

# LINEE PROGETTUALI INERENTI UN CORSO *E-LEARNING* DI ALTA FORMAZIONE IN TEMA DI ESTIMO E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

## OBIETTIVI DEL CORSO DI ALTA FORMAZIONE

I principali obiettivi sono costituiti:

- A. dall'aggiornamento significativo delle competenze tecnico-scientifiche e delle abilità del Perito Industriale in funzione dell'incremento delle opportunità professionali offerte dalla Dottrina estimativa moderna nel settore dell'estimo e della valutazione immobiliare nelle diverse aree operative (stime per mutui, per finalità fiscali, per divisioni ereditarie, per CTU e CTP, ecc.). Innovazioni recepite nel Codice delle valutazioni immobiliari (IV, 2011), nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) e nei recenti Regolamenti e Direttive UE;
- B. dal conseguimento *Crediti formativi professionali* (CFP) in funzione del continuo e costante aggiornamento della propria competenza professionale previsto dell'Art. 7 del DRP 137/2012;
- C. dalla possibilità di conseguire la certificazione delle competenze dei Valutatori Immobiliari ai sensi della Norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012;
- D. dalla possibilità di creare le premesse per sostenere, presso qualsiasi Università, l'esame di Estimo (ICAR/22) - in genere corrispondente a 6/9 CFU – potendosi iscrivere per il Corso singolo e, superatolo, ottenere il relativo certificato.

## MONTE ORE COMPLESSIVO

Il Corso di alta formazione sarà strutturato in complessive 16/18 ore di attività didattica frontale (fruibili in modalità *e-learning*); i CFP corrispondenti saranno attribuiti dal CNPI.

## PROGRAMMA DIDATTICO/SCIENTIFICO (IPOTESI DI POSSIBILI CONTENUTI)

### **1. ELEMENTI DI ECONOMIA E DI FINANZA IMMOBILIARE, METODI ESSENZIALI DI ANALISI E INTERPRETAZIONE DELLE DINAMICHE DEI MERCATI IMMOBILIARI**

Identificazione, analisi e interpretazione - tra l'altro - della congiuntura dei mercati sulla base delle variabili economiche e dei 7 elementi chiave di caratterizzazione del mercato immobiliare. Segmentazione del mercato immobiliare. Comparabili e

elementi essenziali per l'archiviazione e gestione autonoma di una banca dati dei comparabili (*comparables*).

## 2. PROCEDIMENTI DI STIMA

- Procedimento di stima basato sul metodo del confronto di mercato (*o Market approach*),
- Procedimento di stima basato sul metodo del costo (*o Cost approach*),
- Procedimento per capitalizzazione del reddito (*o Income approach*) che si articola in:
  - (i) metodo della capitalizzazione diretta (*Direct capitalization*);
  - (ii) metodo della capitalizzazione finanziaria (*Yield capitalization*);
  - (iii) analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis*).

## 3. CRITERI DI STIMA

Tra cui: il valore di mercato; il valore di costo, il valore speciale, il valore di investimento, il valore di trasformazione, il valore complementare, il valore di sostituzione, il valore di liquidazione, il valore di vendita forzata, il valore di realizzo, il valore di credito ipotecario).

## 4. MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

Identificazione e rappresentazione delle modalità applicative delle 5 principali criteri di misurazione delle consistenze in uso a livello nazionale.

## 5. METODI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

- Identificazione del "Migliore e più elevato uso" (*o Highest and best use – HBU*) degli immobili esistenti, in funzione della identificazione del valore corrente e dei potenziali valori di trasformazione.
- Valutazione economica di programmi e progetti. Introduzione allo Studio di fattibilità previsto dal Dpr 207/2010 - Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" (Art. 14 e segg.).

