

CORSO PROFESSIONALE ESTIMO IMMOBILIARE DA 52 ORE

PER VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO

(ai sensi della Norma UNI 11558:2014 e della e la Prassi UNI PdR 19/2016)

PROGRAMMA

INTROUZIONE - 4 ORE

DATA	ORARIO	ARGOMENTO	ORE	DOCENTE
UNI 11558:2014 VALUTATORE IMMOBILIARE: REQUISITI DI CONOSCENZA, ABILITA' E COMPETENZA				
Saluti Istituzionali				
Geom. Antonio M. Acquaviva Presidente Collegio Geometri e G.L. BAT				
Modulo 1 – Introduzione				
Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare IVS ed EVS				
Venerdì 08/09/2017	Pomeriggio 15:00 19:00	- La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia e gli Standard Nazionali	4	GEOMETRI COLLEGIO BAT QUALIFICATI REV
- NORMA UNI 11558:2014 - Valutatore Immobiliare. Le certificazioni REV - ISO 17024 - IMQ e come acquisirle				
Modulo 2				
- Esempi di perizie di stima redatte secondo il metodo MCA e della Stima dei Costi				
Modulo 3				
- Discussione				
Geom. Bucci Geom. Catania Geom. Fasciano Geom. Malva Geom. Varola				

CORSO BASE - 24 ORE				
DATA	ORARIO	ARGOMENTO	ORE	DOCENTE
		LE BASI DELLA VALUTAZIONE, IL MERCATO IMMOBILIARE E I METODI DI STIMA		
		Modulo 1 – Introduzione		
		- Confronto tra i metodi di valutazione empirico e scientifico		
		- Standard di valutazione internazionali		
		- Metodi di stima		
		I VALORI, I POSTULATI E I CRITERI DI STIMA		
	Mattina	Modulo 2 - Basi del valore		
	09:00	- Valore di mercato		
	13:00	- Valori diversi dal valore di mercato		
		- I postulati estimativi		
		- I criteri di stima		
Mercoledì 13/09/2017	Pausa Pranzo 13:00 15:00	IL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	8	DOCENTI SELEZIONATI DALL'ASSOCIAZ. NAZIONALE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI GEOVAL
	Pomeriggio 15:00 19:00	Modulo 3 - Mercato immobiliare e analisi estimativa		
		- Segmentazione del mercato immobiliare		
		- Parametri economico-estimativi del segmento di mercato		
		- Dato immobiliare		
		- Scale di misura		
		- Superfici immobiliari		
		Modulo 4 - Confronto di mercato		
		- Prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale		
		- Caratteristiche immobiliari (elementi di confronto)		
		- Market Comparison Approach (MCA)		

I PROCEDIMENTI DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Modulo 5 - Metodo della capitalizzazione diretta (Income approach)

Giovedì 14/09/2017	Mattina	- Applicazione	8
	09:00	- Reddito, spese di esercizio e gestione, bilancio immobiliare	
	13:00	- Saggio di capitalizzazione	
	Pausa Pranzo	- Metodo della capitalizzazione diretta	
	13:00	- Esercitazioni e casi di studio	
	15:00		
	Pomeriggio		
	15:00		
	19:00		

DOCENTI
 SELEZIONATI
 DALL'ASSOCIAZ.
 NAZIONALE
 GEOMETRI
 VALUTATORI
 ESPERTI
GEOVAL

IL METODO DEI COSTI

Modulo 6 - Costi (Cost approach)

- Applicazione
- Valore del terreno edificato
- Costo di ricostruzione
- Deprezzamento

L'APPLICAZIONE

Venerdì 15/09/2017	Mattina	- Caso studio - Rapporto di valutazione	8
	09:00	- Esercitazione - MCA - Unità immobiliare residenziale con cortile	
	13:00	- Esercitazione - MCA - Unità immobiliare residenziale	
	Pausa Pranzo	- Esercitazione	
	13:00	- Capitalizzazione diretta	
	15:00	- Calcolo del reddito e ricerca dei saggi	
	Pomeriggio	- Esercitazione - Bilancio immobiliare	
	15:00		
	19:00		

