



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

SEMINARIO in HOUSE

LA STIMA DEI PARCHEGGI, DEGLI AUTOSILO e DELLE AUTORIMESSE INTERRATE e/o IN SUPERFICIE.

L'analisi e l'individuazione del rischio immobiliare connesso alle realizzazioni più redditizie dell'ultimo quinquennio.

Nelle grandi città una porzione assai rilevante del mercato delle nuove costruzioni, negli ultimi anni, è stata determinata e assorbita dalla realizzazione degli autosilo e dei parcheggi a raso o nel sottosuolo. A Milano come a Roma, Genova, Napoli Torino o Bologna, il mercato dei posti auto nell'ultimo triennio ha registrato le percentuali più alte di redditività nonché il bilancio costo/ricavi più favorevole.

Costruire un autosilo costa poco e, nelle grandi metropoli, i posti auto continuano a registrare progressivi aumenti del valore di mercato.

Il corso, percorrendo tutta la disamina estimativa del singolo caso, fornisce concrete soluzioni in merito alla valutazione della cosiddetta incidenza area, ma soprattutto, aiuta il funzionario pubblico o il libero professionista nel capire ove risulta conveniente costruire.

Per rendere appetibile un'operazione immobiliare occorre determinare con assoluta precisione la *location* premiante, il bacino di riferimento, la capacità di investimento del tessuto sociale circostante e soprattutto occorre determinare il limite di intervento in ragione della condizione di "primo operatore" e/o di unico costruttore e venditore del prodotto.

Per la pubblica amministrazione la concessione del sottosuolo (legge 122/89) o meglio l'alienazione del diritto di superficie nel sottosuolo è divenuta fonte di nuovi e cospicui introiti. Naturalmente il processo costituisce un valido flusso di cassa se la proposta operativa risulta conforme a quanto richiesto dal mercato.

Accanto alla procedura estimativa il corso contempla, altresì, l'intera disamina della legislazione vigente in materia.

I contenuti del corso vengono arricchiti dalla disamina di numerose stime già realizzate dal relatore

DURATA:

Due giornate

DISPONIBILITA':

Periodo Marzo Giugno 2011

DOCENTE:

Flavio Paglia

COSTO:

Euro 1.700 oltre IVA se dovuta

LUOGO:

Presso una struttura del Vs. Ente

MATERIALE DIDATTICO:

oltre 100 slide

File in formato word contenente molteplici stime di parcheggi e/o autosilo già sviluppate dal Docente (circa 300 pagine)

Relatore:

Flavio PAGLIA Laureato in Scienze Politiche è tuttora Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosissimi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private è CTU del Tribunale di Genova e Membro della Commissione Provinciale Indennità Espropri.



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

AUTORE DI OLTRE 6.000 PAGINE DI DOTTRINA ESTIMATIVA

CONTENUTO E RIFLESSIONI:

La quantificazione del rischio connesso al credito e la Perdita Attesa (EL)

Il rischio di probabilità di Default (PD) dell'operazione immobiliare

Il rischio in "senso stretto" e in "senso lato"

Individuazione di tutte le criticità, individuazione dell'output desiderato, individuazione degli input necessari, individuazione degli step intermedi,

Analisi dimensione area e difficoltà di intervento

Analisi facilità di intervento e costi incidenti

Analisi alee di sfritto e costi conseguenti

Analisi di compatibilità con piani urbanistici e previsione di compatibilità di gradimento con i gusti del pubblico,

Analisi redditività sovraordinarie, incidenza quota manutentiva sulla sovraordinarietà

Andamento della redditività e rapporto con il prestito connesso al finanziamento dell'operazione

I costi incidenti nella realizzazione di un autosilo

I costi inerenti il prodotto invenduto

Come determinare il prezzo di vendita del prodotto finito

Il bacino di riferimento

La popolazione coinvolgibile nella filiera immobiliare

L'appetibilità della nuova opera

Il valore dell'area, Il valore della concessione novantennale