

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Agrigento



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 28 – giovedì 30 **marzo 2017** sabato 1 – martedì 4 – giovedì 6 **aprile 2017**

Conferma delle date al raggiungimento del numero minimo di partecipanti

SEDE

Collegio dei Geometri di Agrigento, Via Alcide De Gasperi 5

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 di Agrigento 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/>.