



fondo
sociale europeo



Denominazione Corso:

TECNICHE E STRUMENTI DI ESTIMO NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

DIRETTIVA REGIONALE RELATIVA ALLA FORMAZIONE CONTINUA E PERMANENTE DEI LAVORATORI OCCUPATI

DURATA: 50 ore (48 + 2 prova finale)

COSTO: €550,00 a carico del partecipante €165,00 pari al 30% (70% finanziato dalla Città Metropolitana di Torino)

TITOLO DI STUDIO: Diploma di Scuola secondaria di secondo grado o laurea ad indirizzo tecnico - settore tecnologico con indirizzo costruzioni-ambiente-territorio

FREQUENZA: obbligatoria per almeno 2/3 del monte ore

SEDE: Via Toselli, 1 – Torino

POSTI: max 16

DESCRIZIONE DEL CORSO DI FORMAZIONE

L'obiettivo è riferito all'acquisizione di competenze specifiche nel settore della valutazione immobiliare, in riferimento ad un tecnico che, occupandosi di rilevazione dei dati immobiliari e di valutazione di immobili, necessita di svolgere un'attività conforme alla normativa europea ed agli Standard Internazionali di Valutazione. Il Corso di aggiornamento sulla Valutazione Immobiliare risponde, infatti, all'esigenza di un adeguamento delle metodologie valutative, anche in considerazione delle recenti novità normative che hanno inciso considerevolmente sulle modalità di valutazione dei beni immobiliari, soprattutto per quanto attiene gli operatori del settore, gli enti e gli investitori immobiliari e finanziari. La trasformazione di grandi aree, la dismissione del patrimonio pubblico, la revisione degli estimi, la ripresa degli investimenti immobiliari e nel contempo del mercato dei mutui, rendono necessario ed urgente l'utilizzo di strumenti aggiornati ed innovativi nel campo economico-estimativo. Durante il corso saranno illustrate le tematiche economico-immobiliari (dal campo giuridico a quello tecnico-gestionale e commerciale) sviluppando l'innovativo percorso scientifico e metodologico richiamato dagli Standard e nella normativa europea, al fine di consentire l'innesto di nuove professionalità di natura estimativa e catastale sulle precedenti conoscenze e competenze tecniche. Si intende pertanto fornire ai partecipanti una panoramica degli strumenti e vincoli di natura normativa del mercato immobiliare al fine della elaborazione di valutazioni in linea con i recenti standard nazionali, come definiti nella nuova edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). La metodologia e gli strumenti utilizzati fanno riferimento a precise aree tematiche che sono: 1- Analisi del mercato immobiliare 2- Rilievo dei dati immobiliari 3- Valutazioni immobiliari.

organismo intermedio:



per una crescita intelligente,
sostenibile ed inclusiva

www.regione.piemonte.it/europa2020

INIZIATIVA CO-FINANZIATA CON FSE



fondo
sociale europeo



Il Corso di aggiornamento prevede una fase teorica, accompagnata da esercitazioni (con l'utilizzo di fogli di calcolo Excel) e case studies, mediante i quali i partecipanti avranno la possibilità di acquisire nuove competenze e/o approfondire le opportunità di ricerca legate allo sviluppo di progetti e criteri di valutazione e di stima immobiliare.

DETTAGLIO UNITA' FORMATIVE

- **ACCOGLIENZA ore 1**

L'obiettivo dell'UF è quello di presentare il progetto formativo e condividere con i partecipanti le motivazioni di partecipazione al corso e le regole che presidono lo svolgimento delle attività (patto formativo). Vengono inoltre presentati l'organizzazione dell'agenzia formativa, le figure/ruoli di riferimento ed i servizi offerti

Argomenti trattati

- Presentazione dell'Agenzia Formativa e del personale coinvolto nel corso
- Aspettative e motivazioni dei partecipanti
- Obiettivi e organizzazione del percorso formativo
- Patto formativo: funzione e significato Servizi a supporto dei partecipanti

- **CRITERI E STANDARD DI STIMA NEL MERCATO IMMOBILIARE ore 47**

L'UF illustra metodi, criteri e strumenti da utilizzare nel procedimento di valutazione immobiliare in riferimento agli standard nazionali definiti nelle linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari

Argomenti trattati

- Mercato immobiliare - Beni immobili - Mercato immobiliare - Processo di segmentazione
- Postulati estimativi - Postulato del prezzo - Postulato dello scopo - Postulato della previsione - Postulato dell'ordinarietà - criterio statistico - stima a intervallo - criterio economico e HBU - criterio giuridico - Postulato della comparazione
- Criteri di stima - Prezzo di mercato - Costo - Valore di trasformazione - Valore complementare - Valore di sostituzione - Valori diversi dal valore di mercato
- Gli standard valutativi - Superfici immobiliari - Standard di misura - Linee Guida - International Valuation Standards - Finalità - Codice di condotta - Valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato - Applicazioni - Valutazione degli immobili - Costo di ricostruzione deprezzato - Analisi del flusso di cassa scontato - Riesame delle valutazioni - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Linee guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito - Linee guida per le valutazioni degli immobili agricoli - Linee guida per le valutazioni delle quote condominiali di proprietà

organismo intermedio:



per una crescita intelligente,
sostenibile ed inclusiva

www.regione.piemonte.it/europa2020

INIZIATIVA CO-FINANZIATA CON FSE

- Rilevazione dati immobiliari - Scheda del segmento di mercato - Sistema di rilevazione dei dati - Scheda del dato immobiliare - La banca dati - Misurazioni immobiliari - Caratteristiche immobiliari - Scale di misura - Nomenclatori delle caratteristiche
- Procedimenti di stima - Procedimento di stima basato sul confronto di mercato - Market Comparison Approach (MCA) - rapporti estimativi - analisi dei prezzi marginali - tabelle del MCA - sintesi conclusiva - Sistema di stima - paired data analysis - sistema di stima e MCA - Procedimento di stima finanziario - Fattore di sconto - Rendite tipiche - Capitalizzazione diretta - Capitalizzazione finanziaria del reddito - Analisi del flusso di cassa scontato - Ricerca del saggio di capitalizzazione - nella capitalizzazione diretta - nella capitalizzazione finanziaria - nel flusso di cassa scontato - metodi additivi - band of investment - Bilancio estimativo - Procedimento di stima basato sul costo di ricostruzione deprezzato - Valore del terreno - Costo di costruzione e di ricostruzione - Deprezzamento dei fabbricati - Deprezzamento degli impianti

- **PROVA FINALE ore 2**

Al termine del corso verrà eseguita una prova tecnico-scientifica comprensiva di tutti gli argomenti trattati, finalizzata ad individuare il grado di apprendimento raggiunto dai partecipanti. La prova consiste nella somministrazione di un questionario a risposta multipla riferito ai principi ed ai criteri della valutazione immobiliare. La durata della prova è di 30' con punteggio 100/100 (prova superata con punteggio maggiore o uguale a 60/100). Al termine della prova un breve colloquio individuale permetterà di esaminarne l'esito e di chiarire eventuali dubbi e/o difficoltà emersi durante lo svolgimento della medesima.

CERTIFICAZIONE PREVISTA IN USCITA: VALIDAZIONE DELLE COMPETENZE,
previa frequenza obbligatoria di almeno 2/3 del monte ore e superamento della prova finale.