

**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**

**Udine, 4 e 5 dicembre 2018, dalle 9.00 alle 18.00**  
*Hotel Cristallo, Piazzale G. D'Annunzio 43*

### **OBIETTIVI**

Il percorso formativo 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 lascia lo spazio strettamente indispensabile alla parte normativa-disciplinare ed è viceversa concepita con un **taglio esclusivamente operativo**. Formano oggetto del Corso l'analisi e l'applicazione dei diversi metodi di stima utilizzati e riconosciuti dall'industria di riferimento, che si sviluppano attraverso la preliminare descrizione del metodo estimativo e il successivo susseguirsi di **esercitazioni pratiche svolte dai discenti sotto la guida del relatore**.

Il percorso si connota 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 a quanto previsto nelle Linee guida elaborate da Tecnoborsa, dall'ABI nonché da Ordini e Collegi professionali e dalle principali realtà operanti nel mercato immobiliare.

### **METODOLOGIA DIDATTICA**

Il percorso si sviluppa attraverso 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.

### **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 310+IVA, se dovuta. L'evento è a numero chiuso e la partecipazione è determinata dalla priorità di iscrizione. Le iscrizioni possono essere perfezionate per il tramite del link [http://tshop.legislazionetecnica.it/dett\\_iniziativa.asp?id\\_iniziativa=1214&cod\\_prov=1688](http://tshop.legislazionetecnica.it/dett_iniziativa.asp?id_iniziativa=1214&cod_prov=1688)

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

# PROGRAMMA

Relatore, Arch. G. Castello

4 dicembre 2018, 9.00 -13.00

## GLI STRUMENTI PER LE STIME

### LE STIME E IL VALUTATORE

- l'industria di riferimento
- la Certificazione e le opportunità offerte dal mercato

### SCALE, GRANDEZZE E RAPPORTI

- Le scale di misura
- Le unità di misura
- I nomenclatori
- I rapporti mercantili
- I rapporti strumentali

### LA MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

- La consistenza nel residenziale
- La consistenza nel terziario
- La consistenza nel commerciale
- La consistenza nell'industriale
- Rapporto tra popolazione e campione

### LE FONTI DI INFORMAZIONE DISPONIBILI

- La classificazione delle fonti d'informazione
- Fonti dirette
- Fonti indirette

### APPROCCI ALLE STIME

- Il segmento di mercato
- I livelli di mercato
- Le caratteristiche di stima
- L'equazione generale del valore
- Metodi orientati al mercato (Market Approach MA)
- Metodi orientati al costo (Cost Approach CA)
- Metodi orientati al reddito (Income Approach IA)

4 dicembre 2018, 14.00 – 18.00

## VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL COSTO

### LA NORMA UNI 11558 E LA NORMA ISO 17024

- Competenze del valutatore previste dalla norma UNI 11558
- Come affrontare l'esame previsto dalla norma ISO 17024

### LA STIMA CON APPROCCIO AL COSTO

- Le stime con approccio al costo in breve
- Stima del costo di costruzione

### LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

- Differenze tra terreno e area
- Stima di un'area fabbricabile
- Stima dell'indice di edificabilità
- Stima dei terreni agricoli

### LA STIMA DEI DEPREZZAMENTI

- I vari deprezzamenti in breve
- Il deprezzamento lineare e non lineare del valore

- Stima del deprezzamento funzionale del reddito
- Stima del deprezzamento economico del reddito

5 dicembre 2018, 9.00 – 13.00

## VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL MERCATO

### LA STIMA PER MCA

- La stima per MCA spiegata senza formule
- Stima di un appartamento
- Stima di un ufficio
- Stima di un negozio
- Stima immobiliare di un bene produttivo

### SISTEMA GENERALE DI STIMA

- Il sistema generale di stima in breve
- Stima di un appartamento
- Stima di un ufficio
- Il sistema delle differenze
- Il sistema misto MCA e sistema generale di stima

### LA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI

- La stima per apprezzamenti e detrazioni in breve
- Stima di un appartamento
- Stima di un ufficio
- Stima di un negozio
- Stima immobiliare di un bene produttivo

5 dicembre 2018, 14.00 – 18.00

## VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL REDDITO

### PRECISAZIONI SUI TASSI

- Elementi base di matematica finanziaria
- Il tasso di interesse
- Il tasso di capitalizzazione

### YELD CAPITALIZATION

- La Yeld Capitalization in breve
- Ricerca del tasso da utilizzare con la Yeld Capitalization
- Stima di un negozio con la Yeld Capitalization

### DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS

- La Discount Cash Flow Analysis in breve
- Ricerca del tasso da utilizzare con la Discount Cash Flow Analysis
- Stima di un appartamento con la Discount Cash Flow Analysis

### LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

- Ricerca del tasso di capitalizzazione
- Stima di un appartamento in base al reddito
- Stima di un parcheggio a pagamento in base al reddito
- Stima di un ufficio in base al reddito
- Stima di un negozio in base al reddito
- Stima di un terreno agricolo in base al reddito
- Stima di un'industria in base al reddito
- Stima di un albergo in base al reddito (sistema misto)
- Stima di un cinema o teatro in base al reddito

### VERIFICA FINALE DI APPRENDIMENTO