Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Monza e Brianza

CORSO
BASE

CERTIFICAZIONE VALUTAZIONI AI SENSI DELLE NORME UNI 11558 E 11612

ORGANIZZATO DAL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI MONZA E BRIANZA
IN COLLABORAZIONE CON G.M.B. SRL – SOCIETÀ DI SERVIZI DEL COLLEGIO

08.09.2016 – 29.09.2016
(09.00 – 18.30)

Sede: Sala Conferenze del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza – Via G. Ferrari, 39 - Monza

Il Corso è rivolto ai Geometri liberi professionisti, agli operatori del settore immobiliare ed a coloro che intendono acquisire le basi scientifiche previste dagli International Valuation Standards (IVS) e dagli European Valuation Standards (EVS). La finalità di questo Corso formativo è proprio quella di studiare ed approfondire le attività dei periti estimatori nell'esercizio dei loro incarichi, volti alla determinazione del valore di mercato di un immobile. L'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione, recepita sia dal Codice delle Valutazioni (Tecnoborsa IV) che dalle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI), si rende necessaria ed indispensabile proprio perché la richiesta di rapporti di valutazione chiari, trasparenti e documentati è sempre più frequente. Il Corso, inoltre, anche grazie a casi studio ed esercitazioni, si occupa delle tematiche di base per svolgere una corretta analisi estimativa con una puntuale ricerca di mercato ed illustra i procedimenti previsti dagli Standard Internazionali (Market Comparison Approach) per determinate il valore di mercato degli immobili.

PROGRAMMA

08.09.2016 (9.00 – 18.30)

Le basi della valutazione, il mercato immobiliare ed i metodi di stima
- confronto tra i metodi di valutazione empirico e scientifico
- Standard di valutazione internazionali
- metodi di stima

I valori, i postulati ed i criteri di stima
- valore di mercato
- valori diversi dal valore di mercato
- i postulati estimativi
- i criteri di stima

Il metodo del confronto di mercato
- segmentazione del mercato immobiliare
- parametri economico-estimativi del segmento di mercato
- dato immobiliare
- scale di misura
- superfici immobiliari

Confronto di mercato
- prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale
- caratteristiche immobiliari (elementi di confronto)
- Market Comparison Approach(MCA)

Relatore: Geom. Sandro Ghirardini

15.09.2016 (9.00 – 18.30)

I procedimenti di stima per capitalizzazione del reddito

- applicazione
- reddito, spese di esercizio e gestione bilancio immobiliare
- saggio di capitalizzazione
- metodo della capitalizzazione diretta
- esercitazioni e casi di studio

Il metodo dei costi Cost approach

- applicazione
- valore del terreno edificato
- costo di costruzione
- deprezzamento

Relatore: Geom. Sandro Ghirardini

21.09.2016 (9.00 – 18.30)

L'applicazione

- caso studio: rapporto di valutazione

Esercitazioni

- MCA – unità immobiliare residenziale con cortile
- MCA – unità immobiliare residenziale
- capitalizzazione diretta – calcolo del reddito e ricerca dei saggi
- bilancio immobiliare

Relatore: Geom. Sandro Ghirardini

29.09.2016 (9.00 – 18.30)

Economia e basi di matematica finanziaria

- basi di statistica
- prezzo/valore/costo
- domanda ed offerta
- inflazione
- utilità marginale
- valore del tempo
- interesse semplice e composto
- anticipazione/posticipazione

Pubblicità immobiliare

- Conservatoria, Ufficio del registro, tassazione

Relatore: Dott. Geom. Fabrizio Prati

Diritto privato - Diritti reali

- proprietà, usufrutto, nuda proprietà, diritto di superficie, enfiteusi, censi, livelli, usi civici, ecc.

Locazione

- parti, subaffitto, opponibilità

Diritto urbanistico

- normativa di riferimento

Relatrice: Dott. Avv. Monica Meroni

Diritto urbanistico

- strumenti urbanistici
- permessi edilizi

Relatrice: Geom. Elena De Capitani

***

Si precisa che l'ammissione all'Esame è subordinata alla frequenza del 100% delle ore di lezione del Corso e alla presentazione della domanda di ammissione all'Esame da consegnare ad IMQ Spa che comunicherà agli interessati l'ammissione all'esame.

L'**Esame**, previsto per il **12 e 13 ottobre 2016** si terrà **presso la Sede del Collegio** (Via Giuseppe Ferrari, 39 - Monza) dalle 9.00 alle 18.30 con le modalità che seguono.

9.00 – 10.00 prova scritta (un'ora)
20 domande a risposta multipla di cui
- 6 domande di estimo e valutazione;
- 6 domande sui principi di economia e mercato immobiliare;
- 1 domanda per ciascuna delle tematica qui elencate: elementi di diritto pubblico e privato; elementi di diritto urbanistico; elementi di matematica finanziaria; elementi di statistica; catasto e sistema catastale; elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture; elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica; fiscalità immobiliare.

La prova scritta è ritenuta superata con l'ottenimento di almeno 30 punti/50 (Il valore di ciascuna domanda è di 2,5 punti con un punteggio massimo ottenibile di 50 punti. Tra le risposte corrette, che concorrono all'ottenimento di minimo 30 punti, ce ne devono essere almeno 3 di estimo e valutazione ed almeno 3 riguardanti i principi di economia e mercato immobiliare.).

10.00 – 10.30 correzione prove scritte

10.30 – 18.30 prove orali (uno candidato ogni 30 minuti circa)
Il colloquio verte su 3 tematiche scelte dalla commissione d'esame come indicato di seguito:
- 1 domanda relativa all'estimo e valutazione (concorre al 50% del punteggio finale della prova orale);
- 2 domande scelte tra le altre tematiche (ciascuna concorre al 25% del punteggio finale della prova orale).

La prova orale si ritiene superata con un punteggio di almeno 30 punti/50.

Il certificato ha una durata di 10 anni dall'emissione e una validità annuale subordinata ad una valutazione documentale da parte dell'IMQ (ogni anno verrà inviata opportuna comunicazione per illustrare le modalità con le quali procedere al mantenimento del certificato).

Requisiti minimi richiesti per l'accesso all'Esame
Diploma di istruzione di secondo grado;
Esperienza professionale specifica di almeno tre anni.
I requisiti sopra indicati dovranno essere specificati nel Curriculum Vitae, da redigere ai sensi del DPR 445/2000.

Documentazione necessaria per l'iscrizione all'Esame (che dovrà essere inviata all'indirizzo e-mail alessandro.bondioli@imq.it)
- "Domanda di Certificazione" (compilata in ogni sua parte e sottoscritto per accettazione). Tale documento costituisce il contratto per il servizio offerto;
- Curriculum Vitae redatto ai sensi del DPR 445/2000;
- Versamento dell'importo indicati nella "Domanda di Certificazione" (Euro 440,00 IVA compresa);
- *opzionale* – copia di una perizia che possa essere "rappresentativa" del mercato di riferimento nel quale opera prevalentemente il soggetto candidato. (Gli allegati all'e-mail inviata ad IMQ non dovranno avere un peso superiore a 3 Mb. In caso contrario si richiede l'utilizzo di strumenti d'invio documentale, quali, ad esempio, *We-Transfer*.)