



# L'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PESCARA

## ORGANIZZA IL CORSO DI

# VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO LIV. BASE

IN BASE AGLI IVS, ALLA NORMA UNI 11588/2014 E ALLA NORMA ISO 17024

N. 4 MODULI DA N. 4 ORE IN N. 2 GIORNATE DI LAVORI

Fornitura di materiale didattico integrativo, shareware e normativa essenziale

A FINE CORSO È PREVISTA UNA **SIMULAZIONE DELL'ESAME** (RIDOTTA)

### OBIETTIVI

Il percorso formativo si propone fornire ai partecipanti la conoscenza e la comprensione degli elementi teorici, oltre alla padronanza, degli strumenti pratici essenziali per ricoprire il ruolo di **"Valutatore immobiliare certificato"** di livello base.

La struttura didattica parte dall'analisi di tutto l'apparato tecnico-normativo necessario ad assimilare la figura professionale del valutatore certificato e a quanto è davvero indispensabile per sostenere l'esame.

Nel corso saranno sviscerati tutti i metodi di stima secondo gli IVS facendo ampio ricorso a esempi pratici e a concetti chiarificatori per interpretare correttamente la materia.

Sotto l'attenta descrizione del relatore i discenti abbandoneranno le stime eseguite sino a oggi su basi statistiche o expertise per passare a precise valutazioni oggettive.

Il percorso si connota per l'alto valore scientifico e la profondità di analisi e l'assistenza fornita a tutti i corsisti per l'assimilazione della "nuova" materia.

Il corso è propedeutico e, quindi, utile a sostenere l'esame da Valutatore Immobiliare certificato di tipo "base" ai sensi della UNI 11558 e ISO 17024", in conformità a quanto previsto dagli standard internazionali di stima o IVS, dal Codice di Tecnoborsa, dalle linee Guida ABI e dai Principi Italiani di Valutazione dell'OIV.

## PROGRAMMA

**MODULO 1**    **1° GIORNO DALLE ORE 9,00 ALLE ORE 13,00**

**RELATORE: arch. Graziano CASTELLO**

### **GLI STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

PREMESSE AL CORSO

COME ESEGUE LA STIMA UN VALUTATORE NON IVS

Esempio di procedura ordinaria di stima di un valutatore che non utilizza gli standard internazionali

COSA SONO E COME NASCONO GLI STANDARD DI VALUTAZIONE

Cos'è un standard di valutazione e come si aderisce a uno standard

Perché si aderisce agli standard

Perché in Italia c'è resistenza all'adesione agli standard

Perché siamo arrivati a dover fissare degli standard di valutazione



# L'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PESCARA

---

Direttiva mutui e Decreto mutui

LA SCUOLA ESTIMATIVA CLASSICA O TRADIZIONALE

Postulati

Criteri

Metodi

Debolezza del concetto di comparazione

CONCETTI BASE DEGLI STANDARD DI STIMA II

principio base degli standard Prezzo e Valore

Trattativa e Giudizio

Mercato reale e Mercato costruito

La legge di Jevons

Formazione del valore e caratteristiche immobiliari

Equazione del valore come sommatoria del valore delle caratteristiche

Il Prezzo Marginale

Proprietà della caratteristica e quantità della caratteristica

La funzione estimativa delle caratteristiche e del bene

Prezzo marginale come derivata della funzione estimativa

CONCETTI INTEGRATIVI DEGLI STANDARD DI STIMA

Paradigma di unicità del bene estimativo Grado di

unicità del bene

Surrogabilità del bene

Segmento di mercato

Segmento di contiguità e caratteristiche di comparazione

Segmento di contiguità mirato

Livelli di mercato

La funzione estimativa delle caratteristiche e del bene

## RICERCA E USO DEI DATI

USO DELLE FONTI DI INFORMAZIONE

I dati necessari del mercato reale

Le fonti di informazione

Il valore di mercato

Dato Reale e Dato Statistico

Dato di Mercato e Dato Strumentale

Dato Diretto e Dato Indiretto

Quale dato cercare

Fonte di dati Mercantile e fonte Strumentale

Fonte di dati Diretta e fonte Indiretta

I COEFFICIENTI PER L'ELABORAZIONE DEI DATI PRELEVATI DALLE FONTI

Coefficiente di allineamento: cos'è e come si calcola Coefficiente di

omogeneizzazione: cos'è e come si calcola

L'USO DEGLI ASKING PRICE (PREZZI OFFERTA) NELLA STIMA

La norma UNI11612 e concessioni e limiti all'uso degli asking price

Limiti reali e limiti presunti nell'uso degli asking price allineati al mercato

Vantaggi nell'uso degli asking price allineati al mercato

Comparabili a pagamento

---



# L'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PESCARA

**MODULO 2**    **1° GIORNO DALLE ORE 14,00 ALLE ORE 18,00**

**RELATORE: arch. Graziano CASTELLO**

## **LE METODICHE DI STIMA**

### **I METODI DI STIMA SECONDO GLI IVS**

- Stima con approccio al costo
- Stima con approccio al mercato
- Stima con approccio al reddito

