

**MASTERCLASS** per titolo da

# **VALUTATORE IMMOBILIARE PROFESSIONISTA**

**MAGGIO**

**14**

14,00 18,00

**21**

14,00 18,00

**15**

14,00 18,00

**27**

14,00 18,00

**20**

14,00 18,00

**28**

11,00 13,00  
14,00 18,00\*

\*\* Esame

Il 90% dei valutatori immobiliari dichiara (o forse solo crede) di essere capace di eseguire una stima immobiliare (cioè valutare beni come: case, negozi, capannoni industriali, terreni, aree fabbricabili ecc.). Una stima precisa e affidabile. E, a volte, dichiara di eseguirla utilizzando gli IVS, pur senza sapere in realtà come sia una stima operativa fatta con l'uso corretto degli standard. Questo 90% esegue stime sbagliate, inaffidabili e porta a valori degli immobili (più o meno) lontani dal loro valore di mercato



**2025**

## Cos'è una Masterclass

Una masterclass è una serie di lezioni intensive in una determinata disciplina, condotta da un esperto di grande competenza nel campo finalizzate ad acquisire una preparazione completa relativa a una nuova materia o a un modo più moderno per gestire una materia già diffusa.

Una masterclass:

- **Prevede un docente unico.**

Una masterclass è tenuta da un singolo docente di esperienza riconosciuta nel suo campo. Questo istruttore possiede conoscenze approfondite ed esperienze che condivide con i partecipanti

- **Offre una formazione di alto livello.**

Il docente fornisce insegnamenti dettagliati e avanzati, spesso includendo tecniche, strategie e approfondimenti che non si trovano facilmente nei corsi tradizionali

- **Offre struttura e contenuti esaustivi.**

I contenuti coprono una vasta gamma di argomenti all'interno della disciplina, offrendo una visione completa e dettagliata. I contenuti sono studiati per essere intensivi e mirati, includendo riferimenti pratici e dimostrazioni dal vivo in modo da consentire ai discenti di entrare subito nella materia

- **Non prevede un forum per le discussioni.**

L'assenza del forum durante o alla fine delle lezioni serve a focalizzare l'apprendimento diretto, senza interazioni di gruppo aggiuntive, al fine di consentire un'ottimizzazione del tempo delle lezioni.

- **Interazione diretta con il docente e l'ISVIM.**

I partecipanti, in luogo del forum, hanno l'opportunità di avere, attraverso una comunità mediatica multi social (whatsapp, mail, forum on line ecc.), assistenza continua dove fare domande e ricevere risposte personalizzati in qualsiasi momento (per tutta la durata dell'iscrizione). Ciò sia dalle strutture didattiche dell'ISVIM, ma anche dagli associati facenti parte della comunità ISVIM, circostanza che arricchisce ulteriormente l'esperienza di apprendimento

- **Partecipare alla MC è un'esperienza esclusiva.**

Si tratta di formazione specializzata e parteciparvi è spesso considerato un privilegio, considerata l'esperienza e la fama del docente incaricato e la levatura degli altri allievi facenti parte della "classe" con i quali il partecipante potrà interagire anche dopo solidalmente in modo da procedere con la sicurezza data dal gruppo

- **Rilascia un titolo.**

Una masterclass rilascia un titolo solo dopo un esame serio che garantisca la preparazione del partecipante



Istituto di studi di valutazioni  
valorizzazioni e investimenti  
immobiliari

via della Casana 4  
16123 Genova

## Norme per l'esame

L'esame si terrà sempre in modalità a distanza il giorno

**28 maggio dalle ore 14 alle ore 18.**

L'esame sarà in 3 prove:

La **prima prova** sarà un questionario con 30 quesiti da risolvere in 60 minuti

Ogni risposta vale 1 punto

Il voto sufficiente equivale a 18 risposte corrette

La prova con voto insufficiente impedisce l'accesso alla prova successiva e l'esame va ripetuto in una prossima sessione

La **seconda prova** sarà relativa a n. 6 esercizi di carattere finanziario, estimativo, determinazione di parametri

Ogni risposta completa vale 5 punti

Il voto sufficiente equivale a 4 esercizi corretti

La prova con voto insufficiente impedisce l'accesso alla prova successiva e l'esame va ripetuto in una prossima sessione

La **terza prova** sarà relativa a un caso concreto di studio di una Valutazione Immobiliare scientifica con IVS

Il voto in base al grado di precisione, completezza e capacità di scelta dei dati varia da 0 a 40 punti.

