

IL RATING IMMOBILIARE e la conseguente evoluzione delle LE STIME IMMOBILIARI

Basilea 2, il rating immobiliare, il calcolo del rischio connesso all'investimento immobiliare,



L'accordo di Basilea 2: i contenuti generali
La struttura del documento approvato e il contenuto dei tre pilastri
Rating standardizzato
Rating interno (approccio di base o avanzato)
La quantificazione del rischio connesso al credito e la Perdita Attesa (EL)
Il rischio di probabilità di Default (PD)
Il rischio in "senso stretto" e in "senso lato"
Il rating in generale e secondo quanto determinato da Basilea 2
EAD l'esposizione al momento dell'insolvenza
LGD tasso di perdita atteso
Internal Rating Based (IRB)
Analisi area quantitativa storica dell'impresa
Analisi area prospettica revisionale
Analisi area mandamentale
Il futuro delle aziende e i risultati attesi
Il rating Immobiliare sviluppato dalle imprese per verificare la credibilità dell'operazione immobiliare
Individuazione di tutte le criticità, individuazione dell'output desiderato, individuazione degli input necessari, individuazione step intermedi, documentazione correlata al Rating
Analisi interventi presumibili di manutenzione straordinaria sulla componente condominiale dell'edificio
Analisi dimensione area e difficoltà di intervento
Analisi facilità di intervento e costi incidenti
Analisi aree di sfritto e costi conseguenti
Analisi di compatibilità con piani urbanistici e previsione di compatibilità di gradimento con i gusti del pubblico, peggioramenti o miglioramenti ambientali
Analisi redditività straordinaria, incidenza quota manutentiva sulla sovraordinarietà
Andamento della redditività e rapporto con il prestito connesso al finanziamento dell'operazione
Come costruire un pannello di rating
Ciclo edilizio e congruità finanziamento-gestione
Analisi incidenza dei costi sull'operazione immobiliare (rating, progettazione, spese generali, costi di costruzione, profitto, oneri di urbanizzazione, oneri di gestione prodotto invenduto, sistemazioni esterne)
Ammortamento dei costi di trasformazione di un bene e incidenza sul valore di stima
Piano di ammortamento dei costi di trasformazione e compatibilità con le richieste del mercato immobiliare
Condizioni necessarie per la congruità economica circa l'acquisto di immobili da parte di soggetti ed Enti Pubblici
Analisi redditività in condizioni di libero mercato e di oligopolio o monopolio bilaterale
Stima delle attività di cui si conosce la "morte funzionale" e la successiva e necessaria trasformazione

DURATA:

seminario un giorno

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.