



STUDIO DELL' ARCHITETTO GRAZIANO CASTELLO

RICERCA - FORMAZIONE - CONSULENZA - PROGETTAZIONE

CORSI DI ALTA FORMAZIONE PROFESSIONALE

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'impostazione del Corso è assolutamente originale e costituisce proprietà letteraria dell'arch. Graziano Castello. È vietata la riproduzione anche parziale dei singoli argomenti proposti



STUDIO DELL' ARCHITETTO GRAZIANO CASTELLO

RICERCA - FORMAZIONE - CONSULENZA - PROGETTAZIONE

CORSI DI ALTA FORMAZIONE PROFESSIONALE

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

Il 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



STUDIO DELL' ARCHITETTO GRAZIANO CASTELLO

RICERCA - FORMAZIONE - CONSULENZA - PROGETTAZIONE

CORSI DI ALTA FORMAZIONE PROFESSIONALE

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 superficiale
- 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



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



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 prezzari
- 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



STUDIO DELL' ARCHITETTO GRAZIANO CASTELLO

RICERCA - FORMAZIONE - CONSULENZA - PROGETTAZIONE

CORSI DI ALTA FORMAZIONE PROFESSIONALE

- 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



STUDIO DELL' ARCHITETTO GRAZIANO CASTELLO

RICERCA - FORMAZIONE - CONSULENZA - PROGETTAZIONE

CORSI DI ALTA FORMAZIONE PROFESSIONALE

LA NORMA UNI 11588/2014

- 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