

# **CORSO PROFESSIONALE ESTIMO IMMOBILIARE SECONDO GLI STANDARD DI VALUTAZIONE**

(28 C.F.P.)

Sede: Gela

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 propugate 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.

## **PROGRAMMA:**

### **Settembre – ottobre 2016 (4 ore)**

**PRESENTAZIONE del Corso  
PROLUSIONE**

### **Settembre – ottobre 2016 (8 ore)**

#### **INTRODUZIONE**

- Confronto tra i metodi di valutazione empirico e scientifico
- Standard di valutazione internazionali
- Metodi di stima

#### **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
- Scale di misura
- Superfici immobiliari

#### **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*)

### **Settembre – ottobre 2016 (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 e casi di studio

#### ***METODO DEI COSTI (Cost Approach)***

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

### **Settembre – ottobre 2016 (8 ore)**

#### ***ESERCITAZIONI***

- Caso studio - Rapporto di valutazione
- Esercitazione - MCA - Unità immobiliare residenziale con cortile
- Esercitazione - MCA - Unità immobiliare residenziale
- Esercitazione -Capitalizzazione diretta - Calcolo del reddito e ricerca dei saggi
- Esercitazione - Bilancio immobiliare

**MATERIALE DIDATTICO: slide dei docenti**

#### **DOCENTI:**

- Riccardo Zingale** – *geometra, valutatore esperto, certificato secondo norma UNI 11558/2014 ai sensi della ISO/IEC 17024 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.*
- Giovanni Rubuano** – *geometra, 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.*

***La prolusione al Corso è tenuta dal prof. Marco Simonotti dell’Università di Palermo,  
presidente onorario di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni.***