



Finalità del corso

Il percorso formativo ha come finalità lo studio e l'approfondimento delle attività dei periti estimatori nell'esercizio degli incarichi rivolti alla determinazione del valore di mercato di un immobile.

E' ormai fondamentale l'applicazione degli standard internazionali di valutazione recepiti dapprima nel Codice delle Valutazioni (Tecnoborsa III) e poi nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI).

Gli *stakeholders* del settore chiedono ai periti rapporti di valutazione chiari, trasparenti e documentati, considerata la sempre più crescente integrazione del mercato immobiliare in quello finanziario.

Il corso cura e approfondisce, anche attraverso l'analisi di casi studio ed esercitazioni, le tematiche di base per svolgere una corretta analisi estimativa e una ricerca di mercato, nonché i procedimenti di valutazione previsti dagli standard internazionali, Market Comparison Approach, capitalizzazione diretta e costo di costruzione deprezzato con esclusione del procedimento finanziario e dell'analisi del flusso di cassa scontato.

Programma

Il corso si sviluppa in tre giornate consecutive per complessive 24 ore d'aula.

Modulo 1 - Introduzione

- Confronto tra i metodi di valutazione empirico e scientifico
- Standard di valutazione internazionali
- Metodi di stima

Modulo 2 - Basi del valore

- Valore di mercato
- Valori diversi dal valore di mercato
- Postulati estimativi
- Criteri di stima

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

- Applicazione del *Market Comparison Approach* (MCA)
- Prezzo marginale
- Tabella dei dati
- Calcolo del prezzo marginale
- Analisi dei prezzi marginali
- Tabella di valutazione
- Sintesi conclusiva
- Esercitazioni e casi di studio

Modulo 5 - Metodo della capitalizzazione diretta

- Finalità e applicazione
- Metodo della capitalizzazione diretta, cenni sulla capitalizzazione finanziaria e sull'analisi dei flussi di cassa
- Bilancio estimativo
- Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- Saggio di rendimento interno
- Saggio di capitalizzazione del mutuo, di redditività del terreno e del fabbricato
- Calcolo del saggio con *"mortgage and equity components"*
- Calcolo del saggio con *"land and building components"*
- Calcolo del saggio con rapporto di copertura del debito (DCR)
- Esercitazioni e casi di studio

Modulo 6 - Metodi dei costi

- Applicazione
- Valore di mercato del terreno edificato
- Costo di costruzione
- Deprezzamento
- Esercitazioni e casi di studio

Materiale didattico

International Valuation Standards 2007
Manuale delle stime immobiliari (Geo.Val.Esperti)
Codice delle valutazioni immobiliari III (Tecnoborsa)
Linee guida ABI
Slide del corso su supporto cartaceo (a colori) e su penna USB
Cartellina e blocco notes