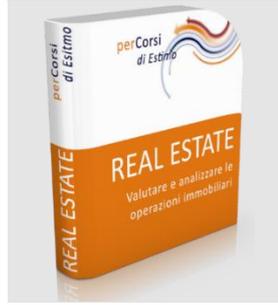
### OPERATIVO

Redigere Perizie complete e conformi agli Standard



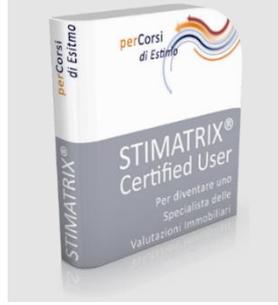
### ISO17024

Accedere all'Esame della Certificazione delle Competenze ISO 17024



### REAL ESTATE

Valutare e analizzare le operazioni immobiliari



### STIMATRIX® Certified User

Diventare uno Specialista delle Valutazioni Immobiliari

## 5 perCorsi per raggiungere il Tuo Obiettivo nel 2015



5 corsi	7 corsi	8 corsi	9 corsi	15 corsi
STANDARD	STANDARD	STANDARD	STANDARD	STANDARD
COMPARA	COMPARA	COMPARA	COMPARA	COMPARA
CAPITALIZZA	CAPITALIZZA	CAPITALIZZA	CAPITALIZZA	CAPITALIZZA
-	TRASFORMA	TRASFORMA	TRASFORMA	TRASFORMA
COSTI	COSTI	COSTI	COSTI	COSTI
-	-	-	ANALISI	ANALISI
-	-	-	INVESTIMENTI	INVESTIMENTI
-	-	RIESAME	-	RIESAME
-	-	DIRITTO	-	DIRITTO
-	-	FISCO	-	FISCO
-	IMMOBILI	-	-	IMMOBILI
-	PERIZIE	-	-	PERIZIE
-	-	-	-	PRO & Plug In
forExcel	-	-	forExcel	forExcel
-	-	-	forAii	forAii

## Licenze Software Illimitate incluse

eBook & Computing				
-	STIMATRIX® LT	-	-	STIMATRIX® PRO
forExcel	-	-	forExcel	forExcel
-	-	-	forAii	forAii

## Offerta entro 30.05.2015

1.090 €* <del>1.090</del>	1.560 €* <del>1.560</del>	1.440 €* <del>1.440</del>	2.290 €* <del>2.290</del>	4.190 €* <del>4.190</del>
690 €* <del>690</del>	950 €* <del>950</del>	990 €* <del>990</del>	1.570 €* <del>1.570</del>	2.790 €* <del>2.790</del>

## Tasso 0% con Acconto all'ordine e rate dal mese successivo

290 €* <del>290</del>	390 €* <del>390</del>	390 €* <del>390</del>	490 €* <del>490</del>	690 €* <del>690</del>
5 Rate da 80 €* <del>5 Rate da 80</del>	7 Rate da 80 €* <del>7 Rate da 80</del>	8 Rate da 75 € <del>8 Rate da 75</del>	9 Rate da 120 €* <del>9 Rate da 120</del>	15 Rate da 140 €* <del>15 Rate da 140</del>

Importi \* oltre iva di legge con fatturazione all'avvenuto pagamento

## Offerta Economica dei perCorsi Obiettivo 2015

I perCorsi obiettivo acquistati entro il 30.05.2015 costituiscono la migliore offerta economica disponibile.

Ogni perCorso ha un chiaro Obiettivo da raggiungere nel 2015	✓
Manuale cartaceo <a href="#">Valutazione Immobiliare Standard</a>	✓
eBook & Computing Software	✓
Materiale (Libro e Software) subito disponibili	✓
Software professionali immediatamente disponibili	✓
Slide del docente per ogni corso	✓
Vieni quanto vuoi dove vuoi! Sede certa Milano e altre già disponibili	✓
Possibilità di cambiare data/sede fino a 8 gg prima	✓
Possibilità di ripetere i corsi gratuitamente per 12 mesi	✓
Presenza su <a href="#">Elenco Nazionale Valutatori Immobiliari</a> al termine del perCorso per 12 mesi.	✓
CFP richiesti a tutti gli ordini professionali	✓
Assistenza e Consulenza dei docenti anche dopo i corsi	✓
Attestato di partecipazione per ogni Corso e al termine del perCorso	✓
Tasso 0% senza pratiche e costi aggiunti	✓
ACCONTO entro il 30.05.2015	✓
N. rate mensili pari al numero di corsi	✓
Rate da giugno 2015	✓

### Partecipare ad un singolo corso

E' possibile anche partecipare ad ogni singola edizione dei corsi che verranno programmati durante tutto il 2015 nelle varie località, in questo caso i prezzi e le modalità dipendono dalle singole edizioni. Indicativamente ogni corso ha un prezzo di Listino dai 150 € ai 180 € e non gode delle agevolazioni dei perCorsi Obiettivo.

