



Bergamo, 25 marzo 2024
Circolare Telematica n. 04
Prot. n. 762/24

**A TUTTI I GEOMETRI
ISCRITTI ALL'ALBO
REGISTRATI AL SITO INTERNET
LORO SEDI**

Oggetto: Corso professionale in “Estimo immobiliare basato sugli Standard Internazionali ed europei di valutazione”

Con la presente Ti informo che è stato organizzato il corso in oggetto di 24 ore, che si terrà nei giorni di **lunedì 22 e 29 aprile, lunedì 6 maggio dalle ore 9.00 alle ore 18.00**, con pausa pranzo di un'ora, in presenza **presso la sede del Collegio Geometri in Bergamo via G. Bonomelli 13/d**.

La quota di iscrizione è di € 200,00.

- l'iscrizione all'evento si dovrà effettuare on line dal sito del Collegio entro il **10 aprile p.v.** o comunque fino ad esaurimento dei 30 posti disponibili, dal calendario eventi, in corrispondenza della data del corso;
- il corso partirà solo se aderiranno almeno 15 iscritti;
- successivamente all'iscrizione verrà emesso il bollettino PagoPA che ti sarà trasmesso via e-mail dalla Segreteria;
- l'iscrizione sarà considerata completa solo a seguito del pagamento della quota di iscrizione entro il termine indicato nel bollettino.

La partecipazione al presente evento riconosce l'attribuzione di 24 crediti formativi come da Regolamento di formazione professionale continua.

Relatore geom. Matteo Negri, componente del Comitato Tecnico Scientifico di Geo.Val.; perito estimatore per pubbliche amministrazioni e per istituti di credito, per esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali, componente del gruppo di lavoro Estimo e Attività Peritali per conto del CNGeGL.

Cordiali saluti.

**IL PRESIDENTE
Renato Ferrari**

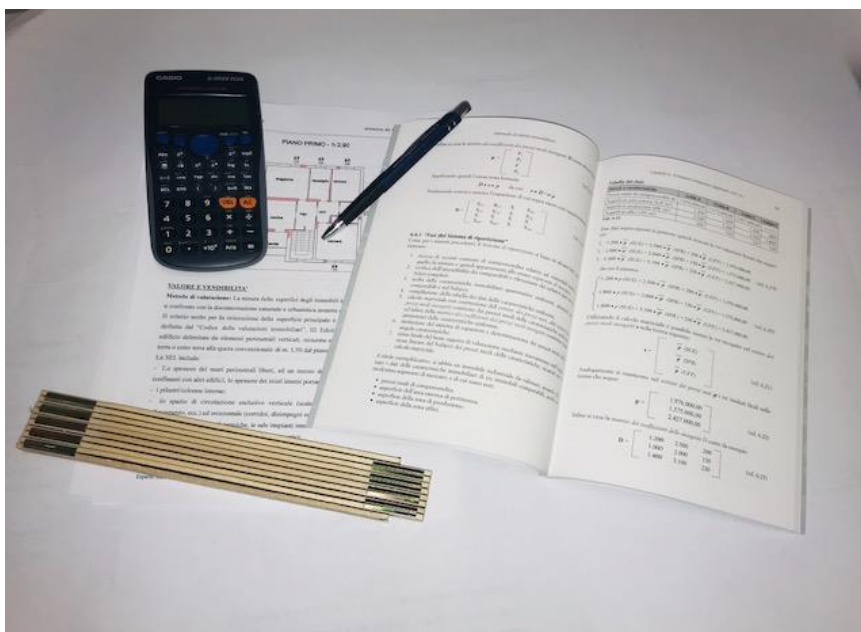
In allegato:
- programma del corso





GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

Corso Professionale in Estimo Immobiliare
“ESTIMO IMMOBILIARE BASATO SUGLI STANDARD
INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE”



Contenuti del corso

Le basi della valutazione – Il mercato immobiliare – I metodi di stima

Bibliografia di riferimento: Gli Standard (IVS-EVS-Tecnoborsa-Lg ABI- PIV-MOSI-etc)

Norme UNI 11612/2015

EVS 2016 – Standard nelle valutazioni immobiliari

Campi di applicazione degli EVS: AQR e NPL

Linee guida per le banche sui crediti deteriorati: il ruolo del valutatore indipendente

Criteri di notorietà

Expertise

Best practice e standard valutativo

Differenza tra best practice ed expertise

Differenza tra stima e rapporto di valutazione

Contenuti del rapporto di valutazione secondo gli standard

Esempio di valutazione

Requisiti del valutatore immobiliare

Certificazione in base alla norma UNI 11558/2014

La qualifica europea del REV – TE.Go.VA

Applicazione degli Standard di valutazione nella professione

Classificazione delle metodiche di stima – il metodo di confronto di mercato.

