

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

