



Istituto di Conciliazione  
e Alta Formazione



**ORGANISMO DI MEDIAZIONE – ISCRIZIONE MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N.549**  
**ENTE DI FORMAZIONE – ISCRIZIONE MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N.294**  
**CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 9001:2015 – Certificato n.1134**  
**ENTE ACCREDITATO ALL’ALBO DI REGIONE LOMBARDIA PER I SERVIZI FORMATIVI N.949**

Via Oldofredi 9 – 20124 Milano  
Telefono +39.02.67.07.18.77 – Fax +39.02.66.71.56.81  
e-mail [formazione@istitutoicaf.it](mailto:formazione@istitutoicaf.it) – [www.istitutoicaf.it](http://www.istitutoicaf.it)

## **CORSO DI VALUTATORE IMMOBILIARE, VALUTATORE DI AZIENDE CON IMMOBILI E DI SOCIETÀ IMMOBILIARI**

**FORMAZIONE A DISTANZA:** Il seminario si terrà a distanza in modalità WEBINAR tramite la piattaforma ZOOM, quindi con il docente che tiene lezione in diretta e tutti i corsisti collegati a distanza tramite il proprio pc. I corsisti possono ascoltare e vedere il docente, interagire con lui tramite chat. Tutto il materiale viene inviato e condiviso con i corsisti.

**L'intero corso è stato progettato per essere erogato in maniera ottimale in modalità webinar.**

**MODALITÀ ISCRIZIONE** Invio tramite email ([formazione@istitutoicaf.it](mailto:formazione@istitutoicaf.it)) o fax (02 66715681) del modulo di iscrizione compilato e dell’attestazione dell’avvenuto bonifico. Il modulo d’iscrizione è disponibile sul sito [istitutoicaf.it](http://istitutoicaf.it) e scaricabile sia in formato doc che PDF. **ATTENZIONE: i moduli sono strutturati in modo da essere seguiti singolarmente, per cui è possibile frequentare, per approfondimento professionale su specifici argomenti, solo alcuni dei moduli. In tal caso, è necessario specificarlo all’interno del modulo d’iscrizione.**

### **DESTINATARI**

- Agenti immobiliari
- Amministratori condominiali, property manager e building manager
- Tributaristi, ragionieri e dottori commercialisti
- Revisori legali dei conti e revisori contabili condominiali
- Notai
- Avvocati e giuristi

- Mediatori civili esperti in diritti reali, diritto societario, affitto d'azienda, condominio, locazioni, comodato, successioni ereditarie, divisioni
- Ingegneri, geometri, architetti
- Periti estimatori
- Agronomi
- Proprietari immobiliari
- Investitori
- Imprenditori del settore immobiliare

## **ORIGINI DELL'INIZIATIVA FORMATIVA**

Il **Regolamento (UE) 575/2013** e il **Testo Unico Bancario (TUB)** che ha recepito la **Direttiva 2014/17/UE**, prevedono l'utilizzo di «standard affidabili» di valutazione, univoci e intelligibili.

La **Direttiva Mutui 2014/17/UE** all'art.14 "Valutazioni di beni immobili" prevede che "...gli Stati Membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale..."

La norma **UNI 11558:2014** prevede espressamente che "Il valutatore immobiliare possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare nel rispetto del codice di condotta. La competenza primaria del valutatore immobiliare consiste nell'**assoluta padronanza di tutte le procedure tecnico estimative finalizzate all'individuazione di ogni valore afferente la gestione, il possesso, la proprietà, la transazione, i diritti reali o di godimento dei beni** immobiliari e dei beni mobiliari in essi contenuti. Trasversalmente, il valutatore immobiliare deve possedere **specifiche competenze atte a poter definire e superare ogni criticità connessa all'Asset e Property management dell'asse immobiliare**. In particolare risultano fondamentali le competenze inerenti la **buona padronanza della gestione e valorizzazione immobiliare**.

## **OBIETTIVO**

Fornire ai discenti gli strumenti tecnici, le competenze di base e il processo funzionali alla valutazione di immobili, di aziende contenenti immobili o di società immobiliari proprietarie di immobili.

Consentire ai discenti che avranno le competenze ed i requisiti per affrontare il processo di certificazione, di accedere all'esame di certificazione ai sensi della norma tecnica UNI 11558:2014 e UNI PdR 19/2016 presso l'ente convenzionato "CERTIQUALITY" di Milano.

Chi non sarà ancora dotato di tutti i requisiti necessari all'accesso all'esame di certificazione, potrà iniziare ad effettuare un percorso di acquisizione di tali requisiti tramite l'accesso alla formazione, integrando poi con quanto necessario e potendo quindi avviare un percorso funzionale ad accedere alla certificazione.

