

STIME IMMOBILIARI, IL MASTER



LA METODOLOGIA ESTIMATIVA

I beni della Pubblica Amministrazione, classificazione e tutela, Riflessioni in merito alle valutazioni per immobili di proprietà degli Enti Pubblici o da acquisirsi per fini istituzionali dell'Ente, Le motivazioni per l'investimento, Il valore di mercato, il caso degli investitori istituzionali, La "metodologia estimativa" diretta ed indiretta, La "Straordinarietà dell'immobile pubblico",

"L'Oligopolio" e il "Monopolio Bilaterale" ovvero l'unicità del bene da stimare, L'Utilità Marginale del bene e la sua influenza sul valore, I dati necessari per la Stima di un bene : Inquadramento storico giuridico, Inquadramento Urbanistico, catastale, Accessibilità, criteri costruttivi, influenze ascendenti e discendenti, caratteristiche oggettive e soggettive, Le stime sintetiche comparative, La stima per comparazione con contratti depositati, La stima da borsini immobiliari, La stima per comparazione diretta, I coefficienti di differenziazione, Le influenze ascendenti e discendenti, Le stime analitiche, La stima per capitalizzazione del reddito, Il Saggio di Capitalizzazione "r" come individuarlo e come calcolarlo analiticamente, La stima per costo di riproduzione deprezzato, Il coefficiente di degrado, La stima per valore di trasformazione, La stima per valore complementare, La stima per valore di surrogazione, La stima del comodato d'uso, La stima del diritto di usufrutto, La stima delle rendite con accumulazione iniziale, intermedia o finale

LE ULTERIORI RIFLESSIONI

I costi incidenti su un nuovo progetto immobiliare, L'importanza di costruire per lotti funzionali, Costi di gestione dei beni invenduti, Ammortamento dei costi di trasformazione, Periodo per l'ammortamento dei costi sostenuti, Andamento valore immobile e manutenzioni effettuate, Condizione di congruità in caso di acquisto di immobile da parte di ente pubblico, Congruità mediante capitalizzazione del canone, Particolari redditività sovra ordinarie, Extra redditività connessa al tessuto urbanistico, Andamento redditività e prestito sostenuto per l'investimento (congruità con Basilea 2), Analisi valore dei beni di cui si conosce la prossima morte funzionale, Stima delle sale cinematografiche, Oneri indiretti: le indennità da destinare al conduttore in caso di trasformazione del cespite, Acquisto di cosa futura da parte degli enti pubblici

LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

La stima delle aree edificabili: criteri generali

Il Valore delle aree non edificate, Aree edificabili contraddistinte da piano di attuazione già approvato, Aree definite edificabili dal PUC, dal PRG o dal Piano di Fabbricazione comunale, Aree non edificabili (attualmente agricole) ma poste nelle immediate vicinanze della cintura periferica dell'agglomerato urbano e potenzialmente trasformabili in edificabili dai prossimi P.U., Aree non edificabili non caratterizzate da interesse immobiliare, Aree a destinazione agricola, Fattore territoriale, Fattore soggettivo, Fattore Urbanistico, MATURAZIONE URBANISTICA Presenza o meno del "Permesso di costruire", Scorporo della "s.u.l." dal valore di incidenza area, Fattore Temporale, Elasticità della domanda, Ricavo totale ed elasticità della domanda, Il contesto economico e demografico di riferimento: La propensione all'investimento, La propensione all'investimento: i singoli settori di investimento

DURATA:

master tre giorni

DISPONIBILITA':

Su richiesta

DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.