## perCorso ISO17024

Accedere all'Esame della Certificazione delle Competenze del Valutatore Immobiliare



Il perCorso ha l'obiettivo di fornire al partecipante le conoscenze, abilità e competenze indispensabili per accedere all'esame della certificazione delle del valutatore immobiliare così come previsto dalla norma UNI 11558:2014 e dalle Linee Guida promosse dall'ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie in conformità alla norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024.

Al termine del perCorso il partecipante sarà in grado sia di comprendere, conoscere, analizzare, redigere e riesaminare valutazioni immobiliari (perizie) svolte mediante tutti i procedimenti valutativi: Market, Income e Cost Approach sia di effettuare un'analisi di conformità (Due Diligence / Audit documentale) tecnico-legale e fiscale anche al fine di contro dedurre avvisi di accertamento promossi dall'Agenzia delle Entrate ai fini IVA e Imposta di Registro.

Il perCorso completo è costituito da 64 ore di formazione frontale in aula, organizzate in 8 corsi da 8 ore cad.



## STANDARD

### Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

#### Obiettivi



Il corso 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 del corso il partecipante, **anche senza pregresse nozioni estimative**, 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;
- ✓ Analisi dei vari settori di interesse delle valutazioni;
- ✓ Gli Standard estimativi e le Linee Guida;
- ✓ Il prezzo, il valore e il costo - il Valore di Mercato e i Valori diversi dal valore di mercato;
- ✓ Il Valore di Mercato verso il Prezzo di Base dell'Asta;
- ✓ La Due Diligence immobiliare: conoscere per valutare;
- ✓ Audit Documentale;
- ✓ Le Banche Dati e Analisi di Mercato;
- ✓ Cenni sul 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;
- ✓ 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'irrelevanza degli indici mercantili nelle valutazioni Comparative pluriparametriche;
- ✓ Cenni sul riesame delle valutazioni;
- ✓ La certificazione delle competenze, la norma UNI e la formazione professionale.

#### Materiale fornito

Libro Valutazione Immobiliare Standard - [www.valutazioneimmobiliarestandard.it](http://www.valutazioneimmobiliarestandard.it)

#### Prerequisiti di conoscenza

Cultura generale in ambito immobiliare

#### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

#### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



#### Attrezzature suggerite

Calcolatrice portatile

## COMPARA

### Le Valutazioni per Comparazione

#### Obiettivi



Il corso ha l'obiettivo 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 fornito

Slide del docente

Ai partecipanti dei perCorsi Obiettivo 2015 che includono il corso è consegnata la Licenza commerciale illimitata di Valutazione Immobiliare Standard eBook & Computing Software.

Maggiori informazioni su [www.ValutazioneImmobiliareStandard.it](http://www.ValutazioneImmobiliareStandard.it)

#### Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

#### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

#### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



#### Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore

# CAPITALIZZA

## Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

### Obiettivi



Il corso ha l'obiettivo 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 fornito

Slide del docente

### Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



### Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore

## TRASFORMA

Le Valutazioni delle aree edificabili e dei fabbricati da ristrutturare

### Obiettivi



Il corso ha l'obiettivo 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 fornito

Slide del docente

### Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

Le Valutazioni per Comparazione

Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



### Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore

## COSTI

I costi di ricostruzione deprezzati, il valore assicurativo e cauzionale

### Obiettivi



Il corso ha l'obiettivo 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, funzionali ed economiche;
- ✓ I 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

### Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

Le Valutazioni per Comparazione

Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



### Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore

## RIESAME

### L'attività di riesame dei Rapporti di Valutazione Immobiliare

#### Obiettivi



Il corso ha l'obiettivo di qualificare e specializzare i partecipanti all'attività del riesame dei Rapporti di Valutazione Immobiliare così come previsti sia dagli Standard estimativi sia dalla Linee Guida per la valutazione degli immobili.

