



ORDINE
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI
CATANIA

CORSO PROFESSIONALE ESTIMO IMMOBILIARE SECONDO GLI STANDARD DI VALUTAZIONE

Propedeutico per gli esami di certificazione Livello Base e Livello Avanzato (UNI/PdR 19:2016 in relazione alla norma UNI 11558:2014)

OBIETTIVI

Il Corso professionale di *Estimo immobiliare secondo gli standard di valutazione* ha la finalità di far conoscere ed approfondire le metodologie estimative di base volte alla determinazione del valore di mercato degli immobili.

Gli standard di valutazione (IVS: *International Valuation Standards*; EVS: *European Valuation Standards*; *Codice delle Valutazioni* di Tecnoborsa; *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* dell'Associazione Bancaria Italiana; PIV: *Principi Italiani di Valutazione*) sono definizioni e regole approvate, controllate e verificate da una associazione di valutatori come minimo accettabile *benchmark*. Gli standard valutativi rappresentano la *best practice* estimativa, ossia l'insieme dei metodi e delle tecniche valutative che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri metodi e tecniche. I metodi e le tecniche di stima propugnate dagli standard si basano su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili.

La conoscenza degli standard di valutazione mira all'aggiornamento nella formazione del valutatore e consente un sensibile miglioramento della propria professionalità.

Il Corso professionale di Estimo immobiliare secondo gli standard di valutazione è propedeutico alla preparazione per gli Esami di certificazione secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 finalizzata a certificare le competenze sulla base delle specifiche norme UNI 11558:2014 ed UNI 11612:2015 e alla prassi UNI/PdR 19:2016.

PROGRAMMA

LIVELLO BASE

Modulo I (8 ore)

INTRODUZIONE

- Confronto tra i metodi di valutazione empirico e scientifico
- Standard di valutazione internazionali e nazionali
- Metodi di stima
- Contenuti del rapporto di valutazione
- Riesame delle valutazioni
- Norma UNI 11558:2014
- UNI/PdR 19:2016 ed esami di certificazione

PRINCIPI DI ECONOMIA

- Concetto di bene economico
- L'economica quale scienza sociale e i meccanismi di allocazione delle risorse
- I 10 principi di economia
- Le linee evolutive del pensiero economico

BASI DEL VALORE

- Valore di mercato
- Valori diversi dal valore di mercato
- I postulati estimativi
- I criteri di stima



MERCATO IMMOBILIARE E ANALISI ESTIMATIVA

- Segmentazione del mercato immobiliare
- Parametri economico-estimativi del segmento di mercato
- Dato immobiliare
- Forme di mercato immobiliare
- Scale di misura
- Superfici immobiliari

Modulo II (8 ore)

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO

- Market Comparison Approach
 - Prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale
 - Analisi del mercato
 - Rilevazione dei dati immobiliari
 - Caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*)
 - Compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*)
 - Stima dei prezzi marginali (*adjustments*)
 - Tabella di valutazione (*sales adjustment grid*)
 - Sintesi valutativa (*reconciliation*)
- Sistema di Stima
- Market Comparison Approach e Sistema di Stima
- Sistema di Ripartizione
- Esercitazioni MCA

Modulo III (8 ore)

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (*Income Approach*)

- Applicazione
- Reddito, spese di esercizio e gestione, bilancio immobiliare
- Saggio di capitalizzazione
- Metodo della capitalizzazione diretta
- Esercitazioni ricerca dei saggi

METODO DEI COSTI (*Cost Approach*)

- Applicazione
- Valore di mercato del terreno edificato
- Costo di ricostruzione
- Deprezzamento



LIVELLO AVANZATO

Modulo IV e Modulo V (16 ore in 2 giornate)

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO (Income Approach)

- Introduzione
 - Concetto di calcolo finanziario
 - Interesse semplice
 - Interesse composto
 - Montante semplice
 - Montante composto
 - Sconto
 - Saggi equivalenti
 - Valore attuale
 - Attualizzazione dei redditi
 - La quota di reintegrazione
 - La quota di ammortamento

- Flusso di cassa
 - Definizione
 - Rappresentazione

- Valore attuale netto
 - Definizione
 - Investimento tipo point input continuous output (p.i.c.o.) a rate variabili e investimento iniziale
 - Investimento tipo point input continuous output (p.i.c.o.) a rate variabili e investimento iniziale e rivendita finale
 - Investimento tipo continuous input continuous output (c.i.c.o.) a costi e rate variabili con investimento iniziale
 - Calcolo del V.A.N.

