

## **Corso di formazione per VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO**

**Preparazione di indirizzo all'esame per la certificazione delle competenze  
nel campo delle VALUTAZIONI IMMOBILIARI in base alla  
Norma UNI 11558:2014**

### **PROGRAMMA DIDATTICO**

(24 ore complessive di didattica frontale)

#### **MODULO 1 (4 ore): Introduzione alle valutazioni immobiliari**

##### **1. Introduzione**

- 1.1. Dalla Direttiva 2014/17/UE alle circolari di Bankitalia
- 1.2. Gli standard internazionali IVS, EVS, RICS, le Linee guida ABI e i Codici delle Valutazioni Immobiliari
- 1.3. I requisiti di responsabilità e indipendenza dei periti
- 1.4. La norma UNI 11558:2014 e suoi contenuti
- 1.5. Livelli professionali certificati
- 1.6. Conoscenze, abilità e competenze del valutatore immobiliare certificato
- 1.7. Formazione continua, validazione dei requisiti e garanzia assicurativa
- 1.8. Il codice di condotta dei periti
- 1.9. Modalità di esami per l'ottenimento della Certificazione UNI 11558:2014

##### **2. Gli strumenti per le stime**

- 2.1. Introduzione all'Estimo. Prezzo e valore. Postulati estimativi
- 2.2. I criteri estimativi in breve
- 2.3. Scale, Grandezze e Rapporti
  - 2.3.1. Le scale di misura, le unità di misura, i nomenclatori
  - 2.3.2. I rapporti mercantili. I rapporti strumentali
- 2.4. La segmentazione del mercato immobiliare
  - 2.4.1. La segmentazione del mercato
  - 2.4.2. Le fasi del mercato
- 2.5. Il rilevamento dei dati storici

- 2.5.1. La classificazione delle fonti d'informazione
- 2.5.2. Fonti dirette e fonti indirette
- 2.6. La misurazione della consistenza
  - 2.6.1. Campo di applicazione
  - 2.6.2. Tipologie di superfici
  - 2.6.3. Metodi di calcolo e casi applicativi
- 2.7. Approcci alle stime
  - 2.7.1. Metodi orientati al mercato (*Market Approach MA*)
  - 2.7.2. Metodi orientati al costo (*Cost Approach CA*)
  - 2.7.3. Metodi orientati al reddito (*Income Approach IA*)

## **MODULO 2 (4 ore): Approccio al mercato**

### **3. Valutazioni con l'approccio al mercato**

- 3.1. Il metodo del confronto di mercato (*Market Comparison Approach*)
  - 3.1.1. Il sistema di stima delle caratteristiche qualitative
  - 3.1.2. Il sistema di ripartizione
- 3.2. Le fasi del Metodo del confronto di mercato
  - 3.2.1. L'analisi del segmento del mercato immobiliare
  - 3.2.2. La rilevazione dei dati immobiliari
  - 3.2.3. La scelta delle caratteristiche immobiliari
  - 3.2.4. La compilazione della tabella dei dati
  - 3.2.5. L'analisi dei prezzi marginali
  - 3.2.6. La redazione della tabella di valutazione
  - 3.2.7. La sintesi valutativa e presentazione dei risultati
- 3.3. Applicazioni
  - 3.3.1. Stima di un appartamento
  - 3.3.2. Stima di un ufficio
  - 3.3.3. Stima di un negozio
  - 3.3.4. Stima immobiliare di un bene produttivo

### **MODULO 3 (4 ore): Approccio al reddito**

#### **4. Valutazioni con l'approccio al reddito**

- 4.1. Il valore di mercato e il valore di investimento
- 4.2. Considerazioni su redditi e saggi immobiliari
  - 4.2.1. Elementi base di matematica finanziaria
  - 4.2.2. Il saggio di capitalizzazione
- 4.3. Procedimento e metodi
  - 4.3.1. Il metodo della capitalizzazione diretta (*Direct capitalization*)
  - 4.3.2. Il metodo della capitalizzazione finanziaria (*Yield capitalization*)
  - 4.3.3. L'analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted Cash Flow Analysis - DCFA*)
- 4.4. Applicazioni
  - 4.4.1. Stima di un appartamento
  - 4.4.2. Stima di un parcheggio a pagamento
  - 4.4.3. Stima di un ufficio
  - 4.4.4. Stima di un negozio
  - 4.4.5. Stima di un terreno agricolo
  - 4.4.6. Stima di un'industria
  - 4.4.7. Stima di un albergo (sistema misto)
  - 4.4.8. Stima di un cinema o teatro

### **MODULO 4 (4 ore): Approccio al costo**

#### **5. Valutazioni con l'approccio al costo**

- 5.1. Principi generali
  - 5.1.1. Stima del costo di costruzione
  - 5.1.2. Stima del costo di produzione
  - 5.1.3. Soggetti e fasi del processo edilizio
- 5.2. Il metodo del costo negli ISV (*Cost Approach CA*)
- 5.3. La stima del valore delle area edificate
  - 5.3.1. Il metodo del confronto di mercato
  - 5.3.2. Il metodo finanziario
  - 5.3.3. Il criterio di ripartizione sul rapporto complementare dell'area edificata
  - 5.3.4. Tecniche residuali
- 5.4. Stima del costo di ricostruzione

- 5.4.1. I procedimenti di stima
- 5.4.2. Il procedimento sintetico
- 5.4.3. Il procedimento analitico
- 5.4.4. Il costo di sostituzione
- 5.5. La stima dei deprezzamenti
  - 5.5.1. Obsolescenza fisica, funzionale, economica
  - 5.5.2. Metodo del confronto di mercato
  - 5.5.3. Metodo delle quote di ammortamento
  - 5.5.4. Metodo analitico
  - 5.5.5. Stima dell'obsolescenza economica

## **MODULO 5 (4 ore): Relazione di stima e aspetti procedurali**

### 6. Rapporto di valutazione

- 6.1. Premessa. I livelli di valutazione ai sensi della UNI 11612:2015
- 6.2. Finalità del rapporto di valutazione
- 6.3. Struttura e contenuti del rapporto
- 6.4. Le fasi di Due diligence e Valutazione

### 7. La Due diligence immobiliare

- 7.1. Atto di provenienza
- 7.2. Documentazione catastale
- 7.3. Verifica della conformità urbanistica/edilizia
  - 7.3.1. Immobili realizzati antecedentemente al 01/09/1967
  - 7.3.2. Immobili costruiti in base a regolare autorizzazione edilizia
  - 7.3.3. Immobili oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria (abusi parziali e totali)
  - 7.3.4. Le modifiche successive alla costruzione
  - 7.3.5. Mutuo acquisto/ liquidità/sostituzione
  - 7.3.6. Mutuo ristrutturazione
  - 7.3.7. mutuo costruzione
- 7.4. La descrizione dell'immobile ai fini ipotecari

### 8. La valutazione

- 8.1. Metodo di stima

8.2. Market Comparison Approach e sistema di stima

8.3. Cost Approach

8.4. Modifica della stima

8.5. Mutui a Stato Avanzamento Lavori

9. Valori diversi dal valore di mercato

9.1. Il valore del credito ipotecario (valore cauzionale)

9.2. Il valore assicurabile

9.3. Il valore di vendita forzata

9.4. Il valore futuro

10. Riesame delle valutazioni immobiliari

10.1. Riesame a tavolino

10.2. Riesame sul campo

## **MODULO 6 (4 ore): Casi studio**

11. Esercitazioni didattiche