L'attività di riesame è propedeutica sia a garantire l'affidabilità dei rapporti di valutazione per il cliente decisore sia a esercitare il valutatore nell'analisi critica delle valutazioni.

Il corso si svolge attraverso lo studio dei modelli di riesame e le relative check list oltre alla loro applicazione pratica su esempi di diverse valutazioni (perizie) proposte.

Il corso risulta utile anche a coloro che devono affrontare l'esame di certificazione delle competenze.

#### Argomenti

- ✓ L'attività di riesame;
- ✓ Il Tecnico riesaminatore;
- ✓ Il riesame tecnico;
- ✓ Il riesame a tavolino;
- ✓ Il riesame sul campo;
- ✓ La Check List;
- ✓ Esercitazioni su diversi rapporti di valutazione.

#### Materiale

Slide del Docente

#### Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

Le Valutazioni per Comparazione

Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

Le Valutazioni delle aree edificabili e dei fabbricati da ristrutturare

La Valutazione per costi di ricostruzione deprezzati, il valore assicurativo e cauzionale

#### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

#### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



#### Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore dotato di connessione wifi per accesso a Internet.

## DIRITTO

### Elementi di diritto pubblico, privato e urbanistico

#### Obiettivi



Il corso ha l'obiettivo di fornire al partecipante le conoscenze indispensabili per l'aggiornamento nell'ambito del diritto pubblico, privato e urbanistico ad uso delle Valutazioni Immobiliari.

Alla fine del corso il partecipante sarà in grado di comprendere, conoscere e analizzare gli elementi essenziali di un'analisi di conformità (Due Diligence) legale di un immobile.

#### Argomenti

Elementi di diritto pubblico.

- ✓ Il sistema delle fonti; gli enti investiti dal potere legislativo (autorità pubbliche che possono emanare le leggi) e dal potere regolamentare (autorità pubbliche che possono adottare regolamenti);
- ✓ Rilevanza del sistema delle fonti per orientarsi tra norme primarie e norme secondarie;
- ✓ Art. 42 della Carta Costituzionale: elementi di diritto costituzionale relativi ai diritti di proprietà, modi di acquisto e di godimento;
- ✓ I piani regolatori e i vincoli a rilevanza pubblicistica diretti all'espropriazione;
- ✓ Potere di espropriazione: elementi sommari di disciplina delle espropriazioni; Testo Unico delle espropriazioni (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 a S.M.I.).

Elementi di diritto privato.

- ✓ Proprietà, possesso, detenzione;
- ✓ I diritti reali;
- ✓ Elementi della disciplina del condominio;
- ✓ La multiproprietà;
- ✓ Locazione e comodato;
- ✓ Ipoteca, pignoramento;
- ✓ Trascrizioni, iscrizioni, privilegi.

Elementi di diritto urbanistico.

- ✓ Le principali tappe nell'evoluzione legislativa: la legge urbanistica statale (legge 17 agosto 1942, n. 1150);
- ✓ La c.d. "legge ponte" (legge 6 agosto 1967, n. 765);
- ✓ La legge Bucalossi (legge 28 gennaio 1977, n. 10);
- ✓ Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie (legge 28 febbraio 1985, n. 47) ;
- ✓ Il Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e S.M.I.).

#### Materiale fornito

Slide del docente

#### Prerequisiti di conoscenza

Cultura generale in ambito immobiliare

#### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

#### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



#### Attrezzature suggerite

Nessuna

## FISCO

### La Fiscalità Immobiliare e il sistema catastale italiano

#### Obiettivi



Il corso ha l'obiettivo di fornire gli strumenti operativi per riesaminare e controdedurre le presunzioni di valore negli avvisi di accertamento fiscale immobiliare promossi dall'Agenzia delle Entrate, su atti di compravendita soggetti sia all'Imposta di Valore Aggiunto sia all'Imposta di Registro.

Il corso propone gli Standard Internazionali, Nazionali e le migliori pratiche estimative come strumenti per difendersi, sia nella fase consultiva sia nel processo tributario, dagli accertamenti fiscali immobiliari basati su presunzioni gravi, precise e concordanti.