## **ORGANIZZAZIONE DIDATTICA**

- ☐ **Attività formative** previste:
  - Lezioni frontali in aula
  - Analisi di casi specifici
  - Testimonianze di revisori ed esperienze a confronto

**DURATA:** n.32 ore (8 moduli da 04 ore ciascuno, una volta alla settimana) oltre esame; frequenza minima 80% (pari a 26 ore).

## **CALENDARIO**

20 SETTEMBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

27 SETTEMBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

05 OTTOBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

11 OTTOBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

18 OTTOBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

25 OTTOBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

03 NOVEMBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

08 NOVEMBRE 2022 (orario 14:00>18:00)

15 NOVEMBRE 2022 (orario 14:00>18:00): esame

## **RESPONSABILE SCIENTIFICO**

RESPONSABILE SCIENTIFICO: CARATTERISTICHE, COMPETENZE ED ESPERIENZE SPECIFICHE

- **Dott. Ivan Giordano**: giurista d'impresa, direttore scientifico Ente di Formazione ICAF e Registro Italiano revisori condominiali, autore di testi per Maggioli editore in materia di mediazione, controversie, immobili, condominio, contabilità, professionista con pluriennale esperienza nel settore immobiliare e nella valutazione di immobili e società immobiliari, docente.

## **DOCENTI E FORMATORI**

DOCENTI E FORMATORI: CARATTERISTICHE, COMPETENZE ED ESPERIENZE SPECIFICHE

- **Dott. Ivan Giordano**: giurista d'impresa, direttore scientifico Ente di Formazione ICAF e Registro Italiano revisori condominiali, autore di testi per Maggioli editore in materia di mediazione, controversie, immobili, condominio, contabilità, professionista con pluriennale esperienza nel settore immobiliare e nella valutazione di immobili e società immobiliari, docente.
- **Dott. Alessandro Di Bello**: giurista, esperto in valutazioni di immobili, docente.

Nel corso delle lezioni potranno intervenire esperti della materia e degli argomenti trattati.

## **COSTI E PROMOZIONI**

→ 692,00 €

→ 592,00 € (iscrizioni di almeno 3 persone, mediatori ICAF, Registro, IGM, Gabetti Condominio)

La quota può essere rateizzata fino a 3 rate.

**MATERIALE DIDATTICO**: slide, dispense, materiale di approfondimento viene inviato prima di ciascuna lezione.

## **CONTENUTI**

La formazione prevede analisi delle modalità e dei parametri di valutazione tipici delle varie tipologie dei beni immobili, sia dal punto di vista dell'estimo, sia dal punto di vista del mercato, sia dal punto di vista della prevenzione rispetto al possibile successivo contenzioso.

Il corso consentirà l'approfondimento delle dinamiche di valutazione tenendo in considerazione quanto riguardante l'estimo, il mercato, la domanda e l'offerta, il contenzioso, la conformità impiantistica e urbanistica, l'asset e il property management dell'asse immobiliare, l'analisi dei costi e dei benefici di un investimento, l'analisi dei diversi scenari rispetto ai soggetti coinvolti, l'influenza e gli effetti della gestione condominiale nella valutazione degli immobili in condominio, l'opportunità di sviluppo immobiliare tramite l'istituto giuridico del condominio, la fiscalità immobiliare, aziendale e societaria, la fiscalità del trasferimento, la gestione delle plusvalenze e i crediti d'imposta, gli aspetti reputazionali e l'avviamento, l'impatto delle dinamiche finanziarie e delle dinamiche contabili sul valore del bene e sull'economicità dell'investimento, la valutazione degli immobili merce e degli immobili strumentali, le dinamiche giuridiche, contrattuali e fiscali delle operazioni straordinarie quali costituzione, cessione, cessazione, fusione, scissione di società ed aziende contenenti immobili, gli aspetti gestionali atti a valutare o svalutare un patrimonio immobiliare, gli aspetti legati al rapporto fra bene e accesso al credito.

Saranno utilizzati nel corso delle esercitazioni in aula anche supporti informatici professionali utili al processo di valutazione.

Saranno approfonditi casi pratici di:

- valutazione immobiliare
- valutazione di azienda conte
- valutazione di società

La formazione prevede che, sebbene il corso sia incentrato sulla stima di immobili, aziende e società contenenti immobili, sia costantemente tenuto in considerazione il parallelismo fra valore del bene e sua redditività in termini di locazione o di altra utilità.

Il valutatore pertanto deve acquisire le competenze atte a determinare il valore per il trasferimento della proprietà del bene o anche del trasferimento del possesso (locazione o affitto).

Si analizzerà l'evoluzione della dottrina estimativa e l'influenza degli standard nazionali e internazionali di valutazione.