Il voto dell'intera prova d'esame sarà espresso in 100 in base ai punti complessivi raggiunti

La sufficienza equivale a un voto complessivo di 60/100

Il voto viene indicato nel titolo rilasciato

La prova può essere ripetuta ad libitum anche se si è già conseguito un voto sufficiente. In tal caso il titolo sarà sostituito con l'indicazione del nuovo punteggio purché sia superiore a quello precedente.

La procedura online sarà spiegata prima dell'esame il 28 maggio alle ore 12.30.

Una **masterclass di valutazione immobiliare scientifica nel rispetto degli IVS** è una vera opportunità formativa di alto livello rivolta a professionisti del settore estimativo che vogliono distinguersi per una solida e reale preparazione nel campo delle valutazioni senza millantare e fare false dichiarazioni di conoscere gli Standard Estimativi e, in realtà, non avere nemmeno l'idea di cosa siano. Questa esclusiva masterclass rappresenta un'opportunità senza precedenti per accedere a una formazione d'élite nel campo della valutazione immobiliare, concepita su solide basi scientifiche e in piena conformità agli International Valuation Standards (IVS). La masterclass è guidata da un docente di comprovata eccellenza, autore di oltre 60 pubblicazioni riconosciute in ambito immobiliare. La masterclass ha come principale missione quella di elevare i partecipanti al più alto livello di precisione e professionalità.

• **Obiettivi e Metodologia.** La masterclass è pensata per rompere definitivamente con i valutatori approssimativi, con le pratiche diffuse tra il 90% dei valutatori italiani, che continuano a basare le loro valutazioni su semplici moltiplicazioni di un "prezzo unitario" ricavato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) moltiplicato per una superficie ottenuta – a volte – persino dalla visura catastale. Oppure, peggio ancora, su prezzi unitari fissati arbitrariamente dal valutatore in base alle proprie convenienze di parte e su superfici calate dall'alto senza precisazione del metodo di misurazione. Stime, in altre parole, basate su scorciatoie logiche o su una presunta esperienza personale da accettare a priori. Insomma stime arbitrarie prive di fondamento scientifico. In questa masterclass vedrai crescere esponenzialmente la tua preparazione, imparerai ad applicare metodologie rigorose, validate dalla scienza e conformi agli IVS, per

produrre valutazioni realmente affidabili e inattaccabili.

• **Qualità Professionale:** Nella masterclass vedrai un tuo sviluppo delle competenze necessarie per distinguersi come valutatore di alto livello in un mercato saturo di metodologie obsolete.

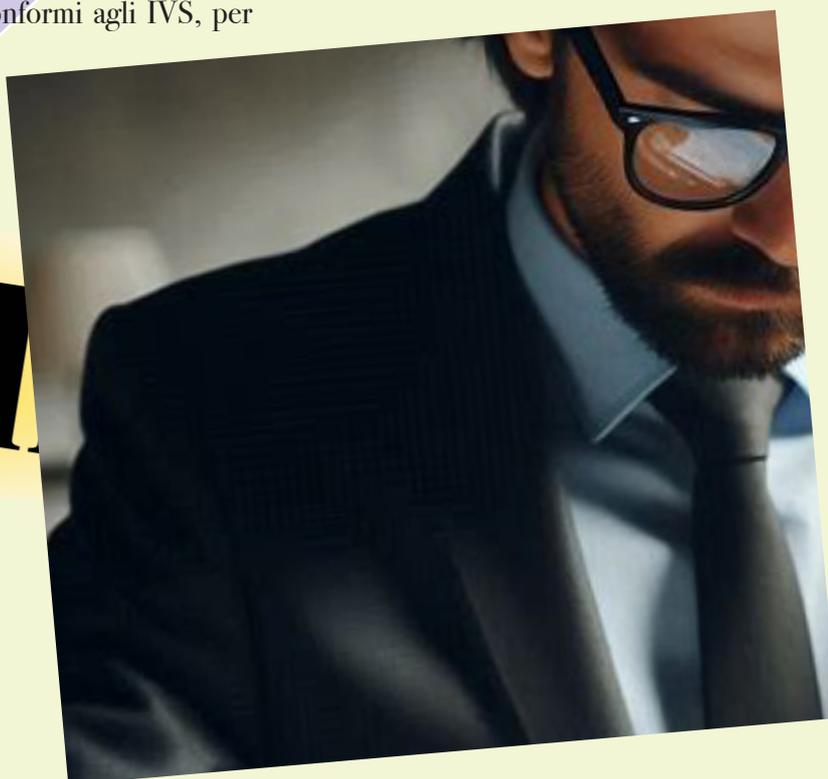
• **Distinzione e Prestigio:** La capacità di fornire analisi di stima precise e rigorose eleverà il professionista al di sopra della media dei valutatori, oggi, assolutamente non all'altezza, garantendo un vantaggio competitivo. **Amore per l'Eccellenza:** Non è solo una questione di superare esami: questa masterclass è rivolta a chi desidera veramente migliorarsi e raggiungere nuovi standard di eccellenza nella propria professione. Unisciti a una generazione di valutatori immobiliari che aspirano a innovare e migliorare il panorama del settore in Italia, affrontando la professione con metodo, precisione e un senso di dedizione alla qualità.

