

**Corso di Formazione - 16 ore in Aula**

## **STIME IMMOBILIARI E VALUTATORE CERTIFICATO**

**METODO, PRATICA E CORRETTA APPLICAZIONE DEGLI STANDARD ESTIMATIVI**

**Formazione propedeutica alla certificazione UNI 11558 e ISO 17024 come Valutatore Base**

**Milano, 1 e 2 aprile 2020, dalle 9.00 alle 18.00**

*Spazio PIN, Viale Sondrio, 5*

### **OBIETTIVI**

Il Corso si propone di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo la conoscenza degli elementi teorici e la padronanza degli strumenti pratici, essenziali per ricoprire il ruolo di “*Valutatore immobiliare*”. La struttura didattica prevede una preliminare ed indispensabile trattazione normativa-disciplinare, per poi focalizzarsi sugli aspetti **esclusivamente operativi delle stime immobiliari**. Sono oggetto del Corso l’analisi e l’applicazione dei diversi metodi di stima utilizzati e riconosciuti dall’industria di riferimento, che vengono sviluppati attraverso la preliminare descrizione del metodo estimativo e il successivo susseguirsi di **esercitazioni pratiche svolte dai partecipanti sotto la guida del Relatore**. L’evento si caratterizza per l’alto valore scientifico ed il rigore didattico, e costituisce **formazione utile a sostenere l’esame per la certificazione UNI 11558 e ISO 17024 come “Valutatore Base”**, in conformità alle Linee guida elaborate da Tecnoborsa, dall’ABI, da Ordini e Collegi professionali e dalle principali realtà del mercato immobiliare.

### **METODOLOGIA DIDATTICA**

Il Corso consta di 4 distinti moduli, dedicati rispettivamente agli strumenti della stima, alle valutazioni con approccio al costo, con approccio al mercato e con approccio al reddito. I partecipanti prenderanno attivamente parte alle sessioni formative attraverso la compilazione di fogli di lavoro e la condivisione di esempi predisposti appositamente per l’evento formativo. All’esito del Corso i partecipanti sosterranno un test di verifica di apprendimento; la frequenza rilascia attestato di partecipazione.

### **DESTINATARI**

Professionisti tecnici, consulenti tecnici d’ufficio e di parte, operatori del credito immobiliare, funzionari di uffici patrimonio immobiliare o espropri della P.A., agenti immobiliari e consulenti d’investimento, esperti del settore immobiliare.

### **ISCRIZIONI**

La quota di partecipazione all’intero Corso è pari ad Euro 440+IVA, se dovuta, ed è deducibile dal reddito professionale ex L.81/2017.

E’ possibile iscriversi on line al link [https://itshop.legislazionetecnica.it/dett\\_iniziativa.asp?id\\_iniziativa=1425&cod\\_prov=1945](https://itshop.legislazionetecnica.it/dett_iniziativa.asp?id_iniziativa=1425&cod_prov=1945)

oppure inviando il modulo di iscrizione compilato a [segreteria.corsi@legislazionetecnica.it](mailto:segreteria.corsi@legislazionetecnica.it)

# PROGRAMMA

Relatore, Arch. G. Castello

(La presente strutturazione didattica è di proprietà esclusiva di Legislazione Tecnica. Ogni utilizzo, compresa la riproduzione e copiatura, è riservato per tutti i Paesi)