- TIR
 - Definizione
 - Calcolo manuale
 - Calcolo automatico

- Capitalizzazione finanziaria con rivendita
 - Definizione di flusso di cassa
 - Definizione di investimento
 - Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di capitalizzazione finale
 - Formula del valore secondo il saggio di rivalutazione o svalutazione del prezzo di mercato
 - Formula del valore secondo il saggio di capitalizzazione finale
 - Yield and change formula con aggiustamenti in base alla rivalutazione del prezzo di mercato
 - Saggio di variazione del reddito lineare o esponenziale
 - Esercitazioni

MATERIALE DIDATTICO

Testo: *La valutazione Immobiliare Standard*, Marco Simonotti – Ed. Stimatrix

NUMERO PARTECIPANTI

Minimo 15 – massimo 25

ORARI

Dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30

DATA

Martedì 14 – giovedì 16 – sabato 18 – martedì 21 – giovedì 23 **marzo 2017**

Conferma delle date al raggiungimento del numero minimo di partecipanti

SEDE

Collegio dei Geometri di Catania, sala "Francesco Leonardi"



DOCENTI

Riccardo Zingale

Geometra, valutatore immobiliare esperto certificato secondo norma UNI 11558:2014 ai sensi della ISO/IEC 17024:2012 e riconoscimento R.E.V. (Recognised European Valuer of TEGoVA).

Componente del gruppo di lavoro "Estimo ed attività peritali" del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania.

Socio di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni.

Paolo Nicolosi

Geometra, valutatore immobiliare esperto certificato secondo norma UNI 11558:2014 ai sensi della ISO/IEC 17024:2012.

Presidente del gruppo di lavoro "Estimo ed attività peritali" del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania.

Socio di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni.

Giovanni Rubuano

Geometra, Perito ed Esperto della C.C.I.A.A. di Catania, valutatore immobiliare esperto certificato secondo norma UNI 11558:2014 ai sensi della ISO/IEC 17024:2012.

Componente del gruppo di lavoro "Estimo ed attività peritali" del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania.

Socio di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni.

Socio GEO.VAL. Geometri Valutatori Esperti.

QUOTE PER LA PARTECIPAZIONE ED ISCRIZIONE

Moduli I, II e III (propedeutici per gli esami di certificazione Livello Base) **Euro 300,00** (esente IVA).

Moduli I, II, III, IV e V (propedeutici per gli esami di certificazione Livello Base e Livello Avanzato) **Euro 460,00** (esente IVA).

Moduli IV e V (escluso testo *La valutazione Immobiliare Standard, Marco Simonotti – Ed. Stimatrix*) **Euro 200,00** (esente IVA).

Per domanda di iscrizione, modalità di pagamento ed informazioni, modulo in allegato.

ESAME DI CERTIFICAZIONE – EN.I.C. Ente Italiano di Certificazione

La quota per sostenere l'esame di certificazione tenuto da EN.I.C. Ente Italiano di Certificazione per Livello Base o Livello Avanzato, in convenzione con il Collegio dei Geometri di Catania, è pari a **Euro 400,00+IVA**. L'esame si terrà presso la sede del Collegio e la data verrà confermata al raggiungimento del numero minimo di 15 partecipanti. Ogni richiesta relativa all'esame e per le iscrizioni, contattare direttamente EN.I.C. <http://www.enteitalianocertificazione.it/>.

CREDITI FORMATIVI PROFESSIONALI

La partecipazione al Corso consentirà l'ottenimento dei Crediti Formativi Professionali per come stabilito da ognuno degli Ordini e Collegi aderenti.