

CORSO PER VALUTATORI IMMOBILIARI SECONDO LA NORMA UNI 11558

Conoscenze e aree di apprendimento

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:

a) conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale nelle seguenti discipline:

- *Estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione.*
- *Principi di economia e mercato immobiliare.*

b) conoscenze (documentate) di:

- *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.*

Abilità e competenze

Il valutatore, oltre ad avere un'adeguata conoscenza delle dinamiche che caratterizzano gli specifici mercati a livello locale e nazionale alla data della valutazione, deve possedere abilità e competenze necessarie a condurre la valutazione in modo appropriato, in particolare:

- 1) *nella ricerca dei parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;*
- 2) *nella tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;*
- 3) *nell'analisi dei processi di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizio attraverso gli indicatori socio-economici, indici di mercato e altre informazioni commerciali;*
- 4) *nell'applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;*
- 5) *nell'applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;*
- 6) *nella redazione del rapporto di valutazione;*
- 7) *nell'audit immobiliare;*
- 8) *nel riesame di un rapporto di valutazione.*

PROGRAMMA DEL CORSO

(tre aree tematiche sviluppate in 24 ore)

1. Introduzione al Corso - data 14.11.2016

9.30 – 11.30

Ruolo dell'Ordine Professionale nella formazione del 'valutatore immobiliare'

Arch. Luca Franceschini (Consigliere dell'O.A.P.P.C. di Firenze)

Arch. Giovanni Dainelli (Commissione C.T.U. dell'O.A.P.P.C. di Firenze)

Arch. Graziella Coi (presso REAG)

Geom. Luciano Pizzichini (responsabile Ufficio Valutazioni Banco Popolare)

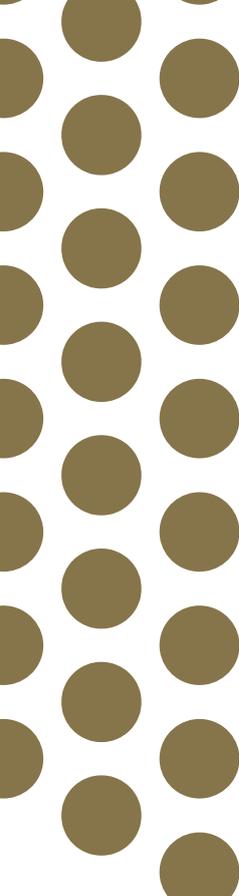
Prospettive del Corso e differenza tra 'Validazione' e 'Certificazione':

Il corso consente di accedere:

A) all'esame di Validazione del ruolo di "Valutatore Immobiliare" tenuto a cura dell'Ordine Architetti P.P.C. di Firenze con creazione di relativo Elenco Annuario che verrà trasmesso periodicamente al Tribunale di Firenze, alle Banche e alle Amministrazioni Pubbliche (Comuni, Enti, ecc.)

B) all'esame di Certificazione del ruolo di 'Valutatore Immobiliare' tenuto da Ente Terzo (ELTI, IMQ, IMQC, RICEC o simili) accreditato presso ACCREDIA.





11.30 – 13.30

La stima immobiliare

Geom. Franco dr. Pagani

- Descrizione dell'immobile
- Dato immobiliare
- Scale di misura
- Superfici immobiliari
- Indicatori economico-estimativi del segmento di mercato
- Analisi di Mercato

2. La Stima Immobiliare - data 17.11.2016

9.30 – 11.30

Conoscenza dei contenuti della norma UNI 11558

Arch. Gianluca Paoli

- La norma: contenuti, definizioni, scopi,
- Riferimenti a Leggi e regolamenti (Italiani ed Europei)
- Deontologia
- Certificazione e validazione
- Mantenimento dell'attestato
- Test di apprendimento

11.30 – 13.30

La stima immobiliare

Geom. Franco dr. Pagani

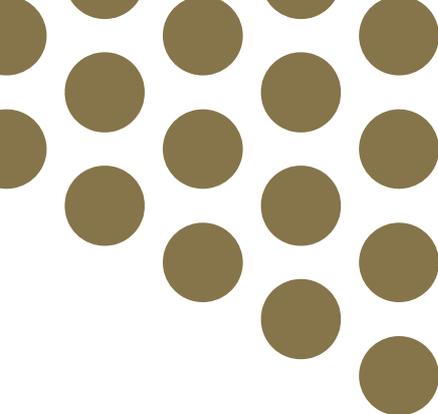
- Confronto tra i metodi di valutazione tradizionale e avanzato
- Standard di valutazione internazionali
- Definizione e Forme di Mercato
- Rapporto di Valutazione
- I postulati estimativi
- Valore di mercato
- Valori diversi dal valore di mercato
- I criteri di stima

2. La Stima Immobiliare - data 21.11.2016

9.30 – 12.30

Metodo di Comparazione(MCA)

Geom. Diego Donghi

- 
- Prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale
 - Caratteristiche immobiliari (elementi di confronto)
 - Rapporti Mercantili (indici)
 - Market Comparison Approach (MCA)
 - Esempi di MCA

12.30 – 13.30

Sales Comparison Approach

Arch. Filippo Casini

14.30 – 16.30

Metodo dei Costi (Cost Approach)

Perito Roberto Tognon

- Definizione e Applicazione
- Stima del terreno
- Costo di ricostruzione
- Deprezzamento

16.30 – 18.30

Fondamenti di Metodi Finanziari Defnizioni

Perito Roberto Tognon

- Metodo della capitalizzazione diretta (reddito, bilancio immobiliare, saggio di capitalizzazione, ricerca del saggio di capitalizzazione)
- Metodo della capitalizzazione finanziaria (saggio di sconto, fattore di sconto)
- Analisi del flusso di cassa scontato

2. La Stima Immobiliare - data 24.11.2016

9.30 – 11.30

Arch. Filippo Casini

- Redazione del rapporto di valutazione
- Audit Immobiliare
- Riesame di un rapporto di valutazione

11.30 – 13.30

Arch. Lapo Bernardini

- Utilizzo dei fogli elettronici nelle stime

3. Due Diligence Immobiliare - data 28.11.2016

9.30 – 11.30

Arch. Stefano Cerchiarini

- Elementi di diritto pubblico e privato.
- Elementi di diritto urbanistico.

11.30 – 13.30

Ing. Paolo Morini

- Catasto e sistema catastale.
- Fiscalità immobiliare.
- Elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture.
- Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica.