• **Allontanerà scuole e società speculative:** La masterclass permetterà di agire sul mercato della valutazione con sicurezza e in prima persona senza la necessità di acquistare dati pagandoli profumatamente a società per questo non neutrali e, quindi, in contrasto con le stesse norme IVS che sbandierano per vendere i propri dati.

Questa **masterclass di valutazione immobiliare scientifica nel rispetto degli IVS** non è solo il solito corso di standard estimativi, non è il solito corso finalizzato a sostenere un esame a pagamento per ottenere un titolo vuoto da stampare semplicemente sulla carta intestata dietro al quale non c'è nessun vero valutatore reale. Questa masterclass è un percorso serio e completo, dove il valutatore è seguito e assistito anche dopo l'esame finale per farlo diventare un **referimento professionale nel campo della valutazione immobiliare.**



Per informazioni:  
sito ISVIM  
[www.isvim.it](http://www.isvim.it)



## • Introdurrà la Masterclass l'avv. Cristiana CELI •

14  
MAGGIO

### • PREMessa AL CORSO

LA STIMA ORDINARIA DI UN VALUTATORE NON IVS  
• **1.1 ARGOMENTO: LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
DIFFERENZA TRA VALORE E PREZZO  
AMBITO GEOGRAFICO DI VALUTAZIONE  
INTERVALLO TEMPORALE VALIDITÀ VALUTAZIONE  
ABBANDONO STIME EXPERTISE O STATISTICHE  
ADESIONE ALLE STIME SCIENTIFICHE  
• **1.2 ARGOMENTO: NORME E STANDARD**  
STANDARD IVSC: OBIETTIVI, COMPITI, CONTENUTI  
GLI STANDARD DELL'IVSC:  
CODICE DI CONDOTTA  
LE LINEE GUIDA DELL'ABI: REQUISITI E NOTE  
REQUISITI: 1 VALORE DI MERCATO,

REQUISITI: 2 CODICE DI CONDOTTA,  
REQUISITI: 3 PROCEDURE E METODI  
REQUISITI: 4 RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
NOTE: 1 IL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO,  
NOTE: 2 IL METODO FINANZIARIO,  
NOTE: 3 IL METODO DEI COSTI  
LA NORMA UNI 11612: GLI ARGOMENTI DELLA NORMA  
L'APPROCCIO DI MERCATO  
USO DEGLI ASKING PRICE APPROCCIO PER REDDITO  
APPROCCIO PER COSTO  
DICHIARAZIONI CONTRATTUALI  
ATTIVITÀ MINIME  
ATTIVITÀ SUPPLEMENTARI  
PROCESSO DI VALUTAZIONE  
ANALISI DOCUMENTAZIONE