### **GENERALITÀ SULLA STIMA CON APPROCCIO AL COSTO**

- Equazione del valore
- Unità di misura di riferimento della trattativa
- Misurazione delle caratteristiche
- Prezzi di mercato
- Principio di sostituzione
- Stima con approccio urbano

### **GENERALITÀ SULLA STIMA CON APPROCCIO AL MERCATO**

- Equazione del valore
- Unità di misura di riferimento della trattativa
- Misurazione delle caratteristiche
- Prezzi di mercato
- Principio di indifferenza

### **GENERALITÀ SULLA STIMA CON APPROCCIO AL REDDITO**

- Equazione del valore
- Unità di misura di riferimento della trattativa
- Misurazione delle caratteristiche
- Canoni di mercato
- Principio di redditività

## **LE VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL MERCATO**

### **IL PARADOSSO DI STIMA**

#### **Il caso reale oggetto di studio**

- La valutazione eseguita attraverso i prezzi unitari OMI
- La valutazione eseguita attraverso l'acquisto o il prelievo di comparabili dai vari database
- La valutazione eseguita attraverso la ricerca in prima persona dei comparabili sul mercato

### **MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLE CARATTERISTICHE**

- Concetto di consistenza della caratteristica
- La misurazione della consistenza
- Caratteristiche con unità di misurazione
- Caratteristiche senza unità di misurazione e concetto di nomenclatore
- Costruzione dei nomenclatori
- La caratteristica superficiaria
- Criteri di misurazione
- Standard di misurazione
- La misurazione della superficie
- Superficie principale e superfici secondarie
- Il concetto mercantile di ragguaglio delle superfici
- Il concetto strumentale di ragguaglio delle superfici
- Il concetto statistico di ragguaglio delle superfici



# L'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PESCARA

## MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

- Market Comparison Approach in breve
- Richiamo alle funzioni estimative
- Prezzo unitario e prezzo marginale
- Rapporto di posizione
- Dati incogniti nella stima per MCA
- Fasi del Market Comparison Approach
- Rilevamento del subject
- Costruzione del segmento di mercato
- Costruzione del segmento di contiguità
- La scelta degli asking price (prezzi offerta) e loro allineamento al mercato
- Costruzione insieme di confronto
- Tavola sinottica insieme di confronto
- Calcolo dei differenziali
- Calcolo dei prezzi marginali
- Calcolo degli aggiustamenti
- Riconciliazione dei dati della stima e calcolo del valore di stima

## LE VERIFICHE DI STIMA

- La verifica col doppio metodo: Stima MCA Monoparametrica e Pluriparametrica
- La verifica col doppio metodo: Sistema di stima ed MCA
- Test della divergenza percentuale assoluta
- Test di Fisher
- Test della affidabilità dei comparabili assunti
- Test della similarità dei comparabili assunti

## MODULO 3 2° GIORNO DALLE ORE 9,00 ALLE ORE 13,00

RELATORE: arch. Graziano CASTELLO

### ALTRE VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL MERCATO

#### LA PAIRED DATA ANALYSIS (PDA)

- Da cosa deriva
- Come si calcola e a cosa serve
- La PDA usando l'insieme di confronto

#### IL SISTEMA DI STIMA (SDS)

- Cos'è il sistema di stima
- Costruzione del sistema di equazioni
- La trasformazione in matrice
- Determinante della matrice, matrice inversa e matrice trasposta
- Sistema determinato, Sistema sotto-determinato, Sistema sovra-determinato

#### IL SISTEMA DELLE DIFFERENZE (SDD) Cos'è

- il sistema delle differenze
- Costruzione del sistema di equazioni
- Semplificazione del sistema

#### MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E SISTEMA DI STIMA (SDS)

- A cosa serve il metodo combinato MCA e SdS
- Prima fase
- Seconda fase



# L'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PESCARA

---

## LE VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL REDDITO

### CENNI DI MATEMATICA FINANZIARIA

- Richiami di matematica finanziaria
- Tasso di interesse, tasso di attualizzazione, tasso di capitalizzazione
- Le quote
- Operazioni con i tassi

### IL BILANCIO ESTIMATIVO

- Le voci del bilancio estimativo beni produttivi
- Le voci del bilancio estimativo beni residenziali
- Individuazione delle incidenze delle varie voci di spesa nel residenziale
- Il Net Operating Income (NOI) o Netto operativo al lordo imposte

### LA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (DCA)

- Il calcolo del tasso di capitalizzazione
- Le due metodologie per il calcolo
- I metodi basati sull'equazione del valore a livello reddituale
- I metodi basati sulla teoria dell'interesse per un periodo infinito
- Le verifiche di calcolo del tasso

