



presso  
Ministero della Giustizia

## Corso tutor

### Corso: Metodologia Estimativa

Macro settore: Corsi tutor

Data: 01/01/2010

Codice: 2010Y9990004

#### Finalità del corso e note:

Il corso è finalizzato alla formazione di tutors che possiedano le cognizioni tecniche e scientifiche e l'esperienza professionale per svolgere corsi e seminari destinati ai nostri iscritti interessati alla qualificazione in materia estimativa.

#### Contatti per l'organizzazione del corso e collaborazioni:

C.N.G. E G.L./Associazione Geo.Val Esperti – Via Barberini, 68 – 00187 ROMA

#### Collegi che hanno attivato il corso

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Arezzo, 18/01/2010

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Campobasso, 18/01/2010

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Treviso, 18/01/2010

#### Destinatari

Geometri Iscritti

#### Materiale distribuito

A cura dei docenti

#### Programma

Numero ore complessive: 30

#### Crediti Formativi riconosciuti dal CNG GL

- Minimo di partecipazione per il rilascio di crediti 100%
- Crediti formativi n. 30

#### Docenti consigliati

Prof. Marco Simonotti, FRICS – Ordinario all'Università degli studi di Palermo  
Ing. Marina Ciuna – Ricercatore Università degli studi di Palermo

#### Procedure finali

- Esame finale: facoltativo
- Rilascio crediti: 30
- Attestato di partecipazione: previsto

#### Allegati

- Percorso tipo





presso  
Ministero della Giustizia

Macro settore: Corsi tutor	Data: 01/01/2010	Codice: 2010Y9990004
<b>Metodologia estimativa</b>		
<p>Il corso è finalizzato alla formazione di tutors che possiedano le cognizioni tecniche e scientifiche e l'esperienza professionale per svolgere corsi e seminari destinati ai nostri iscritti interessati alla qualificazione in materia estimativa.</p>		
Argomento	Contenuti	Durata (ore)
FONDAMENTI DI ECONOMIA IMMOBILIARE	<p>Lezione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mercato immobiliare. Domanda e offerta. Forme di mercato. Concorrenza perfetta. Monopolio.</li> <li>- Concorrenza monopolistica. Oligopolio. Monopolio bilaterale.</li> <li>- Processo di segmentazione del mercato edilizio e immobiliare. Parametri del segmento di mercato.</li> <li>- Cicli di mercato e numeri indice.</li> <li>- Trend dei prezzi edonici.</li> <li>- Processo di sviluppo immobiliare e processo edilizio.</li> <li>- Standard valutativi internazionale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapporto di valutazione,</li> <li>• Codice di condotta,</li> <li>• Riesame delle valutazioni.</li> </ul> </li> </ul> <p>Applicazione Compilazione della scheda di rilevazione del segmento di mercato.</p>	4+2
TEORIA ESTIMATIVA	<p>Lezione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expertise. Valore di mercato. Previsione. Scopo. Ordinarietà. Highest and best use. Comparazione Scala e misura.</li> <li>- Criteri di stima. Prezzo di mercato: prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale.</li> <li>- Costo di produzione. Costo di costruzione. Funzioni teoriche di deprezzamento.</li> </ul> <p>Applicazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compilazione della scheda di rilevazione dei dati immobiliari per appartamenti e per villette.</li> </ul>	4+2
METODOLOGIA ESTIMATIVA	<p>Lezione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stima monoparametrica</li> <li>- Market comparison approach: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stima del valore di mercato,</li> <li>• Stima del canone di mercato.</li> </ul> </li> <li>- Sistema Generale di Stima</li> <li>- Sistema di ripartizione</li> </ul>	6
INCOME APPROACH E DISCOUNTED CASH	<p>Lezione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regimi dell'interesse e dello sconto</li> </ul>	6





presso  
Ministero della Giustizia

FLOW	<ul style="list-style-type: none"><li>- Valutazioni di rendite</li><li>- Valore attuale e montante di rendite tipiche</li><li>- Valore attuale netto</li><li>- Direct capitalization:<ul style="list-style-type: none"><li>• Saggio di capitalizzazione,</li><li>• Gross rent multiplier,</li><li>• Bilancio estimativo.</li></ul></li><li>- Yield capitalization</li><li>- Discounted cash flow analysis (DCF):<ul style="list-style-type: none"><li>• Saggio di capitalizzazione critic.</li><li>- Ricerca del saggio di capitalizzazione.</li><li>- Band of investments e Yield and change formulas.</li></ul></li></ul>	
COSTO APPROACH	<p>Lezione</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Stima dell'area edificata</li><li>- Stima dell'area edificabile.</li><li>- Costo di ricostruzione deprezzato (depreciated replacement cost)</li><li>- Stima del costo:<ul style="list-style-type: none"><li>• Stima empirica,</li><li>• Stima del costo corretto,</li><li>• Computo metrico-estimativo</li></ul></li><li>- Residual Techniques:<ul style="list-style-type: none"><li>• Saggio dell'area e saggio del fabbricato</li></ul></li></ul>	6

