



**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)

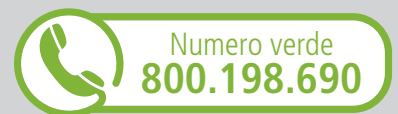
**CORSO QUALIFICATO DALL'ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE EN.I.C. IN CONFORMITÀ ALLO SCHEMA SQ\_002\_VI. IL CORSO È DA CONSIDERARSI PROPEDEUTICO PER IL PERCORSO DI CERTIFICAZIONE DELLE COMPETENZE IN ESPERTO VALUTATORE IMMOBILIARE**

*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*