

# 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