



**Corso di formazione e Certificazione “Il Valutatore Immobiliare” conforme alla norma UNI 11558:2014. Valido aggiornamento Architetti (D.P.R. 137/2012)**

Date di frequenza: 13, 20, 27 novembre, 4 e 11 dicembre 2015 + data esame da definire      Durata: 20 ore + esame

**Informazioni sul corso:**

**Premessa**

La recente definizione della NORMA UNI 11558 afferente la professione del VALUTATORE IMMOBILIARE comporta la necessità, nel prossimo futuro, di difendere e dimostrare la professionalità acquisita anche mediante la certificazione delle proprie competenze.

Nel nostro lavoro, la principale difficoltà consiste nel riuscire ad applicare alle procedure di stima tutti i principi e gli orientamenti dottrinali di cui agli IVS (International Valuation Standards), al Codice delle Valutazioni Immobiliari [Italian Property Valuation Standard] e di tutte le ulteriori normative ad adesione volontaria gradatamente intervenute.

Il Market Comparison Approach nella pratica quotidiana, presenta criticità operative non sempre superabili.

Tali problematiche spaziano dalla difficoltà di recupero dei dati attinenti i possibili comparables alla difficoltà di individuare con assoluta probabilità tutti i diversi competitor; dalla difficoltà di riallineamento cronologico dei contratti individuati alla necessità di applicare a contesti poco conosciuti eventuali coefficienti di ragguaglio.

Le difficoltà si ampliano notevolmente a fronte della necessità di dover fare ricorso a processi estimativi affini al cosiddetto Income Approach o all'ancor più complesso Cost Approach.

**Prepararsi all'esame di VALUTATORE IMMOBILIARE significa apprendere e saper applicare ogni dettaglio della scienza estimativa.**

**Un intero seminario di 20 ORE [SU 5 INCONTRI + ESAME FINALE]** dedicato al completo approfondimento di ogni metodologia estimativa.

**Un corso pratico ed efficace arricchito da oltre 130 slide interamente commentate**, un excursus coinvolgente dal taglio estremamente professionale capace di trasmettere ogni minimo dettaglio sulla materia estimativa.

**Al termine del percorso si svilupperà la sessione d'esame ai fini della Certificazione di “Valutatore Immobiliare” secondo il Regolamento KIWA CERMET Italia per la certificazione del personale.**

**Destinatari**

Il corso è rivolto all'intero mondo della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Architetti, Ingegneri, Geologi, Agronomi, Geometri, Periti Edili, Operatori e Mediatori immobiliari, Esperti in Real Estate, Dipendenti pubblici del Servizio Patrimonio e, più in generale, a quanti interessati ad elevare la propria professionalità estimativa al più alto livello di eccellenza conseguibile.

**Certificazione**

**Per chi sosterrà e supererà la sessione d'esame è previsto il rilascio di un attestato di qualificazione come Valutatore immobiliare da parte di KIWA CERMET Italia.**

**Il corso comporta il riconoscimento di n. 15 CFP validi per l'aggiornamento della competenza professionale degli Architetti ai sensi del DPR 137/2012**

## Programma

### 1° giornata – 4 ore

**La stima.** 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.

### 2° giornata – 4 ore

**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.

### 3° giornata – 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. 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 la valutazione dei beni da conferire.

### 4° giornata – 4 ore

**Valore di trasformazione e Cost approach.** Analisi, dimensionamento e peculiarità di: 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, 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.

### 5° giornata – 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

### 6ª giornata

Seduta di **verifica gestita da esaminatori KIWA CERMET Italia.**

Potranno accedere all'esame tutti coloro che avranno frequentato almeno il 75% del monte ore previsto dal corso

**Date, orario e sede**

**13, 20, 27 novembre, 4 e 11 dicembre 2015 + data esame da definire** – Orario: 14.30 – 18.30

c/o Unione Industriali Savona Via Gramsci, 10 – Savona

**Docente: Dott. Flavio PAGLIA** – Laureato in Scienze Politiche, è tuttora Responsabile della Valorizzazione del Patrimonio dell'Amministrazione Provinciale di Genova. Autore di numerosissimi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione e per l'Università di Genova. Consulente in materia patrimoniale per la Corte dei Conti Liguria e diversi Enti Locali e società private, è CTU del Tribunale di Genova e membro della Commissione Provinciale Indennità Espropri.

**Quota di partecipazione riservata agli iscritti all'Ordine degli Architetti di Savona**

Euro 552,50 + IVA (22%)

**La quota è da intendersi al netto delle spese accessorie (bolli, bonifico bancario, ecc.)**

La quota comprende:

- Materiali didattici messi a disposizione dal docente
- Attestato di partecipazione al corso rilasciato da Centroservizi S.r.l. – Savona
- Attestato di qualificazione come Valutatore immobiliare rilasciato da KIWA CERMET Italia, a superamento dell'esame finale

**La quota di adesione dovrà essere versata entro la data di inizio del corso a Centroservizi S.r.l. (P.Iva 00861910099)**

Il pagamento potrà essere effettuato a mezzo:

- bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n° 000000534680 intestato a Centroservizi S.r.l. – Savona (P. IVA 00861910099) presso CA.RI.SA. – Ag.1 Porto – CAB 10601 – ABI 06310 – CIN: B – IBAN: IT84B0631010601000000534680 – BIC: CRSVIT2S101. Tale conto corrente deve essere inteso quale quello dedicato ai sensi dell'art.3 della L.n.136/2010