

Denominazione Corso:

**TECNICHE E STRUMENTI DI ESTIMO NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

DIRETTIVA REGIONALE RELATIVA ALLA FORMAZIONE CONTINUA 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 Regione Piemonte)

TITOLO DI STUDIO: diploma di Scuola secondaria di secondo grado o laurea ad indirizzo tecnico – settore tecnologico con indirizzo costruzioni-ambiente-territorio. Sono richieste conoscenze di base sul mercato immobiliare.

**Prima dell'avvio del corso verrà verificato il possesso dei requisiti da parte dei candidati attraverso la compilazione di uno specifico questionario di carattere conoscitivo, in quanto, ad avvio dell'attività formativa, il docente avrà cura di verificarne l'esito con i partecipanti e di colmare eventuali lacune emerse. Conoscenze che verranno valutate in ingresso: nozioni di base sul mercato immobiliare.**

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.

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. All'inizio dell'UF il docente avrà cura di esaminare il questionario somministrato in fase di iscrizione, discutendone con i partecipanti gli esiti al fine di colmare eventuali lacune emerse.

#### 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

- 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 effettuata una verifica finale tecnico-pratica consistente nella risoluzione di un insieme di esercizi scelti in maniera tale da coprire tutti gli argomenti corsuali. La durata della prova è di 90' con punteggio max.100/100 (prova superata con punteggio maggiore o uguale a 60/100). Al termine è previsto un breve incontro con i partecipanti finalizzato all'esame degli esiti ed al chiarimento di eventuali dubbi emersi.

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