

CORSO VALUTAZIONE IMMOBILIARE

[VISITA IL CORSO](#) 

Il Corso di Valutazione Immobiliare è progettato per i professionisti del settore immobiliare, con l'obiettivo di approfondire le competenze tecniche e normative fondamentali per una valutazione immobiliare accurata e conforme alle norme vigenti. Ciascuna unità didattica del programma è dedicata a specifiche fasi del processo valutativo e agli aspetti giuridici, tecnici ed etici della professione. I partecipanti avranno l'opportunità di acquisire una conoscenza approfondita del quadro normativo, dei metodi di valutazione riconosciuti e dei criteri di conformità catastale, indispensabili per la stesura di rapporti di valutazione secondo le linee guida ABI, gli standard IVS, EVS e IFRS13, e le best practices delineate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).



DOCENTE

Arch. Stefano Cappello



DURATA

13 ore



CREDITI

13



MODALITÀ

e-Learning

Ogni partecipante avrà modo di approfondire e applicare le principali metodologie di stima, come il metodo del confronto di mercato, la capitalizzazione del reddito e il calcolo del costo, con un approccio pratico che permette di scegliere l'approccio migliore in funzione della tipologia di immobile. Grande attenzione viene riservata anche agli aspetti deontologici e ai principi etici, per garantire che le valutazioni siano condotte con trasparenza e responsabilità professionale.

1.

INTRODUZIONE AL QUADRO NORMATIVO

- Introduzione
- L'attuale quadro normativo
- Normative e Processo valutativo
- Enti e Codici comportamentali
- Le linee guida ABI
- Dal valore di mercato al certificato di valutazione

2.

FASI DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE

- Fasi del processo di valutazione
- L'Atto di Provenienza
- Principali documenti da analizzare
- Accesso e Misurazione: Il Sopralluogo
- Accesso e misurazione: La misurazione
- Dal comfort & Qualità ai Comparabili
- OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Canali di ricerca dei comparabili
- Elaborazione dati & Metodi di stima
- Dal Metodo Finanziario al Metodo del Costo
- Redazione del rapporto di valutazione
- Struttura del rapporto di valutazione

3.

TERMINOLOGIA E CODICE DI CONDOTTA

- Mercato Immobiliare e valore di mercato
- Regolamento n.575/2013/UE
- Definizioni chiave
- Ulteriori Definizioni
- Ultima parte sulla terminologia e introduzione al Perito
- Deontologia
- Requisiti del Perito
- Principi Etici Fondamentali

4.

IMPIANTI EDILI: REALIZZAZIONE E NORMATIVA

- Metodo del confronto di mercato
- La tabella dati
- Introduzione ai prezzi marginali
- La tabella di valutazione
- Metodo di stima per capitalizzazione del reddito
- Procedimento di capitalizzazione
- Il metodo del Costo
- Valutazione immobili agricoli
- Immobili in costruzione

5.

STANDARD E FORMAZIONE DEL VALORE

- La formazione del valore di mercato
- Focus sui Livelli di mercato
- Fasi di mercato
- Il mercato degli immobili
- Standard Interazionale Di Contabilità (IFRS13)
- Standard Internazionali di Valutazione (IVS)
- Standard Europei Di Valutazione (EVS)
- Altri Standard Internazionali Di Stima
- Attività Principali Dell'osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI)

6.

GENERALITÀ E PREMESSE ALLA STIMA

- 6.1 Geolocalizzazione del bene da stimare
- 6.2 La ricerca dei comparabili
- 6.3 La misurazione dell'unità immobiliare
- 6.4 DPR 138 n.98
- 6.5 Coefficienti apprezzamento o detrazione
- 6.6 Vista Panoramica, Vincoli legali/ambientali e caratteristiche Extra

7.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

- Rudimenti di Urbanistica
- Indice Territoriale e Norme di Zonizzazione Urbana
- Evoluzione dei Piani Regolatori
- Struttura e ruolo del Piano di Governo del Territorio
- Il Testo Unico dell'edilizia 380/01
- I regolamenti edilizi vigenti
- Regolamento Locale d'Igiene

8.

CONDONI E SANATORIE

- Il condono edilizio
- Iter e procedure dei Condoni Edilizi in Italia
- Normative e Requisiti dei Condoni Edilizi Moderni
- Le Sanatorie e la doppia Conformità

9.

CONFORMITÀ CATASTALE

- Guida alla Conformità Catastale per valutatori Immobiliari
- La visura Catastale
- Sistema Sister & Accesso
- La planimetria Catastale

10.

INDIVIDUAZIONE ELEMENTI EBA LOM

- Linee guida EBA
- Valutazione dell'efficienza energetica
- Valorizzazione della resilienza degli immobili
- Struttura e ruolo del Piano di Governo del Territorio
- Valutazione degli oneri per resilienza e sicurezza

11.

IMPIANTI EDILI: REALIZZAZIONE E NORMATIVA

- L'attività di Due diligence nella valutazione immobiliare
- In Cosa consiste la Due diligence immobiliare
- Fasi Due Diligence e introduzione agli allegati obbligatori
- Allegati obbligatori al Rapporto di valutazione (Parte 1)
- Allegati obbligatori al Rapporto di valutazione (Parte 2)
- Focus seconda fase Due Diligence
- Focus terza fase Due Diligence

12.

SCOPI DELL'ESTIMO E GIUDIZIO DI STIMA

- La valutazione immobiliare con la metodologia MCA
- Analisi delle caratteristiche salienti
- Analisi delle Superfici e Comparazione dei Prezzi nel Mercato Immobiliare
- Dalla tabella comparativa al prezzo marginale delle singole caratteristiche
- Indici ISTAT e Prezzi Marginali nel Mercato Immobiliare
- Analisi Comparativa di Prezzi e Superfici Commerciali
- Resilienza, Stato di manutenzione, Livelli di piano
- HBU: Miglior Utilizzo e Valore Atteso di un Immobile
- Principio dell'ordinarietà

13.

GENERALITÀ E PREMESSE ALLA STIMA

- Geolocalizzazione del bene da stimare
- La ricerca dei comparabili
- La misurazione dell'unità immobiliare
- DPR 138 n.98
- Coefficienti apprezzamento o detrazione
- Vista Panoramica, Vincoli legali/ambientali e caratteristiche Extra