



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

DIPARTIMENTO DI PIANIFICAZIONE DESIGN
TECNOLOGIA DELL'ARCHITETTURA



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

PROGRAMMA 1 – 2 dicembre 2014

Corso di formazione teorico-pratica

VALUTAZIONE IMMOBILIARE E CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

E' stato richiesto il rilascio di 15 Crediti Formativi Professionali da parte dell'ordine degli Architetti di Roma per i relativi iscritti

Il Corso è funzionale anche ai fini del conseguimento della certificazione delle competenze dei Valutatori Immobiliari ai sensi della Norma internazionale UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012



Con il patrocinio di:

Consiglio Nazionale degli Ingegneri

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori

DESTINATARI

Il Corso è rivolto agli operatori del settore immobiliare che si occupano in maniera qualificata e professionale di valutazione immobiliare: Architetti, Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari, Dottori Agronomi e Forestali, Periti Industriali, Asset e Property Manager di patrimoni immobiliari di fondi pensione e fondi Immobiliari, Funzionari delle pubbliche amministrazioni e delle banche.

Il Corso è rivolto in particolare a tutti i tecnici che intendono acquisire la certificazione Valutatori Immobiliari ai sensi della Norma internazionale UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 per i procedimenti di stima costituiti dal Metodo del confronto di mercato, del Costo e Finanziario.

Sono approfonditi i procedimenti di stima costituiti da:

1. Metodo del confronto di mercato (o Market Approach) ovvero una valutazione comparativa basata sul valore di mercato di immobili simili. La validità del MCA in dottrina e nella pratica consente, mediante il riscontro con i dati di fatto, la dimostrazione del risultato della stima.
2. Metodo finanziario (o Income Approach), basato sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, in rapporto a un reddito locativo reale o presunto del medesimo.
3. Metodo del costo (o Cost Approach) finalizzato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Gli organizzatori si riservano di non aprire il Corso se non si raggiunge il numero minimo di 30 iscritti.

CONTENUTI DEL CORSO

Il corso è tenuto da docenti/esperti qualificati.

La struttura del Corso, articolato in IV moduli, gli esempi teorici e gli esercizi pratici proposti forniscono una panoramica sufficientemente aderente alle realtà dell'esame di certificazione.

Contenuti e modalità didattiche consentono di fornire ai partecipanti le competenze necessarie per affrontare gli esami al fine di conseguire la certificazione con un elevato grado di preparazione.

1 dicembre

9.30|10.00 INTRODUZIONE DEL SEMINARIO

Dott. Giampiero Bambagioni, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari
Prof. Francesca Giofrè, Responsabile scientifico per DPTA Sapienza della Convezione tra Dipartimento e Tecnoborsa

10.00|10.30 Introduzione

Qualità delle valutazioni

Certificazione ISO 17024 a livello nazionale e internazionale

Schema d'esame e manuale delle Best practice

10.30|18.30 I MODULO

10.30-13.30 Valore, Valutazione e Valorizzazione: o driver del cambiamento
Highest and best use (HBU) e Studio di fattibilità previsto dal DPR 207/2010

Forme e segmento di mercato

Procedimenti di stima

Dott. Giampiero Bambagioni

14.30-17.00 *Market Approach (MA)*

Fasi del MA

Teoremi del prezzo e del reddito

Compilazione della tabella dei dati

Scelta dei comparabili

Geom. Stefano Giangrandi

17.00-18.30 Metodo del costo (*Cost Approach*)

Stima dei costi: costo di costruzione e di produzione edilizia

Misurazioni delle consistenze immobiliari

Dott. Giampiero Bambagioni

Calcolo dei prezzi marginali

Compilazione della tabella di valutazione

Divergenza percentuale assoluta

Sistema generale di stima (SDS), MCA + SDS

Geom. Stefano Giangrandi

2 dicembre

9.30| 13.30 II Modulo

9.30-11.30 Certificazione energetica degli edifici

Prof. Marco Casini

11.30-13.30 Procedure per la valutazione: rapporti tra stato di conservazione del patrimonio, previsione del degrado e scelte tecnologiche nelle costruzioni

Prof. Giampaolo Imbrighi

14.30|18.30 II Modulo

Capitalizzazione diretta
Gross Rent Multiplier
Capitalizzazione finanziaria del reddito
Analisi del flusso di cassa scontato
Ricerca del saggio di capitalizzazione
Band of investment
Geom. Stefano Giangrandi

Due Diligence immobiliare
Esatta identificazione degli immobili
Verifica della conformità all'art. 2826 del C.C.
Verifica della libera circolazione giuridica
Antonino Papa

Deprezzamento lineare e UEC
Obsolescenze
Riesame di una valutazione
Verifica dell'applicazione dello standard
Svolgimento delle prove di test (simulazione in aula) avverrà manualmente, con uso di calcolatrice scientifica, per ricreare le condizioni operative dell'esame di certificazione, che non prevede uso del pc.
Dott. Giampiero Bambagioni e Geom. Stefano Giangrandi

DOCENTI

Giampiero Bambagioni, Professore a contratto di Economia ed Estimo Civile, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari
Marco Casini, Professore di Certificazione Ambientale, Sapienza Università di Roma
Stefano Giangrandi, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
Giampaolo Imbrighi, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma
Antonino Papa, Esperto di Real Estate

TUTOR D'AULA

Arch. DdR Giuseppe Primiceri

RESPONSABILI SCIENTIFICI DEL CORSO

Giampiero Bambagioni, Professore a contratto di Economia ed Estimo Civile, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari
Francesca Giofrè, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma

SEDE DEL CORSO

Facoltà di Architettura, Sapienza Università di Roma
Aula Piccinato
Via Flaminia 72 - Roma

Ai fini del rilascio dell'attestato di partecipazione e dei 15 CFP verranno prese le firme in entrata ed in uscita.

P.S.: Nel caso di esigenze organizzative alcuni argomenti potrebbero essere trattati – nell'ambito dei docenti sopra specificati – da soggetto/i diverso da quello/i attualmente associato all'argomento in programma.