Il corso affronta esclusivamente gli aspetti estimativi degli accertamenti, rimandando ad altra sede gli aspetti fiscali e di bilanci aziendali.

#### Argomenti

- ✓ L'imposizione fiscale negli atti di compravendita;
- ✓ L'imposta IVA e l'imposta di registro;
- ✓ Il Valore catastale;
- ✓ Il Valore normale dei fabbricati;
- ✓ Gli accertamenti fiscali immobiliari;
- ✓ Le presunzioni semplici;
- ✓ Le presunzioni gravi, precise e concordanti;
- ✓ Il diritto di seguito e il privilegio dello stato;
- ✓ Il catasto fabbricati e il catasto terreni;
- ✓ La riforma degli estimi.

#### Materiale fornito

Slide del Docente

#### Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

#### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

#### Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



#### Attrezzature suggerite

Nessuno

## OFFERTA perCorso ISO17024

Il perCorso ISO17024 acquistato entro il 30.05.2015 costituisce la migliore offerta economica disponibile per accedere all'esame di Certificazione delle Competenze previsto dalla norma UNI 11558:2014.

Corsi inclusi	8
Manuale cartaceo <a href="#">Valutazione Immobiliare Standard</a>	✓
eBook & Computing Software	✓
Materiale (Libro e Software) subito disponibili	✓
Slide del docente per ogni corso	✓
Vieni quanto vuoi dove vuoi! Sede certa Milano e altre già disponibili	✓
Vieni quando vuoi e dove vuoi 12 Mesi di tempo per partecipare e ripetere i corsi Gratuitamente	✓
Possibilità di cambiare data/sede fino a 8 gg prima	✓
Presenza su <a href="#">Elenco Nazionale Valutatori Immobiliari</a> al termine del perCorso per 12 mesi.	✓
CFP richiesti a tutti gli ordini professionali	✓
Listino	1.440 €* 1.440 €
Offerta	990 €* 990 €
Tasso 0% senza pratiche e costi aggiunti	✓
ACCONTO entro il 30.05.2015	390 €* 390 €
n. rate mensili	8
Rate da giugno 2015	75 €* 75 €

Importi \* oltre iva di legge con fatturazione all'avvenuto pagamento

### INFORMAZIONI

Per maggiori informazioni sul percorso ISO17024 [www.perCorsidiEstimo.it](http://www.perCorsidiEstimo.it) ovvero chiama 0376.263305.



## MODULO D'ORDINE perCorso ISO17024

### VALIDITÀ

Modulo valido fino al 30.05.2015 da inviare via fax allo 0376.263304 o via mail a [info@perCorsidiEstimo.it](mailto:info@perCorsidiEstimo.it)

### DATI DI FATTURAZIONE

Ragione sociale \_\_\_\_\_

Via/Piazza \_\_\_\_\_ Cap \_\_\_\_\_ Comune e PR \_\_\_\_\_

Cel. \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ Email \_\_\_\_\_

Piva (obbligatoria se disponibile) \_\_\_\_\_ C.F.(obbligatorio) \_\_\_\_\_

Nominativo partecipante \_\_\_\_\_ Email diretta \_\_\_\_\_

### PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	Unico all'ordine	990 €*
<input type="checkbox"/>	Tasso 0% Acconto n. 8 rate mensili	390 €* + 8 rate da 75 €*

Importi \* oltre iva di legge con fatturazione all'avvenuto pagamento

### MODALITÀ

<input type="checkbox"/>	Bonifico su conto corrente postale intestato a STI Studio Tecnico Informatico.	IBAN IT 37 J 07601 11500 0000 10091460
<input type="checkbox"/>	Bollettino postale su conto corrente intestato a STI Studio Tecnico Informatico.	Via C. Pisacane 6 – 46100 Mantova MN. C/C 10091460
<input type="checkbox"/>	PayPal all'indirizzo	paypal@i-sti.net

### CONDIZIONI

✓	L'ordinante dichiara di aver letto e ben compreso le condizioni generali pubblicate sul sito <a href="http://www.perCorsidiEstimo.it/Condizioni2015.pdf">www.perCorsidiEstimo.it/Condizioni2015.pdf</a> oltre alle opportunità della presente Offerta
✓	Allegato: copia ricevuta pagamento intestata a STI per pagamenti con bonifico o bollettino. (Verificare l'importo del pagamento con il corretto calcolo dell'IVA)

Data \_\_\_\_\_ Timbro e firma leggibile \_\_\_\_\_

## Valutazione Immobiliare Standard



Questo manuale di valutazioni immobiliari è il primo che affronta l'argomento secondo schemi orientati all'applicazione integrale degli standard valutativi internazionali.

