

Centro di formazione del Collegio Provinciale Geometri e G.L. di Genova
Viale Brigata Bisagno 8/2 – 16129 Genova - Tel. 010.40.73.133

CORSO N° 66 C/2019 “Corso professionale in valutazione degli immobili”

Genova, Viale Brigata Bisagno 8/1-2

Dal 19 settembre 2019

Registrazione partecipanti 10 minuti prima dell'avvio dell'evento

Programma:

19 settembre 2019 – dalle 14.30 alle 17.30

Modulo INTRODUZIONE

Il modulo prevede un'introduzione alla materia individuando i criteri per limitare la soggettività di svolgimento di un rapporto di valutazione (criterio empirico) individuando il ruolo degli standard internazionali (IVS, RICS, EVS) riconosciuti dalla Direttiva Europea n.17/2014 sui mutui anche attraverso l'esperienza in USA, illustrazione degli standard (internazionali e nazionali) e le metodiche previste. Il perito certificato, illustrazione del processo di certificazione e di qualificazione (ISO 17024, REV)

Relatore Geom. Antonio Benvenuti

26 settembre 2019 – dalle 11.00 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 16.30

Modulo Basi di valore – Rapporto di valutazione

Il modulo prevede l'illustrazione dei criteri contenuti nella descrizione del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato previsti dagli standard internazionali e nazionali. Il valore di mercato con assunzioni previsto dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia dei crediti inesigibili (NPLs), HBU valore atteso. Il modulo prevede le indicazioni prescritte negli standard internazionali e nelle indicazioni delle linee guida per la valutazione dei collateral, esame (sommario) dell'audit e due diligence immobiliare.

Relatore Geom. Antonio Benvenuti

3 ottobre 2019 – dalle 10,00 alle 13,00 e dalle 14,30 alle 17,30

Modulo MERCATO IMMOBILIARE

Il modulo prevede la descrizione e contenuti del mercato immobiliare, la segmentazione del mercato, misurazione del dato immobiliare (UNI PdR n.53/2019), esame dei macro dati (NTN e affordability index), ricerca dei comparabili (attraverso utilizzo società e ricerca autonoma), esempio USA, la misurazione della superficie (SEL, SIL, SIN) con esame delle applicazioni delle prassi e metodologie di riferimento, esame IPMs.

Relatori Geom. Fulvio Venturini e Geom. Antonio Benvenuti

10 ottobre 2019 – dalle 10,30 alle 12,30 e dalle 14,00 alle 16,00

Modulo MATEMATICO

Il modulo prevede di esaminare i requisiti matematici per facilitare l'apprendimento delle formule previste nelle metodiche di stima previste dalla dottrina estimativa in particolare (i) la regressione lineare semplice (Il problema da risolvere, una breve storia, la regressione lineare semplice, il metodo dei minimi quadrati, la pendenza e l'intercetta della retta di regressione, esempi di calcolo con foglio elettronico e con app calcolatrice su tablet, coefficiente di correlazione, esempio del valore catastale di un immobile), (ii) calcolo vettoriale e matriciale (vettori e prodotto di vettori, matrici e prodotto di matrici, esempi di calcolo dei prodotti di vettori e di matrici, matrici trasposte, il determinante, matrici inverse, la soluzione dei sistemi lineari di n equazioni in n incognite, esempi di soluzione con una calcolatrice), (iii) regressione lineare multipla (il caso dei sistemi lineari sovradeterminati, più equazioni che incognite, il metodo dei minimi quadrati, l'iperpiano di regressione, esempi di calcolo con foglio elettronico e con app calcolatrice su tablet, coefficiente di correlazione) e (iv) market comparison approach (i prezzi marginali, il sistema di ripartizione in una stima immobiliare - caso "determinato", esempi di calcolo di stime immobiliari con il sistema di ripartizione, market Comparison Approach e sistema di stima - caso "sovradeterminato, esempi di calcolo di stime immobiliari con MCA e sistema di stima, gli incrementi marginali, la regressione multipla con l'uso dei logaritmi, un esempio di calcolo).

ASSOCIAZIONE & FORMAZIONE

Associazione & Formazione

Relatore Prof. Luciano Modica

15 ottobre 2019- dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00

e 16 ottobre 2019 – dalle 9,00 alle 13,00

Modulo **CONFRONTO MERCATO** (base)

Nella metodologia estimativa l'applicazione del metodo o dei metodi di stima costituisce la sezione più significativa della valutazione.

Il metodo del confronto di mercato comprende numerosi procedimenti e le loro molteplici varianti. I principali procedimenti orientati al mercato sono: il market comparison approach, il sistema generale di stima. I citati procedimenti estimativi di tipo scientifico ed innovativo, sono deputati ad accertare il valore di stima in base alla rilevazione dei prezzi effettivi e delle caratteristiche immobiliari, ossia attraverso la misurazione delle singole valenze quantitative e qualitative delle risorse, in linea con gli obiettivi di trasparenza e di piena condivisibilità degli esiti della valutazione. Il modulo specifico mira a fornire le conoscenze necessarie a svolgere le stime immobiliari applicando la procedura nella sua versione originale e nella sua evoluzione metodologica.

