



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E AGRICOLTURA DI NAPOLI



DIPARTIMENTO DI INDUSTRIAL DESIGN
TECNOLOGIE DELL'ARCHITETTURA
E CULTURA DELL'AMBIENTE ITACA



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA



Per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

Corso Avanzato di Formazione/Aggiornamento Professionale sulla

VALUTAZIONE E GESTIONE IMMOBILIARE

Camera di Commercio di Napoli
Sede – Via S. Aspreno, 2

Napoli, 6 – 7 dicembre 2011

Il Corso avanzato sulla "Valutazione e Gestione Immobiliare" risponde all'esigenza di un adeguamento delle metodologie valutative anche in considerazione delle novità normative (Direttiva 2006/48/CE, IAS/IFRS e Basilea 2) che hanno inciso considerevolmente sulle modalità di valutazione dei beni immobiliari, soprattutto per quanto attiene gli operatori del settore, gli enti e gli investitori immobiliari. Quanto sopra è interconnesso con una serie di fenomeni, quali la trasformazione di grandi aree (STU), la valutazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* dell'ABI ed il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) dell'Agenzia del Territorio, contribuiscono ad innovare considerevolmente le metodologie di stima degli immobili ai fini dell'erogazione di mutui.

Il Corso si pone come obiettivo quello dell'illustrazione agli operatori del mercato delle basi teoriche e le metodologie applicative, mediante lo sviluppo di un moderno percorso scientifico e metodologico, al fine di consentirne l'innesto di nuove professionalità di natura estimativa, urbanistica e catastale sulle precedenti conoscenze e competenze tecniche.

La metodologia e gli strumenti del Corso fanno riferimento a precise aree tematiche che sono:

- **Analisi del mercato immobiliare**
- **Valutazioni immobiliari**
- **Normativa urbanisco-edilizia e *Due diligence* tecnica**

Con queste finalità il Dipartimento DATA della **Sapienza Università di Roma e Tecnoborsa**, in collaborazione con la **Borsa Immobiliare di Napoli e la Camera di Commercio di Napoli**, hanno promosso il Corso avanzato sulla "**Valutazione e Gestione Immobiliare**". Il Corso, in particolare, intende fornire ai partecipanti una panoramica delle metodologie estimative e delle correlate criticità tecniche al fine dell'elaborazione di valutazioni in linea con moderni standard estimativi, armonizzati con le *best practices* internazionali, come definiti nella nuova edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Il Corso prevede una fase teorica e una fase applicativa finalizzata alla elaborazione, in gruppi di lavoro, di rapporti estimativi, con il sussidio di esperti che apporteranno le loro competenze professionali nell'ambito del *project work*.

Il Corso, che è rivolto a coloro che hanno già acquisito una conoscenza base delle metodologie estimative, si articolerà in due giornate formative costituite da fasi teoriche, pratiche e analitiche, durante le quali i discenti avranno la possibilità di acquisire conoscenze e/o approfondire le opportunità di ricerca legate allo sviluppo di progetti e criteri di valutazione e di stima immobiliare.

Ai partecipanti verrà consegnata gratuitamente una copia del *Codice delle Valutazioni Immobiliari IV*

Programma 1° giorno – 6 dicembre 2011

9.00 Registrazione partecipanti

9.15– 9.30: Saluti, introduzione e presentazione degli obiettivi formativi.

Dott. Clemente del Gaudio, Presidente Borsa Immobiliare di Napoli

9.45 – 11.15: Gli Standard Valutativi a Livello Nazionale ed Internazionale

- Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)
- Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie (*ABI*)
- Il codice di condotta

11.15– 11.30: Pausa Caffè

11.30-13.15: Normativa Urbanistica e Due Diligence Tecnica

- Catasto e *Due Diligence* catastale
- Normativa urbanistica e *Due Diligence* urbanistico-edilizia

13.15 – 14.15: Pausa pranzo

14.15 – 18.30 Gestione e Manutenzione Immobiliare

- Quadro di sintesi del processo edilizio
- Tecniche e sistemi costruttivi
- Manutenzione e gestione degli edifici

Programma 2° giorno – 7 dicembre 2011

9.00: Registrazione partecipanti

9.15– 11.15: Rilevazione E Archiviazione Dati Immobiliari

(prezzi e caratteristiche intrinseche ed estrinseche)

A) Segmentazione del Mercato Immobiliare

B) Le scale di misura

- I prezzi di mercato
- Le scale di misura
- I nomenclatori di qualità

9.15– 11.30 Pausa Caffè

11.30 – 13.15:

A. PROCEDIMENTI DI STIMA

- *Market Comparison Approach (MCA)* o metodo del confronto di mercato
- *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario (*income approach*)
- *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato)

B. COSTO DI COSTRUZIONE

- La stima del costo di costruzione e di produzione edilizia

13.15- 14.15: Pausa Pranzo:

14.15-18.30: Esercitazioni

- Applicazione pratica dei procedimenti di stima *Market Comparison Approach* ed *Income Capitalization Approach*

Discussione degli Elaborati con il coinvolgimento dei Gruppi di lavoro

CHIUSURA CORSO E CONSEGNA ATTESTATI DI PARTECIPAZIONE

Docenti del Corso

Dott. Giampiero BAMBAGIONI (Docente di Estimo e Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Prof.ssa Francesca GIOFRE' (Professore associato di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma)

Relatore

Arch. Maria Elena COLETTI (Libero Professionista)

Sede del Corso:

Camera di Commercio di Napoli, Via S. Aspreno n. 2 - Sala Consiglio - 3° piano

Max iscritti: **n. 30**

Scadenza iscrizioni: **28 novembre 2011**

Costo del corso:

- *gratuito* per i soggetti accreditati alla Borsa Immobiliare di Napoli
- € 250 + IVA (21%) per tutti gli altri soggetti

Segreteria organizzativa:

Borsa Immobiliare di Napoli
Via S. Aspreno n. 2 - 4° piano

Dr.ssa Silvia Ferrajoli
Tel. +39 081.5543962 - Fax: +39 081.283361
e-mail: segreteria@binapoli.it www.binapoli.it