

# Corso Base alla Valutazione Immobiliare



Gli standard internazionali di stima, riferiti esplicitamente alla valutazione immobiliare, sono un insieme di dettami procedurali e metodologici, uniformati da appositi istituti e, per questo, condivisi dalla maggior parte dei valutatori e da chi utilizza le stime. Gli standard sono, quindi, un linguaggio tecnico, riconosciuto universalmente dagli addetti ai lavori, per mezzo del quale ognuno può redigere una valutazione corretta attraverso ragionamenti mentali prefissati e chiari, giacché, appunto, uniformati. Le regole espresse attraverso gli standard sono, pertanto, omogenee e il loro successo sta nell'essere condivise e nell'avere una natura metodologica oltre che applicativa e pratica. Il corso, con un taglio a metà tra il pratico e teorico, intende avvicinare l'utente alla logica degli standard internazionali di stima, i quali sono andati progressivamente diffondendosi negli anni settanta nel Regno Unito. A seguito della crisi dei mutui subprime, anche in Italia il processo di adesione a uno standard e alla cosiddetta "best practice", ha aumentato la sua necessità di diffusione. Oggi non si può nemmeno lontanamente pensare di fare il valutatore d'immobili senza conoscere le nuove tecniche estimative che discendono dagli standard. Questo corso però, intende avvicinare l'utente agli standard in maniera indipendente e cercando di sondare l'essenza della materia. Pur riconoscendo, dunque, agli standard, gli indubbi meriti che hanno circa l'evoluzione del ruolo del valutatore e la sua preparazione di base, li vuole però spogliare di quell'aura di procedimenti meccanici e senza background culturale. Gli standard internazionali di stima nascono, del resto, per soddisfare esigenze di chiarezza e di sicurezza, in materia di garanzia, per le esposizioni creditizie da parte delle banche e degli istituti di credito, così nacquero gli standard internazionali di contabilità. L'estimo è, invece, una disciplina indipendente, nobile, antica e per la quale la scuola italiana ha sempre saputo dare un grande contributo al dibattito. Dibattito che oggi si ritiene terminato, ma, come osserveremo, è lungi dal trovare risoluzione definitiva. La realtà immobiliare italiana presenta, peraltro, numerosi aspetti che non favoriscono l'applicazione degli standard di stima. Aspetti che andremo di volta in volta a evidenziare nel dettaglio. Il corso, poi, oltre a spiegare nel dettaglio alcuni argomenti base degli standard, come il segmento di mercato, il principio del più conveniente e miglior uso degli immobili (interpretato secondo la nostra scuola), il market comparison approach applicato alla realtà immobiliare italiana, i nomenclatori e altro, propone alcuni punti originali del dibattito culturale sull'estimo e che meglio inquadrano gli standard: l'introduzione dei paradigmi estimativi e l'analisi dei livelli di mercato. Il corso è quindi: un "corso base" perché fornisce le basi culturali essenziali; un "corso di aggiornamento" perché permette l'evoluzione del valutatore italiano a un livello culturale internazionale; un "corso di perfezionamento" perché anche chi ha già nozioni di standard, può assimilare nuovi concetti originali rispetto agli altri corsi esistenti; un "corso di specializzazione" perché si stacca dai corsi tradizionali in materia, con nuovi concetti del tutto originali.



# Corso Base alla Valutazione Immobiliare

## OBIETTIVI PROFESSIONALI

Il corso mira a formare il professionista, fornendo la giusta preparazione riguardo gli standard internazionali di stima immobiliare, secondo gli IVS, EVS e il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, requisiti indispensabili per redigere una stima corretta dell'immobile, usando un linguaggio tecnico e teorie universalmente conosciute dagli esperti in valutazione immobiliare e consente di fare perizie secondo le linee guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana).

## OBIETTIVI FORMATIVI

Il corso si propone come missione fondamentale, quella di fare sì che l'utente acquisisca una pratica con gli standard internazionali di stima e possa, dunque, valutare gli immobili in qualunque sede, con un criterio prossimale a quello scientifico e con un margine di errore minimo rispetto alle approssimazioni delle stime monoparametriche in uso oggi. Oltre a ciò naturalmente, intende dare le basi per poter arrivare a questo, fornendo tutte le nozioni culturali indispensabili per comprendere a fondo il concetto di valutazione e affrontarlo in qualsiasi situazione pratica.

## DESTINATARI

Il corso è rivolto a tutti i professionisti autorizzati a redigere stime di valutazione immobiliare di qualsiasi genere. In particolare è, dunque, rivolto a tutti i professionisti del settore tecnico: geometri, ingegneri, architetti, periti agrari e industriali, ma anche a professionisti dell'indotto che vogliono cimentarsi nel mestiere di valutatore, come gli agenti immobiliari o i semplici investitori. Il corso inoltre, può essere propedeutico a un eventuale esame per l'ammissione alla professione di valutatore, come ad esempio già accade negli USA e che, in un prossimo futuro, sarà necessario anche nel nostro paese.