## 6. AUDIT DI CONFORMITÀ

Identificazione delle fasi essenziali dell'*audit*, consistente nell'attività di revisione e controllo funzionale all'ottenimento di evidenze circa l'attendibilità e la coerenza della documentazione utilizzata per la stima, la quale comprende gli ambiti:

- *legale/contrattuale*,
- *tecnico/progettuale*,
- *economico/finanziario, ecc.*

## 7. STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

Valutazione sulla base dei procedimenti diretti e del procedimento indiretto.

## 8. ESTIMO LEGALE

Saranno esaminate in particolare:

- le disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile (C.P.C.) agg. al 28.11.2011 - Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto.
- I criteri di stima della indennità di esproprio delle aree edificabili ai sensi dell'art. 2, commi 89 e 90, Legge 24.12.2007 n. 244 (Finanziaria 2008), e più in generale dei beni per pubblica utilità.

## 9. STRUTTURA DEL “RAPPORTO DI VALUTAZIONE”

Elementi caratterizzanti la struttura della perizia estimativa in conformità alle prescrizioni degli Standard internazionali di valutazione (IVS) e dei relativi riferimenti scientifici e normativi che prevedono, in taluni casi, la sistematica revisione del medesimo elaborato.

## 10. ALTRE TEMATICHE INERENTI LA DOTTRINA ESTIMATIVA MODERNA



### TESTI DI RIFERIMENTO SCIENTIFICO E NORMATIVO

---

- *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (ottobre 2011), IV Ed. Tecnoborsa, Roma
- *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* (maggio 2011), Associazione Bancaria Italiana (ABI), Roma
- *Bambagioni, Giampiero (2008): La misurazione delle superfici immobiliari. Applicazione dei principali criteri di misurazione delle consistenze adottati a livello nazionale e internazionale. Il Sole 24 ORE SpA, Milano*
- Legislazione vigente in materia catastale, edilizio-urbanistica e fiscale, tra cui:
  - b) il Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio N. 575/2013/UE con il quale, tra l'altro, sono stati ridefiniti i concetti di «*valore di mercato*» e «*valore di credito ipotecario*».
  - c) Legge 11 marzo 2014, n. 23 (Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita) tra le altre disposizioni prevede espressamente, all'art. 2, la revisione del catasto dei fabbricati.

### DOCENTI

---

Le lezioni saranno tenute dal Responsabile Scientifico del Corso, dott. Giampiero Bambagioni, con l'eventuale ausilio di altro/i docente/i che lo stesso provvederà a selezionare in considerazione della qualità scientifica del Corso.

## GIAMPIERO BAMBAGIONI

---

- Professore a Contratto di Economia ed Estimo Civile, Facoltà di Ingegneria, Università degli Studi di Perugia
- Docente Valutazione e Finanza Immobiliare nei Master MGS e GPE, Facoltà di Architettura, Università di Roma "La Sapienza"
- Responsabile Scientifico e coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV, 2011 Tecnoborsa)
- Componente della Task Force dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI) sulle valutazioni immobiliari, comprendente i rappresentanti dei Consigli Nazionali delle professioni ordinistiche di settore che, tra l'altro, sta definendo l'elaborazione di un set informativo standard funzionale alla realizzazione della banca dati delle caratteristiche e dei prezzi degli immobili
- Responsabile delle Attività Scientifiche ed Internazionali di Tecnoborsa
- Consulente United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Ginevra, per le questioni inerenti l'Housing e il Land Management, e attuale Chair del relativo Real Estate Market Advisory Group (REM)
- Certified International Property Specialist (CIPS), USA
- Coordinatore del GL UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione) nei Progetti di Norma: U98000240 "Stima del valore di mercato degli immobili" e U98000250 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza"
- Autore di monografie e testi scientifici sulle tematiche dell'estimo e della valutazione, della valorizzazione della sostenibilità di programmi e progetti.

---

E-Mail: [giampiero.bambagioni@uniroma1.it](mailto:giampiero.bambagioni@uniroma1.it)  
[giampiero.bambagioni@erei.org](mailto:giampiero.bambagioni@erei.org)