### LA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA (FCA) E IL FLUSSO DI CASSA SCONTATO (DCF)

- Cenni sulla capitalizzazione finanziaria
- Cenni sull'analisi del Flusso di Cassa Scontato

## LE VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL COSTO

### ESEMPI USO CORRETTO DI VALUTAZIONE CON APPROCCIO AL COSTO

- I beni strumentali
- I beni patrimonialmente indisponibili

### LA VALUTAZIONE CON APPROCCIO AL COSTO REALMENTE FEDELE AGLI IVS

- La valutazione con analisi dei prezzi
- Il prezzo delle opere compiute cercato sul mercato

### IL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

- L'identificazione delle opere compiute necessarie
- Scomposizione in sotto progetti dell'edificio
- I prezzi rilevati dai prezziari
- La correzione sul mercato operata dagli appalti pubblici o privati

### LA VALUTAZIONE PARAMETRICA

- Riduzione caratteristiche per raggruppamenti opere compiute
- Riduzione estrema a un'unità di superficie o volume

## IL COSTO DI RIPRODUZIONE E I DEPREZZAMENTI

### IL CONCETTO DI DEPREZZAMENTO DEL VALORE

- Deprezzamento in generale
- Il tempo nel deprezzamento
- L'incidenza del deprezzamento

### IL DEPREZZAMENTO FUNZIONALE

- Il Deprezzamento nel continuo temporale
- Il Deprezzamento per obsolescenza fisica e per efficienza d'uso
- Il Deprezzamento nel momento temporale
- Il livello di deprezzamento

### IL DEPREZZAMENTO ECONOMICO

- Il Deprezzamento nel continuo temporale
-

- Il Deprezzamento per obsolescenza del capitale
- Il Deprezzamento economico nel momento temporale

#### IL COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO E DEPREZZANTI

- Il coefficiente di deprezzamento
- Il coefficiente deprezzante

#### IL COSTO DI RIPRODUZIONE

- Il costo storico
- Il costo di riproduzione
- Il costo di sostituzione

### LA STIMA DELLE AREE E DEI TERRENI

#### CONCETTI BASE

- Terreno agricolo
- Area edificabile
- Area edificata

#### LA STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

- Costruzione dell'insieme di confronto
- Modalità della stima per MCA
- Cenni su altre stime

#### LA STIMA DELLE AREE FABBRICALI

- Stima dell'area fabbricabile o edificabile
- Stima dell'area edificata
- Residual techniques

## MODULO 4 2° GIORNO DALLE ORE 14,00 ALLE ORE 17,30

RELATORE: arch. Graziano CASTELLO

### GLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

#### CHE COSA SONO GLI STANDARD DI VALUTAZIONE

- Che cosa rappresentano gli IVS
- Istituzioni riconosciute per la formazione degli IVS
- Gli standard italiani di valutazione

#### GLI STANDARD DELL'IVSC

- Obiettivi dell'IVSC
- Compiti dell'IVSC
- Contenuti degli IVS
- Struttura degli IVS
- Codice di condotta etica

#### LE LINEE GUIDA DELL'ABI

- Requisiti e Note Esplicative
- Requisito 1: Valore di mercato
- Requisito 2: Codice di condotta
- Requisito 3: Procedure e metodi di valutazione
- Requisito 4: Il rapporto di valutazione
- Nota esplicativa 1: Il metodo del confronto di mercato
- Nota esplicativa 2: Il metodo finanziario
- Nota esplicativa 3: Il metodo dei costi



# L'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PESCARA

---

Argomenti della UNI 11588  
Referenti della UNI 11588  
Il valutatore certificato  
Le abilità del valutatore  
Le conoscenze del valutatore  
Competenze e capacità del valutatore  
La certificazione del valutatore  
Requisiti dell'Ente certificatore ai sensi della ISO 17024

## IL PROTOCOLLO DI RIFERIMENTO UNI PdR 19/2016

Cos'è la prassi di riferimento  
Termini e definizioni  
Livelli della figura di certificatore  
Verifiche sul candidato, dichiarazioni del candidato e valutazione dei candidati  
Prova d'esame 1A, prima prova  
Prova d'esame 1B, seconda prova  
Prova d'esame 2, terza prova  
Eventuali specifiche indicazioni d'esame per un Ente convenzionato

## LA NORMA UNI 11612/205

Argomenti della UNI 11512  
Approccio di mercato Uso  
degli asking price  
Approccio per reddito  
Approccio per costo  
Dichiarazioni contrattuali  
Attività minime  
Attività supplementari  
Processo di valutazione  
Analisi documentale e rapporto di valutazione  
Il riesame della valutazione

**SIMULAZIONE PROVA D'ESAME RIDOTTA**

**DALLE ORE 17,30 ALLE ORE 17,55**

### **PROVA D'ESAME**

N. 7 QUESITI TIPO PROVA D'ESAME 1A

N. 2 QUESITI TIPO PROVA D'ESAME 1B

N. 1 QUESITO TIPO PROVA D'ESAME 2

---