

## LE STIME IMMOBILIARI

Percorso formativo per i futuri valutatori immobiliari, ai sensi della norma UNI 11558 /2014

### PRESENTAZIONE

La norma UNI 11558/2014 definisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare allo scopo di meglio determinare il valore degli immobili. I valutatori, a livello nazionale, possono essere professionisti iscritti ad albi e registri, società di valutazione immobiliare, agenti, studi associati di professionisti e periti esperti presso le Camere di commercio.

### FINALITA' DEL CORSO

Il percorso formativo si propone di qualificare i partecipanti fornendo la conoscenza degli elementi teorici e la padronanza degli strumenti pratici, essenziali per ricoprire il ruolo di "Valutatore immobiliare".

Il mercato di riferimento per i professionisti della valutazione immobiliare è ampio, si va dalle banche ai tribunali, fondi immobiliari, imprese, stato ed enti pubblici ai singoli privati.

### DESTINATARI (Max 25 partecipanti)

I Valutatori immobiliari possono essere professionisti iscritti agli albi quali ad esempio ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, agronomi, ma anche agenti immobiliari, periti esperti presso le camere di commercio, mediatori immobiliari e chiunque abbia i requisiti definiti nella norma di certificazione e riassunti nello schema di certificazione dei valutatori di Kiwa Cermet Italia.

**Il corso sarà attivato con un numero minimo di 15 partecipanti)**

**DURATA:** 24 ore

**CALENDARIO:** FINE OTTOBRE – NOVEMBRE/DICEMBRE 2017

**DOCENTI:** Prof. Flavio Paglia, Geom. Paolo Delorenzi, Geom. Arch. Stefano Juvara

**COSTO** I corsi saranno erogati in regime "de minimis". Per chi rientra nei parametri fissati a livello UE e Regionale.

Si richiederà comunque un contributo aggiuntivo a partecipante di **Euro 122,00 Iva inclusa** perché i fondi FSE non coprono l'intero costo del corso

**SEDE CORSO:** AOSTA c/o Sede Collegio o c/o Sede CNOS/FAP RVDA – Don Bosco



### SCADENZA PRE-ISCRIZIONI

Le iscrizioni, secondo le modalità indicate via email dalla Segreteria del Collegio Geometri dovranno pervenire al CNOS/FAP RVDA - Don Bosco **entro e non oltre le ore 12.30 del 31.07.2017**

**ESAME DI CERTIFICAZIONE:** Costo e sessioni d'esame non previste da questo corso.

**Si rimanda al sito KIWA CERMET ITALIA (costo indicativo 427,00 Euro Iva Inclusa)**

[http://www.kiwacermet.it/ITA/Servizi/CertificazioneDelleProfessioni/Documents/PG\\_PRS\\_Rev%202\\_Valutatore%20immobiliare.pdf](http://www.kiwacermet.it/ITA/Servizi/CertificazioneDelleProfessioni/Documents/PG_PRS_Rev%202_Valutatore%20immobiliare.pdf)

## PROGRAMMA DEL CORSO

### **Modulo 1 “Le stime immobiliari. Caratteristiche generali e contenuti fondamentali” (4 ore)**

La finalità di stima, la diversità delle stime  
Oggetto della stima e criticità connesse  
Scopo della stima, ovvero il motivo per cui si ricerca un determinato valore Destinazione economica del bene  
Presenza di mercato  
Ordinarietà o straordinarietà degli operatori  
Complementarietà del bene rispetto ad altre proprietà dell'operatore  
Ciclo edilizio ed equilibrio/costi redditività  
Concetto di ordinarietà dell'immobile e di straordinarietà dell'immobile  
Le principali straordinarietà dell'immobile e come valutarle in stima  
Differenza tra stima dell'immobile e giudizio di congruità  
Concetto di utilità marginale e di utilità marginale incidente  
Il monopolio bilaterale, l'oligopolio e le altre forme di mercato derivate [la stima nei casi di] . L'elasticità della domanda e la conduzione della stima  
Dossier edificio: l'identificazione dei dati fondamentali per la redazione della stima e la loro raccolta Analisi Quadro catastale, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione  
Analisi Quadro urbanistico, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione  
Analisi Quadro giuridico amministrativo, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione Analisi Quadro vincolistico, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione  
Sviluppo dei dati e loro incidenza nella valutazione dell'immobile  
Il confronto con gli uffici Pubblici e dove individuare i dati necessari

### **Modulo 2 “Stima sintetico comparativa e Market Comparison Approach” (4 ore)**

Market Comparison Approach Le fasi del percorso  
Le caratteristiche degli immobili La tabella dei dati  
La tabella dei valori marginali e del prezzo medio marginale  
Tabella dei valori marginali Correzione dei prezzi iniziali I pesanti limiti del Market Comparison Approach  
La stima sintetico comparativa I coefficienti di differenziazione Le tabelle dei coefficienti di differenziazione  
Come individuare i valori di mercato  
Quando applicare il Market Comparison Approach e/o il criterio sintetico comparativo  
Esempi pratici  
Come sviluppare la stima e come evitare errori procedurali e/o metodologici

### **Modulo 3 “La stima per capitalizzazione del reddito Income approach. La metodologia del GROSS OPERATING PROFIT” (4 ore)**