## **PROGRAMMA**

### **Lezione n.1**

**docente: dott. Ivan Giordano**

- La valutazione immobiliare nel contesto normativo comunitario.
  - Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
  - Il Regolamento (UE) 575/2013
  - Testo Unico Bancario (TUB) che ha recepito la Direttiva 2014/17/UE
  - La norma UNI 11558:2014
- La domanda di valutazione e i casi specifici di reale fabbisogno del mercato.
- I diversi contesti valutativi
  - Asset property
  - Asset management
  - Finalità (divisione, compravendita, cessione quote, permuta, cessione a terzi a garanzia, accesso al credito, locazione, rent to buy, etc.)
- Cenni alla certificazione del professionista valutatore

## Lezione n.2

**docente: dott. Alessandro Dibello**

- Fondamenti di valutazione immobiliare e prassi tecniche.
- La valutazione dell'immobile secondo i criteri di certificazione: parte 1
- L'estimo ad uso del valutatore: indicazioni, correttivi e modalità applicative.
- Casi pratici applicati.

## Lezione n.3

**docente: dott. Ivan Giordano**

- Fondamenti e principi aziendali.
- Fondamenti e principi di fiscalità immobiliare.
- Differenze fra aziende e società/ditte.
- Come valutare gli immobili in un contesto aziendale.
- Come valutare aziende in contenenti immobili.
- Casi pratici e simulazioni con utilizzo di fogli di calcolo su file excel

## Lezione n.4

**docente: dott. Ivan Giordano**

- Come valutare gli immobili in condominio.
- Tutte le dinamiche condominiali che impattano sul valore delle unità immobiliari.
- Il criterio di determinazione dell'incidenza dei fatti condominiali sul valore delle singole unità immobiliari.
- Come analizzare il rendiconto condominiali al fine di estrarne informazioni utili alla valutazione del bene.
- Come richiedere all'amministratore le informazioni propedeutiche alla compravendita.
- ANALISI CONTRATTI SUPERBONUS / ECOBONUS (CLAUSOLE CHE GENERANO UNDER-CONTRACT E PENDING CONTRATTUALI), PERIODO DI ACCERTAMENTO FISCALE, SOLIDALE RESPONSABILITA', RISCHI TRASFERITI DA VENDITORE AD ACQUIRENTE, CALCOLO DEI "DELTA+" E DEI "DELTA -", DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE EFFETTIVO.

## Lezione n.5

**docente: dott. Alessandro Dibello**

- La valutazione dell'immobile secondo i criteri di certificazione: parte 2
- Casi pratici applicati

## Lezione n.6

**docente: dott. Ivan Giordano**

- Come valutare società contenenti immobili.
- Come analizzare il bilancio di una società immobiliare.
- La fiscalità delle società immobiliari e le plusvalenze che impattano sul valore del bene immobile.
- L'acquisto dell'immobile e l'acquisto delle quote sociali contenenti l'immobile.

### **Lezione n.7**

**docente: dott. Ivan Giordano**

- La valutazione del bene immobile, dell'azienda o della società anche nell'ottica del possibile contenzioso con il fisco per l'accertamento del valore del "bene" ceduto.
- Casi pratici a confronto.

### **Lezione n.8**

**docente: dott. Ivan Giordano**

ESERCITAZIONE PRATICA

### **ESAME**

L'esame si svolge al termine del corso, ha una durata di 3 ore ed è suddiviso in tre parti: test a crocette con domande a risposta multipla, prova pratica, domande aperte in forma scritta.

Si svolge in presenza presso la sede di Milano, via Oldofredi 9.

L'esame non è obbligatorio per tutti coloro che frequentano il corso per approfondimento professionale; a queste persone verrà comunque rilasciato l'attestato di partecipazione al corso.

Qualora non si riuscisse a superare l'esame o non si fosse nelle condizioni di sostenerlo, si può svolgere in occasione della sessione successiva d'esame, previo pagamento di euro 100,00 + iva.

### **ESAME DI CERTIFICAZIONE**

Successivo esame che può essere svolto a seguito del superamento dell'esame di fine corso ICAF. I costi dell'esame dell'eventuale esame di certificazione non sono compresi nella quota di iscrizione al corso.

Possono certificarsi agenti immobiliari, periti ed esperti iscritti presso le CCIAA, ragionieri, agronomi, tecnici e altre figure professionali compatibili con le esigenze di valutazione immobiliare iscritti presso Albi, ordini o collegi professionali, soggetti abilitati ad altro titolo alla valutazione e alla stima di immobili, aventi almeno tre anni di esperienza nella valutazione immobiliare.

Il corso di formazione ICAF è riconosciuto da CertiQuality, ente partner nella certificazione della figura professionale ai sensi della norma UNI 11558:2014

## **ACCREDITAMENTI**

- Ordine degli Avvocati > ACCREDITAMENTO IN CORSO
- Registro Italiano dei Revisori Condominiali > ACCREDITATO (30 crediti)
- Organismo di Mediazione Civile ICAF > ACCREDITATO (30 crediti)
- DM 140-2014