DOCENTI
 SELEZIONATI
 DALL'ASSOCIAZ.
 NAZIONALE
 GEOMETRI
 VALUTATORI
 ESPERTI
GEOVAL



CORSO MATEMATICA FINANZIARIA - 16 ORE

DATA	ORARIO	ARGOMENTO	ORE	DOCENTE
		MATEMATICA FINANZIARIA – V.A.N. FLUSSI DI CASSA – TASSO RENDIMENTO INTERNO		
		Modulo 1 – Introduzione		
		<ul style="list-style-type: none">- 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		
	Mattina			
	09:00	Modulo 2 – Flusso di cassa		
	13:00	<ul style="list-style-type: none">- Definizione- Rappresentazione		DOCENTI SELEZIONATI DALL'ASSOCIAZ. NAZIONALE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI GEOVAL
Lunedì 18/09/2017	Pausa Pranzo			
	13:00	Modulo 3 – Valore attuale netto	8	
	15:00	<ul style="list-style-type: none">- 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.		
	Pomeriggio			
	15:00			
	19:00			
		Modulo 4 – TIR		
		<ul style="list-style-type: none">- Definizione- Calcolo manuale- Calcolo automatico- Verifica		
		Modulo 5 – TIR		
		<ul style="list-style-type: none">- Fase conclusiva con esercitazioni in aula		



**Modulo 6 - Capitalizzazione finanziario con
rivendita**

- Definizione di flusso di cassa
- Definizione di investimento
- Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di capitalizzazione
- Formula del valore secondo il saggio di rivalutazione o svalutazione del prezzo di mercato
- Formula del valore secondo il saggio di capitalizzazione finale
- Yeld and change formula con aggiustamenti in base alla rivalutazione del prezzo di mercato o del reddito e del costo
- Saggio di variazione del reddito lineare o esponenziale

Mattina
09:00
13:00

**Modulo 7 - Analisi del flusso di cassa con
rivendita scontato**

- Formula
- Costruzione di un flusso di cassa
- Valore di trasformazione
- Determinazione del saggio critico
- Calcolo del valore retrospettivo o progressivo ad un anno intermedio

Pausa Pranzo
13:00
15:00

Pomeriggio
15:00
19:00

Martedì
19/09/2017

8

DOCENTI
SELEZIONATI
DALL'ASSOCIAZ.
NAZIONALE
GEOMETRI
VALUTATORI
ESPERTI **GEOVAL**

Modulo 8 – Casi di studio

- Esemplicazioni di capitalizzazioni finanziarie e nelle diverse tipologie

Modulo 9 – Esercitazione

- Fase conclusiva con esercitazioni in aula

CORSO DI PREPARAZIONE ALL'ESAME REV (ISO) - 8 ORE

DATA	ORARIO	ARGOMENTO	ORE	DOCENTE
		<p>Modulo 1 - Introduzione esame</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requisiti del candidato (vedi sito rev.cng.it) - Struttura dell'esame (vedi sito rev.cng.it) <p>Modulo 2 - Normative di riferimento</p> <ul style="list-style-type: none"> - L. 47/1985 – DPR 138/1998 – DPR 380/2001 – L. 122/2010 – Norma UNI 11558 – - Codice deontologico del Valutatore <p>Modulo 3 - Teoria estimativa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Expertise e best practice - Basi del valore - Principi di valutazione - Criteri di stima - Metodiche di stima (confronto, capitalizzazione dei redditi e costo di costruzione) - HBU e valore atteso - Segmento di mercato - Parametri economico-estimativi del segmento di mercato - Rapporti mercantili e strumentali - Criteri di misurazione - Scale di misura - Cenni di matematica finanziaria - Saggi di capitalizzazione - Investimenti immobiliari (argomentazione sintetica) - VAN (p.i.p.o. – p.i.c.o. – c.i.p.o. – c.i.c.o.) - Saggio interno di rendimento - Saggio di capitalizzazione critico <p>Modulo 4 - Test pratico (40 domande - Teoria ed esercitazione pratica)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Calcolo della superficie commerciale - Calcolo dei prezzi marginali delle caratteristiche - Calcolo dei deprezzamenti - Calcolo del costo di costruzione deprezzato - Flusso di cassa nella capitalizzazione finanziaria - DCF 	8	DOCENTI SELEZIONATI DALL'ASSOCIAZ. NAZIONALE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI GEOVAL
Mercoledì 20/09/2017	<p>Mattina 09:00 13:00</p> <p>Pausa Pranzo 13:00 15:00</p> <p>Pomeriggio 15:00 19:00</p>			