Basi del valore – definizioni e Principi di valutazione

Valore di mercato

Valori diversi dal valore di mercato secondo gli EVS 2016

Valore equo

Valore speciale
Valore di investimento
Valore cauzionale (MLV)
Valore assicurabile
Valore ai fini fiscali
Valore di esproprio
Valore di vendita forzata
Concetti fondamentali
Principio del prezzo
Principio della previsione
Principio dello scopo
Principio dell'ordinarietà
Criterio statistico
Criterio giuridico (es. determinazione dei valori ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.)
Criterio economico (HBU e valore atteso)
Principio della comparazione
Introduzione
Valore di mercato
Valore di costo
Valore di trasformazione
Valore complementare

Mercato immobiliare e Processo di segmentazione

Domanda ed offerta
Fasi cicliche del mercato
Forma di mercato
Definizione
Importanza dell'analisi del segmento di mercato
Parametri del segmento di mercato
Localizzazione
Tipo di contratto
Destinazione
Tipologia edilizia d immobiliare
Dimensione
Filtering
Finalità della rilevazione del dato immobiliare
Dati immobiliari non validi
Come si misura un dato immobiliare
SEL – superficie esterna lorda
SIL – superficie interna lorda
SIN – superficie interna netta
La superficie commerciale
Scala di misure
Esempi di caratteristiche immobiliari

Market Comparison Approach

Definizioni
Prezzo totale
Prezzo medio
Esempi di calcolo dei prezzi marginali
Esempi di calcolo dei redditi marginali
MCA
Scelta delle caratteristiche immobiliari

Fasi del MCA

Struttura del MCA:

Tabella dei dati

Tabella dei prezzi marginali

Tabella di valutazione

Verifica dell'attendibilità dei prezzi corretti

Sintesi conclusiva

Analisi dei casi nelle diverse tipologie immobiliari

MCA valore di mercato di un appartamento

MCA valore di mercato di una villetta

MCA canone di locazione di un capannone

Conclusione con test di apprendimento a risposte multiple

Esercizi pratici in aula

Capitalizzazione diretta

Campi di applicazione

Definizioni

I procedimenti di stima per capitalizzazione dei redditi

Bilancio immobiliare – attivo e passivo

Esemplificazione del bilancio estimativo

Canone di mercato

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Ricerca del saggio nella capitalizzazione diretta

Ricerca del saggio nella capitalizzazione remota

Band of investment

Il mortgage and equity components

Land and building components

Il rapporto di copertura del debito (DCR)

Applicazioni in EXCEL

Casi studio

Valore di mercato di un'unità commerciale

Conclusione con test di apprendimento a risposte multiple

Esercizi pratici in aula

Metodo dei costi

Il principio di sostituzione

Calcolo del valore del terreno edificato/edificabile:

Procedimenti del confronto di mercato

Valore di trasformazione

Ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto complementare del terreno

Land residual technique

Costo di costruzione

Analitico

Sintetico

Deprezzamenti

Deterioramento fisico

Obsolescenza funzionale

Obsolescenza esterna

Costo di costruzione deprezzato degli impianti

Valore di mercato di un complesso agricolo

Conclusione con test di apprendimento a risposte multiple.

Esercizi pratici in aula

Finalità del corso

Il corso è rivolto a tutti gli operatori del settore immobiliare, Liberi Professionisti, Geometri, Periti Agrari, Periti Industriali, Architetti, Ingegneri, Dottori Agronomi e Forestali, Tecnici delle Imprese immobiliari, Funzionari delle Pubbliche Amministrazioni e delle Banche ed a tutti coloro che intendono acquisire le basi scientifiche previste da:

International Valuation Standards (IVS);

European Valuation Standards (EVS);

Codice delle Valutazioni Immobiliari – TECNOBORSA;

Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;

Norma UNI 11612/2015 sulla stima del valore di mercato degli immobili;

PIV sugli immobili promossi da OIV;

Linee Guida per le Banche sui crediti deteriorati (NPL)

Il corso, nella sua completezza, cura e approfondisce, anche attraverso la presentazione di casi studio ed esercitazioni, le tematiche di base per svolgere una corretta analisi estimativa ed una puntuale ricerca di mercato, nonché i procedimenti di valutazione previsti dagli Standard Internazionali ed Europei per la determinazione del valore di mercato degli immobili.

(Market Comparison Approach, Capitalizzazione diretta e costo di costruzione deprezzato con esclusione del procedimento finanziario e dell'analisi del flusso di cassa scontato)

Abilità conseguite

Il corso, nella sua completezza, cura e approfondisce, anche attraverso la presentazione di casi studio ed esercitazioni, le tematiche di base per svolgere una corretta analisi estimativa ed una puntuale ricerca di mercato, nonché i procedimenti di valutazione previsti dagli Standard Internazionali ed Europei per la determinazione del valore di mercato degli immobili.

(Market Comparison Approach, Capitalizzazione diretta e costo di costruzione deprezzato con esclusione del procedimento finanziario e dell'analisi del flusso di cassa scontato)

Durata del corso e crediti formativi

Il Corso propone il percorso formativo sulla valutazione immobiliare suddiviso in quattro parti. Nella sua presentazione offre al professionista la possibilità di iniziare un percorso completo per recepire l'applicazione dei nuovi criteri estimativi.

E' stato suddiviso in quattro parti:

Prima Parte 3 moduli per complessive 8 ore di studio

Seconda Parte 1 modulo per complessive 8 ore di studio

Terza Parte 1 modulo per complessive 4 ore di studio

Quarta Parte 1 modulo per complessive 4 ore di studio

Durata 24 ore con attribuzione di 24 crediti formativi professionali.

Materiale didattico in formato .pdf

Slide del corso.