1° aprile 2020, 9.00 -13.00 <b>MODULO I - GLI STRUMENTI PER LE STIME</b>	1° aprile 2020, 14.00 – 18.00 <b>MODULO II - VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL COSTO</b>
<p><b>LE STIME E IL VALUTATORE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• l'industria di riferimento</li><li>• la Certificazione e le opportunità offerte dal mercato</li></ul> <p><b>SCALE, GRANDEZZE E RAPPORTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le scale di misura</li><li>• Le unità di misura</li><li>• I nomenclatori</li><li>• I rapporti mercantili</li><li>• I rapporti strumentali</li></ul> <p><b>LA MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La consistenza nel residenziale</li><li>• La consistenza nel terziario</li><li>• La consistenza nel commerciale</li><li>• La consistenza nell'industriale</li><li>• Rapporto tra popolazione e campione</li></ul> <p><b>LE FONTI DI INFORMAZIONE DISPONIBILI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La classificazione delle fonti d'informazione</li><li>• Fonti dirette</li><li>• Fonti indirette</li></ul> <p><b>APPROCCI ALLE STIME</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Il segmento di mercato</li><li>• I livelli di mercato</li><li>• Le caratteristiche di stima</li><li>• L'equazione generale del valore</li><li>• Metodi orientati al mercato (Market Approach MA)</li><li>• Metodi orientati al costo (Cost Approach CA)</li><li>• Metodi orientati al reddito (Income Approach IA)</li></ul>	<p><b>LA NORMA UNI 11558 E LA NORMA ISO 17024</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Competenze del valutatore previste dalla norma UNI 11558</li><li>• Come affrontare l'esame previsto dalla norma ISO 17024</li></ul> <p><b>LA STIMA CON APPROCCIO AL COSTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le stime con approccio al costo in breve</li><li>• Stima del costo di costruzione</li></ul> <p><b>LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Differenze tra terreno e area</li><li>• Stima di un'area fabbricabile</li><li>• Stima dell'indice di edificabilità</li><li>• Stima dei terreni agricoli</li></ul> <p><b>LA STIMA DEI DEPREZZAMENTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• I vari deprezzamenti in breve</li><li>• Il deprezzamento lineare e non lineare del valore</li><li>• Stima del deprezzamento funzionale del reddito</li><li>• Stima del deprezzamento economico del reddito</li></ul> <p><b>ESERCITAZIONI</b></p>

2 aprile 2020, 9.00 – 13.00 <b>MODULO III - VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL MERCATO</b>	2 aprile 2020, 14.00 – 18.00 <b>MODULO IV - VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL REDDITO</b>
<p><b>LA STIMA PER MCA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La stima per MCA spiegata senza formule</li> <li>• Stima di un appartamento</li> <li>• Stima di un ufficio</li> <li>• Stima di un negozio</li> <li>• Stima immobiliare di un bene produttivo</li> </ul> <p><b>SISTEMA GENERALE DI STIMA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sistema generale di stima in breve</li> <li>• Stima di un appartamento</li> <li>• Stima di un ufficio</li> <li>• Il sistema delle differenze</li> <li>• Il sistema misto MCA e sistema generale di stima</li> </ul> <p><b>LA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La stima per apprezzamenti e detrazioni in breve</li> <li>• Stima di un appartamento</li> <li>• Stima di un ufficio</li> <li>• Stima di un negozio</li> <li>• Stima immobiliare di un bene produttivo</li> </ul>	<p><b>PRECISAZIONI SUI TASSI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elementi base di matematica finanziaria</li> <li>• Il tasso di interesse</li> <li>• Il tasso di capitalizzazione</li> </ul> <p><b>YELD CAPITALIZATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Yeld Capitalization in breve</li> <li>• Ricerca del tasso da utilizzare con la Yeld Capitalization</li> <li>• Stima di un negozio con la Yeld Capitalization</li> </ul> <p><b>DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Discount Cash Flow Analysis in breve</li> <li>• Ricerca del tasso da utilizzare con la Discount Cash Flow Analysis</li> <li>• Stima di un appartamento con la Discount Cash Flow Analysis</li> </ul> <p><b>LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ricerca del tasso di capitalizzazione</li> <li>• Stima di un appartamento in base al reddito</li> <li>• Stima di un parcheggio a pagamento in base al reddito</li> <li>• Stima di un ufficio in base al reddito</li> <li>• Stima di un negozio in base al reddito</li> <li>• Stima di un terreno agricolo in base al reddito</li> <li>• Stima di un'industria in base al reddito</li> <li>• Stima di un albergo in base al reddito (sistema misto)</li> <li>• Stima di un cinema o teatro in base al reddito</li> </ul> <p><b>VERIFICA FINALE DI APPRENDIMENTO</b></p>