## PROGRAMMA

### Unità didattiche istituzionali

#### UD1 - L'ESTIMO

Discorso sull'estimo  
Evoluzione dell'estimo  
Ultime tendenze dell'estimo

#### UD2 - ESTIMO ED ECONOMIA

Relazioni tra estimo ed economia  
Bisogni, beni e utilità  
Il mercato e i segmenti di mercato  
Domanda e offerta  
Il valore

#### UD3 - ESTIMO E FINANZA

Relazioni tra estimo e finanza  
Operazioni finanziarie  
Interesse semplice, composto e sconto  
Annualità e poliannualità

#### UD4 - ESTIMO E STATISTICA

Relazioni tra estimo e statistica  
Indici statistici descrittivi  
Correlazione tra variabili, regressione lineare  
Variabili casuali e distribuzioni di probabilità



# Corso Base alla Valutazione Immobiliare

## **UD5 - GLI STANDARD**

Gli standard internazionali di stima  
International Valuation Standards (IVS)  
Linee guida ABI per la valutazione degli immobili

## **UD6 - FORMAZIONE DEL VALORE**

La formazione del valore immobiliare  
Il mercato degli immobili  
I livelli di mercato

## **UD7 - PARADIGMI, POSTULATI E CRITERI DI STIMA**

Analogia  
Unicità del bene estimativo  
Postulati estimativi e HBU  
Criteri estimativi

## **UD8 - METODI DI STIMA**

Osservazione dei valori immobiliari

### **Tipi di stima**

## **UD9 - APPROCCIO AL MERCATO**

Stime desuete  
Stima per apprezzamenti e detrazioni  
Stima per market comparison approach (MCA)  
Sistema generale di stima

## **UD10 - APPROCCIO AL COSTO**

Metodo ibrido indiretto  
Computo metrico estimativo  
Valore delle aree fabbricabili e del terreno edificato

## **UD11 - APPROCCIO AL REDDITO**

Direct capitalization  
Yeld capitalization  
DCFA  
Ricerca del tasso di capitalizzazione

### **La stima per apprezzamenti e detrazioni**

## **UD12 - SAD: GENERALITÀ**

Le aree omogenee di rilevazione  
Il valore unitario medio e sua affidabilità  
Le banche dati disponibili

## **UD13 - SAD: LE CARATTERISTICHE**

Le scale delle caratteristiche d'influenza del valore  
Le caratteristiche della zona  
Le caratteristiche tecniche del fabbricato  
Le caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare

## **UD14 - SAD: LA STIMA**

La misurazione dell'unità immobiliare  
La scelta del valore unitario  
I coefficienti di apprezzamento o detrazione  
Il calcolo di stima  
Verifiche pratiche



**CON FOR**  
LA NOSTRA FORMAZIONE  
DOVE E QUANDO VUOI



# Corso Base alla Valutazione Immobiliare

## La stima per MCA

### UD15 - MCA: GENERALITÀ

Le scale di misura  
I nomenclatori  
I rapporti mercantili e strumentali

### UD16 - MCA: LE TABELLE

L'analisi e l'individuazione del segmento di mercato  
I dati del subject  
L'insieme di confronto  
I dati dei comparables

### UD17 - MCA: LA STIMA

L'analisi dei prezzi marginali  
La tabella di valutazione  
Conciliazione conclusiva della stima  
Verifiche di attendibilità  
Report di stima

## La stima per componenti di costo

### UD18 - ICA: GENERALITÀ

Le componenti della stima per costo  
Il costo di costruzione  
L'area fabbricabile  
Le caratteristiche tecniche  
La stima per costo di costruzione

### UD19 - ICA: DEPREZZAMENTO

Obsolescenza fisica  
Obsolescenza funzionale  
Obsolescenza di mercato

## La stima per capitalizzazione

### UD20 - DCA: GENERALITÀ E LA STIMA

Determinazione del reddito o bilancio estimativo  
La ricerca del saggio di capitalizzazione  
Relazione tra valore e reddito  
La capitalizzazione diretta  
La capitalizzazione finanziaria

## Norme di riferimento

### UD21 - NORME PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE

La norma ISO IEC 17024  
Le competenze del certificato  
L'esame da valutatore certificato

### UD22 - NORME D'USO PER IL VALUTATORE

Il collegamento con gli IVS e linee ABI  
La norma UNI 11558:2014  
La norma UNI 11612:2015



**CON FOR**

LA NOSTRA FORMAZIONE  
DOVE E QUANDO VUOI



# Corso Base alla Valutazione Immobiliare

Durante il percorso sono previste esercitazioni tecnico-pratiche. Alla fine di ogni argomento didattico, verranno sottoposti test di verifica, articolati in una serie di domande con risposta Vero o Falso, risposta multipla, abbinamenti e/o ordinamenti logici e completamenti.

**Durata: 13 ore**

## Vantaggi del corso in e-learning

- ✓ *Possibilità di ascoltare e rivedere in qualsiasi momento le lezioni del corso*
- ✓ *Risparmio di tempo: i nostri corsi on-line ti consentiranno di formarti quando e dove vuoi, in autonomia, evitandoti eventuali costi per trasferte o spostamenti*
- ✓ *Possibilità di gestire in autonomia il tuo iter formativo*
- ✓ *Contenuti interattivi multimediali*



**CON FOR**  
LA NOSTRA FORMAZIONE  
DOVE E QUANDO VUOI