15  
MAGGIO

### • 2.1 ARGOMENTO: LA NORMA UNISVIM:IVS:2025

COS'È UNA NORMA UNISVIM  
PREMESSE ALLA NORMA  
DEFINIZIONI DELLA NORMA  
STRUTTURAZIONE NORMA  
I LIVELLI DI STIMA  
STIME COMPARATIVE DI MERCATO  
FASI OPERATIVE STIME LIVELLO DI MERCATO  
STIME BASATE SUL REDDITO  
FASI OPERATIVE STIME LIVELLO DEL REDDITO  
STIME BASATE SUL COSTO  
FASI OPERATIVE STIME LIVELLO DEL COSTO  
• **2.2 ARGOMENTO: IL MERCATO IMMOBILIARE**  
CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE  
VELOCITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE

SEGMENTAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE  
IL SEGMENTO DI MERCATO  
FORMA E COMPOSIZIONE DEI REGIMI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### • 2.3 ARGOMENTO: LA FORMAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

ANALISI DEL VALORE IMMOBILIARE  
IL BENE IMMOBILIARE BENE COMPLESSO  
L'EQUAZIONE GENERALE VALORE IMMOBILIARE  
LE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI  
CARATTERISTICHE IMMOBILIARI INVARIABILI CARATTERISTICHE IMMOBILIARI VARIABILI  
LA CONSISTENZA DELLE CARATTERISTICHE  
I PREZZI MARGINALI DELLE CARATTERISTICHE  
LA COMPARAZIONE COME SEMPLIFICAZIONE

20  
MAGGIO

### 3.1 ARGOMENTO: LA STIMA PER MCA

IL PERCORSO GENERALE DI STIMA NEL MCA  
STIMA COMMENTATA PER MCA:  
SCHEDE SUBJECT  
IL SEGMENTO DI MERCATO  
I CARATTERI DEL MERCATO  
IL SEGMENTO DI MERCATO DI CONTIGUITÀ O ELEMENTI DELLA COMPARAZIONE  
IL SEGMENTO DI MERCATO DI CONTIGUITÀ MIRATO O CONTROLLO DELLA COMPARAZIONE  
INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI MERCATO  
COSTRUZIONE DELL'INSIEME DI CONFRONTO  
METODI PER LA RICERCA DEI DATI REALI COMPARABILI  
INDIVIDUAZIONE DELLA VELOCITÀ DEL MERCATO  
CONSISTENZE CARATTERISTICHE DI COMPARAZIONE:

### SCALE MISURE

MODALITÀ MISURA SUPERFICI PRINCIPALI E SECONDARIE  
COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO MERCANTILI E STATISTICI  
DETERMINAZIONE PREZZO MARGINALE E DIFFERENZIALE  
AGGIUSTAMENTO DELLE CARATTERISTICHE  
CONCILIAZIONE DEI DATI DELLA STIMA

### • 3.2 ARGOMENTO: VERIFICHE STIME ESEGUITE COL MCA

UTILITÀ DELLE VERIFICHE DI STIMA  
VERIFICHE EMPIRICHE DELLA STIMA  
DISCIPLINA CONNESSA CON LE VERIFICHE DI STIMA  
VERIFICA DI STIMA CON TEST DIVERGENZA PERCENTUALE  
VERIFICA DI STIMA CON TEST SIGNIFICATIVITÀ ESTIMATIVA  
PREZZI ANOMALI E TEST DI VERIFICA DELLA SIMILARITÀ  
PREZZI ANOMALI E TEST DI VERIFICA DELLA AFFIDABILITÀ  
PREZZI ANOMALI E TEST DI VERIFICA COMPOSTO

21  
MAGGIO

### 4.1 ARGOMENTO: LA STIMA CON I SISTEMI DI STIMA

LA PAIRED DATA ANALYSIS  
IL SISTEMA DI STIMA: CONCETTI GENERALI  
IL SISTEMA DI STIMA: COSTRUZIONE DEL SISTEMA DI EQUAZIONI  
IL SISTEMA DI STIMA: LA TRASFORMAZIONE IN MATRICE  
IL SISTEMA DI STIMA: IL CALCOLO MATRICIALE  
IL SISTEMA DI STIMA: DETERMINANTE MATRICE  
ESEMPIO DI STIMA COL SISTEMA DI STIMA  
METODO COMBINATO MCA E SISTEMA DI STIMA  
ESEMPIO DI STIMA COL METODO COMBINATO  
IL SISTEMA DELLE DIFFERENZE: CONCETTI GENERALI  
IL SDD: COSTRUZIONE DEL SISTEMA DI EQUAZIONI  
IL SDD: SEMPLIFICAZIONE DEL SISTEMA  
ESEMPIO DI STIMA COL SISTEMA DELLE DIFFERENZE  
IL SISTEMA DI RIPARTIZIONE: CONCETTI GENERALI

