

La valutazione immobiliare

Le basi della valutazione e i metodi di stima secondo gli IVS/EVS WEBINAR e LEZIONE FRONTALE DI CHIUSURA

Presentazione

Fondazione Architetti della Provincia di Treviso, nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato delle valutazioni immobiliari rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello europeo, facendo seguito al seminario di introduzione recentemente tenuto. Organizza, in collaborazione con specialisti del settore, un corso avanzato sulle 'Valutazioni Immobiliari' basate sugli Standard internazionali (IVS - *International Valuation Standards* ed EVS - *European Valuation Standards, EVS*) e sul Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

L'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori principali (di superficie o di volume), alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore, che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Obiettivo del Corso/webinar è di far acquisire ai partecipanti le basilari ma avanzate conoscenze, abilità e competenze per la redazione di "VALUTAZIONI IMMOBILIARI" coerenti con i principi definiti dagli Standard internazionali (IVS - *International Valuation Standards* ed EVS - *European Valuation Standards*) ed in linea con Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholder, sia privati (clienti mutuatari, agenzie di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate/del Territorio, ecc.)

Il corso si divide in due parti: 3 lezioni da 2 ore in Webinar nelle giornate e orari previsti, oppure in qualsiasi altro momento (con modalità asincrona indiretta) ma con verifica automatica della reale partecipazione; una giornata frontale di 4 ore con l'esame di casi di studio e test finali di verifica. La lezione frontale finale è obbligatoria.

La proficua ed attestata partecipazione al corso da luogo a credito per il l'acquisizione di un Attestato di frequenza comprovante la competenza di valutatore immobiliare. Tale attestato potrà essere successivamente allegato alle eventuali richieste di accesso agli esami per la Certificazione del "Valutatore" (ISO 17024 o REV)

Programma del webinar: lunedì 2, 9 e 16 novembre 2015 dalle ore 17.00 alle ore 19.00

WEBINAR – 1^ sessione : lunedì' 2 novembre 2015 dalle ore 17.00 alle ore 19.00		
Argomento del modulo	Contenuti	Durata (minuti)
Introduzione Prof. Laura Gabrielli	1. Confronto tra i metodi di valutazione empirico e scientifico 2. Standard di valutazione internazionali 3. Metodi di stima	40
Le Basi della valutazione, il Rapporto di Valutazione Francesco Romano O tutor Geo.Val.	4. Aggiornamento Legislativo, Linee Guida ABI 5. Direttiva Mutui 17/2014 6. Il Rapporto di Valutazione 7. I software valutativi	40
I valori e i criteri di stima Prof. Laura Gabrielli	8. Valore di Mercato 9. Valori diversi dal valore di mercato	40
WEBINAR – 2^ sessione : lunedì' 9 novembre 2015 dalle ore 17.00 alle ore 19.00		
Argomento del modulo	Contenuti	Durata (minuti)
Mercato immobiliare e analisi estimativa Francesco Romano O tutor Geo.Val.	10. Segmentazione del mercato immobiliare 11. Parametri economico-estimativi del segmento di mercato 12. Dato immobiliare 13. scale di misura 14. Superfici immobiliari 15. Rapporti mercantili	40
Market Comparision Approach Federico Sinigaglia	16. Prezzo Totale, prezzo medio e prezzo marginale 17. Caratteristiche immobiliari 18. Tabella caratteristiche 19. Tabelle di valutazione 20. Sintesi di stima	40
La Due Diligence ed il rating Immobiliare Alessandro Benvegnù O tutor Geo.Val.	21. Due Diligence Immobiliare 22. Il rating Immobiliare	20
Highest and Best Use (HBU) Alessandro Benvegnù O Tutor Geo.Val.	23. HBU il più conveniente e miglior uso 24. Valore di trasformazione	20

WEBINAR – 3^a sessione : lunedì 16 novembre 2015 dalle ore 17.00 alle ore 19.00

Argomento del modulo	Contenuti	Durata (minuti)
Cost approach Prof.ssa Laura Gabrielli	25. Metodo dei costi Tipologie edilizie 26. Deprezamenti 27. Valore del terreno edificato	40
Income approach Federico Sinigaglia	28. La capitalizzazione dei redditi 29. Capitalizzazione diretta e finanziaria 30. DCFA 31. Ricerca del saggio di capitalizzazione con dati di mercato	40
La Regolarità degli immobili e la loro conformità Romolo Balasso	32. Profili civilistici 33. Profili legati alla costruzione ed alla regola d'arte 34. Commercibilità dell'immobile	40

Programma della lezione frontale: mercoledì 2 dicembre 2015 dalle ore 14.30 alle ore 18.30
Inizio registrazioni dei partecipanti ore 14.00

LEZIONE FORMATIVA DI CHIUSURA CORSO: mercoledì 2 dicembre 2015 dalle ore 14.30 alle 18.30

Moderatore della lezione: Arch. Gianfranco Pizzolato

- a) DIBATTITO TRA I RELATORI SULLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI
- b) 1° CASO DI STUDIO - Appartamento
- Segmento di mercato
 - Ricerca comparabili
 - Tabelle MCA
 - Sistema di stima

