

## **NOVEMBRE DELL'ESTIMO**

### **CORSO TEORICO-PRATICO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE SUGLI STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE NAZIONALI ED INTERNAZIONALI**

Promosso da Confartigianato La Spezia  
La Spezia, 2,9,16,23 e 30 Novembre 2016

Il Corso intende rispondere alla domanda formativa proveniente dal mondo professionale, legale, amministrativo, imprenditoriale e della pubblica amministrazione di un approfondimento delle tematiche in materia di Valutazione Immobiliare, quale strumento utile ad acquisire le informazioni tecniche per valutare beni immobiliari, siano essi patrimoni o singole proprietà immobiliari in relazione alla **Norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024**.

Il Corso di formazione è stato impostato per dare puntuali conoscenze sia per coloro che hanno una forte pratica valutativa che per coloro che non hanno importanti nozioni estimative. Il corso di formazione consegna a tutti i corsisti nuove chiavi di lettura nell'ambito delle valutazioni immobiliari e considerevoli opportunità lavorative in un settore in forte crescita professionale.

Il programma prevede la trattazione dei metodi di stima: Market Approach (o Market Comparison Approach – MCA o SCA), Cost Approach e cenni sull'Income Approach (con illustrazione delle metodologie dell'area reddituale, nella fattispecie la Capitalizzazione Diretta, la Yield Capitalization e Analisi del Flusso di Cassa Scontato-DCFA).

#### **Obiettivi del Corso:**

L'obiettivo del Corso teorico/pratico di formazione e aggiornamento professionale è quello di fornire indicazioni operative per lo svolgimento di una valutazione con le metodologie richiamate nelle aree Mercato, Redditi e Costi.

Alla fine del corso di formazione il corsista disporrà di tutte le informazioni necessarie per effettuare e/o analizzare una valutazione immobiliare alla luce degli standard di valutazione immobiliare e potrà applicare correttamente la metodologia dell'area mercato con il criterio MCA o SCA, Sistema Generale di Stima ed i criteri reddituali; inoltre durante il corso di formazione i partecipanti apprenderanno le corrette applicazioni estimative e sapranno

identificare gli elementi essenziali per un possibile riesame delle valutazioni (Codice delle Valutazioni Immobiliari, Cap. 12).

Il corso di formazione in oggetto prevede di approfondire i criteri e le metodologie valutative definite da: il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione), Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), la Circolare della Banca d'Italia, gli Standard di Valutazione Internazionale (IVS), richiami di alcune applicazioni EVS e RICS, il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) dell'Agenzia del Territorio/Entrate, il Regolamento Europeo 575/2013; la norma **UNI 11558:2014** sul Valutatore immobiliare e la norma **UNI 11612:2015** Stima del valore di mercato degli immobili;

## Programma del Corso:

### Modulo 1

- Quadro delle innovazioni a livello di metodologia e dottrina estimativa a livello internazionale e nazionale.
- Fonti di riferimento della moderna dottrina estimativa
- Concetti di «valore di mercato» e valori diversi dal valore di mercato
- Analisi dei cicli dei mercati immobiliari in funzione della stima del «valore di mercato» e del «valore di credito ipotecario»

### Modulo 2

**Il Metodo del confronto di mercato** (*o Market approach-MA o Market comparison approach-MCA*)

- La rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili
- Prezzo Marginale, Segmentazione, Forme di mercato, Nomenclatori, Scale di misura,
- Analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche: Data del contratto, Superfici, Livello di Piano, Servizi, Stato di Manutenzione, Impianti tecnologici.
- Tabella delle Valutazioni

### Modulo 3

- Paired Data Analysis
- Sistema generale di stima (SDS)
- MCA e Sistema generale di stima

- Lettura di una Valutazione con l'utilizzo dei metodi MCA + Sistema Generale di Stima (SDS) ed analisi critica

#### **Modulo 4**

##### **Misurazione delle superfici immobiliari**

- Gli standard di riferimento (Norma UNI 11612:2015, Codice delle Valutazioni Immobiliari e Allegato C del DPR 138/1998)
- SIN, SEL, SIL, Sistema italiano di misurazione (SIM)

#### **Modulo 5**

##### **Metodo del costo (o Cost approach)**

- Il metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato
  - Deprezzamento Lineare
  - Deprezzamento UEC

#### **Modulo 6**

##### **Metodo di capitalizzazione del reddito (o Income approach)**

- procedimento della capitalizzazione diretta (*Direct capitalization*)
- procedimento della capitalizzazione finanziaria (*Yield capitalization*)
- analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis*)
  - Il Gross Rent Multiplier (GRM)
  - Ricerca del saggio di capitalizzazione
  - Il band of investment:
    - mortgage & equity components
    - land & building component

#### **Modulo 7**

- Esercitazioni pratiche di Market Approach su Excel riguardanti immobili residenziali
- Esercitazioni Pratiche di Market Approach e Sistema Generale di Stima su Excel per immobili residenziali

Per coloro che vorranno svolgere gli esercizi è necessario disporre di un computer portatile con installato il programma Excel.

Saranno consegnati in aula numerosi esercizi in formato Excel già svolti.

### **Materiale:**

E' compreso, per ciascun partecipante al Corso, il seguente materiale:

- Slide in formato pdf dell'intero corso di formazione;
- Numerosi esercizi in formato excel svolti;

### **Orari delle lezioni:**

Presso la Confartigianato La Spezia:

2 Novembre 2016 dalle ore 8.30 alle ore 13.30

9 Novembre 2016 dalle ore 8.30 alle ore 13.30

16 Novembre 2016 dalle ore 8.30 alle ore 13.30

23 Novembre 2016 dalle ore 8.30 alle ore 13.30

30 Novembre 2016 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30

### **Attestato**

È previsto da parte di Confartigianato La Spezia il rilascio di Attestato di Frequenza pari a 28 ore formative.

---

Docente e curatore del Corso:



Geometra Stefano Giangrandi MRICS, Libero professionista, Docente in Valutazione Immobiliare, Certificato ISO 17024:2012, è Assessor e Member delle Royal Institution of Chartered Surveyors, è Chief Executive Officer di Varestate, è curatore di articoli sul QEI (Quaderno Economico Italiano), ha frequentato il corso speciale per la formazione dei Tutors (anno 2003), è Membro del Comitato Scientifico di Inarcheck S.p.a. al riguardo della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 è relatore nei Corsi di Alta Formazione professionale sul Real Estate per Tecnoborsa presso l'Università La Sapienza – Roma, è divulgatore, certificato da Tecnoborsa, del Codice delle Valutazioni Immobiliari IV Edizione.