IL SDR: COSTRUZIONE DEL SISTEMA DI EQUAZIONI

IL SDR: SEMPLIFICAZIONE DEL SISTEMA

ESEMPIO DI STIMA COL SISTEMA DI RIPARTIZIONE

### • 4.2 ARGOMENTO: LA STIMA MCA DI ALTRE TIPOLOGIE

STIMA UFFICIO: CARATTERISTICHE DI COMPARAZIONE  
STIMA UFFICIO: SEGMENTO DI MERCATO  
STIMA UFFICIO: CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI  
STIMA UFFICIO: CALCOLO DEI DIFFERENZIALI  
STIMA UFFICIO: CALCOLO DEGLI AGGIUSTAMENTI  
RICONCILIAZIONE DELLA STIMA  
STIMA NEGOZIO: CARATTERISTICHE DI COMPARAZIONE  
STIMA NEGOZIO: SEGMENTO DI MERCATO  
STIMA NEGOZIO: CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI  
STIMA NEGOZIO: CALCOLO DEI DIFFERENZIALI  
STIMA NEGOZIO: CALCOLO DEGLI AGGIUSTAMENTI  
RICONCILIAZIONE DELLA STIMA

27  
MAGGIO

### • 5.1 ARGOMENTO: LA STIMA CON ALTRI CRITERI.

STIME PER COSTO  
STIME PARAMETRICHE  
STIME IN BASE AL COSTO PER MCA  
DEPREZZAMENTI: CONCETTO DI DEPREZZAMENTO  
I COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO  
I COEFFICIENTI DEPREZZANTI  
COSTO DI RIPRODUZIONE  
STIME PER REDDITO: IL BILANCIO ESTIMATIVO  
STIME PER REDDITO: BENEFICIO PATRIMONIALE  
STIME PER REDDITO: TASSO DI REDDITIVITÀ  
TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

DETERMINAZIONE DEL BILANCIO ESTIMATIVO

BENEFICIO PATRIMONIALE LORDO

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

STIME IN BASE AL REDDITO DI UN ALBERGO

DETERMINAZIONE DEL BILANCIO ESTIMATIVO

BENEFICIO PATRIMONIALE LORDO

DETERMINAZIONE TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

### 5.3 ARGOMENTO: ALTRI ASPETTI DELLE STIME

STIME CON GLI IVS NEI PROCEDIMENTI ESECUTIVI  
VALUTAZIONE DI MERCATO  
SPESE DA DETRARRE  
LE DETRAZIONI CONSENTITE  
STIME CON GLI IVS NEI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI  
LE STIME CON GLI IVS IN SEDE STRAGIUDIZIALE  
LE OPERAZIONI NELLA REVISIONE DELLA STIMA

28  
MAGGIO

### • 6.1 ARGOMENTO: LE STIME NEGLI ESPROPRI

DECRETO LGS 327/2001 E NORME CEDU  
RELAZIONI TRA NORME E VALUTAZIONE SCIENTIFICA  
STIME RIVOLTE AGLI ESPROPRI SECONDO IVS PER MCA  
STIME RIVOLTE AGLI ESPROPRI SECONDO IVS PER DCA  
STIMA DELLE AREE EDIFICABILI PER MCA  
STIMA DELLE AREE EDIFICABILI PER TRASFORMAZIONE

STIMA DEI TERRENI PER MCA

6.2 ARGOMENTO: NORME PER IL VALUTATORE CERTIFICATO E PER L'ESAME

LA NORMA UNI 11588/2014

IL VALUTATORE CERTIFICATO

LE ABILITÀ DEL VALUTATORE

LE CONOSCENZE DEL VALUTATORE