I temi principali riguardano le basi della valutazione, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e le metodologie di stima quantitative. Il manuale è destinato principalmente ai professionisti che operano nel campo delle stime immobiliari anche se non posseggono pregresse nozioni estimative tradizionali.

La struttura degli standard internazionali ne estende il campo di interesse anche ai committenti, agli operatori immobiliari in genere e al pubblico fornendo loro una moderna visione delle valutazioni immobiliari.

L'esposizione chiara e sintetica è corredata con numerosi esempi numerici al fine di porre in grado il lettore di affrontare e analizzare con maggiore realismo la casistica di stima.

**Scritto per:** Agronomi, Agrotecnici, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti Agrari, Periti Edili, Consulenti Tecnici d'Ufficio e di Parte, Responsabili del settore credito immobiliare, Responsabili Ufficio patrimonio enti locali e Ufficio espropri, Agenti immobiliari, Consulenti d'investimento immobiliare, Economisti, Legali, Esperti del settore immobiliare e pubblico dei Committenti.

**Formazione:** per i docenti di Estimo delle Scuole e delle Università che intendono aggiornare i contenuti dei loro programmi didattici e per gli enti di formazione che organizzano corsi sugli standard internazionali di valutazione immobiliare.

**Autore:** Marco Simonotti

Editore: STIMATRIX® - Mantova (Italy)

Pagine: 416 a colori

Dimensione: 16,5 x 24 cm

Edizione: Terza del Febbraio 2013

Codice ISBN: 978-88-904764-5-7

**Prezzo di copertina:** 59,00 € (iva assolta)

**eBook & Computing Software:** di questo manuale è disponibile l'eBook in formato digitale nel quale, oltre al contenuto, sono disponibili sotto forma di pagine di calcolo la maggior parte delle formule e gli esercizi riportati nel testo. Con le formule e gli esercizi su computer si può interagire per svolgere calcoli e valutazioni, elaborando propri dati e simulando modelli applicativi, al fine di approfondire lo studio e sfruttarne le implicazioni pratiche.

**ISO 17024:** utile per chi intende accedere all'esame di certificazione delle competenze secondo lo standard ISO 17024, così come previsto dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate dagli ordini e collegi professionali, dalle principali società di valutazione immobiliare e da Tecnoborsa.

**Consigliato:** sia ai neofiti sia agli esperti del settore estimativo immobiliare.

**Indice, approfondimenti e acquisti:** sul sito [www.ValutazioneImmobiliareStandard.it](http://www.ValutazioneImmobiliareStandard.it) è possibile sfogliare alcuni capitoli del manuale e sperimentare la semplicità delle applicazioni software.

**Note particolari:** un testo facile, colorato, denso di esempi svolti manualmente passo a passo, con un linguaggio semplice, diretto e scientifico, in una parola: **friendly**.



## STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili.

STIMATRIXCity rappresenta il futuro e l'innovazione della valutazione immobiliare in Italia, con i suoi servizi on line rivolti al Valutatore Immobiliare così come descritto dalla norma UNI 11558:2014.

Si tratta dell'unica piattaforma web in grado di:

1. Estrarre le vere compravendite dalla conservatoria dei registri immobiliari italiani;
2. Rendere disponibili le mappe catastali e dei piani territoriali sovrapposte alle mappe di google della maggior parte del territorio italiano;
3. Gestire e tracciare un completo processo di sviluppo di un Rapporto di Valutazione Immobiliare così come richiesto dalla normative Europee per la concessione del credito ipotecario;
4. Gestire una Banca Dati Immobiliari personale, condivisa e pubblica per lo scambio dei "Comparables";
5. Gestire l'unico Elenco Nazionale di Valutatori Immobiliari Indipendenti.

Per provare molte delle funzioni di STIMATRIXCity è sufficiente registrarsi gratuitamente.

