



CORSO QUALIFICATO
da en.i.c.



**UNIONE
PROFESSIONISTI**
LEARNING RESOURCES

DURATA 13 ORE

CORSO VALUTAZIONE IMMOBILIARE



ESPERTO VALUTATORE IMMOBILIARE

SECONDO GLI IVS (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CORSO QUALIFICATO DALL'ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE EN.I.C. IN CONFORMITÀ ALLO SCHEMA SQ_023_VI. IL CORSO È DA CONSIDERARSI PROPEDEUTICO PER IL PERCORSO DI CERTIFICAZIONE DELLE COMPETENZE IN ESPERTO VALUTATORE IMMOBILIARE

E' il primo corso, e per ora unico, sulla valutazione degli immobili, erogato in modalità e-learning, secondo gli IVS, EVS e il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. E' anche il primo corso che consente di fare perizie secondo le linee guida edite da ABI (Associazione Bancaria Italia), l'ottenimento dell'attestato costituisce l'evidenza della formazione specifica per accedere al processo di certificazione di en.i.c., organismo di certificazione accreditato ad ACCREDIA, per la certificazione delle persone (PRS n. 085C - riferimento norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024), che ha tra i propri schemi anche quello di Esperto Valutatore Immobiliare, conforme ai requisiti della norma UNI 11558:2014 e della UNI/PdR 19:2016. Ottenere la certificazione delle competenze di en.i.c. è quanto previsto dal requisito pn. 2.3.7 delle linee guida ABI, che afferma: "il possesso di necessarie capacità ed esperienza di cui al punto R.2.3.6 può essere dimostrato attraverso la presentazione alla banca o all'intermediario finanziario committente di un certificato di un ente accreditato ISO 17024, il cui schema di certificazione contenga i presenti requisiti (R.2.3.6)".

REQUISITI MINIMI DI SISTEMA

- Connessione ad internet veloce (consigliato: ADSL, 4MB download, 1MB upload, Ping max 30 Ms)
- Browser supportati: Google Chrome, Mozilla Firefox, Puffin
- Plug-in Shockwave Player 10.0 (MX 2004) o superiore
- Plug-in Flash Player 7 o superiore
- Ram 128 Mbytes
- Scheda video SVGA 800x600
- Scheda audio 16 bit
- Amplificazione audio (altoparlanti o cuffie)

PER MAGGIORI INFORMAZIONI



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



**CERTIFICATO DI
GARANZIA**

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.

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 vogliano 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

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

Metodi diretti e indiretti

Procedimenti di stima

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

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

TEST FINALE

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.



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*