Relatore: Alessandro Benvegnù

- c) 2° CASO DI STUDIO – Villa con potenzialità edificatoria
- Segmento di mercato
 - HBU
 - Ricerca comparabili
 - Tabelle MCA
 - Sistema di stima

Relatore: Francesco Romano

- d) 3° CASO DI STUDIO - Fabbricato industriale
- Segmento di mercato
 - HBU
 - Ricerca comparabili
 - Income approach
 - Sistema di stima

Relatore: Prof. Laura Gabrielli

- e) 4° CASO DI STUDIO - Area in sviluppo
- Segmento di mercato
 - Sistema dei costi/ricavi nel rispetto dei tempi
 - Flusso di cassa scontato
 - Discount cash flow analysis
 - Calcolo del Valore Attuale Netto

Relatore: Prof. Sinigaglia

- f) TEST FINALE DI APPRENDIMENTO a risposta multipla con correzione e dibattito, coordinato da Francesco Romano (o Alessandro Benvegnù)

docenti:	prof. Laura Gabrielli, Francesco Romano, prof. Federico Sinigaglia, Alessandro Benvegnù, arch. Romolo Balasso
sede del corso	per il webinar: www.webinarimmobiliare.com per la lezione frontale: la sede verrà comunicata ai partecipanti, non appena sarà definito il numero degli stessi (comunque nella provincia di Treviso).
periodo di svolgimento:	dal 2 al 16 novembre 2015. Durata complessiva del corso: webinar: di 6 ore suddiviso in tre lezioni on line di 2 ore ciascuna (ammesso anche in modalità asincrona, con tempistiche a piacimento) più una lezione frontale obbligatoria della durata di 4 ore. <u>Il termine per la consegna dei test on line è il 28 novembre 2015.</u> <i>Riservato a un numero minimo di 70 partecipanti e massimo di 200 partecipanti.</i> <i>Termine per le iscrizioni ed il pagamento: 26 ottobre 2015.</i>
modalità di iscrizione	L'iscrizione dovrà avvenire accedendo al portale "Aggiornamento professionale continuo" collegandosi al sito della Fondazione Architetti della Provincia di Treviso www.fondazionearchitettitreviso.it e cliccando sul pulsante "Aggiornamento Professionale Continuo". L'iscrizione è vincolante per il corsista e potrà essere dallo stesso annullata solo entro il termine di scadenza delle iscrizioni, tramite cancellazione diretta dal portale.
Privacy:	con l'iscrizione il corsista autorizza la Fondazione Architetti della Provincia di Treviso a inoltrare il proprio nominativo e l'indirizzo email (che deve essere personale) a BBCSOLUTION SNC e ad IVSDATA SRL per tutto quanto necessario all'attivazione dell'iscrizione sulla piattaforma www.webinarimmobiliare.com ed ai successivi adempimenti per la verifica della frequenza del corso e del test correlato. Il corsista riceverà tramite l'email segnalata un codice di autenticazione.
Modalità registrazione Piattaforma webinar:	come da pdf. Allegato " <i>Linee guida per l'accesso e l'utilizzo della piattaforma webinarimmobiliare.com</i> "

quota di adesione	<p>Sono previste due quote (una base e una ridotta). Le quote comprendono i materiali forniti dai relatori del corso e l'attestato di frequenza.</p> <p>A) quota base: € 90+iva 22%.</p> <p>B) Quota ridotta: riservata a chi si iscrive ed effettua il pagamento entro il 21 ottobre 2015: € 70,00 + iva 22%.</p>
modalità di pagamento	<p>Il versamento della quota di adesione dovrà avvenire tramite bonifico bancario intestato a Fondazione Architetti Treviso presso Banca Popolare di Vicenza – filiale di Treviso 4 ; codice IBAN: IT48J057281200420757 0326344. Causale: <i>Webinar valutazioni immobiliari e nome corsista</i>.</p>
attestato	<p>La proficua ed attestata partecipazione al corso da luogo a credito per il l'acquisizione di un Attestato di frequenza comprovante la competenza di valutatore immobiliare. Tale attestato potrà essere successivamente allegato alle eventuali richieste di accesso agli esami per la Certificazione del "Valutatore" (ISO 17024 o REV)</p>
crediti formativi attribuiti:	<p>10 Cfp Per tutti gli architetti partecipanti è previsto il riconoscimento dei crediti solo dopo la verifica dei test finale di apprendimento (il servizio asincrono prevede un controllo automatico sulla partecipazione attiva), e con la presenza obbligatoria alla lezione frontale di chiusura.</p> <p>I crediti formativi professionali (cfp) sono attribuiti con la frequenza di almeno l'80% delle ore programmate.</p>
Segreteria Organizzativa	<p>Fondazione Architetti Treviso, prato della Fiera, 21 - 31100 Treviso tel.0422.580673 fax.0422.575118 mailto: segreteria@fatv.it - www.fondazionearchitettitrevise.it Per informazioni telefonare dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00.</p>
Organizzazione scientifica	<p>arch. Gianfranco Pizzolato, IVS DATA</p>
Coordinatore del Corso	<p>arch. Gianfranco Pizzolato</p>
Tutor del Corso	<p>arch. Nicola Barbazza</p>