

## **CORSO DI ORIENTAMENTO ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE NELLE ODIERNE ESIGENZE DI MERCATO ANACAPRI - Centro Multimediale "Mario CACACE" ad Anacapri presso la sala Video-wall.**

### **Coordinamento scientifico e supporto didattico:**

Architetto Piero Migliaccio – perito accreditato UnicreditLeasing (2006-2013) - Mediocreditleasing

### **Coordinamento organizzativo:**

Consigliere Arch. Simona Servodidio

### **OBIETTIVI**

Sempre più correntemente le problematiche del mercato immobiliare rendono fondamentale e necessario il ricorso a professionisti esperti in grado di districarsi nel complesso groviglio normativo che abbraccia la valutazione e la compravendita di immobili in un periodo in cui quanto mai oscillante è l'andamento del mercato ed alta l'incertezza verso gli investimenti sul mattone.

Il ciclo di incontri, partendo anche dalle Direttive comunitarie (77/91/CE, 2006/48/CE, 2006/49/CE, 2006/68/CE), dagli orientamenti della Banca d'Italia (circolare n°263/2006 - **NORMA UNI 11558/2014**), dalle indicazioni del Comitato Basilea II e, non ultimo, dal Codice di Procedura Civile/Codice delle Valutazioni Immobiliari, si propone di fornire le linee guida per la valutazione degli immobili, in risposta alle molteplici problematiche che l'argomento comporta, e soprattutto di dare la "pratica" del perito immobiliare nei differenti approcci alla stima, illustrando modalità e potenziali interlocutori; attraverso la partecipazione anche di esperti e professionisti operativi in settori specifici, si indicheranno i campi di applicazione che oggi sono previsti per la stima immobiliare, distinguendo modalità e profilo della valutazione ed indicando potenziali *partners* ed interlocutori dell'esperto valutatore.

### **OPPORTUNITA'**

Il ruolo a cui oggi giorno il perito immobiliare è chiamato si confronta sempre più con realtà e mondi nuovi: l'operazione immobiliare, dall'acquisto alla dismissione, è, anche in ambito privato, concepita e sviluppata come operazione finanziaria, oltre che come consolidamento patrimoniale.

Il tecnico estimatore è chiamato quindi a ricoprire la figura di consulente non più soltanto e prioritariamente nella fase preliminare alla compravendita ma spesso durante tutta la vita dell'immobile (o comunque per un lungo periodo), nella misura in cui questo viene indicato a garanzia e a copertura di un rischio.

Dal settore privato, alle operazioni di finanziamento (mutui e leasing) alle problematiche giuridiche (civili: esecuzioni/procedure fallimentari – penali: sequestri), le opportunità di impiego dell'esperto valutatore sono svariate e pertanto è fondamentale e necessario per il professionista avere una formazione aggiornata che consenta di offrire un prodotto a qualità totale, rispondente agli standard e ai codici internazionalmente riconosciuti.

**Le linee guida del ciclo di incontri sono state elaborate principalmente sulla scorta delle indicazioni fornite da:**

**ABI**

**ASSILEA**

**Codice di Procedura Civile/Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa**

## I MODULO (durata: 4 ore) – Venerdì 27 Novembre 2015

### - **Presentazione del ciclo d'incontri**

*Illustrazione delle finalità del ciclo d'incontri e dell'articolazione dei singoli moduli - presentazione delle competenze di cui ci si avvarrà*

### - **Requisiti del perito immobiliare - norma uni 11558/2014**

*L'importanza della formazione del perito – individuazione del soggetto/perito – requisiti professionali ed etici - il rapporto con il cliente.*

### - **Prospettive e settori di impiego del perito valutatore immobiliare**

*Banche e Società Finanziarie (mutui e leasing) – Tribunale civile e penale (procedure esecutive e fallimentari – valutazione dei patrimoni sequestrati) - Arbitrati - Agenzie di intermediazione immobiliare - Fondi Immobiliari*

### - **Valore e stima**

*Il concetto di valore - La necessità di individuare un valore oggettivo attraverso procedure oggettivamente riconosciute*

### **Break**

### - **Caratteristiche, campi di applicazioni e finalità della stima immobiliare**

*Quando e perché nasce l'esigenza della stima – finalità dell'operazione immobiliare (investimento, necessità fiscale, vendita all'asta, dismissione) e finalità della stima*