Relatore Prof. Francesca Salvo

24 ottobre 2019 – dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00

Modulo **CONFRONTO MERCATO** (mass appraisal)

Le finalità delle stime su larga scala sono molteplici e legate all'imposizione fiscale (riforma estimi catastali), alle ri-negoziazioni dei prestiti, alle rivalutazioni periodiche di repertori di valori (NPLs, ecc.). La sessione prevede lo studio del modello di regressione semplice e multipla, degli indici statistico estimativi, procedimento estimativo del modello di regressione multipla, casi di studio.

Relatore Prof. Francesca Salvo

31 ottobre 2019 – dalle 10,00 alle 13,00 e dalle 14,30 alle 17,30

Modulo **FINANZIARIO**

Il modulo prevede l'introduzione alla metodologia finanziaria anche in applicazione degli standard, definizioni, calcoli finanziari, criteri per la stima del canone di mercato, bilancio immobiliare, calcolo saggio di capitalizzazione diretto e indiretto con applicazioni (*mortgage and equity, land and building, copertura del debito*), calcolo del saggio di capitalizzazione con dati remoti, analisi dei dati per il calcolo del saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria e nella analisi del flusso di cassa scontato (DCFA). Applicazione della capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria, analisi del flusso di cassa scontato, esercitazioni pratiche.

Relatore Geom. Antonio Benvenuti

7 novembre 2019 – dalle 14,30 alle 17,30

Modulo **COSTO DI COSTRUZIONE**

Il modulo prevede introduzione applicativa, regole della BCE nella stima dei collaterali, metodologia secondo gli standard internazionali e nazionali, costo di costruzione, costo di sostituzione deprezzato, criteri per il deprezzamento (fisico, funzionale, economico), stima del valore del terreno (MCA, rapporto complementare, DCFA, tecniche residuali; stima costo costruzione).

Relatore Geom. Antonio Benvenuti

15 novembre 2019 – dalle 10,30 alle 12,30 e dalle 14,00 alle 16,00

Modulo **Valutazione delle aziende: principali logiche ed aspetti peculiari**

Il modulo descrive le principali logiche che presidiano la valutazione d'azienda, evidenziando le differenze rispetto alla valutazione immobiliare. In particolare, la sessione si incentra sui criteri di valutazione assoluta (fondati sui flussi di risultato) e sugli aspetti peculiari da considerare quando si valutano aziende. Una ultima parte della sessione è dedicata alla valutazione per somma di parti di aziende che facciano uso di immobili funzionali all'esercizio d'impresa. Il modulo è suddiviso in tre parti *i*) il modello teorico valutativo di riferimento ed i *reference point* di una valutazione d'azienda (il dividend discount model e la formula di Gordon; l'impresa steady state, l'impresa senza vantaggio competitivo, l'impresa con tutte le attività a noleggio, i multipli warranted), *ii*) le principali metodologie e specificità della valutazione delle aziende (i criteri fondati sui flussi di risultato attesi, i criteri che esplicitano la creazione di valore, i limiti dei criteri patrimoniali, le tecniche di stima del costo del capitale) e *iii*) la tecnica della valutazione per somma di parti in presenza di immobili funzionali all'esercizio d'impresa (gestione immobiliare e gestione



Associazione & Formazione

d'impresa: i nessi; gestione immobiliare e gestione d'impresa: i tassi di sconto, gestione immobiliare e gestione d'impresa (la valutazione consolidata e le riconciliazioni)

Relatore Prof. Mauro Bini

21 novembre 2019 – dalle 14,30 alle 17,30

Modulo **RIESAME**

Il modulo prevede la procedura prevista dagli standard internazionali e nazionali compreso la normazione (circolare Banca Italia 285/2006) per riesaminare un rapporto di valutazione (EVS2016, UNI 11558/2014, LG ABI, Codice delle Valutazioni)

Relatore Ing. Francesca Cassaro – Inarcheck srl

MATERIALE: slides del corso, normativa (pubblicabile) richiamata nel corso.

NOTA: le esercitazioni pratiche sono finalizzate per comprendere le nozioni ma anche propedeutiche all'esame di certificazione da parte di un ente accreditato ISO17024.

Il corso, della durata di 53 ore, è aperto a tutti. Ai SOLI GEOMETRI saranno riconosciuti 53 c.f.p.

Iscritti Cassa Geometri

Partecipazione all' intero corso della durata di 53 ore	€. 500,00
Rimborso dalla Cassa Geometri se superato l' esame finale	- €. 200,00
Esame certificazione livello avanzato UNI 11558:2014	<u>€. 520,00 (*)</u>
Totale	€. 820,00
	oltre IVA su €. 1.020,00

Iscritti altri Ordini e/o Collegi professionali

Partecipazione all' intero corso della durata di 53 ore	€. 500,00
Esame certificazione livello avanzato UNI 11558:2014	<u>€. 670,00 (*)</u>
Totale	€. 1.170,00 oltre IVA

(*) se già in possesso della certificazione livello base, gli importi si riducono a € 190,00 per gli iscritti ad altri Ordini e/o Collegi e a € 170,00 per gli iscritti alla Cassa Geometri.

Le adesioni dovranno pervenire **entro il 13 settembre 2019**, allegando il pagamento in acconto pari a € 50,00 IVA inclusa.

In caso di rinvio dell'evento sarà emesso a favore degli iscritti un bonus di pari importo.

