

CORSO DI FORMAZIONE e CERTIFICAZIONE “IL VALUTATORE IMMOBILIARE”

Conforme alla Norma UNI 11558:2014

**Il corso, a seguito del superamento di un esame,
consente di acquisire la certificazione
della figura professionale di “Valutatore immobiliare”
istituita dall’organismo di certificazione**



Certificazione destinata a persone in possesso dei requisiti
stabiliti dalla norma **UNI 11558:2014**

18-19-20 GIUGNO 2015

Scuola Umbra di Amministrazione Pubblica
Villa Umbra, Loc. Pila - Perugia

La recente definizione della **NORMA UNI 11558** afferente la professione del **VALUTATORE IMMOBILIARE** comporta la necessità di approfondire anche sul piano pratico operativo tutti i contesti suggeriti dal medesimo progetto. 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 ai 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.

Oggi nasce il primo appuntamento in Umbria finalizzato a questo scopo.

Un intero seminario di tre giorni dedicato all'approfondimento di ogni metodologia estimativa.

Un corso pratico ed efficace arricchito da oltre 150 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.

DOCENTE

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.

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.

CONTENUTI DEL CORSO

1° Giorno 8 ore di lezione

18 GIUGNO 2015 **Orario**
9.00 - 13.00 / 14.00 - 18.00

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).

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.

2° Giorno 8 ore di lezione

19 GIUGNO 2015 **Orario**
9.00 - 13.00 / 14.00 - 18.00

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. Correzione dei prezzi iniziali. I pesanti limiti del Market Comparison Approach. La stima sintetica 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.

3° Giorno 4 ore di lezione

20 GIUGNO 2015 **Orario**
9.00 - 13.00

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. Scorpo 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 e tecnologica: come valutare il deprezzamento nella filiera per cost Approach. Coefficienti di degrado. Congruità delle trasformazioni urbane private e pubbliche. Percorsi di congruità.

ESAME FINALE 3 ORE

20 GIUGNO 2015 **Orario**
14.00 - 17.00

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

CORSO DI FORMAZIONE e CERTIFICAZIONE “IL VALUTATORE IMMOBILIARE”

Conforme alla Norma UNI 11558:2014

QUOTE DI PARTECIPAZIONE

Il costo è di **€ 450,00** a persone e comprende:

- Il corso della durata di 20 ore
- Materiali didattici messi a disposizione dal docente
- Attestato di partecipazione al corsorilasciato dalla Scuola Umbra di Amministrazione Pubblica
- Attestato di qualificazione come Valutatore immobiliare rilasciato da KIWA CERMET Italia, a superamento dell'esame finale
- Coffee break e pranzo per i tre giorni di corso

Servizio di foresteria: la nostra Scuola dispone di un servizio di foresteria disponibile per corsisti e docenti che provengono da fuori Perugia. Chi volesse usufruirne può chiedere informazioni telefonando al numero 075 515 97 84.

MODALITÀ D'ISCRIZIONE

Le iscrizioni dovranno pervenire entro e non oltre
SABATO 13 GIUGNO 2015

L'iscrizione al corso dovrà essere effettuata on-line tramite il sito della Scuola **www.villaumbra.gov.it** Nell'area utenti" (navigazione sinistra) cliccare su "Iscriviti OnLine" e seguire le istruzioni.

N.B. È indispensabile riempire tutti i campi necessari per la fatturazione anche se indicati come "non obbligatori"

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento della quota di partecipazione dovrà essere contestuale all'iscrizione on-line.

Il pagamento dovrà avvenire tramite bonifico bancario a favore di:

UniCredit Banca S.p.A. - Ag. Perugia Pila **IBAN IT 02 R 02008 03045 000401212120**

Si precisa che, nel caso in cui il corso non dovesse essere realizzato per il mancato raggiungimento di un numero sufficiente d'iscrizioni, la quota versata verrà restituita agli iscritti.

RESPONSABILE SCIENTIFICO

Alberto Naticchioni, Amministratore Unico Scuola Umbra di Amministrazione Pubblica.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Barbara Palleri, tel. 075 515 97 06
e-mail: barbara.palleri@villaumbra.gov.it

Luca Santirosi, tel. 075 515 97 07
e-mail: luca.santirosi@villaumbra.gov.it