### - **immobile finito**

*La casistica più ricorrente riguarda la valutazione di immobili "finiti" – analisi dei requisiti tecnico-normativi che fanno tale un immobile, non rendendo necessarie considerazioni accessorie alla stima*

### - **immobile da ristrutturare**

*Il patrimonio immobiliare dismesso e/o di non recente realizzazione ed il ruolo del perito immobiliare in relazione alla trasformazione e alla riattazione di un bene immobiliare; la congruità dei costi di trasformazione e la proiezione futura.*

### - **immobile da costruire**

*La valutazione del progetto e la proiezione futura della stima per un immobile da costruire -*

### - **gli interlocutori del perito immobiliare**

*Dal venditore al compratore – dall'agente immobiliare al soggetto finanziatore (banca) – dal curatore al notaio*

### - **i contenuti della perizia**

*La perizia immobiliare secondo i dettami di Basilea II - il Rapporto di valutazione*

*Illustrazione della perizia standard redatta su formato elettronico per le banche e per le società di leasing*

## II MODULO (durata: 4 ore) – Venerdì 4 Dicembre 2015

### - **I Metodi di valutazione immobiliare.**

### **Break**

### **INTERVENTO – esperto del settore (DOTTOR MASSIMO D'AMBROSIO)**

***Analisi del metodo comparativo** (quando e perché)*

***INTRODUZIONE AL MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)***

**Casi di studio generali** – APPLICAZIONE – esempi (la valutazione di un immobile commerciale e di un immobile residenziale)

### III MODULO (durata: 4 ore) - Venerdì 11 Dicembre 2015

- **le banche dati a supporto dell'oggettività della perizia (O.M.I., Nomisma, F.I.A.P., etc.)**

*Le esigenze di oggettività di valutazione, a riduzione del rischio ma anche per evidenti necessità di monitoraggio e di "controllo" fiscale, hanno condotto ad un consolidamento delle banche dati, ufficiali indicatori dell'andamento settoriale del mercato immobiliare: l'utilizzo e l'applicazione delle stesse, ma soprattutto la conoscenza dei criteri su cui sono fondate e delle finalità per cui sono strutturate, costituiscono valido riferimento nell'attività del tecnico valutatore immobiliare.*

**Analisi del metodo reddituale** (quando e perché)

- **Rischio e redditività nell'ambito della stima immobiliare**

*Valore "garante", valore "normale" e valore "ai fini assicurativi" – il momento storico in cui viene espressa la valutazione.*

- **La proiezione futura della stima - "aggiornamento della perizia" e "retroattività" della valutazione**

*La perizia di stima immobiliare nell'ottica della "vita" del bene*

**Break**

#### **INTERVENTO – Arch. Massimo Scaglione**

- **Procedure di misurazione e determinazione della consistenza degli immobili ai sensi delle istruzioni dell'Agenzia del Territorio.**

*Istruzione Il 23/01/1940 Min. Finanze, Manuale della banca dati OMI.*

**Caso di studio** - APPLICAZIONE - esempio di misurazione e calcolo della consistenza catastale.

### IV MODULO (durata: 4 ore) – Venerdì 18 Dicembre 2015

- **Analisi del metodo del costo** (quando e perché)

- **Dalla stima alla compravendita**

*Il ruolo del perito di consulenza nella risoluzione dei problemi ostativi a finalizzare la stipula del contratto immobiliare.*

- **Requisiti di conformità dell'immobile**

*Conformità edilizio-urbanistica; conformità impiantistica; conformità catastale*

**Break**

#### **INTERVENTO – esperto del settore (DOTTOR MASSIMO D'AMBROSIO)**

**Caso di studio** - APPLICAZIONE - casi di studio generali – esempi reali (il capannone industriale; l'immobile da ristrutturare)

### V MODULO (durata: 2 ore) – Sabato 19 Dicembre 2015

- **Applicazione**

*Simulazione di una perizia immobiliare per un immobile finito a destinazione commerciale*

**Break**

- **Applicazione**

*Simulazione di una perizia immobiliare per un immobile da ristrutturare a destinazione industriale*

- **Considerazioni conclusive**

**Architetto Piero Migliaccio**

*N.B. Il programma potrebbe subire variazioni in relazione alla disponibilità dei relatori.*