Income approach  
Condizioni necessarie per applicare la capitalizzazione dei redditi  
La determinazione del saggio di capitalizzazione: percorso sintetico ed analitico I limiti del processo per Income approach  
I fondi immobiliari e a valutazione dei beni da conferire  
Esempi pratici  
Condizioni incidenti sul valore di un immobile: residenziale, commerciale terziario, produttivo, logistica, agricolo Percorso di asset management per le locazioni passive: dalla congruità dell'operazione alla stima  
Gross Operating Profit  
Le difficoltà nella stima del commerciale: dal negozio all'outlet  
Aree di incertezza nella stima

### **Modulo 4 “Valore di trasformazione e Cost Approach” (4 ore)**

Valore di trasformazione e Cost approach  
Analisi, dimensionamento e peculiarità de: costo di costruzione, spese generali, sistemazioni esterne, progettazione e direzione lavori, imprevisti e varianti, oneri di urbanizzazione, profitto dell'imprenditore, intermediazione immobiliare  
costo del denaro, linea di credito, ecc...  
Costo di gestione dei beni invenduti  
Valore di incidenza area  
Scorporo dell'edificabilità del suolo e mobilità territoriale del valore di tale edificabilità

*Per ulteriori informazioni contattare la nostra Segreteria*

L'importanza di costruire per lotti funzionali  
Ammortamento dei costi di trasformazione di un immobile messo a reddito  
Vetustà funzionale, tecnologica: come valutare il deprezzamento nella filiera per cost approach  
Coefficienti di degrado  
Congruità delle trasformazioni urbane private e pubbliche  
Percorsi di congruità  
"BUILT TO SUIT"

#### **Modulo 5 "La stima delle aree edificabili" (4 ore)**

La stima delle Aree edificabili  
Le mutate condizioni del mercato delle aree edificabili  
Il Valore delle aree non edificate  
Aree edificabili contraddistinte da piano di attuazione già approvato  
Aree definite edificabili dal PUC, dal PRG o dal Piano di Fabbricazione comunale  
Aree non edificabili (attualmente agricole) ma poste nelle immediate vicinanze della cintura periferica dell'agglomerato urbano e potenzialmente trasformabili Aree non edificabili non caratterizzate da interesse immobiliare  
Aree a destinazione agricola  
Fattore territoriale. Fattore soggettivo, Fattore Urbanistico, Fattore Temporale  
MATURAZIONE URBANISTICA - Presenza o meno del "Permesso di costruire"  
Il contesto economico e demografico di riferimento: La propensione all'investimento  
La propensione all'investimento: i singoli settori di investimento  
La stima sintetica comparativa e la stima per comparazione diretta  
La stima analitica per valore di trasformazione

#### **Modulo 6 "Il rating immobiliare" (4 ore)**

L'accordo di Basilea 2: i contenuti generali  
La struttura del documento approvato e il contenuto dei tre pilastri  
Rating standardizzato  
Rating interno (approccio di base o avanzato)  
La quantificazione del rischio connesso al credito e la Perdita Attesa (EL)  
Il rischio di probabilità di Default (PD)  
Il rischio in "senso stretto" e in "senso lato"  
Il rating in generale e secondo quanto determinato da Basilea 2  
EAD l'esposizione al momento dell'insolvenza, LGD tasso di perdita atteso, Internai Rating Based (IRB) Analisi area quantitativa storica dell'impresa, Analisi area prospettica revisionale, Analisi area mandamentale Il futuro delle aziende e i risultati attesi  
Il rating Immobiliare sviluppato dalle imprese per verificare la credibilità dell'operazione immobiliare  
Individuazione di tutte le criticità, individuazione dell'output desiderato, individuazione degli input necessari, individuazione step intermedi, documentazione correlata al Rating  
Analisi interventi presumibili di manutenzione straordinaria sulla componente condominiale dell'edificio, Analisi dimensione area e difficoltà di intervento, Analisi facilità di intervento e costi incidenti, Analisi aree di sfritto e costi conseguenti, Analisi di compatibilità con piani urbanistici e previsione di compatibilità di gradimento con i gusti del pubblico, peggioramenti o miglioramenti ambientali, Analisi redditività straordinaria, incidenza quota manutentiva sulla sovrarrendibilità, Andamento della redditività e rapporto con il prestito connesso al finanziamento dell'operazione, Come costruire un pannello di rating, Ciclo edilizio e congruità finanziamento-gestione, Analisi incidenza dei costi sull'operazione immobiliare (rating, progettazione, spese generali, costi di costruzione, profitto, oneri di urbanizzazione, oneri di gestione prodotto invenduto, sistemazioni esterne), Ammortamento dei costi di trasformazione di un bene e incidenza sul valore di stima, Piano di ammortamento dei costi di trasformazione e compatibilità con le richieste del mercato immobiliare, Condizioni necessarie per la congruità economica circa l'acquisto di immobili da parte di soggetti ed Enti Pubblici  
Analisi redditività in condizioni di libero mercato e di oligopolio o monopolio bilaterale  
Stima delle attività di cui si conosce la "morte funzionale" e la successiva e necessaria trasformazione