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

## Software STIMATRIX® LT & PRO

Il miglior modo di fare Valutazioni Immobiliari

STIMATRIX LT & PRO rappresentano la soluzione software completa per redigere dei "Rapporti di Valutazione Immobiliare" conformi agli Standard, creare una propria banca dati interagire con STIMATRIXCity®, georiferire e personalizzare le mappe, calibrare e calcolare le superfici dalle planimetrie, caricare i dati dalle visure catastali, calcolare il valore normale dei fabbricati, impaginare le fotografie e molto da scoprire valutando.

E' disponibile una versione con licenza Limited Time a soli 48 € oltre iva.

[www.stimatrix3.it](http://www.stimatrix3.it)

## Software forExcel

Quello che mancava adesso c'è!

La soluzione software per i Valutatori Immobiliari amanti della libertà offerta dal foglio di calcolo per eccellenza: Microsoft Excel e dalle nuove funzioni rese disponibili da forExcel.

Sono disponibili funzioni indispensabili per il Valutatore Immobiliare che usa il foglio di calcolo quali: mappe personalizzate, superfici da planimetrie calibrate e ridisegnate direttamente in Excel, la quotatura degli spazi, le tabelle delle superficie, le funzioni di calcolo speciali per i valutatori e molto altro.

E' disponibile una versione con licenza Limited Time a soli 48 € oltre iva.

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

## Software forAii

Certe cose non si possono stimare. Per il resto c'è forAii

forAii rappresenta lo stato dell'arte delle applicazioni per la valutazione e l'analisi degli investimenti immobiliari. forAii appartiene agli strumenti software denominati DSS (Decision Support System) basati sulla piattaforma Microsoft Excel (2007-2013).

E' disponibile una versione con licenza Limited Time a soli 48 € oltre iva.

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



## Calendario Corsi

Il calendario corsi aggiornato è disponibile sul sito [www.perCorsidiEstimo.it](http://www.perCorsidiEstimo.it)

## Libri di Estimo

La bibliografia consigliata per l'aggiornamento del Valutatore Immobiliare è disponibile sul sito [www.LibridiEstimo.it](http://www.LibridiEstimo.it)

## Licenze software Limited Time

La licenza del software Limited Time ha una validità di 30 gg dalla data di rilascio ed è supportata dalla relativa Subscription di assistenza e aggiornamento per lo stesso tempo.

La licenza consente l'installazione su due PC ad uso dello stesso utente tipicamente PC fisso e PC portatile.

## Licenze software UnLimited

La licenza del software UnLimited (illimitata) non ha scadenza ed è supportata dalla relativa Subscription di assistenza e aggiornamento per 12 mesi (un anno) dalla data di rilascio.

Alla scadenza della Subscription l'utente è libero di decidere se rinnovare o meno il contratto di Subscription.

In sostanza il software non potrà più essere aggiornato con le successive Release e non sarà più disponibile l'Assistenza on line all'utente.

La licenza UnLimited consente l'installazione su due PC ad uso dello stesso utente tipicamente PC fisso e PC portatile.

## Requisiti minimi per l'uso dei software proposti

I software sono sviluppati per la piattaforma di Microsoft® Windows dalla versione XP fino alla versione Windows 8.

Per i sistemi Apple® MAC si richiede l'uso dell'emulatore tipo Parallels Desktop®.

Alcuni dei software proposti (forAii e forExcel) richiedono il possesso della Licenza di Microsoft® Office Excel dalla versione 2007 in avanti.

## Accettazione Ordini

Ove questo documento rappresenti un'offerta commerciale, con o senza scadenza, essa sarà soggetta ad accettazione da parte del proponente che avverrà mediante email all'indirizzo segnalato dall'ordinante.

## Copyright

Tutti i nomi di prodotti e marchi appartengono ai rispettivi proprietari.

STI®, perCorsidiEstimo® e STIMATRIX® si riservano il diritto di modificare i contenuti dei corsi e le funzionalità dei software, le specifiche e i prezzi dei prodotti e dei servizi in qualsiasi momento, senza preavviso, e declina ogni responsabilità per eventuali errori tipografici o grafici contenuti nel presente documento.

## Informazioni

Per maggiori informazioni consultare il sito [www.perCorsidiEstimo.it](http://www.perCorsidiEstimo.it)

Telefonare 0376.263305

Fax. 0376.263304

Email [info@perCorsidiEstimo.it](mailto:info@perCorsidiEstimo.it)